

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

Nº 186

4.º trimestre 2018

---

## ENTREVISTA:

**VICTORIA ORTEGA, PRESIDENTA  
DE UNIÓN PROFESIONAL**

**“El desempeño profesional debe realizarse con la sujeción al código deontológico, que da las pautas específicas de un comportamiento ético adecuado”**

**ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN  
POR EL CESE DEL  
ADMINISTRADOR DE FINCAS  
COLEGIADO**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



¿Y si **renovar la caldera centralizada** es la pieza que necesita tu comunidad para **ahorrar**?

gasconfort



**Naturgy** 

Naturgy te ofrece **Gasconfort**, un servicio que permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un **30%\* de ahorro**.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente**.

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.

Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

[www.naturgy.es/gasconfort](http://www.naturgy.es/gasconfort)

[atencionsoluciones@naturgy.com](mailto:atencionsoluciones@naturgy.com)

\*Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.

## PRECIO VERSUS CONFIANZA

El 8 de abril de 1999 el BOE publicó la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal contenida en Ley 8/1999, de 6 de abril. Esta modificación fue fruto de la **Iniciativa Legislativa Popular**, que ha sido nuestro principal éxito como colectivo profesional. Como todos sabemos, fue la **primera** en aprobarse por **unanimidad** en el Congreso de los Diputados, lo que siempre ha llenado de **orgullo** a nuestro colectivo. Siempre estaremos en deuda con los impulsores de este proyecto y quienes lo desarrollaron.

Quiero llamar la atención sobre el hecho de que nuestro mayor éxito no fue el resultado de una reivindicación para nuestro colectivo, sino que buscábamos un **beneficio** para el conjunto de la **sociedad**. Por una vez se consiguió que los poderes públicos reconocieran que la cercanía de los Administradores de Fincas colegiados a los problemas diarios de nuestros clientes, nos coloca en una posición **privilegiada** para detectar sus necesidades.

Desde entonces, las cosas han **cambiado** muy significativamente en el ejercicio de nuestra actividad. Por un lado, cada vez más leyes nos afectan, atribuyendo mayores **obligaciones** a los propietarios de los inmuebles, lo que se traslada a nuestro colectivo que somos, en definitiva, los encargados de **administrar** su patrimonio. Y este conjunto de nuevas obligaciones, que todos conocemos, hacen que cada vez

nuestros clientes sean más **exigentes** respecto al servicio que les prestamos. Paralelamente, la sensibilidad de los propietarios, comuneros e inquilinos respecto a nuestro trabajo también ha cambiado. Hemos sido capaces de **adaptar** nuestros despachos tanto a las nuevas exigencias tecnológicas como legales. Y, sin embargo, no se da el **valor** que tiene a la **eficacia** que estamos demostrando diariamente en nuestro trabajo.

Tengo la sensación de que actualmente se entiende que todos somos capaces de “llevar” las cuentas y hacer las liquidaciones, atender las incidencias, programar los mantenimientos, ejecutar cualquier acuerdo y realizar el seguimiento... Pero todo esto no es un hecho **diferencial**, no se valora adecuadamente.

**¿Dónde está, entonces, la diferencia?** ¿Qué lleva a un cliente a elegir un Administrador u otro? En mi opinión, hay dos criterios, esencialmente, y que son contrapuestos. **Precio versus confianza:** estos son, a mi juicio, los dos argumentos que determinan, actualmente, la elección de un Administrador de Fincas colegiado.

Y cada uno de nosotros debe posicionarse en el **mercado** de la manera en que la **estructura** de su negocio le permita una situación más ventajosa. Nadie mejor que nosotros mismos conoce las fortalezas de nuestros negocios.

Aquellos que optan por dar la “**batalla en el precio**” deben ser conscientes que, para poder optar a competir, hay que tener unos costes muy reducidos

y una estructura empresarial muy rentable. Aunque siempre existirá un riesgo, porque todos sabemos que el cliente que llega por el precio se irá cuando encuentre alguien con uno menor que el nuestro.

La alternativa consiste en conseguir una **empatía** cada vez mayor con nuestros clientes. No solo hay que saber hacer las cosas, sino que tenemos que ser capaces de comunicárselo y que se sientan atendidos, **escuchados**. Es curioso, pero en un mundo en el que el avance e implantación de la tecnología es imparable, cada vez damos más valor a las **relaciones humanas**. Ese es el camino contrapuesto al del precio: **lograr que el cliente le de un valor personal a nuestro trabajo**.

Como pasa siempre, nada es blanco o negro y también hay que ser competitivos, lo que significa buscar fórmulas que mejoren la **rentabilidad**. Pero por encima de las herramientas -mayoritariamente tecnológicas- que nos permiten mejorar el rendimiento de nuestros despachos, encontrar la cercanía necesaria será, sin lugar a duda, un elemento cada más diferenciador en el futuro. Así lo debemos hacer **individualmente**, pero también como **colectivo**. Como decía al principio, la tramitación de la Iniciativa Legislativa Popular gracias a la cual se modificó la Ley de Propiedad Horizontal, sigue siendo, hoy, el mejor **ejemplo** del trabajo nuestro en beneficio de la sociedad. **Sin duda nos posicionó, positivamente, ante la sociedad que pudo ver nuestra verdadera utilidad**.

---

## SUMARIO



VICTORIA ORTEGA,  
PRESIDENTA DE UP



En esta entrevista nos explica la situación actual y cuál es el futuro de las profesiones colegiadas en España y en Europa, y nos habla, además, de normas deontológicas y formación. Pero también aborda cómo debemos de actuar para que la transparencia sea uno de los valores profesionales identificables asociado a las profesiones colegiadas. Y también cómo combatir y prevenir la Violencia de Género en el ámbito profesional de los colegiados/as.



¡Síguenos en las Redes Sociales!  
[www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral](https://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral)  
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra  
Página Web.  
Encontrará lo  
último sobre  
Administración  
de Fincas:  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

CONSEJO GENERAL **6**

---

ENTREVISTA **14**

---

PROPIEDAD HORIZONTAL **20**

---

ESPECIAL **33**

---

NOS INTERESA **40**

---

ARRENDAMIENTOS URBANOS **44**

---

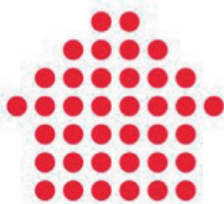
NOTICIAS COLEGIALES **50**

---

ACTUALIDAD ECONÓMICA **62**

---

**Edita:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Anabel Miró Panzano, Santiago Vergara Martín, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge y Carlos Domínguez García-Vidal.  
**Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid.  
**Tfnos.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01  
**Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com)  
**Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es)  
**Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN: 02120/2730  
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".



# OFERTA FORMATIVA DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

## CURSO SUPERIOR DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS

Para quienes sin tener titulación universitaria quieren colegiarse como Administradores de Fincas

3 cursos académicos

Docencia *on line*

Exámenes en los Colegios provinciales de Administradores de Fincas



Habilita para colegiarse como Administrador de Fincas en cualquier colegio de España



## CURSO DE PERFECCIONAMIENTO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Para quienes teniendo una titulación universitaria quieren colegiarse y ejercer como Administradores de Fincas.

300 horas de formación

Docencia semipresencial



## SEMINARIOS DE FORMACIÓN Y DE ESPECIALIZACIÓN

Para Administradores de Fincas colegiados.  
Formación continua, especializada y de reciclaje.

Seminarios de formación:

Duración: 1 crédito

10 horas de formación.

Seminarios de especialización:

Duración: 6 créditos.

60 horas de formación.



### MÁS INFORMACIÓN

Fundación General de la Universidad de Burgos - Unidad de Estudios Propios

Teléfono: 947209005 - [epropios@ubu.es](mailto:epropios@ubu.es) - [campus.professionallearning.es](http://campus.professionallearning.es)



---

CONSEJO GENERAL

---

# Su Majestad el Rey recibe a los presidentes y presidentas de Unión Profesional

En representación de los Administradores de Fincas colegiados asistió Salvador Díez LLoris, presidente del CGCAFE

## UNIÓN PROFESIONAL

**Su Majestad el Rey** ha recibido en audiencia a los presidentes y presidentas de las Corporaciones Colegiales de Unión Profesional que, con motivo del **40 aniversario de la Constitución**, han agradecido a Don Felipe el hacer posible la estabilidad social y desarrollo democrático en el que se han podido **consolidar los Colegios Profesionales** como instituciones recogidas en la **Carta Magna** y que son garantes de la buena práctica profesional en base al interés general. Asimismo, han hecho especial hincapié en la **deontología** y la **formación continuada** como esencia de las Corporaciones Colegiales, y en trasladar que los intereses de las profesiones son los intereses de la ciudadanía.

Como ha expresado **Victoria Ortega**, presidenta de Unión Profesional, «desde Unión Profesional queremos reiterar la vocación de **servicio** a la **sociedad** de los profesionales colegiados, y sus corporaciones de derecho público. Consejos y Colegios actuamos en el día a día para cumplir la **garantía institucional** que nos atribuye la **Constitución Española**, para facilitar con una práctica



*Presidentes y presidentas de Unión Profesional*

profesional efectiva, sujeta a disciplinas deontológicas, el ejercicio de los derechos fundamentales por la ciudadanía».

**Unión Profesional** es fruto del compromiso de las profesiones con el impulso y defensa de la cultura y los valores profesionales en la sociedad. Institución creada en 1980 para la defensa de los intereses comunes de las profesiones y la consecución coordinada de las funciones de interés social, tiene como fin que los **profesionales colegiados** y la **ciudadanía** puedan verse, tocarse desde cualquier punto y en cualquier momento.

Desde su inicio ha sido interlocutor y foro de debate, opinión y discusión de todas las cuestiones relacionadas con las organizaciones profesionales y sus estructuras, así como del ejercicio de las profesiones. Unión Profesional está presidida por **Victoria Ortega**, a su vez, presidenta del Consejo Ge-

neral de la Abogacía. En el ámbito internacional, ostenta la vicepresidencia de la Unión Mundial de Profesiones Liberales -UMPL-, institución que tiene el estatus de órgano consultivo de la ONU, y del Consejo Europeo de Profesiones Liberales -CEPLIS-”.

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE-, **es miembro de pleno derecho de Unión Profesional desde el 28 de septiembre de 2010**, y con esta incorporación los Administradores de Fincas colegiados están presentes en la más importante organización profesional que tiene como objetivo defender los intereses comunes de las profesiones y la consecución coordinada de las funciones de interés social.

**Unión Profesional** es la asociación creada en 1980 cuyo objetivo es la consecución del interés público y la coordinación de las funciones de interés social así como la defensa de los intereses profesionales. Está integrada actualmente por 33 Consejos Generales y Superiores y Colegios Profesionales de ámbito estatal que, juntos, aglutinan cerca de 900 colegios profesionales y más de un 1.300.000 profesionales liberales en todo el territorio. Abarca los sectores jurídico, sanitario, económico, social, docentes, científico, arquitectura e ingenierías. Por su estructura tiene un carácter interdisciplinar. UP es fruto del compromiso de las profesiones con el impulso y defensa de la cultura y los valores profesionales en la sociedad●



*Don Felipe saluda a Salvador Díez*

# Anulado el Real Decreto en materia de vivienda y alquiler

El **Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler**, solo ha estado en vigor desde el día 18 de diciembre de 2018, hasta el día veintidós de enero de 2019, es decir, treinta y cinco días.

El **Pleno del Congreso de los Diputados**, en su sesión del día 22 de enero de 2019 no convalidó este Real Decreto y vuelve a estar en vigor la normativa anterior con respecto a las modificaciones que establecía en determinadas leyes, entre ellas, la de **Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos**.

Para el CGCAFE es necesario que, en la nueva normativa que se redacte en el futuro, la LAU recoja una **definición** más precisa del arrendamiento de **uso turístico** diferenciándolo del tradicional arrendamiento de temporada. Asimismo, se debería analizar el arrendamiento turístico en un marco global que permitiera una **regulación** más homogénea en todo el país. Es necesario coordinar, ajustar y poner **claridad** en la definición y en las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico de las diferentes comunidades

autónomas.

El CGCAFE considera positivo **flexibilizar** los requisitos para que se pueda **negar** la existencia de viviendas de uso turístico, o que se pueda exigir a los titulares de estas viviendas una mayor **contribución económica** en los gastos generales del edificio. Pero no puede dejarse solo en manos de las comunidades de propietarios lograr el necesario **equilibrio** entre la defensa del derecho para explotar la propiedad, incluso como vivienda turística, con el lógico deseo de los vecinos de poder usar sus viviendas sin **molestias**. Y es imprescindible que existan herramientas **administrativas** y **judiciales** suficientes para adoptar medidas urgentes en los casos de molestias, puesto que la escasa duración de los arrendamientos obliga a respuestas inmediatas.

**NOTA: Enrique Vendrell, miembro de la Comisión de Legislación del CGCAFE, publicó en El País un artículo analizando el Real Decreto Ley Derogado. Para más información: [https://elpais.com/economia/2019/01/10/vivienda/1547132343\\_294154.HTML](https://elpais.com/economia/2019/01/10/vivienda/1547132343_294154.HTML)**

## Jornadas para secretarios, secretarios técnicos y gerentes

El CGCAFE ha celebrado dos jornadas, una para los secretarios de los Colegios Territoriales y otra para sus secretarios técnicos y gerentes, con el objetivo de **analizar** el trabajo que actualmente realizan los distintos Colegios Profesionales y su Consejo General, y poner en común **ideas e iniciativas** para desarrollar de forma conjunta, y que supongan una **mejora** en los servicios que se prestan a los profesionales colegiados.







Únete al club Multienergía Verde  
y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada  
en  
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy TODO  
lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59

www.multienergia.es

Gas | Luz

**¡AHORRE  
con Multienergía!**  
Descúbralo en 3 sencillos pasos

**1. Escanee su FACTURA**

La de Luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades

**2. Envíela a [ofertas@multienergia.es](mailto:ofertas@multienergia.es)**

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

**3. Informe de lo que podrá AHORRAR**

Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

**AHORRO GARANTIZADO**

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

TU GESTIÓN DIARIA  
MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada  
por el Ministerio de Industria



Síguenos



# Valencia: Pleno del CGCAFE



*Asistentes al Pleno*

**E**l Pleno del CGCAFE se ha celebrado en la **sede del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón**, y comenzó con la bienvenida de Salvador Díez, presidente del CGCAFE, a los **nuevos consejeros** que se incorporaban tras las correspondientes elecciones en sus Colegios Territoriales.

## Informe sobre las actividades desarrolladas por CEPI

**Estibaliz Ibeas** y **Luis de Prado**, representantes del CGCAFE en la **Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias** –CEPI–, presentaron el Informe correspondiente a sus actividades, explicando lo que se ha realizado en materia de edu-

**cación**, y referido al certificado de reconocimiento en materia de formación, la formación continua, EURODOC –Programa educativo común para profesionales del sector inmobiliario certificado por CEPI– y el Programa formativo especial para los Administradores de Fincas colegiados.

Se informó sobre la preparación de los actos conmemorativos de nuestro **Patrón Santo Domingo de la Calzada**, que será organizado por el CGCAFE y se celebrará los días **26 y 27 del próximo mes de abril** en Santo Domingo de la Calzada –La Rioja–

También **Jesús Luque**, presidente del Colegio de León, informó sobre el programa desarrollado para el **XVII Encuentro Nacional de Administradores de Fincas**, que organizado por este Colegio, se celebrará del **31 de mayo al 1 de junio** de 2019 ●

**¡¡NOS VEMOS EN!!**



**ENAF  
2019**

**31 de mayo - 1 de junio**



**XVII ENCUENTRO NACIONAL  
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**¡Te esperamos en León,  
en el Encuentro Nacional de  
Administradores de Fincas 2019!**

**FIN DE TARIFA REDUCIDA  
28 DE FEBRERO**

**¡¡NO TE LO PIERDAS!!  
INSCRÍBETE EN  
[WWW.ENAF2019LEON.COM](http://WWW.ENAF2019LEON.COM)**

**#ENAF2019**



# Un nuevo Dividendo Digital: Tecnología 5G y el internet de las cosas

**E**l Código Europeo de las Comunicaciones Electrónicas establece que el año 2022 es la fecha límite para que Europa haya realizado los cambios necesarios para la aplicación de la Tecnología 5G, pero la previsión, en nuestro país, es que esté implementada **dos años antes**, es decir, en 2020, y la adaptación se realizará entre los meses de **enero de 2019 a marzo de 2020**.

El Gobierno español establecerá, en los Presupuestos Generales del Estado para el año 2019, una partida con **ayudas económicas** a las comunidades de propietarios que tengan que reorientar sus antenas colectivas, lo que es una buena noticia, pero

también deben de prever cómo se **declararán** esas ayudas en el **IRPF** de los propietarios, recordando que los Administradores de Fincas colegiados ya conseguimos, en el primer Dividendo Digital, que estas ayudas quedaran exentas de **tributación**, lo que esperamos sea así también en este caso.

Los Administradores de Fincas colegiados colaboramos, muy estrechamente, en la **divulgación** y **aplicación** de lo que fue el anterior Dividendo Digital, y también ahora aportaremos a los organismos competentes nuestra opinión sobre cómo se puede mejorar y desarrollar el paso a la nueva Tecnología 5G sin **conflictos** en las comunidades de propietarios.

## Telecomunicaciones en edificios inteligentes

El Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación –COIT- ha celebrado el **Congreso sobre Telecomunicaciones en Edificios Inteligentes**, en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, bajo el lema “**La tecnología IoT entra en los edificios**”. La jornada abordó la temática de la conexión del edificio como un ente más de la ciudad, en un momento en el que el concepto de smart city cada vez necesita de edificios más inteligentes capaces de recibir, enviar y procesar datos.

En representación del **CGCAFE** participo **Roberto Ruíz**, miembro de su **Comisión de Nuevas Tecnologías**, y explicó, con la ponencia “**Los edificios inteligentes desde la Administración de Fincas**”, las ventajas que para los vecinos y los

Administradores de Fincas colegiados tienen los edificios **conectados**, y manifestó que “un edificio conectado permite al vecino interactuar con su edificio y al edificio con sus habitantes, y para nuestros profesionales, permite conocer, en tiempo real, el estado del edificio y actuar de manera proactiva”.



Roberto Ruíz

EVERY DAY COUNTS

GOMEZ GROUP



METERING



30%

AHORRO CONSUMO

\*FUENTE IDAE



+



EMPIECE  
A AHORRAR  
INSTALANDO  
REPARTIDORES  
DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN

SOLICITE PRESUPUESTO SIN  
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

☎ 902 095 096

@ info@gomezgroupmetering.com  
www.gomezgroupmetering.com



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

**VICTORIA  
ORTEGA,**  
PRESIDENTA DE UNIÓN  
PROFESIONAL

**“La creación de los colegios profesionales se debe a la necesidad de garantizar un control independiente e imparcial de la prestación de los servicios profesionales que permita a la ciudadanía valerse de ellos para ejercer sus derechos con plenas garantías”**

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

**“Unión Profesional cumple este año 39 años de vida como institución aglutinadora de las profesiones colegiadas en España”. Con estas palabras comienza Victoria Ortega a mostrarnos la realidad actual y el futuro de las profesiones colegiadas en España y en Europa, y nos habla, además, de normas deontológicas o formación. Pero también aborda y desgrana, desde el conocimiento y la voluntad de mejorar colectivamente, cómo debemos de actuar para que la transparencia sea uno de los valores profesionales identificables, asociado a las profesiones colegiadas.**

**Uno de sus objetivos como Presidenta de Unión Profesional es forjar un futuro común de las profesiones y de sus profesionales. ¿Qué líneas de trabajo está siguiendo UP para conseguirlo?**

Unión Profesional cumple este año 39 años de vida como institución aglutinadora de las profesiones colegiadas en España. Para seguir definiendo y consolidando los **objetivos**, desde el mes de abril del 2018 nos hemos embarcado en el desarrollo de un **Plan Estratégico** conformado por dieciocho grupos de trabajo sobre temas como la función deontológica de los colegios, la formación continua de los colegiados o los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** (ODS). Igualmente, este Plan prevé acometer la



“El llamado ‘techo de cristal’ ha impedido a muchas mujeres ocupar puestos de responsabilidad, negándoles no solo a ellas sino a toda la sociedad la aportación de su perspectiva”

consolidación de Unión Profesional como referente de las profesiones colegiadas, atendiendo tanto a su funcionamiento interno como externo.

**Desde Europa se sigue pidiendo a los Estados Miembros que liberalicen los servicios profesionales. ¿Seguirá siendo un tema de debate y aprobación en los próximos años?**

Es cierto que la **liberalización** del acceso a la prestación de los servicios profesionales ha sido un tema recurrente en los últimos años, pero en el Anteproyecto de ley en 2013-2014, el Gobierno **desistió** de las reformas, ya que nos volcamos en mostrar que afectarían negativamente a la ciudadanía y al interés general por el que velan las corporaciones colegiales, puesto que la disminución o ausencia de **controles colegiales** en los casos que proponía el Gobierno afectaría **negativamente** a la calidad



de los servicios, que ahora está garantizada por la sujeción del profesional a las normas colegiales que determinan una exigencia mayor que las recogidas en las normas generales.

### ¿Qué razones desaconsejan la liberalización de los servicios profesionales?

Desde nuestra institución señalamos la peculiaridad de este subsector -el de las profesiones colegiadas- del sector servicios, organizado como sistema, concebido por la propia trayectoria de la institución y consolidado por la **Constitución**, para ser la garantía de la buena **práctica profesional**, precisamente porque afecta a materias sensibles de los ciudadanos, en áreas específicamente relacionadas con la salud, la seguridad y otros bienes y derechos. Por este motivo, Unión Profesional siempre ha solicitado a cualquier organismo o gobierno que mantenga el **requisito de colegiación** para el ejercicio profesional. Una de las últimas intervenciones que hemos realizado para sostener este sistema fue el informe que remitimos a la **OCDE** en el 2017 en relación con un documento en el que dicha organización planteaba la liberalización del sector de los servicios profesionales con el objetivo, entre otros, de aumentar su competencia e incrementar la **productividad**.

### ¿Cuál debe de ser o deben de ser las metas esenciales de los colegios profesionales en defensa de los intereses de los ciudadanos?

---

●

“El futuro de las profesiones colegiadas está lleno de retos y de posibilidades, que a su vez, son oportunidades para progresar”

---

●

Los fines y funciones que la ley atribuye a los colegios profesionales tienen como objetivo la salvaguarda del interés general de la sociedad. Desde la **ordenación** del ejercicio profesional hasta la **representación institucional**, lo que requiere la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, que a su vez, redundan en la mejor protección de los intereses de los **consumidores** y **usuarios** de dichos servicios.

No hay que olvidar que la creación de los colegios profesionales se debe a la necesidad de garantizar un control independiente e imparcial de la prestación de los servicios profesionales que permita a la ciudadanía valerse de ellos para ejercer sus derechos con plenas garantías.

### ¿Y cómo pueden alcanzar las metas anteriores los profesionales colegiados en el día a día de su actividad profesional?

El desempeño profesional debe realizarse con la sujeción al **código deontológico** de su profesión, que



da las pautas específicas de un comportamiento ético adecuado y le permite utilizar su criterio profesional o facultativo de manera **independiente**. De esta forma podrá garantizarse que la calidad del servicio prestado es la justa y apropiada, pues está avalado por el colegio profesional al que se encuentra adscrito el profesional.

### ¿Cómo podemos ser más transparentes a nivel colegial y profesional?

La transparencia es una cuestión ineludible como **buena práctica** y por tanto de **reputación**. En el caso de los Consejos Generales y los Colegios Profesionales, como corporaciones de derecho público, la **Ley de Transparencia** dice que deben cumplir con la **publicidad activa** (determinada información que debe ser publicada por iniciativa propia) y el **derecho al acceso a la información pública**, pero únicamente en el marco de sus actividades sujetas a derecho administrativo. Desde que esta ley fue promulgada, las corporaciones colegiales no han dejado de esforzarse por cumplir estos parámetros.

Además, la preocupación de Unión Profesional por la transparencia de las corporaciones colegiales ha sido constante y por este motivo se elaboró junto con el **Consejo de Transparencia y Buen Gobierno**, con el que tenemos firmado un convenio, una **Guía de transparencia** específica para los colegios profesionales y sus consejos o colegios nacionales, donde se recogen las obligaciones a las que están sujetas las corporaciones de derecho público en el marco de la transparencia.

---

“La vocación de UP es irradiar el modelo de ejercicio profesional, tanto en el sentido de consolidarlo en España, como en proyectar su esencia en Europa y a nivel internacional”

---

### La participación de las mujeres en los órganos de gobierno de los colegios profesionales sigue siendo poco representativa. ¿Cuáles serían las causas de esta escasa participación en puestos de responsabilidad colegial?

Se trata del **reflejo** de lo que ha sucedido durante años en **nuestra sociedad**, ya sea en el ámbito público -Administraciones, Universidades, etc- como en el ámbito privado -empresas, pymes, etc-. El llamado **‘techo de cristal’** ha impedido a muchas mujeres ocupar puestos de responsabilidad, negándoles no solo a ellas sino a toda la sociedad la **aportación** de su perspectiva. Una perspectiva de género que ha sido obviada incluso en la Constitución.

Como el resto de instituciones, desde los colegios profesionales debemos promover la **igualdad** trabajando para que por fin sea real. Conscientes de ello, el **Plan Estratégico de UP** incluye un grupo de trabajo que abordará este tema con el fin de concretar una política -interna y externa- desde la que sistematizar **protocolos de igualdad** en el marco de la organización -Plan de Igualdad-, así como diseñar unos objetivos comunes en igualdad de género que paragüen a todas las profesiones, con especial énfasis en aquellas representadas por los miembros de Unión Profesional.

### Los Colegios de Administradores de Fincas y su CGCAFE están trabajando contra la Violencia de Género. ¿Qué líneas de actuación deberían de tener los colegios profesionales que integran UP desde su campo de actividad profesional?

Cuando una mujer muere o se la maltrata por el simple hecho de serlo, algo muere también en la calidad de nuestra democracia. Estamos ante un problema de **máxima gravedad** donde no caben ni los negacionismos, ni las equidistancias. Sin embargo, es evidente que algo falla.

Los profesionales, por su propia relación con las personas y entidades públicas y privadas tienen una posición de **cercanía** e incluso **inmediatez** a este fatal fenómeno. Cada profesional en su que-

---

“Cuando una mujer muere o se la maltrata por el simple hecho de serlo, algo muere también en la calidad de nuestra democracia”

---

hacer **puede** y quizá debe estar pendiente y actuar e incluso denunciar, y me refiero muy particularmente a lo **preventivo**, cuando los síntomas o los signos muestran situaciones que pueden producir o estar produciendo hechos de este tipo.

**En nuestro Congreso Nacional de Administradores de Fincas, usted clausuró el mismo y manifestó que empatizar con el Administrador de Fincas colegiado es vital para la concordia y la justicia. Fue una frase cargada de reflexión que los profesionales hicieron suya.**

Al acudir a un Administrador de Fincas se acude a un experto con **formación** y **conocimientos** suficientes como para garantizar la gestión de bienes inmuebles, llevando a cabo actos de administración de acuerdo con las normas legales aplicables, pero también atendiendo a la **costumbre** y a la **prudencia**. Actos que se enmarcan no solo en el contexto jurídico sino también en el mantenimiento de la **convivencia** entre quienes habitan el bien inmueble, y con el entorno. El **derecho a la vivienda** no se puede separar del derecho a la ciudad, el derecho a vivir en un entorno saludable, agradable, seguro y de concordia. Es un campo donde las sensibilidades de las personas están muy patentes, lo que requiere una verdadera **actitud profesional positiva** para dar las mejores salidas y equilibrar posiciones.

**También manifestó que la participación ciudadana con los colegios profesionales ha de ser-**

**vir como catalizador del cambio. ¿Este trabajo conjunto debe ser la línea de trabajo que hagan necesarias las profesiones colegiadas?**

Es fundamental que las profesiones participen en las decisiones que influirán en la **ciudadanía**, como así sucedió en la participación del CGCAFE en la **modificación** de la Ley de Propiedad Horizontal, pues conocen la materia, pudiendo aportar la experiencia de sus colegiados sobre el terreno y **garantizando** la protección del **interés general**. El Administrador de Fincas trabaja con una relación muy cercana a las personas y sus problemas, por ello hace una gran labor concreta.

Desde Unión Profesional se está reclamando una **interlocución** reglada con los poderes públicos, especialmente, para aquellos asuntos que sean de interés común.

Además, necesitamos que las Administraciones Públicas entiendan y comprendan el rol que desempeñan en la **sociedad** los Consejos Generales y los colegios profesionales. Esta es una tarea a la que le queda bastante recorrido, por lo que hemos de perseverar en ella.

**Y sobre el futuro, ¿en qué y para qué deben de estar preparadas las profesiones colegiadas?**

El **futuro** de las profesiones colegiadas está lleno de **retos** y de **posibilidades**, que a su vez, son oportunidades para **progresar**. En la actualidad, estamos viviendo un momento muy atractivo, donde las **nuevas tecnologías** ocupan un papel protagonista, pero también la **formación continua**, pues junto con el conocimiento, resultan ser los ingredientes que conforman la excelencia profesional.

En nuestro Plan Estratégico hemos incluido el modelo de **Desarrollo Profesional Continuo** -DPC- en el que veníamos trabajando. Ello es un avance notable en la garantía de la formación de los colegiados ●



# 25%

de descuento en  
válvulas  
termostáticas

Servicio de lectura y emisión  
de recibos GRATIS hasta el 2020

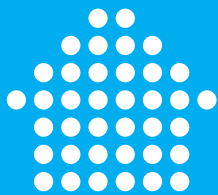


Empresa certificada para el servicio de medición y reparto de consumos en instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS)

\*Promoción válida para todas aquellas obras que se ejecuten antes del 30 de abril de 2019



remica



## **La responsabilidad de las comunidades de propietarios ante requerimientos y sanciones de los ayuntamientos**

Una Comunidad de Propietarios recibe un requerimiento del Ayuntamiento para que proceda a la insonorización de todos los equipos exteriores de aire acondicionado que están instalados en la cubierta del edificio. Pero, ¿es correcta esta pretensión y ha de ser responsabilidad de la Comunidad de Propietarios?

---

**JOAQUIM MARTÍ MARTÍ**  
Administrador de Fincas y Abogado  
Profesor en cursos de formación

# ¿TIENES ENERGÍA PARA UNA GESTIÓN EFICAZ?

Endesa te facilita la gestión de tus Comunidades, haciéndote ahorrar tiempo y dinero registrando automáticamente las facturas, sin que tengas que hacer nada. Además, gracias al Servicio Exclusivo Administradores de Fincas tienes un asesor personal, un espacio web donde encontrar ayuda con las gestiones de tu día a día y muchas más ventajas. Así, cualquier trámite que necesites es más fácil. **Sea cual sea tu energía, Endesa tiene una solución para ti.**

What's your power?



Infórmate en [administradoresfincasgp@enel.com](mailto:administradoresfincasgp@enel.com)

endesa



**L**a cuestión se plantea ante la creciente y reiterada práctica de los Consistorios de notificar a las comunidades de propietarios requerimientos de **reparación, saneamiento** o retirada de elementos, entre otros.

Todos esos requerimientos, generalmente, van acompañados de imposiciones de **multas** coercitivas -600 o 700 €- para el caso de desatención e **incumplimiento**, o incluso de **embargo de cuentas corrientes** de la cantidad previsible para el cumplimiento por parte de un tercero, bajo encargo del Ayuntamiento.

Concretamente, al autor de este artículo se le planteó esta situación cuando una Comunidad de Propietarios recibió un requerimiento del Ayuntamiento de Barcelona para que procediera a la **insonorización** de todos los equipos exteriores de **aire acondicionado** que estaban instalados en la **cubierta del edificio**.

## SITUADOS EN LA CUBIERTA

Resulta que el edificio, formado por ocho pisos, se construyó por el promotor con el sistema de aire acondicionado en **cada piso**, colocando los equipos exteriores en la cubierta, en una zona habilitada con una **estructura metálica** y cerramiento de **valla**. Al cabo de diez o doce años, cada vecino había mantenido o no su equipo exterior, lo había renovado o no, lo había reparado o no.

El Ayuntamiento requirió a la Comunidad en base a que estaban situados en la cubierta “**que es elemento común**”, alegaba el Ayuntamiento. Tras la consulta por parte de la Comunidad al Letrado autor de este artículo, el propio Presidente de la Comunidad y el Administrador de Fincas colegiado alegaron lo que es la argumentación de defensa frente a este tipo de requerimientos: los **equipos exteriores de aires no son elemento común**, son propiedad y titularidad de cada propietario, y lo ha mantenido o no, según su propio criterio.

Por tanto, ¿es correcta la pretensión del Ayuntamiento de que sea la Comunidad la que revise los equipos exteriores de aire acondicionado y los insonorice para evitar molestias a las fincas colindantes? La **respuesta** a la que llegaremos al final de este artículo será en **sentido negativo**.

## LOS ELEMENTOS COMUNES

Por tanto, en el supuesto descrito, los **elementos comunes** serían la **cubierta** sobre la que se asienta la estructura metálica y la propia estructura metálica, pero no cada uno de los equipos exteriores de aire acondicionado. También puede ser definido el elemento común por exclusión. Cabe recordar que todo lo que no es elemento privativo, es elemento común. La cuota de participación marca la identidad individual de cada piso o local y sin ella no se puede hablar de propiedad privada y singular, de tal manera que la Comunidad podrá reivindicar como elemento común todo aquello que no figure con **carácter independiente** y con **asignación de coeficiente**, dejando a salvo la utilización personal que se pueda hacer de determinadas zonas, como consecuencia de disposición estatutaria.

Ahora bien, al autor de este artículo no le queda la menor duda de que los **equipos exteriores de aire acondicionado** de cada piso o local, que están perfectamente **individualizados**, estén o no situados en un elemento común como



Orona

## Experiencia demostrada en todas las marcas

### Ascensores:

- . Mantenimiento de todas las marcas
- . Atención de avisos 24 h
- . Gestión eficiente de repuestos
- . Modernización parcial de la instalación
- . Sustitución completa del ascensor

[www.orona.es](http://www.orona.es)



es la cubierta, son **elementos privativos**. La Comunidad no podrá reivindicar como elemento común, un equipo exterior que sirve a la climatización de un piso o local. Por tanto, no estamos ante un elemento común, sino frente a un elemento privativo instalado en un elemento común como es la cubierta y en un espacio metálico que, por su finalidad, se ha convertido en elemento común.

## LA RESPONSABILIDAD

A la Comunidad le corresponde el **mantenimiento y conservación** de los elementos comunes que no se hayan atribuido un uso exclusivo a los propietarios. Para ello se constituye la Comunidad de Propietarios: para mantener los elementos comunes y la distribución a todos los propietarios de elementos privativos del **coste** de ese mantenimiento. Mantenimiento ordinario y extraordinario, por lo que el coste se cubre con las **cuotas ordinarias** y las **extraordinarias**.

Ahora bien, declarado el deber y la obligación en el mantenimiento de elementos comunes, el derecho de la Comunidad frente a elementos privativos se vacía de contenido de forma alarmante y plena. Ni la Comunidad ni los miembros de la Junta de Propietarios tienen acceso al interior de las diferentes entidades, ni pueden ordenar a sus operarios desmontar construcciones ilegales en cubiertas o balcones, ni retirar cerramientos de terrazas, entre otros. Por tanto, y aplicando esta doctrina al caso expuesto, **no pueden desmontar los equipos exteriores**, ni ordenar su retirada ni precintar o evitar su funcionamiento. Para todo ello precisan de la interposición de la pertinente demanda judicial, tras el acuerdo comunitario habilitante.

Por tanto, el requerimiento del **Ayuntamiento** a la Comunidad de Propietarios adolece de un defecto: se dirige frente a una **entidad sin la competencia** precisa para la subsanación de las deficiencias o defectos. Los Ayuntamientos que

---

“No es competencia de la Comunidad de Propietarios una actuación que no sea en elemento común”

---

dirigen este tipo de requerimientos a las Comunidades de Propietarios lo hacen **“por comodidad”**, aprovechando la facilidad que supone remitir a un único destinatario “como dueño del edificio” cualquier infracción que se haya podido cometer en una parte de él. Pero no puede ser tan fácil para el Ayuntamiento, y de hecho no lo será, a resultas de lo que se expondrá, la instrucción de un expediente administrativo, sin la mínima diligencia y gestión.

Los Ayuntamientos tienen a su alcance, a través del Impuesto de Bienes Inmuebles, los **nombrados**, DNI, domicilios, números de cuentas corrientes, etc, de cada uno de los propietarios de un inmueble. Y una mínima diligencia en la tramitación de sus expedientes les permitiría dirigir las comunicaciones a los propietarios de ese inmueble. A todos, o a un número de ellos. De hecho, en el caso apuntado en este artículo, como ejemplo, el edificio sólo está formado por ocho propietarios.

No disponemos de jurisprudencia en el ámbito contencioso administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades autónomas, pero sí existen ya **sentencias** de los **Juzgados de lo Contencioso Administrativo** que ante supuestos como los descritos en este artículo, **han anulado resoluciones sancionadoras y multas coercitivas**.

Una de ellas es la **Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo** núm. 7 de Barcelona, en el Procedimiento Abreviado 242/2016 y que está siendo utilizada por el autor de este





**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

## #comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04

artículo en dos procedimientos de recurso contencioso contra sendas resoluciones del Ayuntamiento de Barcelona -una de ellas, el supuesto que nos sirve de ejemplo- que imponen a las comunidades de propietarios la obligación de actuar sobre elementos privativos con la imposición de multas coercitivas de 600 €.

En definitiva, el Juzgado de lo Contencioso comparte las tesis de este artículo, en el sentido que **no es competencia de la Comunidad de Propietarios** una actuación que no sea en **elemento común**, y que el Ayuntamiento no puede “optar por lo fácil” y notificar a la Comunidad de Propietarios que lo revise, repare o bien pague multas coercitivas. El Ayuntamiento, cuando se trate de intervenciones de los **propietarios**, debe dirigirse **directamente a ellos**, y utilizar los mecanismos a su alcance para descubrir el propietario o inquilino causante de la infracción y frente al que deberá dirigirse el expediente administrativo.

El Juzgado Contencioso núm. 7 de Barcelona, estima el Recurso Contencioso interpuesto por la Comunidad contra la resolución del Ayuntamiento de Barcelona, **declara nulo** el acto Administrativo por no ser conforme a Derecho, e impone las costas al Ayuntamiento. Recordemos que, en el ámbito contencioso administrativo, los procedimientos abreviados de cuantía inferior a 30.000 € no son susceptibles de **recurso de apelación**.

## MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES

La **respuesta** debe ser **distinta**, a nuestro criterio, cuando el requerimiento se refiera a **elementos comunes**. Imaginemos el supuesto de que el local modifica la fachada, o un propietario hace una alteración en el exterior de un balcón, etc.

En estos casos sí que el Ayuntamiento podría dirigirse o bien directamente al propietario infractor, o bien a la Comunidad de Propietarios para que ésta, como competente para actuar en

---

“Es el Administrador de Fincas colegiado el primero que debe hacer el examen de la naturaleza del elemento -común o privativo- sobre el que versa el requerimiento del Ayuntamiento”

---

los **elementos comunes**, repare o reponga el elemento común alterado, sin perjuicio de que después pueda **requerir al propietario, arrendatario u ocupante** -verdadero causante de la alteración sin el consentimiento de la Comunidad de Propietario-, y pueda **demandarle** a la vista de su infracción e incumplimiento de los requerimientos-

## CONCLUSIÓN

Es **competencia-responsabilidad** de la Comunidad de propietarios cuando la infracción concierne a **elementos comunes**, sin perjuicio de que, una vez haber respondido ante el Ayuntamiento, y **reparado** o repuesto el elemento común alterado o dañado, **demande al propietario, arrendatario u ocupante** causante de la alteración o deterioro sin el consentimiento de la Comunidad de Propietarios.

Cuando no concierne a elementos comunes, decae esta competencia-responsabilidad y es lo que hay que alegar ante requerimientos de los ayuntamientos, ya que si los remiten a las Comunidades de Propietarios es por comodidad, facilidad y falta de interés en recabar **datos sobre el verdadero infractor**.

Por tanto, es el **Administrador de Fincas colegiado** de la Comunidad el primero que debe hacer el examen de la naturaleza del elemento -común o privativo- sobre el que versa y afecta el requerimiento del Ayuntamiento y obrar según se ha recomendado en este artículo ●

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

[www.seguroscgcafe.com](http://www.seguroscgcafe.com)

Ponemos a tu disposición un **teléfono único** y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*

# La entrega de documentación por el Administrador de Fincas cesado

La primera cuestión que debe tener clara un profesional es que la documentación no le pertenece a él, sino a la comunidad y por ello, cuando es cesado por acuerdo en Junta ordinaria o extraordinaria por mayoría simple, debe atender ese acuerdo y proceder a la entrega de la documentación correspondiente.

**VICENTE MAGRO SERVET**

**Magistrado Tribunal Supremo. Doctor en Derecho**

**E**so sí, si el profesional cesado entiende que la **remoción** lo ha sido **sin justa causa** que la justifique, puede reclamar a la comunidad, primero extrajudicialmente, la suma que entienda le corresponde, que bien puede corresponderse con las **mensualidades** que estaban hasta la junta ordinaria -si fue cesado en una junta extraordinaria-, más los **daños y perjuicios** que resulten acreditados. Si el cese fue en Junta ordinaria, nada le corresponde como compensación, ya que el

---

“Los documentos no son de la titularidad del mandatario, sino del mandante, por lo que una vez extinguido el mandato, el mandatario debe devolver los documentos al mandante”

---

mandato lo es por un **solo año** renovable cada año en cada Junta ordinaria.

Pues bien, dicho esto hay que **entender** que si se produce ese cese y designación de otro nuevo Administrador de Fincas colegiado, al entrante le corresponde ahora la función de **depositario de la documentación** de la comunidad, porque nótese que aunque el Administrador de Fincas colegiado cesado haya llevado a cabo actividades concretas de custodia para mejorar el control de la gestión económica y documental de la comunidad, ello se hizo en razón del **vínculo contractual** que le unía y por el que cobraba una suma de dinero, pero ello no le hace titular o poseedor permanente de una documentación que le pertenece a la comunidad, aunque la haya gestionado mientras ejercía el cargo de Administrador de Fincas colegiado de esa comunidad.

## CONTRATO DE MANDATO

Esa gestión lo es por la existencia de un **contrato de mandato** en virtud del cual el mandatorio debe gestionar los bienes y documentos por los que, o mediante los que, se ejerce esa actividad de mandato. Pero esos bienes y/o documentos no son de la **titularidad** del mandatario, sino del **mandante**, por lo que una vez extinguido el mandato el mandatario debe devolver los bienes y documentos al mandante.

A estos efectos, el Artículo 1733 del Código Civil



apunta: “El mandante puede revocar el mandato a su voluntad, y compeler al mandatario a la devolución del documento en que conste el mandato.” En estos casos la revocación se produce bien por llevarla a cabo **anticipadamente** en una **Junta extraordinaria**, o simplemente no como revocación, sino por cumplimiento del contrato en una junta ordinaria y no **renovación** del mismo confiriéndose el encargo de la nueva administración a otro profesional.

Llegado a este punto debe significarse que cuando este cese, o no continuidad, se produce, el entrante requiere que se le haga entrega de la documentación conseguida en el periodo de ejecución del mandato por la comunidad, bajo la circunstancia de que es documentación de la comunidad y no del mandatario, el **Administrador de Fincas colegiado** cesado, y ello aunque haya sido él quien la haya elaborado, ya que para eso se le contrató, no asumiendo este la titularidad de esos documentos, sino a mero título de mandatario o también de mero depositario de la misma.

En la normativa vigente sobre **Propiedad Horizontal** hay que recordar que en el **art. 20.e) LPH** se recoge como obligación del Secretario-Administrador de Fincas: “e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.”

Asimismo, en la **Ley 5/2015 de Cataluña sobre derechos reales que regula el régimen de Propiedad Horizontal**, se recoge, en el Artículo 553-17 que: “El

secretario extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia, durante cinco años como mínimo, las convocatorias, las comunicaciones, los poderes, la documentación contable y los demás documentos relevantes de las reuniones y de la comunidad. La custodia y la teneduría de los libros de actas son reguladas por el artículo 553-28.”

Y en el **Artículo 553-28 Libro de Actas** se añade que: “1. Los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizarse, al menos en catalán, o en aranés en Arán, en el registro de la propiedad que corresponda. 2. El Secretario debe custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el régimen de propiedad horizontal o durante cinco años desde el momento en que se haya extinguido”.



“No establece la ley un plazo de entrega pero se entiende que, una vez cesado y con nuevo Administrador, debe entregar la documentación en el plazo máximo de una semana”



---

“El hecho de que haya sido cesado sin justa causa no le da derecho a retener la documentación hasta que se le abone lo que considere se le adeuda, y debe acudir a la jurisdicción ordinaria para reclamarlo”

---

## LA URGENCIA EN LA ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Pues bien, en estos casos cuando se produce el cese o resolución del contrato por el **vencimiento** del mismo y no renovación debe hacerse **constar**, en la misma **Acta** de la Junta, la necesidad de **entrega de documentación** del Administrador cesado al entrante y en un plazo de no más de una **semana**.

Por ello, al estar presente en la Junta el cesado, ya es requerido en ese acto de la necesidad de entrega de la documentación al entrante, con lo que se evita tener que requerirle luego y advertirle de la concesión de plazo para ello.

En estas circunstancias, la entrega de documentación debe ser **inmediata**. Y no puede estarse a la espera **prolongada de entrega** de documentación por cuanto la Comunidad la necesita para seguir funcionando.

Por ello, ante los **reiterados incumplimientos** que se producen, este es uno de los temas que se dan con mayor frecuencia, desgraciadamente, en la administración de fincas, y que los profesionales que son cesados deben ser conscientes de que los datos no les pertenecen a ellos, sino a la comunidad, y que la entrega debe ser a lo sumo en una semana para que el nuevo Administrador de Fincas colegiado entrante pueda conocer el **estado real de débito, saldo y demás cuestiones de interés de la comunidad**.

## APROPIACIÓN INDEBIDA

Por ello, el entrante no puede estar **dos o tres meses** esperando esa entrega de documentación, ya que no hay **excusa legal** para su retención. Nótese que incluso la nueva redacción del **delito de la apropiación indebida en la reforma del Código Penal por Ley Orgánica 1/2015**, señala en el art. 253 que será castigado “los que, en perjuicio de otro, se apropiaren para sí o para un tercero, de dinero, efectos, valores o cualquier otra cosa mueble, que hubieran recibido en depósito, comisión, o custodia, o que les hubieran sido confiados en virtud de cualquier otro título que produzca la obligación de entregarlos o devolverlos, o negaren haberlos recibido.”

Por ello, incluso bajo esta redacción se podría acudir, tras comprobar que habiendo sido requerido para la entrega en un plazo de la documentación, y bajo apercibimiento de ejercicio de **acciones judiciales** no la entrega, se podrá acudir al **Juez de Instrucción** para instar la **medida cautelar** de requerir, judicialmente, al cesado para la entrega de la documentación, con independencia de poder abrir diligencias por la posible existencia de **apropiación indebida** si se puede comprobar que hay ya una **obstinación** y rechazo a la entrega demostrada por el **silencio**, la **negativa** o **aplazamiento** sin sentido a la entrega de una documentación, de la que dispone solo en depósito, ya que como Secretario-Administrador solo es depositario de la misma y, por ello, con obligación de devolverla en el plazo que se le señale en el requerimiento.

## VIA PENAL O VIA CIVIL

Este tema de la derivación a la vía penal no es un tema que esté **consolidado** todavía, pero podría también acudir a la **vía civil** mediante una medida cautelar de la **LEC, art. 732**, o, incluso, por la vía del art. **733 LEC** acreditando la **urgencia**. Ello es importante, dado que si no se dispone de lista de comuneros, sus domicilios a efectos de notificaciones, los saldos deudores y la lista de morosos y el libro de actas, y con-

# FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**



# TODO

## BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



### Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



### Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€  
MONOPUESTO

150€  
MULTIPUESTO

DEMO  
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET



Nueva  
aplicación  
móvil



Informática  
Desarrollo  
Software



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

**Garantía de Calidad**  
Software homologado por el Consejo  
General de Administración de Fincas  
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net

tratos suscritos con terceros, el nuevo Administrador de Fincas colegiado no puede ejercer su trabajo en **condiciones**. Y aunque solo fuera por compañerismo, aunque hubiera perdido el cesado la administración de una Comunidad, que siempre puede dolerle, esa documentación pertenece a la comunidad y debe ser devuelta.

Por ello, se la debe **entregar al Presidente**, ya que es el representante de la Comunidad, o al **Administrador de Fincas colegiado** que le sustituye y le está requiriendo. No establece la ley un **plazo de entrega** pero se entiende que, una vez cesado y con nuevo Administrador, debe recoger la documentación y entregarla en plazo máximo de una **semana** para que el nuevo Administrador pueda, de inmediato, asumir su función y comunicar a terceros su cargo a todos

los efectos, porque un retraso en la entrega puede conllevar perjuicios a la Comunidad.

Señalar, también, que lo que es obligatorio es la entrega de la documentación, pero si el **cesado** comunica que la tiene en su **despacho** y **existe negativa a recogerla** no está incumpliendo ninguna obligación, por lo que lo aconsejable es que se vaya a recoger la misma por el nuevo Administrador. No hay **disposición legal** que regule la mecánica para este tipo de actuaciones, sino que lo que existe es la obligación de entrega de documentos. Pero el cesado no está obligado a acudir él a devolverla sino que es válido lo que se denomina técnicamente “**la puesta a disposición**” ●



## ... Y podemos CONCLUIR

- 1.- Que la documentación de la Comunidad pertenece a ésta y no al Administrador de Fincas colegiado aunque este la gestione.
2. Que aunque el profesional haya realizado **actividades de mejora**, incluso **tecnológicas**, en la conservación y archivo de la documentación, ello lo fue en virtud de contrato y pertenece todo ello a la Comunidad.
- 3.- Que incluso el hecho de que haya sido cesado en Junta extraordinaria por **cese anticipado sin justa causa**, no le da derecho a retener la documentación “hasta que se le pague” lo que considere se le adeuda, ya que en este caso debe entregar la documentación y acudir a la **jurisdicción ordinaria** para reclamarlo.
- 4.- Pueden instarse **medidas cautelares** para obtener del Juez una resolución judicial inmediata de devolución de “toda” la documentación. El cesado no es titular de ningún derecho para retener esta documentación y debe devolverla. No son sus documentos, sino que fue mero **depositorio** de la custodia y conservación de documentos ajenos obtenidos por la existencia de un **contrato de servicios**.



# ESPECIAL

---



## LA CONFIANZA EN EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

*«Cuando alguien te da su confianza, siempre te quedas en deuda con él».*  
*Truman Capote (1924-1984) Escritor estadounidense.*

---

Son muchos los factores que influyen en que una Comunidad de Propietarios contrate a un Administrador, pero en el caso de los Administradores de Fincas colegiados, resulta esencial la confianza que la comunidad deposita en las cualidades del Administrador, generándose contrato de mandato *sui generis*, donde es fundamental el carácter “in tuitu personae”, donde prima la confianza que inspiran en la comunidad las cualidades de la persona contratada como Administrador, al tratarse de un profesional cualificado sobre la base de su pertenencia a un Colegio Profesional.

# Confianza y gestión diligente

Mantener la confianza mediante una gestión diligente se presenta como algo fundamental para cualquier Administrador de Fincas colegiado, no sólo para fidelizar al cliente, sino porque una mala gestión, además de suponer defraudar la confianza depositada por parte de la comunidad, puede generar responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pudieran haberse ocasionado a la comunidad.

---

FABIO BALBUENA  
Abogado  
Administrador de Fincas

Mantener la **confianza** de las comunidades de propietarios administradas no siempre resulta fácil. Influyen muchos factores, como la adecuada gestión del funcionamiento de la comunidad, el precio del servicio, la percepción del valor del servicio por parte del cliente, etc.

A todo ello se añade una **dificultad** añadida, y es que la comunidad es un cliente “**colectivo**”, formado por un conjunto de personas, cada una con sus propias **creencias, principios** y **convicciones**, y es de sobra sabido que nadie puede gustar a todo el mundo.

Con todo, hay actitudes que favorecen el mantenimiento de la confianza. Siguiendo a **Zalbide y Bajo**, podemos decir que son actitudes **personales** y **éticas** incuestionables, que forman parte de la propia convivencia humana y el diálogo interpersonal. Nos referimos a la **veracidad**, la **fidelidad**, el **secreto**, el **respeto**, la **comprensión**, la **tolerancia** y el **diálogo**.

## Veracidad

Se entiende por veracidad la **actitud ética** consistente en mantener una correspondencia entre lo que se **siente** y lo que se **manifiesta**.

Esta veracidad está referida a un valor superior para la vida del ser humano: la **verdad**. Pero se trata de una verdad que se asocia al grado de sinceridad con que el sujeto se expresa. En este sentido, veracidad se identifica con **sinceridad** o autenticidad. Una persona auténtica es honrada, cumple con sus deberes y practica la justicia. No se apropia de nada ajeno.

Por tanto, el Administrador de Fincas Colegiado debe mantener una actitud de **veracidad profesional**.

## Fidelidad

En palabras de **Gustavo Villapalos**, fidelidad pro-

cede de la voz latina *fides* -fe-, emparentada con **fi-dere** -fiar-, de donde se deriva confiar, confianza, confidente, confidencia. Se es fiel a alguien a quien se ha prometido algo en virtud de la fe que se tiene en él por ser fiable. La fidelidad es la respuesta adecuada a una **promesa**. Al cumplir una promesa se crea un vínculo estable entre el que promete y el destinatario de la promesa.

Mantenerse fiel constituye una actitud de **lealtad**. El término leal procede de la voz latina *legales*, lo que es conforme a ley. El hombre leal es un hombre de ley, un ser que asume el deber de cumplir lo prometido.

Así pues, se entiende por fidelidad el mantenimiento de la verdad, tanto en el comportamiento individual como en las relaciones **interpersonales**.

La fidelidad es una actitud global de la existencia humana auténtica, necesaria para hacer posible una **convivencia** humana seria y estable, de manera que resulta un signo inequívoco de permanencia y rectitud en las relaciones interpersonales.

Del mismo modo, en el ámbito **profesional** la fidelidad comporta una actitud **moral** necesaria para garantizar la **autenticidad** del profesional, y favorecer la permanencia y corrección de las relaciones profesionales.

De ahí que la fidelidad resulte una actitud más a observar por el Administrador de Fincas colegiado.

## Secreto

El secreto es el compromiso moral de no revelar una información recibida por vía **confidencial**.

Se trata de una concreción de la fidelidad, en estrecha conexión con la **intimidad personal** y confianza con una persona. Por esta razón, todo secreto debe ser guardado, y su revelación es siempre una **infracción moral**.

En el ámbito profesional, el **secreto profesional**

es aquel cuya obligación de ser guardado proviene de que la información se ha recibido en el contexto de una actuación profesional.

Por lo tanto, el Administrador de Fincas colegiado ha de guardar secreto de la información que le hayan transmitido sus **clientes** confidencialmente.

## Respeto

El respeto es una actitud de acatamiento, si bien nos referimos a una postura respetuosa, no sólo ante las personas sino también ante sus ideas, creencias y manifestaciones, evitando cualquier actitud de **menosprecio** o desdén.

El respeto equivale a **consideración**. De hecho, una de las acepciones de consideración, según el diccionario de **María Moliner** es “actitud de estimación y respeto hacia una persona; trato respetuoso o deferente”.

El respeto hacia cualquier persona comporta el reconocimiento de su **dignidad**, entendida como cualidad moral que indica el valor absoluto del ser humano en cuanto tal.

Al respeto, además, debe añadirse la cortesía. Según **Ricardo Moreno**, la cortesía es para todos, incluso para los que nos caen mal. Los buenos **modales** son precisamente una manera de reconocernos unos a otros, por encima de nuestras **antipatías**, nuestra condición de seres humanos. La cortesía es, pues, el lazo que nos une a todos en nuestra convivencia cotidiana, y uno de los **atributos** más específicamente humanos.

## Comprensión

Como dice el psicólogo **Francisco Cruz**, las personas no pensamos todas de la misma manera, ni nuestras **creencias** son las mismas, ni sentimos, y menos aún, nos **expresamos** igual.

La comprensión es la actitud mediante la cual una

persona, al comunicarse con otra, a la vez que percibe y entiende su **mensaje**, sintoniza con sus circunstancias **vitales** y se hace cargo de su entorno **existencial**, porque previamente se ha esforzado en ponerse en el lugar de ella.

La **empatía** es la capacidad para situarse “en la piel” de los demás, para saber qué sienten, comprender su perspectiva y sus circunstancias, es decir, tratar de ver el mundo desde los ojos de las otras personas y poder actuar en consecuencia. Es una condición necesaria para mantener relaciones **satisfactorias** y desarrollar unas buenas **habilidades sociales**.

La comprensión precisa, pues, de una actitud empática, que constituye uno de los requisitos indispensables para hacer viable la comunicación interpersonal y, por consiguiente, la convivencia humana.

Qué duda cabe que el Administrador de Fincas colegiado ha de ser **comprensivo** y **empático**, porque en su quehacer se encuentra con diferentes situaciones personales, las de las diferentes personas que integran la comunidad, lo cual va más allá del ente que es la propia comunidad.

## Tolerancia

La **UNESCO** promulgó la **Declaración de los Principios de la Tolerancia**, en la que reconocía este ideal como el principio que serviría de guía para el establecimiento de la armonía y de la paz mundiales. Ensalza la tolerancia como “la armonía en la diferencia... La virtud que hace posible la paz [y] contribuye a la sustitución de la cultura de la guerra por la cultura de la paz... Es la responsabilidad que sustenta los derechos humanos, el pluralismo, la democracia y el Estado de derecho”.

Según **Jesús Ballesteros**, la dimensión fundamental de la tolerancia es la conexión esencial con la idea de la **no violencia**, y por consiguiente, con la inadmisibilidad de la **imposición coactiva** de

---

“Qué duda cabe que el Administrador de Fincas colegiado ha de ser empático, porque en su quehacer se encuentra con diferentes situaciones personales, lo cual va más allá del ente que es la propia comunidad”

---

una determinada concepción del mundo.

La tolerancia es admitir y **respetar** los diversos modos de pensar y sus respectivas manifestaciones, así como también las diferentes creencias de todo tipo dentro de una sociedad plural.

La actitud de tolerancia genera seres tolerantes, **dialogantes** y **respetuosos**.

Para el Administrador de Fincas colegiado, una actitud profesional tolerante hacia todos los miembros de la comunidad de propietarios ha de ser **exigible** siempre, porque una actitud intolerante es **éticamente** inadmisibile.

## Diálogo

El diálogo favorece la mutua intercomunicación de ideas, sentimientos, creencias, proyectos, etc., siendo la primera consecuencia lógica del carácter **comunicativo** del ser humano.

Para que el diálogo sea posible ha de ajustarse a los requisitos de reciprocidad -pues de lo contrario se trataría de un monólogo-, **mutuo respeto**, aceptación y tolerancia.

El **discurso dialógico** es el que tiene lugar por medio del diálogo y la **argumentación** entre diversos individuos y cuyos resultados se consideran válidos para todos ellos por el acuerdo alcanzado. Resulta evidente que el Administrador de Fincas

colegiado ha de mantener una actitud profesional dialogante, favoreciendo que se produzca una adecuada **intercomunicación** con sus clientes, siempre desde la reciprocidad, el mutuo respeto, la aceptación y la tolerancia.

## Actitudes que perjudican la confianza en el Administrador de Fincas colegiado

Las actitudes que perjudican la confianza son las opuestas a las que la favorecen, es decir, la **falsedad**, la deslealtad, la indiscreción, la desconsideración, la insensibilidad, la intolerancia y el **monólogo**.

### Falsedad

Movido por el ánimo de **lucro**, en ocasiones el ser humano puede pensar que la **mentira** le resultará rentable, al proporcionarle ciertas ventajas, pero a la larga le acabará dañando.

Servirse de **falacias** en el ejercicio profesional es negativo, porque cuando se desvelan se pierde toda la confianza en el profesional.

### Deslealtad

Deslealtad implica **infidelidad**, falta de respeto a la palabra dada.

Lamentablemente se conocen muchos casos de **apropiaciones indebidas** o desfalcos en comunidades de propietarios realizados por **pseudo-administradores**, con el consiguiente descrédito hacia la profesión. Un comportamiento de este tipo, más allá de las consecuencias legales y personales para quien lo lleva a cabo, además del rechazo de la **sociedad**, merece el contundente rechazo por parte del colectivo de Administradores de Fincas colegiados. De ahí la importancia de

conocer nuestro Código Deontológico y cumplirlo escrupulosamente.

### Indiscreción

Se entiende como indiscreción la falta de prudencia, **moderación**, reserva o cautela. Cuando una persona revela un secreto, supone una traición a la confianza.

Por lo tanto, el Administrador de Fincas Colegiado ha de evitar la indiscreción para no traicionar la confianza de sus clientes, cuando le hayan transmitido **información** de forma confidencial, o se trate de información de índole privada.

### Desconsideración

Cualquier persona merece respeto, y el Administrador de Fincas Colegiado ha de adoptar siempre una **postura respetuosa** con sus clientes, evitando actitudes de desconsideración hacia cualquier persona.

Ahora bien, del mismo modo, como persona y profesional el Administrador ha de **exigir** a sus clientes el mismo respeto, que por tanto, ha de ser **recíproco**.

Es sabido que en la sociedad, y por extensión en todo grupo humano o colectivo, existen personas **agresivas**. Por desgracia, en muchas ocasiones las



“Lamentablemente se conocen muchos casos de apropiaciones indebidas o desfalcos en comunidades de propietarios realizados por pseudo-administradores, con el consiguiente descrédito hacia la profesión”



comunidades de propietarios no están exentas de estas personas, que vierten su agresividad sobre el Administrador. En estos casos, como dice **Miguel Silveira**, “la comunicación recomendable es la que se realiza asertivamente, es decir, mediante la exposición de opiniones, derechos, peticiones, reclamaciones, quejas, etcétera, en un **tono sereno**, claro y natural, equidistante entre la manifestación agresiva y la inhibición o represión”.

## Insensibilidad

La insensibilidad es dureza de corazón, ausencia de misericordia, incapacidad de **conmoverse**. Se traduce en frialdad o indiferencia, y es también una forma de **ignorancia**.

A nivel profesional, los Administradores de Fincas colegiados no podemos ser **insensibles** ante situaciones personales como el sufrimiento, el dolor o la soledad, o ante situaciones sociales como la pobreza, la discriminación, etc.

## Intolerancia

La intolerancia, como opuesto a la tolerancia, es no permitir ni respetar otros modos de pensar, sentir, creer y opinar, diferentes al de uno mismo.

La intolerancia genera personas **intransigentes**, rígidas y fanáticas, y puede además convertirse en fundamentalismo y en discriminación.

## Monólogo

El discurso monológico es aquel en el que la validez pretende garantizarse por el **razonamiento** de un individuo aislado. Es un soliloquio, lo que implica **falta de diálogo**, y en suma, falta de comunicación.

Puede encubrir egocentrismo y convertirse fácilmente en egoísmo.

El Administrador de Fincas Colegiado ha de ser dialogante, y por oposición al egocentrismo, ha de ser **humilde** ●

## Conclusión

Son indudables los **beneficios** a nivel profesional que podemos obtener manteniendo las actitudes que favorecen la confianza en el Administrador de Fincas colegiado y evitando las actitudes que la **perjudican**.

Ahora bien, las actitudes que favorecen la confianza son más **personales** que **profesionales**, y por lo tanto, no podemos considerar que el profesional las adquiere automáticamente por el mero hecho de su pertenencia a un Colegio Profesional de Administradores de Fincas.

Sin embargo, tales actitudes forman parte de la **cualificación** que se nos presupone como profesionales colegiados, y por consiguiente, su observancia contribuirá a conservar la confianza en nosotros como profesionales **responsables, diligentes y leales**.

Mantengamos, pues, tales actitudes, y seamos merecedores de la confianza que los clientes depositan en nosotros, y por extensión, merecedores de la **dignidad** inherente a nuestra condición de Administradores de Fincas colegiados.

## Bibliografía:

- “Ética comunitaria”, Zalbida Zaballa y Bajo Boada, Ed. Larrauri.
- “El laberinto sentimental”, José Antonio Marina, Ed. Anagrama.
- “El libro de los valores”, Gustavo Villapalos, Ed. Planeta.
- “Diccionario semifilosófico”, Ricardo Moreno Castillo, Ed. Siníndice.
- “Ecologismo Personalista”, Jesús Ballesteros, Ed. Tecnos.
- “La Psicología que nos ayuda a vivir”, M<sup>a</sup> Jesús Álava, Francisco Cruz, Miguel Silveira y otros, Ed. La Esfera de los Libros.
- “Diccionario del Español Jurídico de la RAE”, Ed. Espasa.

# ¡El artista eres tú!

*Nosotros:*

- *Pensamos productos y servicios que te ayuden en tu gestión*
- *Nos apoyamos en nuestro Consejo Consultivo de Administradores de Fincas*
- *Creamos coberturas exclusivas para Administradores (una nueva cobertura y única en el mercado para cubrir los gastos ordinarios de las comunidades)*
- *En Mussap te potenciamos respetando tu actividad*

*¿Hacemos equipo?*



Administradores de Fincas  
**NOS INTERESA**

---

NOS INTERESA

---

## **Administradores de Fincas en el Campo Base Everest**

¿Quién no ha soñado, alguna vez, con subir al Everest? Tal vez lo hemos pensado cuando nuestros ojos se han posado en esos hombres y mujeres que han escalado sus montañas, y a los que hemos visto a través de documentales, fotografías, reportajes o entrevistas. Un grupo de Administradores de Fincas colegiados ha logrado, con esfuerzo, coraje e ilusión, su sueño de ver y pisar el Everest. Y nadie mejor que ellos para explicarnos sus vivencias y sensaciones. Es, sin duda alguna, la mejor entrevista.

---





## M<sup>a</sup> AMPARO CARRETERO LLIN -CAF ALICANTE-

“Una experiencia de vida única, un **pedacito de mí** se ha quedado entre aquellas montañas y tengo que volver a por él”

## MARIBEL ANTEQUERA -CAF ALMERIA-

“No podemos ser otra persona, alguien distinto de lo que somos, pero sí una versión mucho mejor. Esta experiencia en Nepal, y con mi “grupo Everest”, ha conseguido actualizarme a una versión de mí, mejorada. Estar caminando y caminando y observar a mi alrededor el paisaje, era sobrecogedor y **muy emocionante**, hasta el punto de hacerme llorar. Nunca olvidare el **silencio** y la **paz** que allí sentí, y sobre todo la majestuosidad de aquellas montañas. La montaña siempre estará allí y regresaré”

## ASUNCIÓN RAUSELL -CAF VALENCIA-

“A veces un sueño comienza con el primer paso... Y el último paso es el primero de otro gran sueño... Everest Administradores de Fincas colegiados 2018: **Todo un sueño**”

## INMACULADA HERNANDO -CAF MADRID-

“Hace doce meses entendía el Everest sólo como un documental. **Hoy forma parte de mi vida**”

## IGNACIO PÉREZ DE VARGAS -CAF CÁDIZ-

“A pesar de la dureza del tracking, caminar junto a las montañas más altas del mundo ha sido una maravillosa experiencia que, junto con mis compañeros, **me acompañará toda la vida**”

## BENJAMN ECEIZA -CAF MADRID-

“Una experiencia personal y emocional que te hace **regresar a la esencia del ser humano** y que nos recuerda que lo importante es sentir, vivir, disfrutar, sin tantas necesidades como nos creamos nosotros mismos. Bistare, bistare #NTMNM”

## AUGUSTO SOLER -CAF ALICANTE-

“El tracking al Everest BC podría haber cambiado algunas percepciones que han definido mi vida en los últimos años y le debo mucho. Siento que las montañas del Himalaya son de una **belleza inmensa que deben ser respetadas**. El haber podido sentirlo ha sido todo un privilegio”

## ENRIQUE SORIANO -CAF CÁDIZ-

“Las dificultades del viaje, las pruebas diarias superadas, la grandeza del paisaje y de su gente, el extraordinario grupo que hemos formado, me han hecho crecer en muchos aspectos. **Sólo puedo decir: gracias**”

## LUIS CAMUÑA -CAF MÁLAGA-

“**Experiencia de imborrable recuerdo** para quien se aventure a afrontarla, desde los inicios de su preparación, hasta el paladeo de cada momento; desde el descanso y la recuperación al regreso. La grandeza de la **naturaleza**, los paisajes, las extremas condiciones climatológicas, la increíblemente amigable idiosincrasia nepalesa, se manifiestan con tal brutalidad que solo son comparables a la increíble experiencia de compartir estas



**vivencias** con unos extraordinarios compañeros de aventura”

## ANTONIO HORMIGO -CAF GRANADA-

“Todo es un reto, unos los pone la vida, otros los elegimos nosotros. Yo tuve la suerte o locura de apuntarme a este desafío, y **cuando cumples el sueño, no hay palabras**, simplemente gracias, gracias a todo el grupo por su entusiasmo y amistad, a José Carlos por llevarnos allí, a la vida por dejarme hacerlo”

## JOSÉ CARLOS AGUILAR -WATIUM-

“La expedición cumplió su **objetivo**: llegó a la base de la montaña más alta -Campo Base Everest, 5.364 m-, y subió a la cima del **Kala Patthar** -5.550 m-, claro está, en primera convocatoria. La expedición estaba compuesta por un gran equipo formado por Administradores de Fincas colegiados que demostraron su fuerza de voluntad y **la gran capacidad de superación**. Una gran experiencia” ●



Wkwv



Watium  
Comercializadora de Energía Eléctrica

# AHORRA

EN LA FACTURA DE LA LUZ DE TUS  
COMUNIDADES



Nuestro éxito reside en nuestra filosofía de negocio, basada en la Atención Personalizada. Además de la Optimización, acompañada del Ahorro en las Facturas de Electricidad de nuestros clientes.

**con Watium, además podrás...**



## PERSONALIZAR TU FACTURA

Nuestros precios son competitivos y los mantenemos durante 12 meses, con ello evitarás riesgos y obtendrás estabilidad y seguridad.



## CONSULTAR TU FACTURA

Desde nuestra oficina Online, Cada cliente podrá acceder a sus facturas y contratos de forma directa de forma ágil y sencilla.



## ENVIARNOS TU FACTURA

Únicamente debe enviarnos una factura actualizada a [comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es) y realizaremos un Estudio sin compromiso.

COMPROMETIDOS CON EL  
MEDIO AMBIENTE  
VENDEMOS ENERGÍA VERDE

Contacte con Nosotros:  
[comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)  
900 901 059



# Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

# La cláusula de repercusión de gastos de gestión inmobiliaria en los contratos de arrendamiento de vivienda

Es una práctica habitual en el mercado de alquiler español que el arrendatario asuma el pago de los honorarios de preparación y redacción del contrato de arrendamiento, comúnmente conocidos como gastos de gestión del contrato.

---

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

**Nota: Aunque ha sido derogado, este Real Decreto-Ley es aplicable a los contratos firmados durante su vigencia.**



 CAFirma

Te da el  
tiempo  
que necesitas

[www.descubrecafirma.com](http://www.descubrecafirma.com)



## GESTIONA FÁCILMENTE CERTIFICADOS Y NOTIFICACIONES DE TUS FINCAS **DESDE UNA ÚNICA PLATAFORMA**

Valoras tu tiempo tanto como lo hacemos nosotros y por eso hemos diseñado una solución exclusiva para administradores colegiados con la que **ahorrarás horas de trabajo y tediosos trámites.**



EXPERIENCIA



CONFIANZA



COMODIDAD



SENCILLEZ



CONTROL



SIN MULTAS

Única solución avalada por el



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España



¡Escanéame!



96 100 22 85



[www.descubrecafirma.com](http://www.descubrecafirma.com)



[soporte@cafirma.com](mailto:soporte@cafirma.com)



CAFirma



**L**a LAU no regulaba quién debe satisfacer estos gastos, por lo que es un **acuerdo** que quedaba al **arbitrio** de las partes en cada caso, de conformidad con lo dispuesto por el art. 4.2. de la misma. Pero, recientemente, el legislador ha decidido abordar esta cuestión **prohibiendo** por ley la **repercusión** de dichos **gastos contractuales** al arrendatario cuando el arrendador sea **persona jurídica**, salvo que dichos servicios hubieran sido contratados por iniciativa del arrendatario, mediante la reciente aprobación del **Real Decreto Ley 21/2018**, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler, que modifica, entre otros preceptos, el art. 20 de la LAU, incluyendo un último párrafo que reza así:

“Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando éste sea persona jurídica, salvo en el caso de aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario”

## VALIDEZ REPERCUSIÓN GASTOS

Conforme a esta novedad normativa, debemos plantearnos la **validez** de estas cláusulas en función de si el arrendador es persona jurídica, persona física, o comunidad de bienes:

---

“El legislador ha decidido abordar esta cuestión prohibiendo por ley la repercusión de dichos gastos contractuales al arrendatario cuando el arrendador sea persona jurídica”

---

### A) ARRENDADOR PERSONA JURÍDICA

Conforme al nuevo redactado del **art. 20 de la LAU** que entró en vigor el pasado 19 de diciembre de 2018, **no** cabe la repercusión de estos gastos al arrendatario, como norma general.

No obstante, y tal como reza el inciso final del nuevo párrafo legal del art. 20 de la LAU -“salvo en el caso de aquellos servicios que hayan sido contratados a por iniciativa directa del arrendatario”-, entendemos que **no será aplicable** esta prohibición de repercusión en aquellos casos en que aun siendo el arrendador persona jurídica se haya documentado mediante la pertinente hoja de encargo un contrato de arrendamiento de servicios profesionales entre el **arrendatario** y el profesional que haya preparado y redactado el contrato, lo cual permitirá acreditar por parte del



**Si eres reconocible...  
se acordarán de ti.**  
Utiliza la Imagen Profesional



Administrador  
Fincas  
Colegiado

---

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

---

arrendador que existe un **encargo de asesoramiento del arrendatario** al profesional, y no del arrendador al profesional.

## B) ARRENDADOR PERSONA FÍSICA

A priori, estamos ante una **cláusula válida** conforme ya que no vulnera la ley, la moral o el orden público, conforme al art. 1.255 del Código Civil. No obstante, esta cláusula inserta en un contrato de arrendamiento de vivienda podría llegar a ser **declarada nula** por los tribunales por **contravenir** la normativa protectora de **consumidores** -Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones generales de la Contratación cuando se den las siguientes condiciones (art. 8 de la LCGC y art. 82 del TRLGDCU):-

- a) Cuando dicha cláusula ha sido **impuesta** por el arrendador.
- b) La cláusula se enmarca en un conjunto de cláusulas predisuestas **unilateralmente** por el arrendador, siendo pues el arrendatario un mero adherente.
- c) Cause un **desequilibrio** importante en los **derechos y obligaciones** de las partes en perjuicio del arrendatario, dando como resultado una patente falta de reciprocidad contractual.

## C) ARRENDATARIO CONSIDERADO CONSUMIDOR

Si atendemos a una interpretación estricta del concepto de contrato de arrendamiento de vivienda, el arrendatario de vivienda siempre debe tener la **consideración de consumidor** -art. 3 del Real Decreto 1/2007- y, por tanto, goza de una especial protección jurídica en el ámbito contractual conforme a la normativa aplicable en materia de consumidores, sin perjuicio de la protección legal que le dispensa el art. 6 de la LAU.

En cuanto a la condición de profesional del **arrendador**,

el Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea ya ha tenido ocasión de pronunciarse en Sentencia de 30 de mayo de 2013 -Asunto C-488/11-, Caso AsbeekBrusse/Man Garabito- en un caso en el que el arrendador era una particular que para alquilar una vivienda utilizó **modelos** de contratos facilitados por una asociación profesional de **agentes de la propiedad urbana** y que lo consideró “empresario o profesional no evidente”, declarando que le era aplicable la legislación protectora de los consumidores.

## POSIBLE NULIDAD

Sin embargo, no existen precedentes jurisprudenciales sobre la posible nulidad de este tipo de cláusulas contractuales. Ello no se debe a que los tribunales hayan resuelto que se trata, en todo caso, de cláusulas válidas, sino más bien porque no se plantea esta problemática en los tribunales, por los siguientes motivos:

- Los **costes económicos** anudados al ejercicio de la tutela judicial efectiva en estos casos son **desproporcionados**, ya que el art. 249.1.6ª de la LEC establece que los juicios en materia de arrendamientos urbanos deben tramitarse **por juicio ordinario** con independencia de su cuantía, salvo que se trate de una acción de desahucio por expiración de plazo o por impago de rentas, o de reclamación de rentas y/o otras cantidades debidas por el arrendatario, en cuyo caso deberán tramitarse por **juicio verbal** -art. 250.1.1ª de la LEC-.

Esta regla procesal del criterio de materia para determinar el proceso correspondiente en materia de arrendamientos urbanos **perjudica** enormemente la posición jurídica del **arrendatario**, en este caso de reclamación de **devolución** de las cantidades pagadas en concepto de gastos de gestión inmobiliaria por nulidad de pleno derecho de la cláusula contractual de repercusión, así como por ejemplo, en caso de reclamación de **devolución** del importe de la **fianza**, ya que obliga al arrendatario actuar mediante representación procesal, aun cuando se trate de cuantías iguales o inferiores a 2.000 € -art. 23 de la LEC-



- El **arrendatario es reacio a reclamar la devolución de dicho importe al arrendador**, ya que teme que ello pueda perjudicarlo en su relación contractual y en el goce y disfrute de la cosa arrendada.

Lo cierto es que podría reclamar la devolución de dicho importe a la **finalización del contrato**, ya que estamos ante una acción declarativa de nulidad de pleno derecho por contravención de norma imperativa-art. 83 del TRLGDCU y art. 6.3 del Cc- y por tanto, la acción es **imprescriptible**, si bien en cuanto a la acción de reclamación de restitución del importe abonado hay más dudas en los tribunales -SAP Barcelona, Sec. 15ª, de 25 de julio de 2018; SAP Valencia, Sec. 9, de 1 de febrero de 2018; y SAP Madrid, Sec. 8ª, de 7 de mayo de 2018- sobre si es imprescriptible o está sujeta al plazo de **prescripción** general de las acciones personales -1964.2 del Cc-, y en caso de entender que fuera prescriptible, también hay dudas sobre cuándo empezaría el cómputo de dicho plazo.

---

“Si atendemos a una interpretación estricta del concepto de contrato de arrendamiento de vivienda, el arrendatario de vivienda siempre debe tener la consideración de consumidor”

---

Para salvar este riesgo de **nulidad de la cláusula contractual** por contravención de la normativa de consumidores, y como decíamos anteriormente, el arrendador debería acreditar que el **arrendatario** tuvo la iniciativa de **encargar** los servicios profesionales de preparación y redacción del **contrato** al profesional y por tanto que no fue una cláusula impuesta unilateralmente por el arrendador, documentándolo debidamente, en un contrato de arrendamiento de servicios profesionales u hoja de encargo ●

## El arrendador es una Comunidad de Bienes



Nos preguntamos si esta nueva **prohibición legal** es aplicable cuando el arrendador es una Comunidad de Bienes. La ley se refiere exclusivamente a “**personas jurídicas**”, y por tanto, tratándose de una norma prohibitiva debe interpretarse de forma restrictiva., y en virtud del vocablo latín “in claris non fit intereptatio” recogido en el art. 1.281 del Cc, tampoco debería **extenderse** la aplicación de la norma a entes **sin personalidad jurídica** como la Comunidad de Bienes. Al margen de la razonada interpretación gramatical de la norma, también debemos atender con carácter preferente al espíritu y **finalidad** de la norma -art. 3.1 del Cc-. En cuanto a este criterio hermenéutico, tampoco parece razonable extender esta prohibición a las comunidades de bienes, ya que la finalidad de la norma es **penalizar** a las empresas que tiene como objeto social la promoción e inversión inmobiliaria en aras de tratar de evitar la especulación inmobiliaria en un mercado tan sensible como el de la **vivienda**, y no al patrimonio inmobiliario de las familias que operan en el tráfico inmobiliario a través de la figura de la Comunidad de Bienes.

No entendemos aplicable al presente caso el argumento de que la voluntad del legislador fue la fomentar la **asequibilidad del arrendatario de vivienda**, de tal forma que dichos gastos no sean un impedimento para ejercitar el derecho a la vivienda del ciudadano por la vía del arriendo, ya que, en ese caso, no se hubiera previsto la limitación de las personas jurídicas. No obstante, habrá que estar a lo que digan los tribunales.



ALMERÍA

## Jornada Prevención Riesgos Laborales



CAFAlmería organizó la jornada de formación “**Prevención de Riesgos Laborales**” en las comunidades de propietarios, siendo la misma impartida por **Adela Nieto**, directora de MPE Prevención de Riesgos Laborales. La jornada se cerró con una mesa redonda moderada por el vicepresidente del Colegio, **Félix José Rodríguez París**, donde se debatieron temas como la

obligatoriedad de la coordinación de la actividad preventiva, incluso en comunidades que no tienen trabajadores

ARAGON

## Implantación de la Mediación en Teruel

CAF Aragón organizó, junto con la **Universidad de Zaragoza**, una jornada sobre divulgación e implantación de la **mediación en Teruel**.

Participación en la Jornada **María Ángeles Júlvez**, directora general de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón; **José Luis Argudo**, profesor universitario de Derecho Civil y director de los cursos universitarios de Ex-

perto en Mediación; **Francisco de Asís González Campo**, letrado de la Administración de Justicia y profesor de derecho de la Universidad de Zaragoza; **Isabel Bernal**, psicóloga y mediadora; y los Administradores de Fincas colegiados **Miguel Ruiz**, **Pablo Saldaña** y **Marisa Polo**. Moderó la jornada **Javier Crespo**, abogado, Administrador de Fincas colegiado, y mediador civil y mercantil.

## Camino de Santiago

Los días 19, 20 y 21 de octubre se inició un nuevo ciclo de etapas



## CAF Tenerife y CAF Alicante organizan un Congreso de altos vuelos: el “Sky Conference”

Tal y como ya anunciamos en la clausura del pasado Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas, los próximos **1, 2 y 3 de marzo** tendrá lugar el congreso **Sky Conference**, una jornada de ponencias literalmente “en el aire”, puesto que tendrá lugar en el transcurso de un **vuelo de Madrid a Tenerife**, en un avión de la compañía Ryanair, que se prolongará una vez en tierra.

Así, a principios de 2019, se va a hacer realidad una vieja aspiración del Administrador de Fincas colegiado de **Alicante** y adalid de las nuevas tecnologías, **Pepe Gutiérrez**, una idea que secundó el Colegio tinerfeño y que cuenta con el apoyo del **Consejo General**.

Sin duda es una vuelta de tuerca más en las propuestas de **innovación** que queremos que sea la seña de identidad de nuestro sector, y un nuevo reto para los Administradores de Fincas colegiados de toda España, ya que están invitados a participar todos los profesionales que quieran compartir esta experiencia única hasta completar las 189 plazas disponibles.

Mas información: [www.skyconference.net](http://www.skyconference.net)

en El Camino de Santiago para Administradores de Fincas colegiados, en esta ocasión por tierras aragonesas. El **Colegio** trabajó, con mucha **ilusión**, los meses previos, para mostrar la belleza del paisaje y un poco de nuestra **historia** y de la riqueza **artística** de estas tierras y por supuesto, para disfrutar, también, de su gente y su gastronomía.

Además de realizar las dos etapas de El Camino, visitaron la ciudad de **Jaca**, su Catedral y Museo Diocesano y el viejo Monasterio de San Juan de la Peña, considerado por la tradición como la cuna del Reino de Aragón.

**BALEARES**

**Encuentro colegial en Menorca**



Fruto del acuerdo de colaboración con la empresa Eléctrica Baleares Consultores, S.L., tuvo lugar un **Encuentro de Atención Colegial** en la isla de Menorca, con la finalidad de acercar el Colegio, su organización y servicios a todos los compañe-

ros de Menorca, y tratar temas de interés de la propia zona y reforzar los lazos de colaboración en nuestra profesión.

**Reunion puertas abiertas**

Con un gran éxito de participación, se desarrolló la **II Reunión de Puertas Abiertas** dirigidas a presidentes de comunidades de propietarios, con una ponencia impartida por **Vicente Magro Servet**, magistrado del **Tribunal Supremo** y estuvo dirigida a los presidentes, copropietarios de las comunidades de propietarios y público en general. La Jornada fue patrocinada íntegramente por la empresa Eléctrica Baleares Consultores, con una asistencia de más de 70 personas.

También han celebrado las **IV Jornadas de Formación**, donde se han desarrollado seis ponencias sobre fiscalidad, Ley de Propiedad Horizontal, sistemas contra-incendios, Ley de Arrendamientos Urbanos, supresión de barreras arquitectónicas y RGPD.

Desde este Colegio agradecemos la colaboración y ayuda de los patrocinadores Balear de Ascensores-Orona y Eléctrica Baleares Consultores S.L., así como a todos los **ponentes** y **participantes** que hicieron posible que, por cuarto año consecutivo, pu-

dieran celebrarse las Jornadas anuales de formación de este Colegio.

**BARCELONA Y LÉRIDA**

**Anabel Miró, nueva presidenta del Colegio**



**Anabel Miró** has sido nombrada presidenta del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida -CAFBL- en sustitución de **Enrique Vendrell**, que ha estado en el cargo los últimos ocho años.

De esta forma, **Miró** se convierte en **la primera mujer** que accede a la presidencia de esta entidad en sus más de 80 años de historia.

Administradora de Fincas y abogada de profesión, **Miró** entro en la Junta de Gobierno del CAFBL en el año 2008 y durante la última legislatura ha sido la responsable de asesorar jurídicamente al Colegio.

**Enrique Vendrell** se ha mostrado muy satisfecho por este relevo en el cargo y subrayó el **empujé** y la valentía que aportará Miró en esta nueva etapa.

“Dejo la presidencia en muy buenas manos, llevamos trabajando juntos muchos años y todos sabíamos que era la mejor opción” y ha añadido “es un honor que Anabel sea la primera presidenta de nuestro querido Colegio”.

Por su parte, la presidenta ha manifestado que afronta esta nueva etapa con **ilusión** y con toda la responsabilidad y el **respeto** que esta Corporación requiere. “Los Administradores de Fincas desarrollamos una importante función social, estamos día a día velando por los bienes inmuebles en los cuales viven las personas”.

### Concurso de dibujo infantil

Este año, el ganador ha sido **Hugo Rubio**, de 7 años. La participación ha vuelto a ser un éxito y el jurado, que estaba formado por miembros de la Junta de Gobierno y trabajadores del CAFBL, ha tenido mucho trabajo para escoger solo un dibujo ganador.

**Enrique Vendrell**, expresidente del Colegio y **Anabel Miró**, la persona que ha sucedido a Vendrell al frente de la presidencia del CAFBL, entregaron un detalle a todos los finalistas y también el premio al ganador, que consistía en la entrega de dos entradas infantiles y dos entra-

das para adultos al parque temático Port Ventura.

#### BURGOS Y SORIA

### Nueva Junta Directiva

Celebradas las elecciones para la renovación completa de los cargos de la Junta de Gobierno del Colegio de Burgos y Soria, la nueva Junta queda formada por:

PRESIDENTE:

**Javier Arauzo Peilalba**

VICEPRESIDENTE:

**Sergio Javier Carrasco Sáiz**

SECRETARIA:

**Laura Escartin Rodríguez**

TESORERO:

**Pedro Javier Gimeno Garcia**

CONTADOR-CENSOR:

**Segundo Arribas Gutiérrez**

VOCAL 1º:

**Carlos Camarero Varona**

VOCAL 2º:

**Julio Páramo Calvo**

VOCAL 3º:

**Elisa Escribano Diez**

#### CÁDIZ

### Cena de Navidad 2018



CAFCádiz celebró su tradicional Cena de Navidad. Cabe destacar la presencia en dichos actos de **Manuel Estrella Ruiz**, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz, quien también es Colegiado de Honor del Colegio, así como **Manuel Gutiérrez Luna**, presidente de la Audiencia Provincial en Algeciras, y de presidentes de los colegios territoriales de Andalucía, así como los miembros de la Junta de Gobierno y colegiados de honor del Colegio de Cádiz. En esta ocasión, por **Rafael Trujillo Marlasca**, presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz, se procedió a la entrega de la distinción de Colegiado de Honor y Medalla de Oro de esta corporación a **Antonio Marín Fernández**, magistrado de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Cádiz, en atención a su colaboración y vinculación con las actividades formativas del Colegio, quien agradeció ese reconocimiento.

Como es tradicional, al término de la cena se procedió a la entrega de distinciones, recibiendo **medallas** aquellos colegiados que han cumplido durante 2018 los 10, 20 y 30 años de antigüedad en el ejercicio de la profesión. Fue este el momento en el que el presidente del Colegio y del **Consejo Andaluz, Rafael Trujillo**, dirigió unas palabras a los asistentes, poniendo de manifiesto, un año más, la necesidad de **actuar colectivamente**

en beneficio de la profesión y del prestigio de sus profesionales. Todos los asistentes recibieron un obsequio y se sortearon numerosos regalos.

CANTABRIA

Compra de sede colegial

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria –CAFCA-, **Alberto Ruiz-Capillas**, formalizó el pasado 22 de noviembre la compra de la sede colegial, sita en la calle Rualasal, una de las vías más céntricas y de mayor actividad comercial de Santander y en la que se dan cita numerosos despachos profesionales. La nueva sede colegial, ubicada en la planta de entresuelo de este edificio, es un espacio diáfano, muy luminoso y funcional dotado de las principales soluciones domóticas.

Taller sobre gestión preventiva de las obras.



CAFCA ha celebrado el prime-

ro de los talleres prácticos que ha programado sobre **gestión preventiva** de las obras en las comunidades de propietarios. Organizado en colaboración con la **Fundación Laboral de la Construcción -FLC-** y el **Instituto Cántabro de Seguridad y Salud en el Trabajo -ICASST-**, en cuya sede tuvo lugar esta sesión formativa, el taller pretende ofrecer a los Administradores de Fincas colegiados los conocimientos básicos sobre los **derechos y obligaciones** que afectan a los propietarios como promotores de las obras que se ejecuten en su edificio. El preceptivo informe de evaluación de riesgos o la necesidad de coordinar los diferentes gremios que participen en los trabajos fueron algunos de los asuntos que se abordaron en esta primera cita, que fue inaugurada por el director del ICASST, **Amalio Sánchez**; el gerente de la FLC en la región, **José Antonio Valcárcel**, y por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, **Alberto Ruiz-Capillas**.

EXTREMADURA

Actos 50 Aniversario de la Profesión

CAFExtremadura ha celebrado, con distintos actos y jornadas, el **50 Aniversario de la entrada en vigor del Decreto 693/1968**,



que dio origen, de forma reglada, al profesional Administrador de Fincas colegiado. Durante los actos, celebrados en la ciudad de Cáceres, se han desarrollado dos importantes **acciones formativas**, además de dar la bienvenida a los nuevos colegiados/as recientemente incorporados. El acto de apertura contó con la intervención de **Cecilio José Venegas**, presidente de Unión Profesional de Extremadura, y a continuación intervino **Carlos Ongallo**, director de EBS Business School.

“**La colegiación en el Siglo XXI**” fue la ponencia impartida por **María Antonia Bielsa** –CAF Aragón-, **Carmela Lavandeira** –CAF Galicia-, **María de los Ángeles Simarro** –CAF Albacete-, **Alfonso J. Pérez** –CAF Extremadura-, y **Juan A. Martín** –CAF Extremadura-, que actuó como moderador.

“**Criterios aplicables de la doctrina y jurisprudencia del Tribunal Supremo y las Audiencias Provinciales para unificación. Problemas y soluciones en las comunidades de propietarios**”, fue la ponencia conjunta desarrollada por

## NOTICIAS COLEGIALES

**Vicente Magro** –magistrado del Tribunal Supremo-, **M<sup>a</sup> Felix Tena** –presidenta de la Audiencia Provincial de Cáceres-; y **José Antonio Patrocinio** –presidente Audiencia Provincial de Badajoz-

La Jornada formativa finalizó con la intervención de **José Luis Peña Alonso**, vicerrector de Empleabilidad y Empresa de la Universidad de Burgos, que explicó e informó sobre el Programa formativo de **Estudios Inmobiliarios** y del **Grado de Administrador de Fincas en la Universidad de Burgos**.

### GRANADA

## Cena anual



En el Hotel Alhambra Palace de Granada se celebró la **Cena Anual de Colegiados**, y a la misma asistieron los presidentes de los colegios de Cádiz, Huelva y Córdoba, y el vicepresidente de Sevilla, **Juan Luis Reina**. Se hizo el tradicional sorteo de regalos, se entregaron las medalla de plata a los colegiados que llevan 25 años colegiados, y tam-

bién se le entrego un diploma a los nuevos colegiados y a los que llevan 5, 10 15 y 20 años ejerciendo esta profesión.

## Accesibilidad Universal

Organizada por el Colegio, en la Jornada “**Soluciones de accesibilidad para las personas y las comunidades de vecinos**” participaron reputados expertos de asociaciones, fundaciones, sector público y privado, aportando su visión sobre soluciones de accesibilidad para las personas en edificios y ciudades, un tema de suma importancia.

## Premios Ideales 2018

En representación del Colegio, asistieron a la entrega de **Premios Ideales 2018**, **Antonio J. Lasso**, **Rafael Martín-Ambel** y **Tirso Carretero**. El acto tuvo lugar en el Parque de las Ciencias de Granada, y contó con la presencia la presidenta del Congreso **Ana Pastor**.

### HUELVA

## El CGCAFE y el Consejo Andaluz arropan a David Toscano

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva conmemoró su XIV Aniversario rindiendo



un sentido homenaje a **David Toscano**, quien ha sido presidente del Colegio Profesional onubense desde su fundación en el año 2004 hasta la actualidad.

Muestra de la importancia del acto y del cariño personal y profesional profesado hacia el presidente onubense, fue la presencia del presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, y de su homólogo en el Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**. Pocos administradores colegiados de la provincia se perdieron el evento, al que también acudió el teniente de alcalde de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, **Manuel Gómez**.

Los presidentes de los colegios destacaron, en la cena aniversario, el incansable trabajo de **Toscano** por “consolidar a Huelva en el mapa andaluz de la administración de fincas, así como su carácter de mediador en el Consejo Regional”. Por parte del CGCAFE, su presidente, **Salvador Díez**, recalcó el buen **traba-**

jo de **David Toscano** por haber sabido “conducir, hacer crecer y consolidar un Colegio como el de Huelva, que por ser más pequeño a menudo es más difícil de gestionar que otros con más colegiados”.

**David Toscano** tuvo sentidas palabras de agradecimiento hacia los “compañeros y amigos” que contribuyeron a crear en 2004 el Colegio onubense, ya plenamente consolidarlo: “**Sin ellos, todo esto no habría sido posible**”, reconoció emocionado, agradeciendo la implicación y el trabajo desinteresado de todas las juntas directivas, incluso antes de su fundación oficial, como la que plantó la semilla que acabaría germinando en la rúbrica del acta constitucional del COAF de Huelva. En especial, se refirió a los colegiados de Sevilla **Manuel Castro** y **Jesús Cregah**, actores principales en el proceso de segregación.

### Insignias a los colegiados de honor

Como es tradición, el COAF también distinguió a los Administradores de Fincas colegiados en Huelva con una extensa trayectoria (entre 20 y 35 años), quienes recibieron una insignia (los que tienen más de 20 años de ejercicio) o una placa especial (los que ostentan más de 30 años). Este reconocimiento fue para los colegiados **Julio Carri-**

**llo, Jaime Fernández, Javier de Vega, Julián Carrasco, José Tenorio y Jesús Jimeno**, además del propio **David Toscano**.

#### LAS PALMAS

### Los dos colegios canarios se comprometen en la prevención de la violencia machista



La directora del Instituto Canario de Igualdad, **Claudina Morales**, y las presidentas de los colegios de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas, **Carmen Suárez** y **Rosario Molina**, respectivamente, firmaron el pasado 7 de noviembre un **convenio** que tiene entre sus objetivos **concienciar** a las comunidades sobre la tolerancia cero frente a la violencia de género. También, que los vecinos de los inmuebles **alerten y denuncien** acerca de las situaciones de violencia machista sobre los que tengan conocimiento, así como para que apoyen a las víctimas.

**Carmen Suárez** remarcó que toda la sociedad debe involucrarse contra la lacra de la violencia de género y aseguró que las y los administradores de fincas “de Canarias y de toda España lo estamos haciendo”. Además, señaló la necesidad de concienciar y **formar**, tanto a quienes viven en las comunidades como a profesionales colegiados para saber qué hacer y cómo actuar ante casos de violencia machista en los inmuebles en los que desarrollan su actividad. “Las comunidades son un instrumento básico para erradicar esta lacra de nuestra sociedad”, apuntó.

Por su parte, **Rosario Molina** destacó la oportunidad que representa este convenio para que los profesionales se formen y adquieran los conocimientos y habilidades necesarias para abordar la violencia de género que se produce en las comunidades que gestionan, así como la importancia de la concienciación entre las personas que habitan los inmuebles, quienes en ocasiones no saben si deben o no denunciar.

#### MADRID

### El Colegio se une con la Fundación Mutua

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMA-



drid- y la **Fundación Mutua de Propietarios** han firmado un convenio de colaboración para fomentar la mejora de la accesibilidad universal en el entorno de las comunidades de propietarios.

El acuerdo contempla la difusión de sus programas y ayudas para la mejora de la accesibilidad en

las zonas comunes de los edificios de viviendas de la Comunidad de Madrid, donde según el estudio realizado por la Fundación Mutua de Propietarios, solo el **0,6% de los 9,8 millones edificios madrileños son universalmente accesibles.**

“Es necesario mejorar la situación de las comunidades de propietarios para que las personas con movilidad reducida puedan ejercer su derecho de entrar y salir de sus casas libremente”, manifestó **Christopher Bunzl**, vicepresidente de la Fundación Mutua de Propietarios tras la firma del convenio.

Por su parte, la presidenta del

CAFMadrid, **Isabel Bajo**, destacó la importancia de “informar, transmitir y concienciar a las comunidades de propietarios sobre la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas en los edificios de viviendas”.

En España, un 8,5% de la población -cerca de 3,8 millones de personas- padece algún tipo de discapacidad, de los cuales 2,5 millones presentan problemas de movilidad y 608.000 viven solas en su hogar. Sin embargo, **sólo un 0,6% de los edificios de viviendas cumplen los criterios de accesibilidad universal para personas con movilidad reducida o discapacidad.**

**COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS**

ESTÉ DONDE ESTÉ  
SI ES PORTIS,  
ES SU PUERTA

**EN PORTIS, PONEMOS PUERTAS A TODOS LOS CAMPOS  
COMERCIAL, INDUSTRIAL, SANITARIO... Y TAMBIÉN RESIDENCIAL**

No lo dude. Miles de clientes ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas.  
Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

- 30 años de experiencia.
- Mantenimiento periódico de más de 25.000 puertas.
- La mayor red de puntos de asistencia en toda la geografía española.

ESTAMOS ABIERTOS A CUALQUIER CONSULTA, LAS 24 HORAS DEL DÍA.

**901 512 213**  
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS  
[www.portis.es](http://www.portis.es)



## MÁLAGA Y MELILLA

## Nuevo presidente



El 18 de diciembre se celebró el acto de toma de posesión de **Alejandro Pestaña** como nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. **El Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial acogió a unas 80 personas en esta ceremonia**, reuniendo a profesionales colegiales, representantes de empresas colaboradoras y de otros colegios profesionales de Málaga como Graduados Sociales, Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales, Agentes Comerciales y Gestores Administrativos. **Alejandro Pestaña Santisteban prometió su cargo como presidente**, oficializando su puesta al frente de la institución colegial tras haberse impulsado la misma por acuerdo entre los miembros de la Junta de Gobierno.

Acto seguido de tomar su cargo, le siguieron **Alberto Martínez** y **Esteban Díaz Acevedo** como tesorero y contador-censor del Colegio de Administradores de

Fincas de Málaga y Melilla respectivamente. Después de oficiar los nombramientos, **Alejandro Pestaña** dedicó unas palabras a los asistentes, agradeciéndoles en primer lugar su presencia en el acto.

El nuevo presidente, quien ha estado vinculado a distintas juntas de gobierno de la Corporación, señaló las principales líneas de actuación previstas para su mandato. Entre ellas, remarcó la importancia de **trabajar la accesibilidad** en las comunidades de propietarios “para que todos los edificios estén plenamente adaptados”. Del mismo modo, destacó el objetivo de **poner en valor la figura del Administrador de Fincas Colegiado**, y puso de relieve la formación recordando que Málaga será el escenario del **Congreso Nacional** de la profesión en el **año 2020**.

El alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**, también se dirigió a los asistentes y expresó “el honor de ser testigo del nombramiento del nuevo presidente”. Asimismo, mostró la intención de continuar la colaboración entre ambas instituciones y unir fuerzas para solucionar problemáticas como las barreras arquitectónicas que impiden la accesibilidad.

## NAVARRA

## Convenio con Coutot-Roehrig



El **Colegio de Administradores de Navarra -CAFNavarra-** ha firmado un acuerdo con la primera empresa de **genealogía sucesoria** y **localización de herederos** del mundo, **Coutot-Roehrig**.

Esta alianza acerca nuevos servicios a los colegiados que permitirán **desbloquear** la gestión de todas aquellas masas hereditarias que, por falta de herederos designados, no han sido **reclamadas**, ocasionando diversos problemas a este colectivo profesional como los relativos a la **morosidad** por defunción del propietario y por falta de conocimiento de eventuales herederos y sus domicilios; la morosidad por parte de **inquilinos** por impago de su alquiler -y, consecuentemente, de los impagos administrativos asociados- o la imposibilidad de vender un in-

mueble a un comprador potencial por los mismos motivos.

Para **Peio Mendia Baigorri**, presidente del Colegio de Administradores de Navarra, la firma de este convenio “es una aportación más de los Administradores de Fincas colegiados para ayudar a las comunidades de propietarios de nuestra Comunidad que verán, así, facilitada la recuperación de las deudas comunitarias por falta de la designación testamentaria de herederos, si la Comunidad decide contratar sus servicios”.

SEVILLA

**Ayuntamiento y CAF Sevilla enseñan a actuar frente a casos de emergencias en el hogar**



La Delegación de Seguridad, Movilidad y Fiestas Mayores y el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla han escenificado el acuerdo adoptado para la coordinación en la colaboración

con los servicios municipales de emergencias con el **Centro de Coordinación Operativa (CE-COP)** y con el **Área de Movilidad**.

A través de esta iniciativa se pretende potenciar la coordinación entre el servicio de Emergencias con el colectivo de los Administradores de Fincas colegiados, que gestionan el **80% de las viviendas** en la ciudad, y a su vez con los propietarios, en cuanto a la **seguridad** y a otros muchos temas relacionados con los servicios de emergencias municipales, como la **violencia de género en el hogar**, la difusión de información y consejos sobre personas mayores, inclemencias meteorológicas, tráfico, propietarios de animales, etc.

El delegado de Seguridad, Movilidad y Fiestas Mayores, **Juan Carlos Cabrera**, junto con el presidente y otros representantes del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla han visitado dichos talleres para charlar con los vecinos y presentar el cartel que representa dicha colaboración, bajo el lema **‘Emergencias Sevilla. Un vecino más. Por tu tranquilidad y la de tu familia’**.

Durante la visita, el delegado ha destacado que “estos talleres se enmarcan en una campaña que llevamos a cabo de la mano del

Colegio para la **prevención de accidentes** en el hogar y para dar formación a los vecinos y vecinas sobre cómo **actuar** en casos de emergencias y es fruto de un **protocolo de colaboración** que ahora ponemos en marcha con esta entidad y que estamos convencidos que va a dar muy buenos resultados, tanto en este ámbito como en otros temas en los que vamos a establecer canales de información directa”.

Por su parte, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas **Pepe Feria**, ha agradecido a la Delegación de Seguridad, Movilidad y Fiestas Mayores la confianza depositada en el Colegio para llevar a cabo estas iniciativas, ya que “somos una correa de transmisión perfecta para llegar al mayor número de vecinos con cuestiones tan relevantes como las relativas a la seguridad”.

TENERIFE

**III Encuentro Canario**

Cómo las nuevas **tecnologías** están transformando los hábitos de las personas, sus costumbres de **consumo**, y cómo todo esto influye finalmente en la gestión de las comunidades de propietarios, lo cual exige una adaptación de los Administradores de Fincas colegiados, fue el hilo conductor del III Encuentro en Canarias de



Administradores de Fincas.

Celebrado en la villa de Garachico, el Encuentro fue inaugurado por las dos presidentas de los colegios territoriales, **Carmen Suárez** (Tenerife) y **Rosario Molina** (Las Palmas). Asimismo, intervino el vocal del Consejo General del Colegio de Administradores de Fincas de España, **Evelio García**, quien subrayó la importancia de estas jornadas para la profesión.

Destacar, por su revolucionaria gestión de las comunidades la ponencia que desarrolló el Administrador de Fincas colegiado de Alicante **Pepe Gutiérrez**. Así, explicó sus soluciones para la organización de la contabilidad, el uso de aplicaciones para el control de consumos y gastos -localización de fugas, riego según el tiempo...-, de cámaras termográficas que detectan humedades, o de drones para todo lo que requiere ser visto desde el aire.

También se dio luz verde en el III Encuentro a una propuesta conjunta del CAF tinerfeño y de

Cantabria para elevar al Consejo un programa de **convivencia en las comunidades**, que pretende dar mayor visibilidad a la profe-

sión de Administrador de Fincas entre los **escolares** y **jóvenes** de institutos y universidades de toda España ●

Gas Natural    Electricidad    Gasóleo y Propano

**gashogar**

Comercializadora Integral de Energía

900 10 20 45

Empresa Certificada ISO 9001:2015 con el número E5077682-1

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certificación



## USB FORMULARIOS JURÍDICOS 2018

Editorial Colex, 2018

**p.v.p. (con iva) 59,95 € 1000 Formularios**

El USB de Formularios Jurídicos de Colex proporciona una recopilación de los 1.000 formularios jurídicos de mayor uso. La selección está dividida por secciones, Civil, Penal, Administrativo, Laboral, Mercantil. Dispone de un buscador para localizar formularios.

Todos los formularios se pueden convertir a formato Word para poder trabajarlos cómodamente. El tratamiento de los formularios contempla referencias a Jurisprudencia y Legislación actualizada, así como anotaciones aclarativas.

En definitiva, una herramienta de uso imprescindible por el profesional que permitirá ahorrar horas de trabajo y ganar en fiabilidad.

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMENTADA (9ª EDICIÓN)

Editorial Colex

**p.v.p. (con iva) 44,95 €**

## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS - COMENTADO

Editorial Colex

**p.v.p. (con iva) 54,95 €**

## LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS COMENTADA

Editorial Colex

**p.v.p. (con iva) 34,95 €**

## MEMENTO URBANISMO 2018

Francis Lefebvre

**p.v.p. (con IVA) 162,24 €**

## MEMENTO FISCAL 2018

Francis Lefebvre

**p.v.p. (con IVA) 167,44 €**

## GUÍA PRÁCTICA SOBRE ASCENSORES EN COMUNIDADES DE VECINOS

Vicente Magro Servet, 2017

**p.v.p. (con IVA) 47,00 €**

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Francis Lefebvre

**p.v.p. (con IVA) 9,00 €**

## PORQUE SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

Raúl Ochoa Marco

**p.v.p. (con IVA) 40,00 €**

## HERENCIA

Raúl Ochoa Marco, Marta Soledad Sebastián Chena

**p.v.p. (con IVA) 52,00 €**

## COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela

**p.v.p. (con IVA) 50,00 €**

## GUÍA PRÁCTICA DE COMUNIDADES DE VECINOS

Carlos Gallego Brizuela

**p.v.p. (con IVA) 18,00 €**

## ÉTICA Y NICÓMANO COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Francisco José Arnaldos Jiménez

**p.v.p. (con IVA) 12,00 €**

## EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Miquel Corberó

**p.v.p. (con IVA) 12,00 €**

## CÓMO HABLAR BIEN EN PÚBLICO

Reinaldo Polito

**p.v.p. (con IVA) 21,00 €**

## PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO

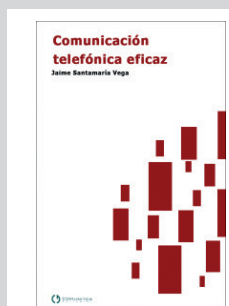
Roberto García Carbonell

**p.v.p. (con IVA) 10,00 €**

## LEER, ESCRIBIR, HABLAR

Roberto García Carbonell

**p.v.p. (con IVA) 16,00 €**



## COMUNICACIÓN TELEFÓNICA EFICAZ

Jaime Santamaría Vega, 2016

**p.v.p. (con IVA) 12,00 € 205 páginas**

“Pasamos el 90% de nuestra jornada laboral comunicándonos; deja escuchar tu voz porque el teléfono también es para hablar”.

Comunicar también es hacer un uso higiénico de las llamadas telefónicas recibidas y emitidas a nuestros operadores y clientes. Una gestión eficaz de la comunicación telefónica nos ayudará a ser más productivos y rentables. Dominar las conversaciones telefónicas nos asegura que cualquier situación se convierta en una oportunidad para lograr excelentes niveles de satisfacción con nuestros clientes. Este libro y manual pretende ser una guía donde apoyarse en muchos momentos de nuestra jornada laboral, pretende ser un complemento a una formación continua en comunicación y el inicio de una relación para satisfacer y motivar a aquellas personas inquietas en mejorar la comunicación telefónica en el entorno laboral del Administrador de Fincas.

## MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte 2006

**p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas**

Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.



## PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid

Telf. 91 575.73.69 / 91 576.92.17 – Fax 91 575.12.01 – e-mail: secretaria@cgcafe.org

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

# myOpen

Comodidad, Seguridad, Movilidad...



*Accesibilidad*

*Control de accesos  
en tu móvil*

Si eres propietario,  
usuario, empresario  
o gestor, te interesa

**Infórmate:**

www.myopen.es  
myopen@myopen.es  
664722571/687073129



## REMICA

# Las válvulas termostáticas son imprescindibles en instalaciones de calefacción central

La función de las válvulas termostáticas es fundamental no sólo para terminar con el derroche de **energía** en edificios residenciales con calefacción central sino para conseguir el máximo nivel de confort y resolver los eternos problemas de falta de calefacción en algunas viviendas.

Si bien los repartidores de costes o contadores de energía permiten determinar cuál ha sido el gasto en calefacción empleado en cada vivienda (y repartir el gasto en consecuencia), las válvulas son sus aliados imprescindibles.

Ubicadas en los radiadores, las válvulas termostáticas son los verdaderos artífices de ahorros y mejoras en la calidad del servicio de calefacción que se venía disfrutando hasta ese momento ya que **permiten regular la temperatura según las necesidades específicas de cada estancia. Pero su función va mucho más allá.**

Gracias a su instalación y a la posibilidad de intervenir en todas las viviendas podemos conseguir equilibrar hidráulicamente el circuito de calefacción



IESA  
comunidades  
tecnológicas

# Trabajamos para Digitalizar tu despacho

¿Te unes?

## Gesfincas.Net

Software para Administradores de Fincas

- Módulo de CRM
- Agregador Financiero y nueva norma 43/19
- Módulo de Gestión de Morosidad

100% digital



¿Te unes?

## Certificados Digitales y Buzones

Convierte tu despacho en eAdministración Pública

060.es

## Servicio RGPD 365

- Actualización de documentación y datos a tiempo real
- Asesoramiento integral 365 días/año
- Comunicación de brechas de seguridad

TUCOMUNIDAD.COM

EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

Gestiona tu despacho estés donde estés

Para más información llama al 91 140 72 01



IESA  
comunidades  
tecnológicas

comercial@iesa.es  
www.iesa.es



TUCOMUNIDAD.COM  
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

y hacer que aquellas viviendas que siempre han registrado problemas de calefacción tengan el caudal necesario para conseguir el ansiado confort.

En los inmuebles con un desequilibrio hidráulico, los vecinos con problemas de caudal que desean lograr un mínimo de confort térmico solicitan una mayor temperatura de impulsión y más horas de calefacción. Esto conlleva que las viviendas más favorecidas por exceso de caudal alcancen temperaturas muy altas que, en algunos casos, **obligan a abrir las ventanas**.

**Pero hay todavía un efecto tan interesante o más: los edificios pueden disfrutar de calefacción las 24 horas sin aumentar el gasto en combustible.**

Sin un elemento de control de temperatura como son las válvulas termostáticas, los usuarios no pueden solicitar calefacción 24 horas porque la temperatura y el consumo se disparan.

Pero, si al control de temperatura que ejercen las válvulas le sumamos un mecanismo de regulación de la central térmica, gobernada no sólo por la sonda de temperatura exterior sino también por la información de una sonda ubicada en el interior de la vivienda más fría, podemos enviar al edificio sólo la energía que realmente se necesita.

---

## ACTUALIDAD ECONÓMICA

### ORONA

# Los ascensores Orona 3G se visten de gala

**Orona ofrece una amplia gama de acabados de estéticas de cabina capaces de integrarse en cualquier tipo de edificio.**

De ese modo, la energía que se **despilfarra** durante el **día** por falta de control se puede **utilizar por la noche**, manteniendo una temperatura mínima de confort, sin aumentar el gasto energético.

El objeto es que la instalación de las válvulas, además de solucionar problemas como el equilibrado y falta de confort no generen otros como pueda ser **ruido**, sobrepresión, fugas, etc. Por ello, se recomienda confiar su instalación a profesionales altamente cualificados.

En **Remica** contamos con más de treinta años de experiencia en la instalación y gestión de instalaciones térmicas comunitarias. De la gran experiencia desarrollada, hemos definido un procedimiento que asegura resultados a nivel de resolución de patologías, confort y eficiencia, incluso con garantía de resultados por escrito. Con la intención de promocionar este tipo de soluciones técnicas, además, disponemos de una campaña de descuento especial del 25% en el precio de las válvulas termostáticas hasta el 30 de abril de 2019. Pueden contactar y recibir asesoramiento gratuito en el Tel. 91 396 03 00 / **email: comercial@remica.es**

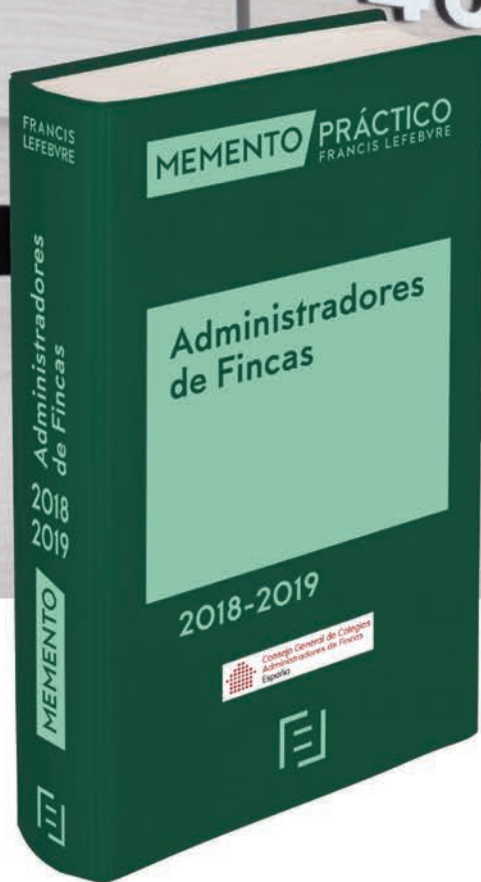
Antonio Ocaña  
Director Comercial de Remica

La gama de soluciones estéticas de Orona responde a las nuevas **tendencias** en la **arquitectura**, en línea con los conceptos de simplicidad y luminosidad, que caracterizan a las cabinas Orona 3G.

Con el objetivo de dar **respuesta** a las **necesidades** más prácticas y funcionales, se ofrecen diferentes diseños de cabina con una estética moderna y cuidada.

Para aquellos que buscan un diseño más **personalizado**, Orona también posibilita la combinación de los diferentes elementos de la cabina con total libertad obteniendo un estilo único y acorde al entorno. Por último, para instalaciones en las que se busca la máxima distinción, está disponible la opción de configurar una cabina con **paredes en vi-**





Ya está a tu disposición

## NUEVO MEMENTO PRÁCTICO ADMINISTRADORES DE FINCAS 2018-2019

SOLO AHORA 30% DESCUENTO POR SER  
ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

~~82€~~ **57,40€**

4% IVA NO INCLUIDO

OFERTA ESPECIAL POR TIEMPO LIMITADO

Una obra realizada **por y para Administradores de Fincas**, que pretende ser la primera referencia de consulta para la práctica de esta profesión. Alejado de lo puramente teórico, este Memento Práctico **aporta respuestas claras y precisas a las cuestiones más habituales**.



### COORDINADORES DE LA OBRA:

- **Vicente Magro Servet**. Magistrado del Tribunal Supremo y Doctor en Derecho.
- **Rafael del Olmo Garrudo**. Administrador de Fincas, Abogado y Secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.
- **Carlos Domínguez García-Vidal**. Abogado y Secretario Técnico del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

### SUMARIO

- Acceso a la profesión
- Ejercicio de la profesión
- Relación del administrador con la comunidad
- Constitución de la comunidad
- Derechos y obligaciones de los propietarios
- Junta de propietarios
- Presidente de la comunidad
- Obras y mantenimiento
- Complejos inmobiliarios
- Actos de comunicación
- Cataluña
- Defensa judicial de la comunidad
- Fiscalidad y contabilidad de la comunidad
- Relaciones laborales y prevención de riesgos
- Datos personales
- Arrendamientos
- Anexos
- Tabla Alfabética

RESERVA YA TU EJEMPLAR CON DESCUENTO AQUÍ:

<https://memaf.lefebvreelderecho.com>



## Más accesible

Para ORONA, el cumplimiento de los criterios de **accesibilidad** va más allá de los niveles homologados en Europa. El ascensor debe tener la máxima disponibilidad y atender en un breve periodo de tiempo.

Las botoneras de Orona 3G han sido diseñadas para hacerlas más **accesibles** y para poder dar respuesta a todos los posibles usuarios.

Entre otros aspectos, se incorpora una iconografía actualizada para diversas funciones de servicio del ascensor. Además, se ofrece como opción la botonera con aro con contraste para garantizar unos mayores niveles de visibilidad.



**drío lacado** que aporta un diseño elegante y una atmósfera sorprendente.

## Más opciones

Las tendencias actuales en arquitectura e interiorismo apuestan por la **luminosidad** y la vanguardia, buscando estéticas sorprendentes y exclusivas que convivan bien con el entorno.

Por ello, a la gama de acabados que ofrece Orona 3G se incorpora una nueva gama de **techos de iluminación**, que aportan un alto nivel de luminosidad y un diseño actual y ecoeficiente.

## Más resistencia

Todas las cabinas Orona 3G están configuradas con componentes de alta calidad y prestaciones. El revestimiento de las paredes está compuesto por un **material laminado**, con un núcleo compacto que posee altas propiedades mecánicas y de recubrimiento.

Sobre Orona

- Grupo empresarial formado por más de **30 empresas en 11 países** de Europa y América
- **1 de cada 10 ascensores** nuevos en Europa es Orona.
- **Más de 100 países** instalan producto Orona.
- **250.000 ascensores** en el mundo con tecnología Orona.
- **Nº 1 en capacidad productiva** de ascensores completos en Europa.
- Primera empresa del sector de elevación a nivel mundial **certificada en Ecodiseño, según ISO 14006** ●



**Para afinar cualquier ascensor,  
hace falta un gran maestro.**

Eninter se encarga de mantener sus ascensores, puertas automáticas y montacargas siempre afinados. Porque somos especialistas en el mantenimiento de todas las marcas del mercado.

**Llámenos gratis al 902 365 007 o entre en [www.eninter.com](http://www.eninter.com)**

**ENINTER**  
ASCENSORES

***Siempre a su altura***

# Mismo espacio, mayor capacidad

Ascensor

GEN<sup>2</sup>  
Flex<sup>+</sup>

DONDE CABÍAN 4,  
AHORA CABEN 6

---

El Otis Gen2 Flex<sup>+</sup>  
es un ascensor que  
se adapta a cualquier  
tipo de hueco.

Incorpora la tecnología  
más innovadora, lo que  
proporciona un  
funcionamiento suave  
y silencioso, y un ahorro  
de hasta el 75% en el  
consumo de energía.

**OTIS**  
Made to move you

[www.otis.com](http://www.otis.com)  
901 24 00 24

