Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 182

4º trimestre 2017

ADMINISTRADORES DE FINCAS

CESE DEL ADMINISTRADOR:
Criterios indemnizatorios

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:
Hagámoslo posible

Administrador
Fincas
Colegiado

Comunidad
Schindler

El programa de descuentos
para los que confían el mantenimiento de su ascensor a Schindler*

Date de alta en comunidadschindler.es

y disfruta de fantásticos descuentos en ocio, compras, viajes y mucho más.

*Consulta condiciones en comunidadschindler.es

900 64 93 64 | alta@comunidadschindler.es | /ComunidadSchindler

Schindler

CARTA DEL PRESIDENTE

Salvador Díez Lloris
— Presidente

DEL LAPICERO A LA NUBE

Comienza 2018, año en el que celebraremos el 50 Aniversario de nuestra regulación. El día 1 de abril de 1968 se crea el **Colegio Nacional de Administradores de Fincas** con la publicación del **Decreto 693/1968**, que recogía, entre otras cuestiones, que "es un hecho evidente la importancia que en los tiempos modernos han adquirido ciertas **profesiones** caracterizadas no solamente por constituir una auténtica **especialización** dentro del mundo del trabajo, sino por responder a una verdadera **necesidad social**, por cuanto es la sociedad la que ha de servirse de la actividad de quienes ejercen aquellas". Esta afirmación está **hoy** en día totalmente vigente, dada la necesidad de un servicio de **calidad** para atender las crecientes exigencias que afectan a nuestros administrados.

Debemos de estar muy orgullosos los Administradores de Fincas colegiados por todo lo **conseguido** en estas décadas, y por ello celebraremos dos actos conmemorativos de este **Aniversario** en **2018**.

¿Podría alguien que viviera en **1968** dar un salto y adaptarse a nuestra forma de vida actual? Y nosotros, ¿seríamos capaces de retroceder en el tiempo y encajar en aquel mundo en **blanco** y **negro**?

Creo que, en ambos casos, la respuesta es **negativa**. Los cambios que hemos experimentado los últimos 50 años son muy intensos y afectan a todos los aspectos de nuestras vidas. No es posible asumir todas esas **modificaciones** de golpe, de la noche a la mañana. Es un proceso que es necesario vivir y **asimilar** poco a poco, ya que pasa como todo en nuestra existencia, sin que apenas lo percibamos. Solo somos conscientes de lo **avanzado** cuando miramos el **camino recorrido**.

Seguramente, la mayor parte de nosotros guardamos aún en nuestras retinas **imágenes** de aquellos despachos en los que se escribía con **papel de calco** y **lapicero**. Y los errores se corregían con la goma de borrar. En estos 50 años, los Administradores de Fincas colegiados hemos dado un salto de gigante. Hoy no se puede entender nuestro trabajo si no es vinculado a la **informática**, al **móvil**, a la **red**, a la **nube**.

Cada vez vivimos más deprisa y esto limita nuestra capacidad para buscar tiempo, para poder dejar a un lado tanta actividad y reflexionar. **Os invito** a que acudáis a nuestro **Congreso Nacional** para que juntos podamos compartir un espacio en el que analizar **cómo éramos entonces** y **cómo somos en la actualidad**. En qué hemos mejorado y empeorado durante estos 50 años. Definir cuáles son nuestras **virtudes** y **debilidades**. Y, sobre todo, poder dibujar juntos nuestro **futuro**. Sin lugar a dudas, lo que nos espera mañana presenta dos ejes fundamentales: la **tecnología** y las **relaciones humanas**. El éxito de nuestros despachos en el futuro requerirá prestar mejores servicios gracias a las innumerables herramientas que constantemente aparecerán, pero también será imprescindible un **trato** cada vez más **cercano** con nuestros clientes.

Siento vértigo cuando escucho que gran parte de las tareas que ahora hacemos las personas se van a **automatizar** en los próximos años y serán desarrolladas por máquinas, ordenadores o robots. Dado el pequeño tamaño de las empresas de Administradores de Fincas colegiados resulta especialmente **difícil** acceder a toda la tecnología de forma individual. Por tanto, para afrontar este reto debemos **hacerlo juntos**.

De esto hablaremos en **CNAF2018**. En el **Congreso** que vamos a celebrar en Madrid los **días 7, 8** y **9** de **junio** de **2018,** abriremos una ventana al pasado y una puerta hacia el futuro. No puedes faltar.

Te esperamos.

SUMARIO

MIGUEL PERDIGUER, PRESIDENTE DE LA FUNDACIÓN MUTUA DE PROPIETARIOS

"Queremos poner en marcha el Programa sin Barreras, que se dedicará, principalmente, a aportar ayudas económicas para la eliminación de barreras arquitectónicas de edificios con problemas de accesibilidad en los que residan personas con movilidad reducida"

¡Síguenos en las Redes Sociales!
www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral
@CgcafeAaff

Visite Nuestra Página Web. Encontrará lo último sobre Administración de Fincas: **www.cgcafe.org**

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 6

ENTREVISTA 14

PROPIEDAD HORIZONTAL 20

ESPECIAL 31

NOS INTERESA 38

ARRENDAMIENTOS URBANOS 42

NOTICIAS COLEGIALES 50

ACTUALIDAD ECONÓMICA 62

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Presidente:** Salvador Diez Lloris. **Consejo de Redacción:** Fernando Pastor García. Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica Serrano, Anabel Miró Panzano, Benjamín Eceiza Rodríguez.
Secretario: 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 **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
Impresión: Alfasur: 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
Depósito legal: B-30.317-1970. ISNN:02120/2730

"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

50 años
1968-2018

CNAF2018

XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas

7-9 Junio 2018 | Madrid

AVANZAMOS CONTIGO

¡Te esperamos en el Congreso de los congresos!

El Congreso del 50 Aniversario del CGCAFE, el Congreso de los 38 colegios territoriales de España.

¡TÚ CONGRESO! :)

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Administrador Fincas Colegiado

Parlamento Europeo: visita de la delegacion del Consejo General

ESTIBALIZ IBEAS
Directora Gabinete de Estudios CGCAFE

Los delegados del Consejo General del Colegios de Administradores de Fincas de España en **CEPI** -Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias-, **Luis de Prado** y **Estibaliz Ibeas**, participaron en el "**Día del lobby en Bruselas**".

Este acto fue organizado por CEPI con objeto de reunirse y discutir con miembros del **Parlamento Europeo** sobre temas de nuestro interés relacionadas con el **sector inmobiliario**.

Los delegados fueron invitados a asistir a una reunión del **Comité IMCO de la Comisión Europea** -Comité del Mercado Único y Protección de los Consumidores-, cuyo orden del día era la **implementación de la Directiva 2005/36** en relación con la **regulación** y la necesidad de reforma de los **servicios profesionales**.

TARJETA PROFESIONAL EUROPEA

Tras ello, **Luis de Prado** y **Estibaliz Ibeas** se reunieron con la representación española en el **Comité IMCO**, y tuvieron la oportunidad de **explicar** las **preocupaciones** sobre la situación de la **adminis-**

tración de fincas en España, así como las necesidades para la **valoración y mejora de la profesión**, incluyendo las actuaciones necesarias para la **incorporación** de la figura del Administrador de Fincas en la legislación española, relativa a la **Tarjeta Profesional Europea**.

Estibaliz Ibeas
Luis de Prado

El Presidente del CGCAFE, **Salvador Diez**, junto con nuestros delegados europeos, asistieron a las diferentes reuniones de **CEPI** en **Bruselas**: Reunión de **CEAB** -Comité Europeo de Administradores de Fincas-, Grupo de **Análisis Político, Grupo de Política de Comunicación** y finalmente en la **Asamblea General**.

En ellas se discutieron diferentes asuntos relacionados con las **profesiones inmobiliarias**, entre ellos, el perfil de **competencias** para los Administradores de Fincas y la administración de propiedades sostenibles en el **ámbito energético**.

La Asociación **CEPI** ha estado siempre interesada e involucrada en los **servicios profesionales del sector inmobiliario**, así como en su desarrollo, con el objetivo de defender los intereses de los Administradores de Fincas y los Agentes de la Propiedad, miembros de la asociación.

Manuel Roberto Enguídanos ha recibido, a título póstumo, la Distinción de Unión Profesional por su excelencia en el ejercicio profesional

Enrique Vendrell y Lourdes Enguídanos

Manuel Roberto Enguídanos, a propuesta del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, ha recibido la **Distinción de Unión Profesional** como reconocimiento a la gran labor profesional realizada desde sus puestos de responsabilidad colegial, contribuyendo al desarrollo profesional y corporativo de los Administradores de Fincas Colegiados.

El premio, otorgado a **Manuel Roberto Enguídanos**, expresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y del C**olegio de Valencia** y **Castellón**, fue recogido por su hija, **Lourdes Roberto**, quien estuvo acompañada en este acto por **Enrique Vendrell** - presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida y vicepresidente 1º del Consejo General-, y **Carlos Domínguez** –secretario técnico del Consejo General-

El Senado acogió la celebración de la **Primera Edición de Premios, Medallas y Distinciones**, organizada por **Unión Profesional** (UP) con el objetivo de reconocer a los Premiados su trabajo y trayectoria profesional ejemplar en el ámbito de la cultura social, la universidad, la comunicación y el derecho.

El acto fue clausurado por el presidente del Senado, **Pío García-Escudero**, quien reconoció el **valor social** de las profesiones colegiadas, para lo que subrayó la importancia de «un ejercicio profesional guiado por el rigor intelectual, la búsqueda de la **excelencia** y el compromiso **deontológico** como esencia para el bienestar y el progreso de nuestra sociedad» ●

NOTA: Unión Profesional es la asociación que agrupa a las profesionales colegiadas españolas con la misión de defender la cultura y los valores profesionales.

¡Necesitamos tu ayuda!

En 2018 celebramos dos eventos importantes. Cumplimos 50 años como organización colegial el día **1 de abril de 2018** y celebramos el **Congreso Nacional de Administradores de Fincas** organizado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas durante los días 7 al 9 de junio próximos. ¡Y para poder reflejar lo que han supuesto estos años para los profesionales colegiados, necesitamos vuestra ayuda!

Igual que **atesoramos** nuestros recuerdos **personales**, estamos convencidos de que también guardas, en un lugar **predilecto**, una de tus primeras actas, una fotografía de las primeras juntas de propietarios, el título profesional y el primer carnet de Administrador de Fincas, o fotografías de las primeras juntas de gobierno de tu Colegio Territorial. **¡Y seguro que guardas muchas más cosas después de tantas décadas de profesión!**

¿Por qué te decimos esto? Porque queremos realizar, para conmemorar estos dos importantes eventos, una **Exposición abierta al público** que recoja lo que ha supuesto nuestra **Profesión** en estos 50 años, y para ello necesitamos que nos remitas objetos, escritos, fotografías o cualquier otro elemento que consideres representativo de tus años de ejercicio profesional. Hemos conseguido afianzar y desarrollar una gran Profesión. Si hemos logrado esto, no cabe duda que, colaborando todos, conseguiremos una **Exposición colectiva brillante, humana y profesional**.

Sin coste alguno puedes remitirnos a la sede del CGCAFE, aquellos recuerdos que no puedan ser enviados a través de nuestro e-mail **exposicion@cnaf2018.com** ¡Lo esperamos antes del día 30 de abril de 2018!

¡Gracias por tu colaboración!

Convenio Marco de Prestación de Servicios de Ciberseguridad

The Security Sentinel y el **CGCAFE** han firmado un **Convenio de Prestación de Servicios de Ciberseguridad** con el que se ha puesto en marcha la creación de una **Red Privada de Acceso a Datos, Servicios y Soluciones de Sofware** –cloud- que permitirá a los Colegios Territoriales y a los Administradores de Fincas colegiados, el uso de nuevas tecnologías en el entorno más seguro posible.

El servicio que **The Security Sentinel** ofrece consiste en la realización de una **Auditoría de Seguridad** en la red y sistemas informáticos, con el fin de conocer el **estado actual** de ciberseguridad de cada uno de los **elementos** y **actores** que intervienen en la actividad informática.

Con este Convenio se pretende identificar los **riesgos**, su **clasificación**, las **recomendaciones** y propuestas de **resolución**, y las vulnerabilidades, amenazas y consecuencias de no cumplir con las recomendaciones realizadas.

Más información: www.cgcafe.org

Salvador Díez y Francisco Sanz

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

Jornada contra la Violencia de Género

Los Administradores de Fincas colegiados participarán en la Campaña de **sensibilización** para la **prevención** y **detección** de la violencia de género en el ámbito vecinal, proyecto promovido por **Ángeles Carmona Vergara**, vocal del CGPJ y presidenta de su Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género, y por **María José Ordoñez Carbajal**, delegada del Gobierno para la Violencia de Género.

I Jornada de sensibilización

Para cumplir este objetivo, el pasado día 23 de noviembre se ha desarrollado la **I Jornada de Sensibilización en la prevención y detección** de todas las clases de violencia contra la mujer en el entorno vecinal y laboral, en la que han intervenido **Rafael del Olmo Garrudo**, secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España; **Juan Pañella Martí**, presidente de la Asociación Española de Auditores Socio-Laborales; **Pilar Moreno Sastre**, vocal asesora de la Delegación del Gobierno contra la Violencia de Género; **Carmen Fúnez de Gregorio**, secretaria general de Mujeres en Igualdad; **María Ángeles García Pérez**, presidenta de la Comisión de Igualdad de la Asociación Española de Auditores Socio-Laborales; y **Vicente Magro Servet**, doctor en Derecho y magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid.

Para **Rafael del Olmo**, secretario del CGCAFE, "el objetivo es dar la vuelta a la actual campaña del Gobierno contra la violencia de género, y en lugar de decir tus amigos y vecinos sienten no haber hecho nada, podamos exclamar tus **amigos** y **vecinos** están satisfechos de **haber hecho algo** o **mucho**".

Vicente Magro, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, considera que "no hay excusa para el silencio del vecino ante el maltrato. No puede seguir quedando **oculto** en los **hogares**, y por ello es tan importante esta campaña que se inicia contra la violencia de género, porque la víctima tiene que saber que **no está sola.** Existe la obligación moral y legal de denunciar estos delitos".

Carmen Fúnez, secretaria general de Mujeres en Igualdad, impartió una conferencia analizando el **Pacto de Estado** contra la violencia de género, aún pendiente de su puesta en marcha. "Queremos que os convirtáis en **agentes activos** en la lucha contra la violencia de género. Vais a transmitir **información** y **sensibilizar** desde la cercanía que os permite vuestra profesión: desde el hogar y desde el ámbito laboral, teniendo en cuenta además que lo que ocurre en el **ámbito familiar** repercute en el **profesional**. Por tanto, podéis ser una herramienta esencial para identificar los casos de maltrato", explicó **Fúnez**.

María Ángeles García Pérez, presidenta de la Comisión de Igualdad de la Asociación Española de Auditores Socio-Laborales informó que "el perfil del **acosador** y **maltratador** es similar. El objetivo es prevenir y velar para que exista un ambiente exento de acoso laboral sexual y por razón de sexo, tanto en la **empresa** como en el **entorno social**".

Informática Desarrollo Software

FincasPlus ELITE

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

AAFH HOMOLOGADA IDS

El Software de Administración de Fincas que lo tiene TODO

La mejor solución informática integral para tu despacho

Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrados
- Integración mejorada entre todas las aplicaciones
- Nueva Agenda con todos los avisos centralizados
- Gestión Multi Empresa
- Multi Idioma

Aplicaciones Móviles

- Nuevas Apps para administradores, propietarios y proveedores

Propiedad Horizontal y Vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada

Más Beneficios

- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

Escanéame

Pruébalo Gratis

Pide tu **Demo** sin compromiso
Entra en nuestra web e infórmate

Mono Puesto 1€

Multi Puesto 150€

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo General de Administradores de Fincas de España

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia · 963 930 020 · info@idsplus.net · www.idsplus.net

Administrador Fincas Colegiado

Administradores de Fincas
ENTREVISTA

ENTREVISTA

MIGUEL PERDIGUER,

Presidente de la Fundación Mutua de Propietarios

En España, el 77% de los edificios no han eliminado las barreras arquitectónicas de acceso en sus edificios. Eso supone que, de un total de 9.814.785, solo el 23% son accesibles – 2.257.400 edificios- Hay que decir que de este porcentaje, solo el 2% de las fincas poseen un acceso desde la calle al portal que cumpla con los criterios de accesibilidad universal, lo que supone 196.295 edificios.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

La accesibilidad universal, un derecho pendiente

El **Real Decreto Legislativo 1/2013** por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social** establece que, en las viviendas en régimen de propiedad horizontal –comunidades de propietarios- se deben de realizar las obras necesarias para que las personas con discapacidad puedan usar los elementos comunes. Fundamentalmente, las comunidades de propietarios deben instalar rampas, salvaescaleras, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que faciliten la entrada y salida del inmueble **antes del 4 de diciembre de 2017**.

En nuestro país, la mayor parte de los edificios han sido construidos entre los años 1950 y 2001, en que se edificaron algo más del 70%, y solo un 12,0% son viviendas que han sido construidas a partir del año 2002. Y la accesibilidad de los edificios construidos **entre 1950 y 2001 es del 23%**, y las de los construidos a partir del año 2002, es del 22%. De estos datos se obtiene la conclusión de que una de las razones más importante por las que no se ha procedido a la supresión de barreras arquitectónicas en un mayor número de inmuebles es por la imposibilidad técnica de realizar las obras correspondientes por las características del propio edificio.

Subvenciones de las Administraciones Públicas

Las distintas administraciones públicas tienen establecidas una serie de **subvenciones** que se han ido limitando en **número** y **cuantía** en los últimos años por causa de la **crisis económica**, lo que ha dificultado considerablemente que se acometan las obras requeridas para conseguir la accesibilidad universal. Pese a ello, podemos decir que la mayor parte de las comunidades de propietarios han realizado las obras de accesibilidad con **medios propios –alrededor del 78%-,** a la espera de recibir, posteriormente, el importe de las subvenciones correspondientes.

Ante esta problemática, **Miquel Perdiguer**, presidente de la **Fundación Mutua de Propietarios**, explica que “en la **Fundación** nos queremos implicar en la **mejora de la accesibilidad universal**

con el objetivo de mejorar la **calidad de vida** de todas las personas con movilidad reducida, discapacitadas o simplemente mayores con dificultades. Para ello, prevemos aportar **ayudas económicas** y técnicas para la eliminación de barreras arquitectónicas para el acceso a la vivienda y su entorno.

Además, la Fundación Mutua de Propietarios participará en la **elaboración de estudios propios** o en colaboración con otras organizaciones para fomentar acciones de sensibilización de la sociedad y de las administraciones públicas".

¿Con que problemas de accesibilidad se encuentran las personas con discapacidad o movilidad reducida en sus edificios y viviendas?
Existen diferentes problemáticas a las que se enfrentan las personas con movilidad reducida cada día, pero a menudo el simple hecho de no poder **bajar** o **subir** un **escalón** y no disponer de una **rampa** de acceso los deja presos en sus viviendas hasta que alguien les puede ayudar a salir. Es un **problema silencioso** y muchas veces desconocido por los propios vecinos de la comunidad. Y un edificio sin **ascensor** o, simplemente, con un ascensor que no tiene la **profundidad adecuada** se convierte en una **barrera insalvable** para una persona con movilidad reducida que acaba recluida en su propio domicilio.

Y también hay un **sufrimiento emocional** que a veces no se contempla: los mayores no quieren molestar a hijos o vecinos y poco a poco se **autolimitan** y se acostumbran a salir lo imprescindible, porque cada vez que salen o entran lo pasan mal.

¿Qué pueden aportar los Administradores de Fincas colegiados a su Fundación?
En la Fundación Mutua de Propietarios queremos poner en marcha el **Programa Sin Barreras**, que se dedicará, principalmente, a aportar **ayudas** para la **eliminación de barreras arquitectónicas** de edificios con problemas de accesibilidad en los que residan personas con movilidad reducida. Los **Administradores de Fincas colegiados** son los que mejor conocen las realidades de las comunidades que gestionan y nos pueden ayudar a **comunicar** y **difundir** las bases sobre las que se van a lanzar estas ayudas y acercarnos a la realidad de sus comunidades.

¿Qué soluciones plantean para que los edificios cumplan con la accesibilidad universal?
Actualmente, la **legislación vigente** ya prevé que los **edificios de nueva planta** se diseñen en base a criterios de accesibilidad universal, pero para los edificios más **antiguos** que aún no cumplen estos criterios y que tengan vecinos con movilidad reducida, la Fundación Mutua de Propietarios les puede **ayudar mediante ayudas económicas y técnicas** a eliminar estas barreras arquitectónicas.

¿Es necesario modificar alguna normativa, como la Ley de Propiedad Horizontal, para que sea más efectiva la supresión de barreras arquitectónicas?
La Fundación Mutua de Propietarios realizará **estudios** con expertos que realizarán propuestas concretas y esperamos mantener una fluida relación con las **administraciones públicas** para trabajar juntos en este objetivo común de suprimir las barreras arquitectónicas. Estamos seguros de que de la colaboración entre la iniciativa privada y los gestores públicos pueden salir nuevos **programas de actuación** y, ¿por qué no?, nuevas iniciativas que promuevan alguna mejora legislativa.

En las comunidades de propietarios las obras de accesibilidad se producen cuando lo solicita un propietario o son impuestas por la administración, y en pocas ocasiones se realizan por una decisión voluntaria de la Junta de Propietarios. ¿Existe una falta de concienciación ciudadana sobre este importante problema de la supresión de barreras arquitectónicas?
"En general la sociedad está concienciada con las dificultades que tienen las personas con **discapacidad**, ya que se pueden percibir de forma aparente. Pero a menudo los problemas de accesibilidad que experimentan las **personas mayores** quedan **silenciados** y desconocidos.

Con el paso del tiempo y el progresivo **envejecimiento** de la **población,** la consciencia sobre estos

Ferrer&Ojeda
www.BROKALIA.com
JS José Silva
Correduría de Seguros S.L.

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

902 808 268

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.

problemas irá aumentando, y confiamos que serán los propios **vecinos** que percibirán la necesidad de realizarlas. Según los datos del **INE**, la pirámide generacional española se está invirtiendo con el paso del tiempo. Los últimos datos muestran que para 2019 se prevé que residan 11,3 millones de personas mayores de 64 años y esta cifra se podría incrementar hasta 15,8 millones de personas para el horizonte de 2064. Pero es que ahora ya tenemos **más de 2,7 millones de personas** con una edad superior a **80 años**.

¿Quiénes integran la Fundación Mutua de Propietarios?

Está formada por los miembros del **Patronato** y la **Gerente de la Fundación**. En los miembros del Patronato se ha buscado una pluralidad en sus miembros nombrando patronos directamente implicados en el **Consejo de Administración de Mutua de Propietarios**, **Colegios de Administradores de Fincas** y personas con trayectoria en la gestión de Fundaciones.

Como Patronos tenemos a **Beatriz Soler**, directora del Programa Executive MBA de ESADE y miembro del Consejo desde 2007; **Joana Amat**, Administradora de Fincas y co-directora General de **Amat Finques** desde 1985, miembro del Consejo de Administración de diferentes empresas inmobiliarias y presidenta de FIDEM -Fundación Internacional de la Mujer Emprendedora-; **Jordi Xiol Quingles**, presidente de Mutua de Propietarios y miembro del consejo desde 1987 y también presidente de Peroxfarma; **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid; **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida y miembro del Consejo de Mutua desde 2012; **Joan M. Xiol**, abogado y miembro del Consejo desde 2001; y también **Christopher Bunzl**, que es vice-presidente de la Fundación y director general de Mutua de Propietarios desde 2013.

Jornada Técnica Accesibilidad Universal
"Hagámoslo posible"

Salvador Díez, presidente del CGCAFE, ha participado como ponente en la **Jornada Técnica sobre accesibilidad universal en la edificación y espacios públicos** organizada por la **Federación Española de Municipios y Provincias** –FEMP-, donde ha explicado que "hace falta una mayor **sensibilización social** para que el derecho a la accesibilidad universal sea un hecho, y al mismo tiempo, hay que simplificar el panorama **legal** y hacer leyes que se puedan cumplir. Los Administradores de Fincas colegiados proponemos, también, que las obras de accesibilidad tengan **deducciones en el Impuesto de Sociedades, el IRPF, el IVA** y que el importe de las licencias de obra sea mucho menor".

También considera **Salvador Díez** que se podría establecer un **fondo de liquidez acumulativo**, que generaría rapidez en la tramitación de las ayudas y un bajo coste de gestión, porque considera "que no sería un **gasto**, ni generaría un **déficit** en las administraciones públicas, porque los recursos serían acumulativos, volverían al Estado y servirían para financiar **nuevos proyectos**".

Somos PRO en sacarle jugo a los datos que gestiona con un potente motor de búsquedas, a través de informes y plantillas personalizadas.

Pruébalo **GRATIS**

Pide tus claves e introduce el código promocional: **R51s***

954 32 04 02 - info@fincaspro.com
@fincaspro
fincaspro.es

FINCASPRO

*Si al solicitar sus claves de prueba introduce este código promocional (válido hasta el 31/12/2018) y finalmente contrata FINCASPRO se le aplicará un descuento del 15% durante el primer año. Este descuento no es acumulable a otras promociones.

Administradores de Fincas
PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD HORIZONTAL

La inscripción registral a favor de las comunidades de propietarios

Las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica. Esta es un afirmación indiscutida en nuestro ordenamiento jurídico -artículo 11 del Reglamento Hipotecario-, más allá de que éste les atribuya determinadas facultades y posibilidades de actuación, como la posibilidad de ser titular de fondos y créditos, capacidad procesal limitada o la asunción de obligaciones fiscales y laborales, por citar algunas.

JOSÉ ANTONIO RUIZ SAÍNZ-AJA
Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CCAA de Cantabria

A partir de tal afirmación se ha concluido tradicionalmente que, ante la ausencia de personalidad jurídica, no era posible que las comunidades de propietarios fuesen titulares registrales de un bien inmueble.

El problema se venía **solventando**, en el caso de adjudicación judicial de bien inmueble a favor de una comunidad de propietarios, extendiendo el decreto de adjudicación a **favor** de los copropietarios en proporción a sus **cuotas de participación** en la comunidad de propietarios.

> "La importancia de esta resolución es notable porque es la primera que admite la inscripción registral de un inmueble a favor de una comunidad de propietarios"

Pero esta conclusión se ha empezado a matizar. Ha sido la Dirección General de Registros y Notariado –DGRN- la que, en dos resoluciones recientes, ha **admitido la inscripción registral** a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, bien es cierto, que tal inscripción es limitada, como ahora veremos.

EJECUCIÓN EMBARGO POR DEUDAS

La primera matización la encontramos en la Resolución de **12 de febrero de 2016**. El caso planteado versa sobre la **ejecución de un embargo** por deudas de uno de los propietarios en la que se extiende un decreto de adjudicación a favor de la comunidad de propietarios. En esta situación, la registradora de la propiedad **suspende la inscripción** del inmueble a favor de la comunidad de propietarios ante su carencia de **personalidad jurídica**. Aunque no lo aclara la resolución, entiendo que la adjudicación fue de la vivienda del propietario en la comunidad de propietarios.

Después de un recordatorio sobre la ausencia de

personalidad jurídica de las comunidades de propietarios y de sus posibilidades de actuación, la **DGRN** argumenta, y esto es lo **novedoso**, que:

"Por otra parte, hay que destacar que este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de **inscripciones** o **anotaciones transitorias**, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral, como fue el caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa -Resolución 28 de enero de 1987- y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra -Resolución 30 de enero de 2003-.

ADMISIÓN INSCRIPCIÓN REGISTRAL

En este sentido, **debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios**, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una **situación excepcional y transitoria**, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común"

La **importancia** de esta resolución es notable; es la **primera** -en mi modesto conocimiento- que **admite** la inscripción registral de un inmueble a favor de una comunidad de propietarios.

Pero tal posible inscripción se circunscribe a aquellas que sean "consecuencia de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios", es decir, la inscripción a favor de las comunidades de propietarios se somete a un doble límite:

*** Primero**. Que el **embargo** hubiese sido provocado por la **deuda de un propietario en régimen de propiedad horizontal**. Este límite tiene una doble consecuencia, por una lado, excluye aquellos embargos provocados por deudas de otra naturaleza -deudas de un propietario con la comunidad de propietarios que no tengan por origen las cuotas de la comunidad- y, por otro lado, excluye los embargos sobre bienes de terceros que no fuesen miembros de la comunidad de propietarios.

*** Segundo**. Que la **propiedad embargada** sea **parte del edificio** sometido al régimen de propiedad horizontal, lo que excluye la inscripción de otros inmuebles del embargado.

CRÉDITO CONTRA UN PROPIETARIO

La segunda **matización** la encontramos en la **Resolución de 26 de julio de 2017 de la DGRN**. Esta resolución ha venido a **ampliar** las posibilidades de **inscripción** a favor de las comunidades de propietarios, desautorizando el doble límite que pare-

> "Las comunidades de propietarios podrán inscribir a su favor la propiedad de bienes inmuebles que sean consecuencia de la ejecución judicial de un crédito frente a cualquier tercero"

Remica, máximo ahorro y grandes descuentos

25% de descuento
en válvulas termostáticas si se contratan antes del 15 de febrero y se instalan antes del 30 de marzo.

15% de descuento
en válvulas termostáticas si se contratan antes del 30 de marzo y se instalan antes del 30 de abril.

Carencia de pago de la cuota de servicio de lectura hasta el 1 de octubre de 2018.

Simulación y envío gratuito de recibos de calefacción esta temporada en formato PDF sin valor liquidativo.

Sin pérdida de confort el día de la instalación
(precalentamiento nocturno y restauración de servicio en el mismo día)

Solicite más información en:
91 396 03 03 WWW.REMICA.ES

remica
Servicios Energéticos

cía deducirse de la resolución de 12 de febrero de 2016.

- **Así, respecto al límite primero, la DGRN señaló que:**

Es cierto que la Resolución parcialmente transcrita – resolución de 12 de febrero de 2016- hace referencia a que la inscripción a practicar debía considerarse la **consecuencia ordinaria** de un embargo trabado por **deudas** de uno de los propietarios, pero con tal afirmación este Centro Directivo no pretendía manifestar doctrina, sino, simplemente, hacer referencia al supuesto de hecho. Lo **trascendente** de la doctrina expuesta consiste en que, **permitida legalmente** la traba y **anotación preventiva de embargo** a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe considerarse. Incluida en la permisión la consecuencia de que se adjudique al actor el objeto trabado y de que, como consecuencia, se practique la oportuna **inscripción a su favor** -artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-. Sí que constituye doctrina la afirmación de que si la norma jurídica permite que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal actúe como actor -artículos 538.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal-, y **como titular de la anotación preventiva** -artículo 9 de la Ley Hipotecaria-, deberá practicarse la **inscripción a su favor** si, como consecuencia del desenvolvimiento del procedimiento, el objeto de la traba le es **adjudicado**. No existe diferencia conceptual en la condición en que actúa la comunidad si reclama un **crédito derivado de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad** -como afirma el acuerdo del registrador-, o si reclama un crédito derivado por cualquier otro concepto -vid. artículo 7.2, último párrafo de la Ley sobre propiedad horizontal-; tampoco existe diferencial conceptual si la **persona del deudor no es miembro de la comunidad de propietarios**; lo esencial es que se trate de una **adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad**. De aceptarse la tesis del registrador se estaría afirmando la existencia de una restricción a la legitimación activa de la comunidad de propietarios que no resulta de precepto alguno".

- **Y respecto al segundo:**

Tampoco es exigible, por no derivarse dicha restricción de ninguna norma que la justifique, que el objeto trabado haya de ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal. Si la comunidad de propietarios ostenta un crédito frente a un deudor, éste responde de su satisfacción con todo su patrimonio de conformidad con el principio de responsabilidad patrimonial universal. No existe norma que limite dicha responsabilidad al eventual patrimonio que esté integrado en el régimen de propiedad horizontal.

CONCLUSIÓN DE LA DGRN

En definitiva, si la comunidad de propietarios en régimen de comunidad horizontal ostenta un **crédito contra un propietario del propio régimen o contra un tercero**, le asiste la facultad de instar judicialmente su cumplimiento y, en vía de apremio, de instar la traba de cualesquiera bienes del deudor, así como su enajenación vía subasta e, incidentalmente, su adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad -artículos 670 y 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-.

A partir de esta última resolución, **las comunidades de propietarios** podrán **inscribir a su favor** la propiedad de bienes inmuebles que sean consecuencia de la ejecución judicial de un crédito frente a cualquier tercero.

Es un paso muy importante de cara a la atribución de plena personalidad jurídica a las comunidades de propietarios ●

rehabilita&confort

¿Y si tu comunidad de vecinos disfruta de más **confort y ahorro** energético en el hogar?

La solución energética **Rehabilita&Confort** aúna los beneficios del aislamiento térmico del edificio y la gestión energética de un sistema de calefacción centralizado.

- Sin inversión inicial
- Asistencia 24 horas / 365 día
- Ahorro en el consumo energético
- Maximiza eficiencia de equipos
- Completo plan de mantenimiento

Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/rehabilitayconfort

eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

gasNatural fenosa

Hecho y dicho

Proceso de equidad en la comunidad de propietarios

El proceso de equidad en la Comunidad de Propietarios se prevé en la Ley para desbloquear los acuerdos que requieren mayoría simple, y será el Juez el que establezca el criterio final sobre la legalidad o no del acuerdo tomado.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES
Abogado

El proceso de equidad en la Comunidad de Propietarios o también denominado juicio de equidad, viene recogido en el artículo 17.7 de la Ley de Propiedad Horizontal. El **juicio de equidad** tiene como **finalidad** que el **Juez** resuelva con sentido **común y lógica**, mediante una "resolución de equidad", si un acuerdo que **necesita de mayoría simple** pero que no se puede **lograr por no reunir los votos o coeficientes necesarios**, es conveniente o no para los intereses de la Comunidad.

Antes de explicar, con un ejemplo, la operatividad del proceso de equidad, recordamos que en el funcionamiento de las comunidades, los **acuerdos** que adopte la Junta de Propietarios requerirán, para su **aprobación, de una mayoría cualificada** -por ejemplo, 1/3 de votos y cuotas de participación, o 3/5 de votos y cuotas de participación-, la **unanimidad** o una mayoría simple. Estos acuerdos que requieren **mayoría simple** necesitan reunir un determinado número de **votos y cuotas** dependiendo si el acuerdo se alcanza en **primera** o en **segunda convocatoria**.

"Estos acuerdos que requieren mayoría simple necesitan reunir un determinado número de votos y cuotas dependiendo si el acuerdo se alcanza en primera o en segunda convocatoria"

PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA

El **artículo 17.7 de la LPH** dice: "7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes."

Por tanto:

– En **1ª convocatoria** requerirá el **voto a favor** de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas de participación**.

– En **2ª convocatoria** necesita el **voto favorable** de la **mayoría de los asistentes**, siempre que éstos representen, a su vez, **más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes**.

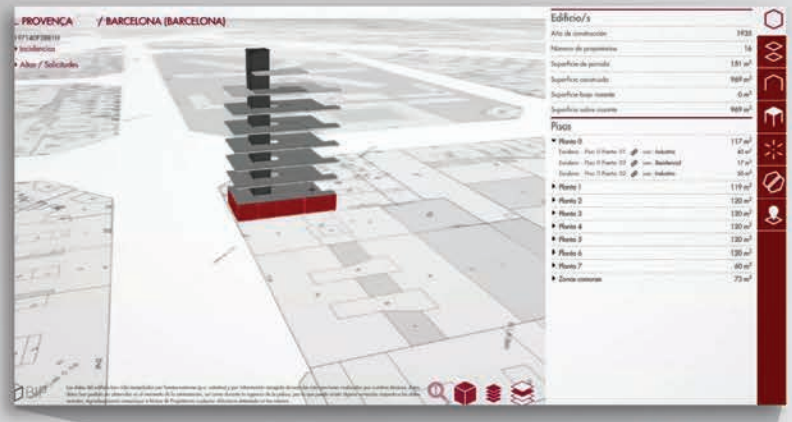
MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunclick #edificio360grados #lasuperherramienta

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



YouTube

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

¿Y SI NO REPRESENTAN LA MITAD DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN?

Supongamos que una Comunidad compuesta por treinta propietarios convoca Junta General para **debatir** y en su caso **aprobar** el cambio de caldera o la aprobación de los presupuestos -acuerdos que requieren mayoría simple-.

A dicha Junta asisten **ocho propietarios**, y en segunda convocatoria, **cinco de ellos** votan a favor de la aprobación del cambio de caldera -mayoría de asistentes-, pero la **suma de sus cuotas de participación es inferior a la que ostentan los tres asistentes que votan en contra**.

Nos encontramos con un acuerdo que es votado a favor por la mayoría de los asistentes pero no reúne el requisito de que éstos representen, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de participación establecido en el artículo 17.7 de la LPH, por lo que **no puede ser aprobado válidamente**.

Ahora bien, como la mayoría quiere cambiar la caldera o aprobar los presupuestos, consideran que dicho **acuerdo** es **conveniente** para los intereses de la Comunidad, por lo que acuden al **Juez** mediante un proceso de "**equidad**" a fin de que resuelva la cuestión controvertida y/o que la Comunidad no se paralice y pueda continuar funcionando.

NO ALCANZAR EL QUÓRUM EXIGIDO

El **segundo párrafo** del citado **artículo 17.7 LPH** dispone sobre el juicio de equidad lo siguiente: "Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, **resolverá en equidad** lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de las costas".

Este **proceso de equidad en la Comunidad de Propietarios** lo que intenta es conseguir, a través de un procedimiento judicial y apelando sobre todo a **razones de sentido común y lógica**, que las comuni-

dades no se vean **paralizadas** en su funcionamiento ordinario porque los acuerdos de **mayoría simple** no alcancen el quórum exigido.

Muchos de estos procedimientos de equidad se plantean cuando un **solo propietario suma diversas cuotas de participación** y vota en contra de la mayoría de los asistentes a la Junta, por lo que no puede lograrse la mayoría simple requerida para la aprobación del acuerdo.

El proceso de equidad en la Comunidad de Propietarios sería el mecanismo para suplir la falta de entendimiento entre los vecinos que no alcanzan con sus votos la mayoría simple requerida para adoptar válidamente un acuerdo, evitando de esta forma que se paralice el funcionamiento ordinario de la Comunidad. El Juez, en estos procedimientos de equidad, se convierte en un **árbitro** de la contienda.

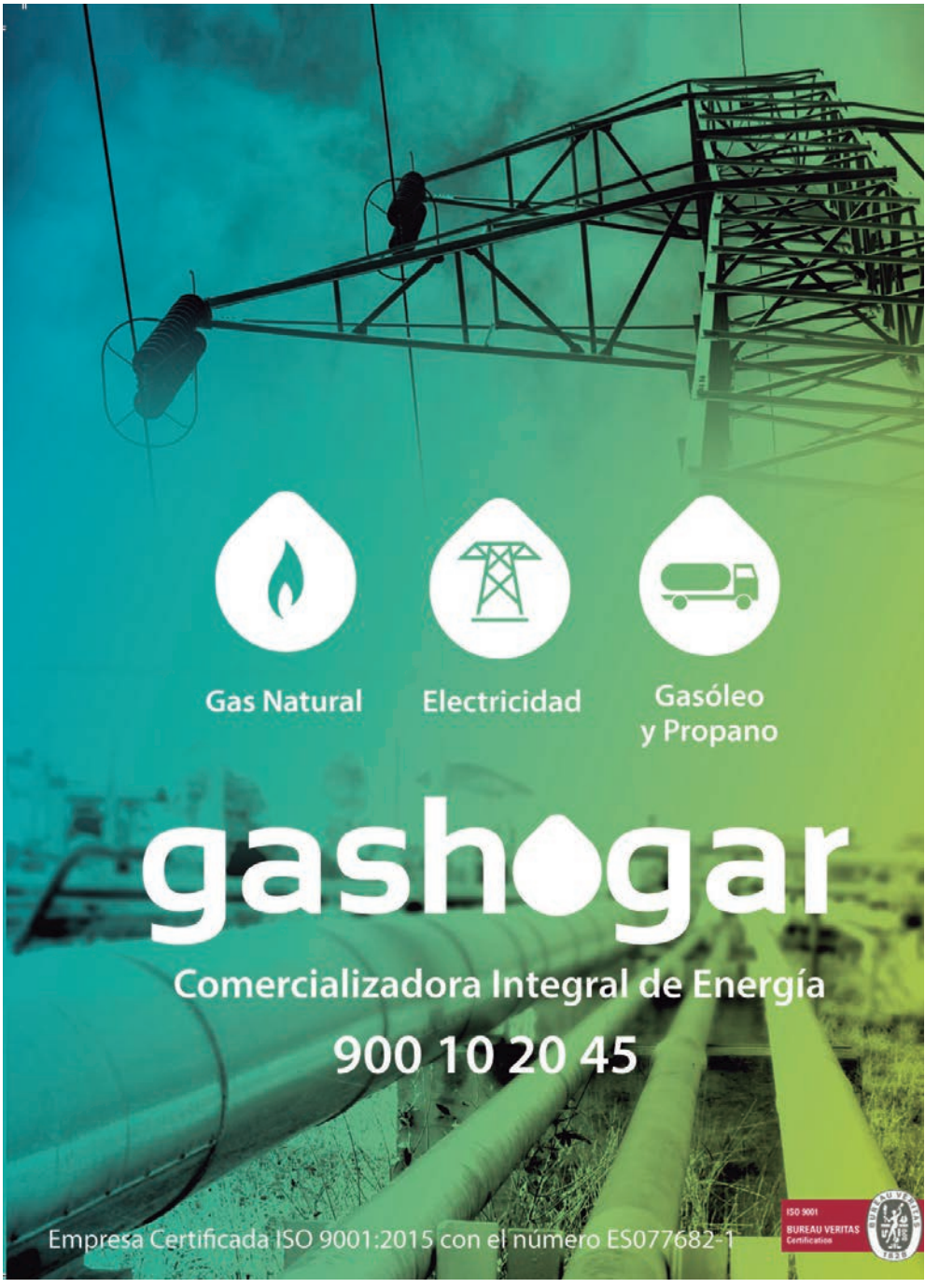
El proceso de equidad en la Comunidad de Propietarios no tiene su reflejo en la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, es decir, no viene expresamente recogido como procedimiento especial, por lo que habrá de tramitarse como un procedimiento de **jurisdicción voluntaria** de la **Ley 15/2015 de 2 de Julio**.

TRÁMITES DEL PROCESO DE EQUIDAD

1.- Comenzará por un **escrito dirigido al Juez** encabezado por aquellos propietarios que solicitan el juicio de equidad, con sus datos personales. También puede **presentarlo uno solo de los vecinos** siempre que conste la representación por el resto de los que se alinean en esa postura.

2.- El escrito **no necesita la firma de abogado ni de procurador**.

3.- Hay que nombrar a los "contradictores" y sus **domicilios** para que puedan ser citados. Este concepto que utiliza la ley se refiere a que hay que **citar al resto de propietarios** que mantiene la postura contraria a los solicitantes del juicio de equidad.



> “Se plantean cuando un solo propietario suma diversas cuotas de participación y vota en contra de la mayoría de los asistentes a la Junta, por lo que no puede lograrse la mayoría simple requerida para la aprobación del acuerdo”

4.- Se **expondrán** todas las circunstancias de la Junta celebrada, el punto conflictivo debatido y no aprobado, las distintas posturas que se debatieron, y las razones y **argumentos** que defienda la postura de la solicitud.

5.- El escrito iniciador del juicio de equidad se presentará en el **Juzgado de Primera Instancia** de la localidad donde radique la Comunidad de Propietarios.

6.- El Juez citará a una comparecencia a las partes donde oirá las versiones y argumentos que se expongan, **resolviendo en equidad** este conflicto y buscando el beneficio común general.

7.- Hay un **plazo** para interponer el juicio de equidad. Hay que iniciarlo dentro del **mes siguiente a la celebración de la Junta de Propietarios**

¿Qué pasa con el propietario que se niega a ser nombrado presidente?

El **nombramiento** del **Presidente** de la Comunidad de Propietarios es obligatorio, salvo que el elegido recurra en plazo ante el Juez. En este caso, el **proceso de equidad** también es el seguido cuando la Junta de Propietarios nombra al Presidente por **sorteo** o **rotación**, y la persona designada no puede desempeñar dicho cargo por algún motivo. En estos casos, deberá acudir dicha persona al juicio de equidad.

En ocasiones hay **propietarios que no quieren ser elegidos presidentes**, bien sea por el trabajo que esta función tiene, como por motivos laborales, de enfermedad o por su avanzada edad. En estos casos y partiendo del hecho de que el nombramiento es **obligatorio**, el propietario designado que no quiere ser elegido, tendrá que acudir al **Juzgado** y exponer razonadamente los motivos de la **negativa** a la aceptación del cargo, solicitando la sustitución.

El **plazo** que tiene para solicitar del Juzgado la revocación de dicho cargo es de **un mes** desde el nombramiento. Mientras tanto, tiene la **obligación de ocuparse de las funciones de Presidente**, y si no lo hiciera o causase perjuicios a la Comunidad, puede incurrir en **responsabilidad**.

ESPECIAL

CESE DEL ADMINISTRADOR SIN CAUSA JUSTA: CRITERIOS INDEMNIZATORIOS

¿Tienen las comunidades de propietarios un derecho de desistimiento ilimitado para cesar el Administrador de Fincas sin concurrir una justa causa que les habilite a realizar ese cese anticipado? Esto sucede con cierta frecuencia y da lugar a que se rompa el criterio de Derecho Civil de contratos, que deben ser observados, y que de no ser así, debe devenir la obligación indemnizatoria correspondiente a la que debe tener derecho el Administrador de Fincas cesado.

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid
Doctor en Derecho

La obligación indemnizatoria se establece porque no puede concebirse que exista un **derecho de desistimiento** de la Comunidad de Propietarios respecto al contrato que ha pactado con el Administrador de Fincas, y que lo es por **un año** desde la celebración de la Junta en la que se le ha **renovado** o **nombrado** por primera vez.

Como contrato se considera la propia **Acta de la Junta** donde consta la designación, o bien por el añadido de un **contrato** firmado entre la Comunidad y el Administrador de Fincas donde se especifican las condiciones particulares, que siempre recomendamos que se documenten para fijar cuestiones que luego pueden generar diversas interpretaciones, tales como el **cobro de certificados de deuda**, y otros que los comuneros pueden interesar al Administrador de Fincas, pero que no está directamente relacionado con el ejercicio de su función "para con la comunidad" *strictu sensu*.

LEY DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Así las cosas, las **comunidades de propietarios** no pueden atribuirse la condición de **consumidor** frente a un profesional como el Administrador de Fincas y reclamar, para sí, la aplicación de la Ley de Consumidores y Usuarios y postular el derecho de un **desistimiento** del contrato antes referido, porque se trata de un **derecho que no existe**, so pena que queramos destruir el principio sagrado de *pacta sunt servanda*, porque la principal quiebra del Estado de Derecho se producirá si empezamos a dar carta de naturaleza, y sin ninguna **sanción económica**, a que los particulares rompan, entre ellos, sus contratos sin estar obligados a ninguna contraprestación por ello.

De ninguna manera debe permitirse, por ello, que una Comunidad de Propietarios pueda tener la capacidad de romper un **contrato de mandato** o **arrendamiento de servicios**, -cualquiera que sea la naturaleza jurídica que le queramos dar a

este contrato- antes de que este **venza** sin estar obligado, ante ello, a pagar una **contraprestación económica** que se centre, además, en el **pago de las mensualidades restantes** que falten por cumplir, porque no puede ser otra la cuantía indemnizatoria que la de tener que pagar esas mensualidades "íntegras".

De no ser así, los contratos firmados, y este lo es aunque no conste nada más que por el acuerdo de Junta, serían "papel mojado" y se abriría la puerta a que los particulares o comunidades de propietarios que pactan sus contratos con un profesional se consideren con un derecho a **romperlo** sin que exista una **razón objetivable** que justifique esa ruptura por un incumplimiento del profesional que habilite a la Comunidad a resolver ese contrato, ya que en este caso lo sería con **justa causa**.

DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR DE FINCAS

El art. 13.7 LPH señala que, salvo que los estatutos dispongan otra cosa, el plazo de duración del cargo lo es por un año, con lo que se van renovando de **junta ordinaria** en junta, y si le designa en junta extraordinaria también lo es por **un año**, con lo que al llegar a la junta ordinaria no habrá vencido el plazo del año y **no podrá ser cesado en la ordinaria** si no ha transcurrido un año desde que fue designado.

Los **estatutos** pueden pactar plazos superiores, pero ni es costumbre hacerlo ni las comunidades pactan contratos superiores si tienen la opción de renovar cada año en sus juntas ordinarias a los profesionales encargados de la gestión de sus inmuebles.

"En los casos de cese anticipado sin justa causa que lo avale, la Comunidad debe afrontar el pago total pactado y, además, los daños y perjuicios que quedaren acreditados"

CESE DEL ADMINISTRADOR SIN JUSTA CAUSA

Pero en estos casos, y si se produce un **cese** de estos contratos **sin justa causa** en junta extraordinaria antes de que venza el plazo de un año, hay que insistir en que se recomienda que en el **contrato** se haga **constar** que en caso de que se cese al Administrador de Fincas antes de plazo, se le deben **abonar** los **honorarios** de las mensualidades dejadas de percibir **íntegros**, ya que así está establecido en contrato la consecuencia indemnizatoria por cese sin justa causa de modo anticipado. En cualquier caso, debemos entender que, incluso, aunque no constara en ese contrato la indemnización también debería ser íntegra, ya que se rompe sin justa causa y ello debe ser indemnizable en su totalidad.

Llama la atención, sin embargo, que la **doctrina jurisprudencial** esté dividida en este punto en cuanto a las mensualidades que en estos casos deben abonarse al profesional, ya que debería implantarse el criterio de indemnizar la totalidad de las mensualidades dejadas de percibir del contrato para no dar carta de naturaleza a la aparente libertad que existe de romper contratos de servicios **sin justa causa** sin tener que asumir ninguna carga obligacional de responder por ese incumplimiento y atender los **pagos** a que se había comprometido la comunidad.

Ningún precepto se lo permite en la LPH y de hacerlo tendrá **que indemnizarle** por todo el año completo que faltare por cumplir -art. 13.7 LPH-. Es cierto que si se **cesa** el Administrador de Fincas este debe asumir el cese -aunque con el cobro de las mensualidades dejadas de percibir-, ya que en caso contrario podrían exigirse daños y perjuicios. Cosa distinta es que su **remoción se deba a haber causado daños y perjuicios** a la comunidad, en cuyo caso no sería preciso indemnizarle con el resto del año que falta por cumplir.

El apartado 7 del art. 13 LPH establece la posibilidad de remover cualquier cargo de la Comunidad, aunque no se haya cumplido el plazo de un año que es el que fija la propia Ley. El acuerdo solo necesita de la **mayoría de los asistentes**, aplicando el art. 17.3 LPH, pues es un acto de mera administración. Únicamente tendrá derecho a indemnización, normalmente hasta el cumplimiento del año, si el Administrador es un profesional y la **destitución no está motivada por faltas en el cumplimiento de sus obligaciones**. Así lo entiende la jurisprudencia.

> "Si ha habido alguna irregularidad que lleva a cesarle en una Junta Extraordinaria, hay que hacer constar en el Acta la concurrencia de la justa causa que lleva a su cese"

En esa misma junta extraordinaria es posible el nombramiento de otra persona que le sustituya en el cargo, mejor dicho, es lo normal que así sea, ya que de no hacerlo será el Presidente quien ocupe igualmente el puesto de Administrador, según el apartado 5 del repetido art. 13 LPH.

RECLAMACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Además, no podemos estar de acuerdo con que se considere que si se aprecia que estamos ante un **contrato de mandato** del art. 1709 CC , se le pueda rescindir el contrato por "**pérdida de confianza**", ya que lo que debe primar es que si no hay "**justa causa**" para rescindir habrá que indemnizar. En consecuencia, el Administrador tiene derecho a ser indemnizado cuando se le cesa anticipadamente salvo que concurra justa causa que motive ese cese."

¿Cabe reclamar, de forma acumulada, en caso de remoción del Administrador de Fincas sin justa

causa, los **daños y perjuicios** y, además, los **honorarios** por mensualidades pendientes de cumplir? La remoción del contrato del Administrador de Fincas sin justa causa de forma **anticipada** a la fecha prevista para su vencimiento origina una alteración de las **previsiones** del Administrador de Fincas que fue contratado por la comunidad y que se hizo una previsión de actividad laboral al incrementar sus obligaciones, sobre todo si se trata de comunidades con un cierto número de comuneros, ya que supone un esfuerzo importante en la dedicación del Administrador de Fincas que en algunos casos le lleva, incluso, a tener que realizar **ampliaciones de plantilla** si analiza las comunidades nuevas que recibe y la necesidad de atenderlas debidamente.

Por ello, una remoción del contrato sin justa causa supone una **alteración de las circunstancias del contrato** de forma unilateral ante la que el derecho no debe quedar inerte. Y no debe hacerlo, por cuanto no está reconocida esta opción de que las comunidades de propietarios tengan en su "haber" la opción de tomar decisiones de forma gratuita que afecten a los vínculos contractuales con sus trabajadores. En los casos de **cese anticipado sin justa causa** que lo avale, la comunidad debe afrontar el **pago total pactado** y, además, los **daños** y **perjuicios** que quedaren acreditados. Sin embargo, lo más adecuado para el Administrador de Fincas es que esas circunstancias queden fijadas en **el contrato que pactan las partes**, y al que deben acostumbrarse los Administradores de Fincas a firmar, además de que se les designe en la Junta de Propietarios.

Por ello, deberá abonar al Administrador los honorarios que le correspondan por el período que reste hasta el cumplimiento del **año** o de las **prórrogas anuales** en cumplimiento del art. 1124 CC, y con daños y perjuicios ocasionados al Administrador. Es decir, ambos, lo que no quiere decir que se excluya al Administrador de la carga de probar los que ha tenido, pero probados, incluso con **previsión de ganancias no percibidas y gastos realizados por la previsión de los ingresos** y la necesidad de atender debidamente a esta comunidad requiere una indemnización por el daño y el perjuicio causado.

CAUSA DEL CESE: DEBE CONSTAR EN EL ACTA

Para cesar a un Administrador en una **junta extraordinaria**, hay que comprobar si ha habido justa causa para el cese o no. Si ha habido alguna **irregularidad** hay que hacer constar en el Acta la concurrencia de la **justa causa** que lleva a la comunidad a cesarle. Nótese que en estos casos en los que la comunidad entiende que hay justa causa y que no puede seguir siendo administrada por una persona que ha cometido **incumplimientos en su función**, el **Presidente** debe convocar la Junta a la que debe asistir el mismo Administrador al que se va a cesar y no otro, y en consecuencia incluir como punto en el orden del día el **análisis del cese del Administrador**, lo que debe ser votado por **mayoría simple** para que pueda ejecutarse, ya que el presidente no puede por sí solo cesarle. Pero en el debate sobre ese punto debe exponerse por el Presidente o por el comunero que lo haya solicitado las circunstancias que llevan a plantear a la junta el cese. Nótese que al tratarse de **justa causa** que no conllevara derecho alguno a indemnización se deberán exponer las **razones** y, a ser posible las **pruebas** que existan de las **irregularidades** y tratarse de incumplimientos que competan al Administrador, no a la comunidad.

En este caso es importante que queden claros estos **incumplimientos** y las **causas,** ya que si se aprueba y se le cesa éste podría **reclamar judicialmente** que no hay justa causa y discutirse en un juicio que la causa es inexistente y no concurre a fin de conseguir que se le indemnice. Esta constancia en el **Acta** de las razones de su cese no conllevan un ataque a su imagen, ya que es preciso hacer constar las razones que lo determinan, intentando no reflejar aquellas **excesivamente gravosas** que de darse pudieran

perjudicar su **honor**, aunque haciendo mención sucinta.

¿PROCESO MONITORIO?

Si un Administrador de Fincas es cesado sin justa causa antes del vencimiento del mandato anual: ¿Puede acudir a un **proceso monitorio** para reclamar las mensualidades debidas o debe ir a un **declarativo por la cuantía**?

El monitorio **no es el proceso** para reclamar el importe de los meses adeudados por **cese** o **remoción** del Administrador, ya que el art. 812 LEC exige que se trate del **pago de deuda dineraria** de cualquier importe, líquida, determinada, vencida y exigible, y estas no las reúne la reclamación, ya que se trata de **meses no vencidos**. Lo correcto sería acudir a un **proceso declarativo por la cuantía** a reclamar a la Comunidad de Propietarios. Además, para el **pago de la deuda** no debe existir razón en la Comunidad para el cese, lo que en un monitorio no puede discutirse al ser un proceso estricto para **deudas vencidas**. No obstante, se trata de una prueba de carga de la Comunidad, ya que si el Administrador de Fincas reclama el **pago** del contrato que faltaba por cumplir y la Comunidad se **opone** al pago alegando justa causa, deberá probar ésta debidamente, no siendo justas causas las antes expuestas y referirse tan solo a **graves incumplimientos** en su gestión profesional para con la Comunidad ●

Causa justa: ¿cuándo se produce?

- En cualquier caso en el que se **acredite** una actuación **negligente** o **falta** del **Administrador** en el cumplimiento de sus deberes con la comunidad.

- El concepto de "justa causa" es, por tanto, **casuístico**, por lo que deben de atenderse a las circunstancias **concretas** del caso.

-La existencia de "justa causa" no tiene porqué presumirse y, por tano, incumbe a la Comunidad su **demostración** conforme a las reglas reguladas de la **carga de la prueba**, en sentido formal y material que se condensan en el art. 217 LEC.

- Si la Comunidad de Propietarios alega **incumplimiento** de atribuciones conferidas de la propia junta (art. 20.f LPH), deberá de **acreditarse previamente**, a través del libro de Actas, la adopción y atribución de tales encargos.

-**No puede hablarse de "justa causa"** conectada con **hechos anteriores** y conocidos por la Junta, cuando de forma sucesiva, sin que se haga constar ninguna **queja** o **protesta** contra su actuación, se ha mantenido el Administrador en el cargo. En dicha tesitura, podrá alegarse como "justa causa" hechos **posteriores al último nombramiento** -o conocidos con posterioridad a dicho nombramiento-, pero no retrotraerse en el tiempo a fin de alegar hechos pasados, conocidos y sanados o confirmados por una ulterior renovación del nombramiento, pues ello supondría un actuar de la Comunidad incompatible con su propio y vinculante actuar precedente y, por ende, inadmisible a la luz del art. 7.1 CC.

¿Qué se entiende por incumplimiento de obligaciones?

- El Administrador debe limitarse a la **gestión ordinaria de los asuntos comunitarios**. No se le pueden exigir cuestiones al margen de sus obligaciones como Administrador.

- Así, hay deberes que se le imponen al Administrador cuando lo son de la Comunidad:

1.- No es el Administrador quien debe **perseguir a los morosos** e intimidarles judicialmente, sino que debe ser la propia Comunidad de Propietarios a través de quienes la representan.

2.- En la gestión de esos **saldos deudores**, la comunidad demandada, como cualquier otra, suele conducirse con una cierta flexibilidad hacia los morosos, mediante mecanismos de **negociación de la deuda** o aplazamiento de estas, entre otras, por lo que carece de cualquier justificación pretender hacer recaer sobre el Administrador la suerte económica de la Comunidad de Propietarios

3.- En relación con la queja de que el Administrador no **convocaba reuniones de vecinos**, también carece de consistencia, puesto que el Presidente de la comunidad, o el número mínimo de propietarios legalmente previsto, podían haber forzado la celebración de esas juntas extraordinarias.

4.- Y en cualquier caso, la omisión de esos deberes discutibles, en absoluto **justificaría el impago de unos honorarios** que han sido devengados con anterioridad a que se produjera el cese del Administrador.

¿Debe el Administrador acreditar daños y perjuicios?

El problema que surge es si esta indemnización de daños y perjuicios exige que se **acrediten** de forma oportuna o se extienden a las mensualidades dejadas de percibir por el Administrador de Fincas por su anticipada resolución contractual.

La solución a este problema es que **si no existe justa causa** para el cese del **Administrador de Fincas**, debe **indemnizársele con los honorarios** dejados de percibir y los **daños y perjuicios que pudiere acreditar**.

Los honorarios serán siempre indemnizables y los daños y perjuicios los que se acrediten, es decir, de forma acumulativa, no **excluyendo** el pago de los honorarios a que tenía derecho el Administrador de Fincas.

NOS INTERESA

Redes sociales y transparencia

Los Colegios Profesionales vivimos en un mundo en que la imagen domina las comunicaciones, y adaptarse a esa realidad ha de ser un objetivo prioritario de nuestras organizaciones porque de ello va a depender, en un mundo globalizado, que las distintas profesiones encuentren su reconocimiento social a través de los mensajes que transmitimos con las herramientas más actuales y que permiten, además, la interrelación entre profesionales y ciudadanos.

DOLORES LAGAR TRIGO
Directora Gabinete de Comunicación CGCAFE

Con esta premisa nos adentramos en un mundo tan **desconocido** como **interesante**, con múltiples y novedosas posibilidades para que pudiésemos comunicarnos de forma **directa** y **eficaz**, en tiempo real y con el contenido más actualizado, no solo con nuestros clientes, sino con los **ciudadanos** en general porque nuestra **actividad profesional** incide en un bien tan preciado como es la vivienda.

NUESTRAS REDES SOCIALES

El primer paso que dimos fue analizar en qué **redes sociales** debíamos de estar presentes según el **Plan de Comunicación** previamente establecido, y la decisión fue que las más indicadas para lo que queríamos transmitir eran **Facebook** y **Twitter**. Con ellas alcanzábamos distintos **públicos**, con los mismos **intereses** e iguales **problemas** en sus viviendas, pero con formas **distintas** de **comunicarse** y de entender las relaciones profesionales y personales, teniendo en cuenta las diferentes **edades** de nuestros lectores y colaboradores potenciales. Es decir, **las distintas generaciones tienen problemas comunes, requieren soluciones comunes pero establecen sistemas comunicacionales distintos**.

IMAGEN PROFESIONAL

Lo siguiente que planteamos fue que, sin perder nuestros **orígenes** como profesión, era necesario un cambio en la **Imagen Profesional** que nos **identificará** en todo el Estado, y que ésta se asociase, automáticamente, a conceptos como **tecnología**, **comunicación**, **eficacia** o **calidad**, estableciendo un plan de actuación en nuestras redes sociales para su **implantación** por los Administradores de Fincas Colegiados que conllevase, aparejado, el **reconocimiento** de la **Imagen Profesional** por parte de los ciudadanos. Para ello, en el **CGCAFE, a través de su Comisión de Imagen Profesional**, se ha trabajado para presentar esta Imagen con el deseo de ofrecer una **herramienta** que resulte útil para la **estrategia** de comunicación, tanto individual como **colectiva**, de los Administradores de Fincas colegiados.

¿Y cómo **implantar** la **Imagen Profesional Común**? Para ello se diseñaron, mensualmente, distintas campañas que, coordinadamente, publican las redes sociales de nuestros **Colegios Territoriales** y el CGCAFE. No cabe duda que todo ello llevó un trabajo previo de **análisis de los problemas existentes**, de sus **soluciones** y de cómo comunicarlo con la mayor efectividad, y los resultados obtenidos han sido, sin duda alguna, muy **positivos**.

TRANSPARENCIA Y PROFESIONALIDAD

Pero una imagen por sí sola no es suficiente. La labor, en realidad, comienza ahora y nos corresponde dotarla del **contenido** adecuado para que cuando los **ciudadanos** la vean, sea asociada a los **valores** que nuestras instituciones colegiales representan: **eficacia, formación, honestidad, responsabilidad**. Entre todos debemos conseguir que la imagen con nuestros **38 puntos valga más que mil palabras.** Y para ello es fundamental la intercomunicación en redes sociales.

¿Y para el **futuro**? Hay que seguir, sin duda alguna, **innovando**, analizando las nuevas **plataformas digitales**, si son o no las adecuadas para nuestra organización profesional y lo que queremos transmitir, y cuáles van a ser las más demandadas en un **futuro**. Porque no hay que olvidar que en el mundo de la comunicación todo queda demasiado pronto **obsoleto**, y no debemos permitir que el futuro nos encuentre **anclados** en las **viejas redes sociales** sin haber previsto por dónde irán las nuevas.

Cuando el CGCAFE comenzó a utilizar las redes sociales, siempre se planteó la premisa de que la **ex-**

posición social a la que nos enfrentábamos sería **considerable**, y que cualquier **campaña informativa** que realizásemos sería analizada al máximo, por lo que establecimos que la **transparencia** sería uno de los **requisitos imprescindibles** en nuestro protocolo de actuación, porque no podemos olvidarnos que en estas plataformas digitales no son las protagonistas las organizaciones, sino los ciudadanos. Esta transparencia conlleva dar respuesta a los interrogantes que se nos plantean directamente en redes sociales, o derivarlos al departamento correspondiente bien del **Colegio Territorial**, bien del CGCAFE.

La **profesionalidad** también se ha de demostrar en este campo, y han de ser dirigidas por personas con los **conocimientos profesionales suficientes** y sepan **qué** son las redes sociales, para qué sirven y cómo funcionan. No debemos olvidar que son unas herramientas muy **potentes** de **comunicación**, donde todo fluye a un ritmo **vertiginoso** y en muchas direcciones, y que solamente un **profesional de la comunicación** puede realizar este trabajo, porque, de no ser así, incluso la mejor campaña de imagen y contenido puede acabar siendo un **lastre** para la profesión que la inicia si quién es el responsable de trasladarla a las redes sociales no es el profesional adecuado para ello.

Justo Villafañé, en su libro "**Imagen Positiva: gestión estratégica de la imagen de las empresas**", escribe que "una Imagen Positiva es un activo muy importante que, aunque no queda registrado en las **cuentas de resultados**, tiene un **efecto decisivo**". Y, efectivamente, es así. No podría cuantificarse, **económicamente**, el valor que una Imagen Profesional reportará a los **profesionales**, sus **colegios territoriales** y sus **consejos generales**, pero sí podemos afirmar el gran **valor** que obtendremos a nivel profesional, ante las **instituciones públicas y privadas** y, como no, ante los **ciudadanos. ¿Quién no quiere formar parte de este proyecto?**

Comercializadora de Energía Electrica

AHORRA EN LA FACTURA DE LA LUZ DE TU COMUNIDAD

Estudios Comparativos Personalizados de cada Comunidad de Propietarios.

Gestión de sus Contratos, Facturas y Modificaciones desde su Oficina Online.

Optimización de Potencia y Gestión de la Modificación.

Atención Personalizada y Calidad de Servicio.

Asesoramiento y Gestión de Incidencia ante Distribuidora.

Contacta con nosotros: comercial@watium.es / 900 901 059

Administradores de Fincas
ARRENDAMIENTOS URBANOS

¿Debe el arrendador asegurar el destino pactado en el arrendamiento de local de negocio?

En los contratos de arrendamiento de local de negocio se pacta un destino del bien arrendado. Ese destino, ¿vincula al propietario? Es evidente que vincula al arrendatario por cuanto éste no puede variar el destino pactado, bajo amenaza de resolución contractual si lo hace sin permiso del arrendador.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ
Administrador de Fincas y Abogado
Paula Martí Torra. Graduada en Derecho

La pregunta que se intenta resolver en este artículo es la relativa a si el **destino pactado** afecta al propietario en el sentido de que éste se vea obligado a **participar** y/o a **sufragar** todas o parte de las **obras** que deben efectuarse en el **local** para adaptarlo al destino pactado, y al cumplimiento de las distintas **normas administrativas** que son de aplicación a esa actividad.

En el arrendamiento de **vivienda**, y al amparo del artículo 21 de la LAU de 1994, el arrendador debe asegurar la correcta y completa **habitabilidad** del piso arrendado. ¿Sería extrapolable esta obligación al arrendamiento de local de negocio?

CONSERVACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO

Tal y como establece la jurisprudencia, y entre éstas cabe citar la sentencia del **Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2012 -Recurso 694/2009**-, las **reparaciones necesarias** a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado para el uso convenido serán a cargo del **arrendador**, lo que supone que es **responsabilidad** del **arrendador**, la ejecución de obras que resulten necesarias para la conservación y buen estado de salubridad del local de negocio.

Aún y así, como después explicaremos, tanto la Audiencia Provincial como el Tribunal Supremo, **niegan** que las obras que se deben realizar en el local arrendado para adaptarlo a la normativa administrativa -aplicable a las residencias geriátricas en este caso-, sean **competencia y responsabilidad del arrendador** y desestima la reclamación de éste, resolviendo que son a **cargo** de la **parte arrendataria**, quien además se obligaba por contrato a esta adaptación.

Todo lo anterior viene claramente **corroborado** y **concretado** en la SAP Las Palmas -Sección 4ª- 24-5-2007 la cual señala en relación a las **obras necesarias** a cargo del **arrendador** que "la doctrina y la jurisprudencia considera como tales las indispensables para mantener la vivienda o el local de negocio en uso y las **impuestas por autoridad competente**, refiriéndose las primeras a las que sean de absoluta precisión para que el objeto del arrendamiento pueda mantenerse en estado de servir al uso y disfrute de la finca y se realice de una manera normal, debiendo **excluirse aquellas obras que puedan representar mejora o beneficio** -Ss. 7- noviembre-61 y 27-mayo-80-, no incluyéndose tampoco entre las obras necesarias las de reconstrucción o reedificación -Ss. 20y 28-febrero-75 y 27-mayo-80-.

"El arrendador, por tanto, está obligado a realizar tanto las obras necesarias para prevenir el daño como las obras consecuencia de la falta de previsión"

INCUMPLIMIENTO POR NO EJECUCIÓN

El **arrendador**, por tanto, está obligado a realizar tanto las **obras necesarias** para prevenir el daño –conservación- como las obras consecuencia de la falta de **previsión** –reparación-.

Para el TS, en caso de **incumplimiento** por no **ejecución** o retraso en la efectividad de tales **reparaciones**, el arrendador resultará **responsable** de los **daños ocasionados** por su culposo proceder. Este aspecto subjetivo quedará evidenciado por la con-

ciencia de la necesidad de las reparaciones y la negativa o el retraso en la realización a pesar de haber sido constituido en mora por **requerimiento del arrendatario** u otro acto equivalente, como dispone el artículo 1556 del Código Civil, en relación con el párrafo segundo del 1559.

Según el alto Tribunal, el concepto de **reparación** hay que limitarlo a la mera corrección de los **deterioros sufridos** por la cosa. En cambio **no existe obligación del arrendador** de hacer frente a las obras de **reconstrucción** o **reedificación** -sentencias de 26 de diciembre de 1942, 3 de febrero de 1962, 17 de junio de 1972, 12 de noviembre de 1974, 20 y 28 de febrero de 1975-, ni a la conducta encaminada a la nueva creación de elementos desaparecidos o que se hallen en trance de desaparición.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El **incumplimiento** de las obligaciones, tanto del **arrendador** como del arrendatario, permiten el resarcimiento por el perjuicio derivado del incumplimiento de las obligaciones contractuales por la otra parte negocial -sentencias citadas de 20 y 28 de febrero de 1975-.

A título de ejemplo, se han estimado como **obligaciones del arrendador** la conservación del techo de una casa -STS 5-10-1951-; el saneamiento de la red de desagüe -STS 12-2-1955-; los daños por humedades en estructuras, muros y apoyos -STS 23-11-1963-; y las de refuerzo de vigas -SAP Murcia -Sección 3ª- 9-5-2007-.

Otros ejemplos jurisprudenciales han resuelto que es obligación del arrendador la ejecución de las siguientes actuaciones:

1. **Refuerzo** del **forjado** de la planta altillo en los puntos en que lo precise y **demolición** y **reconstrucción** de aquella parte tan deteriorada que ya no sea susceptible siquiera de ser reforzada con transporte de la runa al vertedero.

> "Razones de prudencia exigen la concreta estipulación en el contrato de quién es el responsable de adecuar el local al destino pactado y de asegurar ese destino"

2. Refuerzo -sustitución funcional- de las **viguetas del forjado** de la planta baja.
3. Tratamiento **anti-termitas** en todas las **vigas de madera** de los forjados de la finca.
4. Refuerzo puntual de una **vigueta de madera carcomida** en uno de los pisos desocupados.
5. Formación de **dinteles metálicos** en las ventanas de las cocinas y apuntalamiento de los pisos.
6. Reparación de **grietas** mediante la colocación de grapas de acero inoxidable en la pared del **patio**.
7. Formación de zuncho **perimetral** en la cara exterior de la pared del patio.
8. Refuerzo o sustitución funcional en las **vigas deterioradas** por humedad e insectos xilófagos.
9. Rehabilitación integral del **patio de luces**.
10. Reparación de la red de **desagües** y saneamiento así como la corrección de los agujeros abiertos junto a las ventanas para entrada y salida de suministros, ventilación, extracción de aguas etc...
11. Rehabilitación integral de la **fachada posterior** -reparación de paramentos, viguetas de las galerías, dinteles dañados, impermeabilización, barandillas etc..-, y reparación del **estucado esgrafiado de la fachada principal** en los puntos dañados, sobretodo en la parte superior evitándose así nuevos desprendimientos.
12. Rehabilitación integral de la **cubierta superior** del edificio que incluye demolición de los **trasteros de madera**; reparación del pavimento y de los revestimientos de las paredes, incluida la zona de la antigua portería; retirada de la cubierta de uralita de la antigua portería y refuerzo del forjado con perfiles metálicos; **impermeabilización** de toda la cubierta incluidas las zonas de la portería, la ocupada por los trasteros y la que tiene debajo el badalot. En cuanto al **suelo** del patio central, reparación del mismo en la medida en que

se vea afectado por la reparación del forjado del local de la planta baja que se encuentra inmediatamente debajo.

13. Reparaciones puntuales y acabados en la **caja de escalera y vestíbulo**.
14. Rehabilitación de las **instalaciones comunitarias** y acometidas de agua, gas y electricidad así como la desinfección y desratización del edificio.

La casuística jurisprudencial nos da a entender que cada supuesto deberá ser estudiado de forma particular y propia.

DEBERES DE ADAPTACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL

En los contratos de arrendamiento de local de negocio, en contraposición a los de vivienda, pueden -y deben-, trasladarse al **arrendatario** todas aquellas **obras** y **actuaciones** que sean necesarias para adecuar el local al destino pactado y realizar las obras iniciales a tal fin; así como todas las obras que durante la vigencia del contrato sean así mismo exigibles para **asegurar el destino pactado**.

Esta es la gran y trascendente **diferencia** frente a los **arrendamientos de viviendas** y que permite descargar al arrendador de deberes y obligaciones que podrían serle exigibles a resultas de la jurisprudencia referida.

Por tanto, razones de prudencia exigen la **concreta estipulación en el contrato** de quién es el **responsable** de adecuar el local al **destino pactado** y de asegurar ese destino. Solo de esta forma no habrá duda de la liberación del arrendador a acometer obras y actuaciones que lo son en beneficio del arrendatario de forma inmediata, todo y que, podría concluirse que estas obras acabarán en **beneficio del local** y por tanto del **arrendador**.

Pactada dicha previsión, es el **arrendatario** el obligado a **adecuar el local al destino pactado**, así como a la **conservación del local**, con la realización de obras -de gran calado- para adecuar el local a las exigencias de la Licencia o de las **normas administrativas**. Y quedarían únicamente como **obligaciones** del **arrendador** las relativas a **asegurar** en el local la correcta estabilidad, **estructura, salubridad y edificabilidad**.

> "Y quedarían únicamente como obligaciones del arrendador las relativas a asegurar en el local la correcta estabilidad, estructura, salubridad y edificabilidad"

RESCISIÓN CONTRACTUAL

Distinto de las obligaciones del arrendador y del arrendatario y al margen de éstas, cabe referirse en este artículo a la posibilidad de que el arrendatario, a resultas de no poder destinar el local al uso pactado, opte por solicitar al arrendador la **rescisión contractual**.

Se trataría de los supuestos en los que las **regulaciones administrativas** imponen al **arrendatario** la ejecución de unas **obras** materialmente **imposibles** a resultas de la **configuración del local**; o bien que éstas sean económicamente inviables para el arrendatario.

En estos casos la jurisprudencia mayoritaria opta por estimar las demandas de **resolución contractual** sin ningún tipo de **penalización** para el arrendatario por aplicación de la doctrina del "aliud pro alio".

Esta doctrina es aplicable asimismo, cuando los **defectos** que presente la cosa arrendada sean de **importancia** y que los mismos no sean **susceptibles de reparación o sustitución**.

El desahucio exprés

El desahucio exprés no se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta Ley solo hace mención a los motivos por los que el arrendador puede exigir que el desahucio. El motivo más frecuente es el impago de las rentas de alquiler, pero tendremos que acudir a la Ley de Enjuiciamiento Civil para saber en qué consiste el juicio de desahucio, también conocido como desahucio exprés.

EDUARDO FERNÁNDEZ FIGARES
Abogado

Antes de comenzar adelanto que el nombre de **desahucio exprés** no es más que la forma en que se conoce al **juicio verbal** de desahucio de inquilinos de toda la vida. Es decir, **no existe ningún procedimiento judicial que se llame desahucio exprés**, sino que la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo regula una modalidad de juicio para echar al inquilino que no paga.

Ese **procedimiento judicial** es **denominado** de varias formas, siendo las más usuales la de juicio de desahucio, desahucio exprés, etc. Pero en realidad sólo existe un tipo de juicio para echar al inquilino.

Como indicaba al comienzo del artículo, la **Ley de Arrendamientos Urbanos** contempla diversos motivos para poder **desalojar** al inquilino. Sin embargo en este artículo sólo voy a analizar el más frecuente, que es el desahucio por **impago de rentas** de alquiler. En concreto, es el **artículo 27.2 LAU** el que permitirá al arrendador interponer una demanda de desahucio por impago de rentas o de otras cantidades -suministros, comunidad, etc.-

Existe impago de rentas y por tanto se puede interponer la demanda de desahucio desde el mismo momento en que el inquilino se retrasa en el pago de la renta, aunque se trate de una **única mensualidad de renta**. Es decir, el **arrendador** no tiene por qué soportar **ningún retraso** en el pago de la renta, pues su pago es la principal obligación del inquilino y no cabe faltar a esa obligación.

Por último, las normas del juicio de desahucio son las mismas tanto para los contratos de arrendamiento firmados antes del **6 de junio de 2013** como para los que se firmaron **después de esa fecha**. Y además, también se aplican las mismas normas para locales o para viviendas.

¿QUÉ ES EL DESAHUCIO EXPRÉS?

Como he dicho, el desahucio exprés como tal no existe, debiendo ser denominado simplemente "desahucio".

Dentro de los juicios declarativos existen dos modalidades:

- **Juicio declarativo verbal.**
- **Juicio declarativo ordinario**.

El de desahucio es del tipo "**verbal**". El llamado juicio ordinario no se aplica cuando queremos desalojar al **inquilino**.

A través del procedimiento de desahucio el **arrendador** solicita al Estado -al Poder Judicial- auxilio judicial para que el juez de por terminado el contrato de arrendamiento y, además, ordene el desalojo

Busca al Administrador de Fincas Colegiado...

La Imagen Profesional nos identifica, ¡utilízala!

Administrador
Fincas
Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

del inquilino que no ha pagado la renta u otras cantidades y, en definitiva, devuelva al arrendador **la posesión del inmueble**.

La demanda de desahucio, que es la que abre el procedimiento de desahucio, ha de presentarse a través de **abogado y procurador**, excepto en los casos -poco frecuentes-, en que la renta mensual del inmueble es inferior a **166 euros al mes**.

En el proceso de desahucio, además de pedir lo que acabo de indicar, también puede pedir el arrendador al juez que **condene** al **inquilino** al pago de las cantidades que adeuda, así como que condene al inquilino a pagar las **costas** que haya tenido que costear el arrendador por la tramitación del procedimiento. También se pueden reclamar las **rentas adeudadas**, en la demanda, a los **avalistas** o **fiadores** que aparezcan en el contrato de arrendamiento, en caso de que los haya.

QUÉ HACER ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA

Una vez que el arrendador no ha tenido éxito pidiendo amistosamente al inquilino que le pague la renta, lo primero que cabe plantearse es si ponerse algo más serio y pedir al inquilino que pague pero por **escrito y de forma fehaciente**.

En muchas ocasiones este mecanismo surte efecto y el **inquilino paga**. Pero en otras ocasiones sólo sirve para gastar dinero y perder tiempo. Y en estas situaciones el tiempo es lo más importante.

Lo que nunca debe hacerse antes de iniciar el proceso de desahucio -tampoco durante el proceso de desahucio- es **cambiar la cerradura del inmueble**, entrar en la vivienda sin permiso, cortar los suministros, o dejar de pagarlos en los casos en los que sea el **arrendador** el que los pague. Y ello por una razón muy sencilla; aunque el inquilino no pague, jurídicamente hablando él es el poseedor de la vivienda en tanto que el contrato no haya sido rescindido por ambas partes o por un juez, por lo que si el arrendador hace alguna de estas cosas, el **inquilino** podría llegar a **denunciarle** por allanamiento de morada, por coacciones, etc. Y de hecho es una práctica muy habitual por parte de los inquilinos morosos para extorsionar al arrendador.

La Ley ciertamente pretende que el proceso **dure lo menos posible**, pero sucede que los juzgados tienen una acumulación de trabajo importante y los presupuestos no dan para más.

Hace años los desahucios tardaban muchísimo en relación a lo que tardan hoy en día. Podían tardar fácilmente dos años. **Hoy por hoy** la duración media de un procedimiento de desahucio, desde que se presenta la demanda, es de **unos 4 meses**.

EL PROCESO DE DESAHUCIO

Una vez visto todo lo anterior llega el momento de presentar la demanda de desahucio, junto a la que el procurador tendrá que acompañar la siguiente documentación:

- **Contrato de arrendamiento original.**
- **Poder General para pleitos.**
- **Notificaciones fehacientes que se hayan enviado al inquilino reclamándole el pago de la renta.**
- **Escritura de propiedad del inmueble.**

Una vez que se ha presentado la demanda, el inquilino recibirá en el plazo aproximado de un **mes** un documento -un Decreto- en el que se admite a trámite la demanda de desahucio y en el que, directamente, ya queda fijada la **fecha del juicio** y la fecha del **lanzamiento** -en caso de que no haya juicio-. Sólo habrá juicio si el inquilino se opone a la demanda, cosa que no suele ocurrir casi nunca.

Una vez que el inquilino recibe en su domicilio el **Decreto** anunciando todo lo relacionado con el procedimiento de desahucio, el inquilino podrá actuar de varias formas:

• **Quedarse en el inmueble y no pagar**: en este caso,

llegado el día del lanzamiento, el personal del juzgado accederá al inmueble y desalojará al inquilino, devolviendo la posesión del mismo al arrendador.

• **Pagar lo que debe y entregar el inmueble**: es la mejor de las soluciones, desde luego.

• **Pagar la cantidad debida y seguir en el inmueble**: Esto es lo que se llama **"enervar la acción de desahucio"**.

• **Entregar el inmueble y no pagar la cantidad adeudada**: en este caso el procedimiento se da por finalizado respecto al desahucio, y continuará respecto a la reclamación de la deuda.

• **Contestar a la demanda oponiéndose a la misma**: en este caso hay que celebrar juicio en la fecha que se había previsto en el Decreto.

En el caso en que el **inquilino** quiera **oponerse a la demanda**, el procedimiento de desahucio terminará con una **sentencia**, y en los demás casos el proceso terminará con un decreto (se trata de un decreto diferente al que recibe el inquilino tras la presentación de la demanda). Son dos tipos de resoluciones judiciales distintas, pero a efectos de lo que a nosotros nos interesa tienen efectos muy similares.

En el Decreto que da por **finalizado el proceso de desahucio** cuando no ha habido oposición del inquilino, el juez condenará al inquilino a pagar las costas del proceso -en su caso, que suele ser casi siempre- y se **incluyen las rentas** que van a vencer hasta la fecha de toma de posesión del inmueble por parte del arrendador.

EL LANZAMIENTO

El lanzamiento se regula en el extensísimo artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tras la resolución del juez -Sentencia o Decreto, dependiendo de si hubo o no oposición a la demanda por parte del inquilino-, habrá que **ejecutar el lanzamiento** o, lo que es lo mismo, hay que practicar el desahucio o desalojo en caso de que el inquilino no haya desalojado **voluntariamente**.

El lanzamiento se puede producir sin usar fuerza -cuando el inquilino entrega las llaves voluntariamente- o usando la fuerza -cuando no quiere irse el inquilino del inmueble-.

La **Comisión Judicial** tendrá que levantar **Acta** de lo ocurrido durante el lanzamiento y sobre el estado de **conservación del inmueble**, pues muy frecuentemente existen daños que el arrendador posteriormente tendrá que reclamar.

Transcurrido un plazo de **20 días** desde que la Sentencia o decreto dictado por el juez es firme, el **arrendador** dispone de un plazo de **5 años para ejecutar la deuda**, es decir, para intentar que se cumpla la condena que el juez ha dictado contra el inquilino mediante la que le condena a pagar la deuda. Esto quiere decir que el arrendador podrá solicitar el **embargo de dinero, cuentas, bienes del inquilino** deudor para que pague la deuda.

FECHAS PARA JUICIO Y LANZAMIENTO

• El Decreto anuncia al arrendador y al inquilino cuáles van a ser las **fechas** establecidas tanto para el posible juicio -en caso de que el inquilino se oponga a la demanda- como para el **lanzamiento** -desalojo forzoso-.

• El juicio suele ponerse a unos **60 días vista** desde que se emite el Decreto.

• El **lanzamiento** suele ponerse a unos 90 días vista desde que se emite el Decreto.

• Por lo tanto, el juicio se celebrará unos **80 días** después desde que se presentó la demanda -20 + 60-, es decir, casi a los 3 meses de presentar la demanda.

• Y el lanzamiento se producirá unos **110 días** después de haber presentado la demanda -20 + 90-, es decir, casi **4 meses** después de presentar la demanda

ARAGÓN

V Jornadas Jurídicas Aragonesas

Se ha celebrado en el Palacio de los Torrero de Zaragoza, las **V Jornadas Jurídicas Aragonesas de Propiedad Horizontal** con un gran éxito de participación. **Accesibilidad, conflictos vecinales** y las soluciones que el ordenamiento jurídico proporciona para evitarlos o corregirlos, presente y futuro de la LPH y la **mediación** como solución alternativa a los procesos judiciales en el seno de las comunidades, fueron algunos de los temas que se trataron en las diferentes ponencias y mesas redondas en las que participaron profesionales de reconocido prestigio.

El presidente del CGCAFE, **Salvador Díez** y **José Luis Soro**, consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón fueron los encargados de la clausura, poniendo el broche final a estas V Jornadas.

CAFAragón también ha firmado convenios de colaboración con la **Unión de Consumidores de Aragón** -UCA Aragón-, y la **Asociación de Consumidores TORRE RAMONA**, ambos destinados a promover acciones conjuntas de ayuda al consumidor.

BALEARES

III Jornadas de Formación

El Colegio de Baleares ha celebrado las **III Jornadas de Formación**, contando con seis interesantes ponencias que fueron seguidas por sesenta personas. En este acto se presentó el próximo **Congreso Nacional de Administradores de Fincas organizado por el Consejo General**. Desde este Colegio agradecemos la colaboración y ayuda de los patrocinadores **Balear de Ascensores-Orona y Saving Energy,** así como a todos los ponentes y participantes que han hecho posible que, por tercer año consecutivo, puedan celebrarse con gran éxito, las Jornadas anuales de Formación de este Colegio.

El Colegio ha presentado **MediAfbal** como nuevo servicio de Mediación Inmobiliaria de este Colegio, fruto del Convenio de colaboración con el equipo profesional de **GesMediación** y con el patrocinio de **Ascensores Schindler**.

BARCELONA Y LÉRIDA

Presentación del servició de Certificación Digital

Se ha celebrado, en la sede del CAFBL, una conferencia para dar a conocer el nuevo servicio de **Certificados Digitales** que ofrece el Colegio. El objetivo principal era explicar el proceso de obtención de los certificados digitales, los pasos a seguir y la documentación requerida para facilitar las gestiones de aquellos colegiados que quieran hacer uso del servicio. También se presentó el **programa de gestión de notificaciones electrónicas de CAFirma**, a través de la empresa Ivnosys.

III Jornadas de Desarrollo y Formación del Colegiado

En la sede del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida se celebraron las III Jornadas de Desarrollo y Formación del Colegiado. Los miembros de las **comisiones de formación** de todos los colegios

¡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?

⊕ info
☎ 93 295 63 20
✉ desarrollo.comercial@mussap.com
www.mussap.net

Mussap seguros entrepersonas

estatales se dieron cita en este evento para poner **conocimientos en común**, compartir experiencias y para intentar mejorar esta faceta tan relevante como es el programa de **formación** para nuestros colegiados.

El último día de las Jornadas se realizaron **ponencias y talleres** así como también se pusieron en común las conclusiones de las cuatro mesas de trabajo. Finalmente, **Enrique Vendrell**, presidente del CAFBL y **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, despidieron las jornadas.

CÁDIZ

Cena de Navidad

Más de 170 colegiados e invitados del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz asistieron a su tradicional Cena de Navidad. Este año, el lugar escogido para un momento tan especial fue el Baluarte de los Mártires, en Cádiz.

Podemos destacar la presencia en dichos actos de **Rafael Trujillo**, presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz-; **Manuel Estrella**, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz; 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**. Un año más, también contamos con la asistencia de un gran número de colegiados y representantes de diversas empresas colaboradoras.

Al término de la cena se procedió a la entrega de **distinciones**, recibiendo medallas aquellos colegiados que han cumplido durante 2017 los **10, 20 y 30** años de **antigüedad en el ejercicio de la profesión**. Es de destacar que el vicepresidente, **Sebastián Montaldo**, cumplió los 40 años como colegiado y ejerciente, siendo merecedor de la distinción correspondiente.

CANTABRIA

Creación de la figura del 'Administrador de Oficio'

El presidente de CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, ha pedido a la alcaldesa de Santander, **Gema Igual**, la puesta en marcha de un convenio de colaboración para que un **Administrador Colegiado** pueda asistir y asesorar profesionalmente a las comunidades de propietarios de la **ciudad con escasos recursos económicos**.
Además de la creación de esta figura del **'Administrador de Oficio', Ruiz-Capillas** trasladó a la alcaldesa la oportunidad de firmar otro convenio con el CAFCA para la detección de los problemas y riesgos que afectan a las **personas mayores** que viven solas y sin asistencia social.

Sobre el borrador del decreto sobre pisos turísticos Alberto Ruiz-Capillas analizó con la directora general de Turismo del Gobierno de Cantabria, **Eva Bartolomé**, el borrador del decreto autonómico que el Ejecutivo cántabro proyecta presentar próximamente en el **Parlamento** para regular las viviendas de uso turístico en la región.

La reunión, celebrada a petición de Turismo, sirvió para poner sobre la mesa la opinión que los Administradores de Fincas Colegiados mantienen sobre este asunto y que, como ya ha reiterado en diversas ocasiones **Ruiz-Capillas**, pasa por el **respeto** a la **Ley de Propiedad Horizontal** y se aleja de la normativa aprobada en Baleares que exige a los particulares interesados una **autorización expresa** de la comunidad de propietarios.

www.myopen.es

MYOPIÑO TE RECOMIENDA

Utilidad en tu móvil

myOpen

Abre y gestiona puertas de garaje, edificio, instalaciones deportivas... con Seguridad, Comodidad y Sencillez.

Si eres Empresario de la Administración de Fincas, te interesa

Infórmate:

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

Plataforma para gestión por Administrador@s de Fincas Colegiad@s en España.
Con la garantía tecnológica y Bigdata de VODAFONE.

EXTREMADURA

Curso de formación

Dentro del plan de formación del Colegio, se ha celebrado el curso **"La protección del honor en el ámbito de las Comunidades de Propietarios"** impartido por **Juan Miguel Carreras Maraña**, magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia, con una nutrida presencia de miembros del Colegio.

Maria Teresa Lechado, responsable de la **Comisión de Formación**, tras agradecer la brillante intervención del ponente, manifestó su convencimiento de que la mejor forma de preservar el honor del Administrador en las Comunidades de Propietarios es evitar cualquier tipo de **demanda** mediante la actuación correcta en el ejercicio de su actividad profesional, en la redacción de actas , diligencias y notificaciones.

Homenaje por 25 años de profesión

En la ciudad de **Cáceres** se celebró la XV Cena de Hermandad del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura. Durante el acto, en el cual se dieron cita bastantes compañeros y compañeras y pudieron compartir esos gratos momentos, se hizo entrega de la **distinción** en reconocimiento por la **labor desarrollada** a lo largo de veinticinco años dedicados a la profesión, a las (os) colegiadas(os) **María Teresa Casares Sánchez, María Teresa Lechado Victoria, Diego Maestre Pedrera** y **Juan Antonio Martín Rodríguez**.

El Presidente del Colegio, **Reyes Caballero**, tras agradecer la presencia de los compañeros y compañeras asistentes, hizo un breve recorrido por la historia del Colegio para dar la importancia que se merece el reconocimiento a los homenajeados.

Tras la presentación de la **Memoria 2017** y **Agenda de 2018**, en un emotivo acto se entregó la **Medalla de Plata** a los colegiados que llevan 25 años en la profesión, entre los que se encontraba el anterior presidente, **Jesús Cañavate**. También se procedió a la entrega de un diploma a los nuevos colegiados y a los que llevan **5,10 15 y 20 años ejerciendo esta profesión**.

Entre otros actos, el presidente de CAFGranada, **Antonio J. Lasso** y los vicepresidentes **Rafael Martin-Ambel, Francisco J. Sánchez Rodríguez y Diego Ruiz Linares** estuvieron presentes en la entrega del **Premio Pyme del año 2017 de Granada**, entregado por la Cámara de Comercio de Granada.

GRANADA

Cena Anual

CAFGranada ha celebrado, en el Hotel Alhambra Palace de Granada, la Cena Anual de Colegiados, a la que asistieron **Rafael Trujillo, José Feria, Juan J. de la Torre, Gabriel Oyonarte y Mercedes Romero**, presidentes/as de los colegios de **Cádiz, Sevilla, Jaén, Almería y Córdoba**, asistiendo también el vicepresidente de Huelva **José Antonio Oria**, y el CGCAFE estuvo representado por **Rafael del Olmo**.

GUIPÚZCOA Y ÁLAVA

Servicio de Mediación

Se ha celebrado, con un gran éxito, la última **Jornada de formación y reciclaje del año 2017** con una bonita mañana en la que no faltó la nieve sobre el mar, ocasio-

nando algún que otro retraso a los participantes. Em esta Jornada participó el magistrado **Vicente Magro** y también se presentó el nuevo **Servicio de Mediación,** que han creado varios colegiados de Gipúzkoa y Álava, cuya intención es comenzar a funcionar el próximo año. El evento tuvo lugar en el Hotel Maria Cristina de San Sebastián, tras el cual se sirvió un aperitivo a los asistentes.

HUELVA

Lucha contra la violencia de género

Los Administradores de Fincas Colegiados de Huelva han compartido los actos de repulsa producidos desde las instituciones en **memoria de las mujeres que han fallecido víctimas de la violencia de género en 2017**.

El presidente del COAF, **David Toscano**, destacó que "**no podemos estar al margen de esa lacra de la violencia física, psíquica y moral contra la mujer que se da en un porcentaje altísimo dentro del ámbito vecinal**", por lo que el Colegio de Administradores de Fincas de Huelva -como los del resto de España- incrementará su colaboración contra la violencia de género en el entorno de las comunidades de propietarios.

El COAF y el **Instituto Andaluz de la Mujer** –IAM- sentaron las bases recientemente para la firma de un convenio para organizar "**una serie de jornadas formativas para que los propios Administradores colegiados se sensibilicen y lo transmitan en su trabajo, así como en su contacto directo con los vecinos de las comunidades de propietarios**", según explicó la coordinadora provincial del Instituto Andaluz de la Mujer, **Eva Salazar**.

MADRID

Presentación de Solucionaf en AECIM

En el ánimo de incrementar las relaciones entre **CAFMadrid** y **AECIM** -Asociación de Empresas del Metal de Madrid-, sus presidentes, **Manuela J. Martínez** y **José Miguel Guerrero**, respectivamente, sellaron el pasado mes de septiembre un acuerdo marco a través del cual AECIM cooperará en las **actividades** de nuestro Colegio.

En concreto, esta Asociación se compromete a informar a sus asociados sobre la promoción preferente en el director profesional de empresas de CAFMadrid, **Solucionaf**.

El responsable de Relaciones Externas del CAFMadrid, **Luis Jordán**, presentó a presidentes y miembros de la junta directiva de las asociaciones integrantes de AECIM el **directorio de empresas y servicios Solucionaf**.

Esta puesta de largo del Directorio tuvo lugar durante la reunión de la Comisión de Instalación y Mantenimiento del Metal de Madrid, presidida por **Juan Ramírez**, y en la que también participó la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, para dar cuenta del convenio recientemente firmado con AECIM.

Solucionaf es el directorio avalado por el Colegio que permite a Administradores de Fincas, presidentes de comunidad y propietarios encontrar las empresas y servicios que más se ajustan a sus necesidades.

MÁLAGA Y MELILLA

XXVI Curso Francisco Liñán

Benalmádena acogió el **XXVI Curso Francisco Liñán** con más de 100 inscritos

El XXVI Curso Francisco Liñán analizó destacados temas de actualidad que conciernen a la labor del Administrador de Fincas. La mesa redonda **'Las comunidades de propietarios ante la accesibilidad universal'** fue uno de los grandes protagonistas de esta edición, ya que según establece el Real Decreto 1/2013, el 4 de diciembre, todas las edificaciones debían ser accesibles. De hecho, el propio **CAF Málaga** ha puesto en marcha una campaña informativa en la que se incluye la publicación de una página web **www.tucomunidadsinbarreras.es**.

Víctor Navas, alcalde de Benalmádena; **Rafael Trujillo**, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas; **Fernando Pastor**, presidente del CAF Málaga y Melilla; **Luis Camuña,** vicepresidente de la Corporación y responsable de la Comisión de Formación, junto al propio **Francisco Liñán**, Presidente de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, inauguraron oficialmente el evento decano de la formación para Administradores de Fincas en España.

Tras el acto de apertura, **Francisco González Palma**, asesor jurídico del CAF Málaga, abordó las **competencias y jurisprudencias en las conducciones y canalizaciones** de los edificios.

Por su parte, **Alejandro Pestaña**, presidente de la Comisión de Accesibilidad del CAF Málaga y Melilla, participó en la mesa redonda sobre **la accesibilidad en las comunidades de propietarios**. En el debate también intervinieron **Alfredo de Pablo** y **Ana Isabel Carpio Ponce**, coordinador general de Agrupación Desarrollo '**Málaga Accesible**' y jefa del Departamento de Accesibilidad de la Consejería de Igualdad y Política Social.

El programa se completó con una ponencia sobre la **nueva normativa contra incendios** en comunidades de propietarios. El ingeniero técnico **Gabriel Auyón** ahondó en los aspectos más importantes del nuevo reglamento, como aquellas especificaciones que afectan a los equipos instalados en las comunidades.

Para despedir el 'XXVI Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán', **Carlota López Romero** realizó una divertida intervención en la que hizo partícipes a los asistentes para **quitar el miedo a hablar en público**.

En la clausura, el secretario del CGCAFE, **Rafael del Olmo**, tomó la palabra para agradecer la presencia de todos los asistentes y recordar que en junio se celebra el **Congreso Nacional en Madrid, coincidiendo con el 50 Aniversario de la institución supracolegial**.

MURCIA

Jornadas sobre Tecnología, Legislación y Marketing

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia ha celebrado las primeras **TecnoJornadas** en Murcia, con un programa centrado en aspectos de la **innovación digital** y nuevas tendencias en la administración de fincas y más concretamente del **certificado digital** como nueva forma de comunicación entre los propietarios y la Administración Pública. La primera ponencia estuvo a cargo del experto y miembro de la Comisión de nuevos servicios e innovación del CGCAFE, **Pepe Gutiérrez**. La segunda ponencia contó con la presencia de **Miguel Ángel Peñalver**, experto en tecnología, que ha colaborado en el reconocimiento del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia en **Autoridad de Registro** y así poder obtener los certificados desde los despachos de los colegiados.

El presidente de CAFMurcia, **Carlos Antón Selva**, y el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, inauguraron la primera de las jornadas previstas que tenía como objetivo mejorar la **formación** y **aumentar** la visibilidad y presencia del colectivo de administradores de fincas en toda la Región. Al finalizar las ponencias se celebró un homenaje al anterior presidente, **Felipe López Alarcón**, así como a **Pedro García-Córcoles Vivancos** y **Santiago Dols Ruiz**.

En las distintas jornadas se contó con la presencia de expertos en fiscalidad, legislación laboral y gestión de siniestros. Otro de los temas tratados fue la **obligatoriedad en la accesibilidad de los edificios**, contando con la presencia de representantes de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda y de FAMDIF.

TENERIFE

Cena de navidad: acto preliminar del 50 Aniversario

CAFTenerife ha celebrado su tradicional Cena de Navidad en la capital tinerfeña, un encuentro que, como siempre, desarrolló en un ambiente insuperable. La presidenta, **Carmen Suárez**, aprovechó esta reunión de compañeros para dirigir unas palabras a los asistentes, en las que hizo un

pequeño balance del año de la actividad de nuestro CAF, pero también una mirada a los orígenes de nuestro Colegio, que conmemorará el **50 Aniversari**o de su fundación en **2018**.

El próximo año va a estar plagado de eventos, que fue desgranando el presidente de la Comisión del 50 Aniversario, **José Domingo López de Vergara**. Entre ellos el **II Día del presidente de Comunidad y el III Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas**, que está previsto celebrar en la villa de Garachico. Asimismo, se van a convocar distintos premios, se va a desarrollar un **proyecto escolar**, habrá conferencias culturales, y un largo etcétera, lo que conlleva una enorme ilusión y trabajo que nos va a tener muy ocupados durante todo el año.

En esta ocasión nos acompañó en la cena de Navidad la directora general del Instituto Canario de la Vivienda del Gobierno de Canarias, **María del Pino León Hernández**, quien subrayó la importancia de nuestro Colegio y de los Administradores de fincas para comunicar a la sociedad las políticas de su área y las diversas ayudas, en especial las dedicadas a **rehabilitación**.

Posteriormente, se procedió a la entrega de los **certificados que acreditan la formación anual** de los colegiados tinerfeños y se dio pasó al baile y a un divertido fotomatón que se convirtió en el centro de la fiesta.

SEVILLA

Nuevos colegiados reciben el título en el Ayuntamiento de Sevilla

Los Administradores de Fincas de reciente colegiación han recibido en el Ayuntamiento de Sevilla el título profesional de la mano de la delegada de Economía, **Carmen Castreño**, y de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Sevilla, con su presidente, **José Feria**, a la cabeza.

Durante el acto, celebrado en la sala Capitular Baja del Consistorio hispalense se ha señalado el papel **imprescindible** que desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados en la gestión de

la vida de los ciudadanos, administrando el **80% de los inmuebles de la ciudad**.

Los colegiados que han recibido su título son:

Valme Baquero García, Juan Manuel Montes Cordón, José Luis Blanco Fernández, Juan Jesús Tejada Martínez, María José Baladrón Ávila, Juan José Sánchez Rodríguez, José Luis Trujillo del Real, Lidia María López Rodríguez, José María Sequeiros, Alejandro Giráldez Roldán, Manuel Álvarez Porras, José Luis Rodríguez Salvador.

VALENCIA Y CASTELLON

Curso de Actualización profesional 2017

Se ha celebrado, en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de **Alicante**- Coafa- la décimo séptima edición del "**Curso de Actualización profesional 2017**" dirigido a los colegiados y personal de sus despachos.

Un curso de formación que viene realizándose desde el año **2000** y que goza de buen **prestigio** y de gran **interés para la profesión**.

Las principales **novedades** para este año fueron el horario intensivo de la jornada concentrándose todo el programa entre la mañana y tarde, la **exención de tasas** para los nuevos colegiados inscritos en 2017 y la posibilidad de realizar el curso por Internet a través de Streaming.

La **contabilidad** en las comunidades de propietarios básica para no contables, las últimas **novedades jurídicas en la aplicación de la LPH**, los aspectos laborales en la nueva **Ley de Autónomos**; **Ley 6/201**, las novedades fiscales 2017 en materia de Propiedad Horizontal fueron las ponencias más destacadas.

La empresa **Sytelux Lighting** ingeniería especializada en **eficiencia energética** y proyectos financiados de cambio de iluminación -empresa colaboradora de Gas Natural-, participó de esta jornada formativa con gran participación de colegiados.

BIZKAIA

Jornadas para la formación

La Junta de gobierno de Colegio de Bizkaia tiene entre sus objetivos primordiales la **promoción de la formación** continua entre sus colegiados. Se han celebrado cuatro jornadas de gran interés el último trimestre del año:

• "**La Gestión de Certificados Digitales y Notificaciones Electrónicas**". Fue impartida por el Sr. **Gramuntell**, de la empresa Ivnosys Soluciones.

• "**La Gestión Preventiva en Obras de Comunidades de Propietarios**". Intervinieron como ponentes **Icíar Arechabala** –Osalan-, **Luis Recacoechea** –Osalan- e **Inmaculada Gómez**,de Inspección de Trabajo del Gobierno Vasco. La sesión fue inaugurada por **Francisco Javier Inda**, subdirector Técnico de Osalan y por **Mª Paz Ramos**, vicepresidente de la Junta de Gobierno y responsable de formación de este Colegio

• "**La Accesibilidad Universal Obligatoria**". Asistió P**edro Jauregui** -Viceconsejero de Vivienda del Gobierno Vasco-, y la desarrollaron la abogada **María Fernández-Hierro Martínez**, experta en LPH, profesora del Máster de Acceso a la Abogacía de La Universidad de Deusto y El Colegio de Abogados, y por la empresa ORONA.

• "**La Morosidad en Las Comunidades de Propietarios**". La jornada fue impartida por **Paula Boix**, licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, ingresó en la carrera judicial en el año 2003 y, desde el año 2010, desarrolla sus funciones en el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Bilbao. La acompañaron

en mesa presidencial, las magistradas **Ana García Orruño** y **M.ª Cruz Aparicio Redondo**.

Cena anual

En la tradicional Cena Anual de Confraternización del Colegio, la Junta de Gobierno, con su presidente **Pablo Abascal** al frente, dieron la bienvenida a los más de 200 asistentes: colegiados, acompañantes, invitados y patrocinadores.

Acudieron a la cita **Salvador Díez** -presidente del CGCAFE-, **Francisco Javier Montero** -presidente del Colegio de Gipuzkoa y Álava-, **Camino Fernández** -tesorera del Colegio de Gipuzkoa y Álava-, **Peio Mendia** -presidente del Colegio de Navarra- y **Luis de Prado**, expresidente del Colegio de Bizkaia, fue presidente de nuestro Colegio durante 29 años y, desde este año 2017 ostenta el título de Ambassador de CEPI -European Association os Real State Professions-. Estuvo también presente **Jesús Cañada**, presidente del Colegio de Arquitectos de Bizkaia.

Fueron homenajeados los colegiados que cumplían **25 años** en la profesión con una Placa, y a continuación, el actual presidente reconoció el trabajo del anterior presidente del Colegio, **Luis de Prado**, quien se dirigió a todos los asistentes para dar las gracias por este reconocimiento de la nueva Junta de Gobierno del Colegio.

Además, el CGCAFE, de la mano de su presidente, **Salvador Díez**, hizo entrega de una suscripción al próximo **Congreso Nacional** que se celebrará en Madrid el próximo año

— NUESTRA EDITORIAL

Administrador Fincas Colegiado

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 € 240páginas

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.

GUÍA PRÁCTICA SOBRE ASCENSORES EN COMUNIDADES DE VECINOS
Vicente Magro Servet, 2017
p.v.p. (con IVA) 47,00 € 310 páginas

Se trata con esta obra de acercar al lector a la búsqueda de la solución práctica a las dudas que surgen en la instalación y mantenimiento de ascensores en las comunidades de vecinos. Obra sumamente práctica y de referencia para administradores de fincas, abogados, comunidades de propietarios y empresas de instalación y mantenimiento de ascensores, al elaborarse una rica casuística de las 184 preguntas y respuestas más frecuentes que surgen en esta materia, todo ello acompañado con la referencia a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que nos ofrece una solución ágil e inmediata a estas dudas. Se acompaña, también, un volumen de 40 formularios tanto para uso por el presidente de la comunidad, el administrador de fincas, el abogado o el comunero, a fin de facilitar la presentación de escritos básicos que suelen utilizarse en materia de ascensores.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 9,00 €

MEMENTO SALARIO Y NÓMINA 2017
Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 108,16 €

MEMENTO URBANISMO 2017
Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 159,12 €

PORQUE SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS
Raúl Ochoa Marco
p.v.p. (con IVA) 40,00 €

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
LEFEBVRE EL DERECHO
p.v.p. (con IVA) 9,00 €

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) 15,00 €

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 €

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Boletín Oficial del Estado
p.v.p. (con IVA) 5,00 €

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
Boletín Oficial del Estado
p.v.p. (con IVA) 5,00 €

PROPIEDAD HORIZONTAL
Boletín Oficial del Estado
p.v.p. (con IVA) 13,00 €

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 €

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

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

Un buen mantenimiento del ascensor garantiza su funcionamiento y durabilidad

ORONA

Ofrece un servicio de mantenimiento de calidad para todas las marcas de ascensores.

La realización de un **mantenimiento profesional y de calidad** resulta clave para el correcto funcionamiento y durabilidad del ascensor. Orona ofrece diversos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que se adaptan a las exigencias de las instalaciones y garantizan la plena disponibilidad del ascensor y su sostenibilidad en el tiempo. Además, el desarrollo de **competencias multimarca** entre los técnicos de mantenimiento, es un factor clave para alcanzar el nivel de servicio al que se compromete para todas las marcas y modelos de ascensores del mercado. El modelo de competencia de Orona se basa en su amplia experiencia adquirida gracias a los **aparatos multimarca** situados en todo tipo de instalaciones tales como metros, aeropuertos, estaciones de tren, hoteles y hospitales entre otros, que componen su cartera de servicios global. El mantenimiento multimarca de todos estos equipos **avala** y demuestra la **experiencia** y capacidad de los **profesionales** tanto en el entorno local, como en los centros a nivel internacional.

En este ámbito, cada técnico de Orona dispone además, de la **última tecnología** de comunicación que permite automatizar el proceso de mantenimiento, consultar diversa información y resolver incidencias

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

Certificados Digitales y Buzones

Convierte tu despacho en eAdministración Pública

TUCOMUNIDAD.COM

EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

Gestiona tu despacho estés donde estés

Servicio RGPD 365

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

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

en un tiempo mínimo con el fin de ofrecer un servicio excelente a sus Clientes.

Además del servicio de mantenimiento de ascensores, Orona cuenta con una **experiencia contrastada** en proyectos de **renovación o sustitución de ascensores**.

Con la renovación parcial o total del ascensor, Orona ofrece unos beneficios adicionales:

-**Accesibilidad**. La instalación de un ascensor en un edificio que antes no tenía ascensor, se traduce en una clara mejora en accesibilidad y calidad de vida de los usuarios del edificio. La **bajada a cota cero** del ascensor existente aporta también una importante mejora de accesibilidad. Para este tipo de instalaciones Orona ofrece soluciones a medida que se adaptan a las características del edificio aportando soluciones "**llave en mano**" con la coordinación de los gremios necesarios.

-**Seguridad y confort.** Gracias al nuevo motor sin reductora de Orona se obtiene una nivelación perfecta entre la cabina y la planta del edificio, mejorando la accesibilidad y evitando el riesgo de caídas. Con la tecnología **gearless de imanes permanentes** se consigue minimizar el ruido y las vibraciones de la máquina.

-**Diseño**. La estética de ascensores **Orona 3G** ofrece una amplia gama de revestimientos, acabados e iluminaciones de diseño actual que permiten renovar completamente el aspecto del ascensor lo que contribuye a la imagen de todo el edificio.

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.**

Los edificios rehabilitados ganan calidad de vida con Schindler

SCHINDLER

La **rehabilitación** es actualmente uno de los nichos de mercado que más peso tiene en el sector de la **construcción**. Su importancia aumentó en los años de la crisis de nuestro país y ahora que la obra nueva ha comenzado a reactivarse, sigue manteniendo altos niveles debido a que nuestro **parque de viviendas** está envejecido y presenta deficiencias propias del paso del tiempo. Además, la rehabilitación se ha convertido en una de las principales necesidades de los inquilinos y de los propietarios de los inmuebles por los múltiples beneficios que tiene para ellos y para la mejora de su valor en el mercado.

La **instalación** de **ascensores** en edificios que no disfrutaban de un equipo de transporte vertical anteriormente es una de las demandas más actuales y constantes en las viviendas de España. La instalación de un equipo vertical dentro de una comunidad de vecinos tiene que ser una tarea sencilla y que no interrumpa la actividad interior del bloque. Para ello, **Schindler** facilita todo el **proceso** y se adelanta y adapta a las necesidades de cada inmueble y habitante con Helvetia Rehabilitaciones, su filial propia que se dedica íntegramente a las tareas de rehabilitación.

Algunas de sus principales ventajas son su planificación exhaustiva y asesoramiento personalizado durante todo el proceso así como su servicio "**llave en mano**", en el que se incluye todo lo necesario para disponer del ascensor lo antes posible. La experiencia avala al equipo de profesionales como conoceros expertos que localizan y comunican cada acción realizada en el edificio, con instalaciones **garantizadas y autocertificadas**. Una ventaja añadida es que Schindler cuenta con un P**rograma de Financiación Integral** para que las comunidades de vecinos dispongan de un crédito para afrontar el proceso de **modernización** o instalación, con unas condiciones especiales sólo por ser cliente de Schindler, en el banco elegido por los clientes y con hasta **5 años de financiación**.

Otra de las facilidades que presenta **Helvetia Rehabilitaciones** es el acceso directo a toda la información disponible sobre los productos, para que pueda consultarse con la mayor comodidad posible. Desde el proyecto preliminar a la planificación de la instalación, pasando por **información corporativa**, delegaciones, tipologías de obras y hasta el proceso completo se encuentra disponible en **helvetiaschindler.es**.

La compañía suiza se encarga de todo, a la vez que pone a disposición de sus clientes la última tecnología y se preocupa por el futuro, introduciendo mejoras para la reducción del impacto medioambiental, con el fin de crear el siguiente nivel de movilidad urbana. Todo ello se refleja en la exigencia con la que llevan a cabo los proyectos de rehabilitación para que sean completos y cumplan con todos los requisitos necesarios. Precisamente, el ascensor Schindler 3300, el más demandado de la Compañía, aúna a la perfección funcionalidad y eficiencia. Este modelo destaca por la flexibilidad con la que es capaz de adaptarse a cada instalación aprovechando el hueco de forma óptima.

Además, en todas y cada una de sus líneas de negocio, **Schindler** demuestra que la **seguridad** es uno de sus valores fundamentales y, por ello, se adelantó a la nueva normativa europea EN 81-20 y 81-50 de seguridad, que entró en vigor el pasado 1 de septiembre de 2017 y, desde abril de 2016, ya estaba en disposición de suministrar ascensores diseñados según la misma, con la garantía de continuar ofreciendo equipos de transporte vertical siempre un paso por delante de las necesidades de cada usuario y de los criterios de seguridad estipulados.

El reparto de costes de calefacción aumenta la eficiencia energética

REMICA
Antonio Ocaña - Director Comercial de Remica

En edificios residenciales con calefacción central es posible repartir el coste en función del consumo individual realizado por cada vivienda.

Esta medida, que ya se implanta de acuerdo a la legislación vigente en los edificios de nueva construcción, todavía está pendiente en miles de viviendas más antiguas que en su mayoría presentan un bajo nivel de eficiencia energética.

El sistema de reparto de costes a instalar **depende de cuál sea la configuración de la red de tuberías** del edificio. En los **edificios con calefacción central de distribución por columnas** -por cada vivienda circulan varias columnas que unen los radiadores de distintas viviendas de la misma vertical-, no es viable la instalación de **contadores de energía**, por lo que la contabilización se realiza a través de repartidores de costes instalados en los radiadores. Estos dispositivos se limitan a estimar el consumo que realiza cada radiador para poder establecer el reparto energético, siendo necesario complementarse con la **instalación de válvulas con cabezal termostático**, que son las que regulan automáticamente los radiadores para mantener la temperatura deseada en cada habitación o incluso poder apagar la calefacción en ausencia del vecino, lo que va a permitir que cada vecino pague sólo por la energía que verdaderamente necesita.

En paralelo a la instalación de estos dispositivos, se aprovecha para realizar un **equilibrado hidráulico** de la instalación que resuelve los muy habituales problemas de diferencias de temperatura entre viviendas del mismo edificio.

Cada vez son más las comunidades de propietarios que optan por instalar repartidores de costes y válvulas termostáticas por sus beneficios económicos, de confort y también ambientales. Según un estudio llevado a cabo por la Universidad de Alcalá para la **Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción** (AERCCA), se ahorra de media un 24,7% en calefacción en aquellas instalaciones térmicas centralizadas donde los radiadores disponen de repartidores de costes y válvulas termostáticas. De hecho, las empresas de servicios energéticos que han tenido la oportunidad de evaluar los consumos de las instalaciones con individualización avalan estos datos con resultados que oscilan entre un 20 y un 35% de ahorro.

A dichos ahorros habría que descontar entre un 7 y un 10% de **gastos** que genera este nuevo servicio, derivados de la lectura y emisión de facturas y/o alquiler de los repartidores de coste. Aun así, el ahorro compensa con creces la **inversión** que supone aplicar esta medida.

En **Remica Servicios Energéticos** queremos aportar nuestro granito de arena a este fin, ofreciendo en las **ofertas aceptadas antes del 15 de febrero de 2018**, descuentos del 25% en válvulas termostáticas, prestando el servicio de lectura y emisión de recibos sin coste hasta **octubre de 2018** -simulación sin valor liquidativo- y garantizando que los vecinos no perderán confort el día de la instalación gracias a una correcta planificación y un servicio técnicamente solvente.

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

ENINTER
ASCENSORES

Siempre a su altura

OTIS

ACCESIBILIDAD

ELEVADORES

PLATAFORMAS

SILLAS

Tel.: 901 24 00 24

www.otis.com