



# el administrador

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

número 63 • marzo 2015



**SEGUNDAS JORNADAS  
DE ADMINISTRADORES  
DE FINCAS DE COSTA Y RESIDENCIAL**

# OLVIDATE DE LAS HUMEDADES

Visita y Diagnóstico

**GRATUITOS**

**CAPILARIDAD**

**INFILTRACIONES**

**CONDENSACIÓN**

**900 60 70 80**

**GARANTÍA**

de hasta 30 años

**MURPROTEC**

DELEGACIONES EN: *La Solución Profesional Contra La Humedad*

FRANCIA

BELGICA

HOLANDA

LUXEMBURGO

ITALIA



**TRATAMIENTOS DEFINITIVOS CONTRA LA HUMEDAD  
DESDE 1954**

## staff

### CONSEJO EDITORIAL

Rafael Trujillo Marlasca (Cádiz), Rafael del Olmo Garrudo (Sevilla), Fernando Pastor García (Málaga), Gabriel Oyonarte Luiz (Almería), José E. Bravo García, Mercedes Romero Balsera (Córdoba), David Toscano Limón (Huelva), Juan Luis del Moral Cambil (Granada), Juan José de la Torre, Jose Tomás Olmedo (Jaén), Juan Antonio Fernández Medina (Sevilla)

### COORDINACIÓN EDITORIAL

Nieves Martín Calero

### COLABORADORES

Verónica García Barroso  
José Antonio Robert López

### EDICIÓN

Ilustre Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas  
e-mail: secretaria@afincas.com

### PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN:

IBERSPONSOR, Consultores de Comunicación  
Virgen del Valle, 91 • 41011 Sevilla  
Telf.: 954 28 44 72  
e-mail: nmartin@ibersponsor.com  
www.ibersponsor.com



### PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES

IBERSPONSOR, Consultores de Comunicación  
e-mail: gmedina@ibersponsor.com

### SEDE COLEGIAL

Carlos Cañal, 22 • 41001 Sevilla  
Telf.: 954 22 99 87  
Fax: 954 56 16 67

Déposito Legal: SE-1034-97

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como editor de **el administrador**, no se hace necesariamente partícipe de las opiniones que puedan mantener los colaboradores de esta revista.

### LISTADO ACTUAL DE COLEGIADOS



A través de este Código QR puede descargarse el pdf con la lista actualizada de todos los Administradores de Fincas colegiados de Andalucía.

# sumario

## 4 editorial

## 5 última hora

Los AAFF colegiados logran la exención de las tasas judiciales para las comunidades de propietarios

## 6 opinión

Colegios profesionales, sí gracias

**SALVADOR DÍEZ LLORIS**

*Presidente CGCAFE*

## 8 el consejo informa

Campaña de difusión de la Profesión  
Presentación Modelo 347

Entrevista del Grupo Joly a Rafael Trujillo

“Modelo 347. El acierto de esta nueva obligación fiscal”

**MERCEDES ROMERO BALSERA**

*Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba*

Comunidades de propietarios: nuevos obligados a presentar el modelo 347

**PATRICIA CARMONA MENDOZA**

*Abogada de Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, Olivencia-Ballester*

## 16 reportaje

II Jornadas para Administradores de Fincas de Costa y Residencial

## 20 actualidad

El fin de la renta antigua

Consecuencias de la llegada del 1 de enero de 2015 respecto de los contratos de arrendamiento de local de negocio

**PABLO AMORES OSUNA**

*Abogado. Montero/Aramburu*

Algo más del 35% de comunidades de vecinos en Andalucía no están adaptadas para la nueva TDT

## 25 noticias

## 40 opinión

Ya queda poco

**ALBERTO RUIZ-CAPILLAS**

*Presidente del Colegio de AAFF de Cantabria y del Comité Organizador del XIX Congreso Nacional de AAFF de España*

# FORMACIÓN ANTE TODO

Una vez más, Málaga volvió a convertirse en la capital de los administradores de fincas de toda España durante unos días. Con la celebración de las II Jornadas para Administradores de Fincas de Costa y Residencial volvimos a reunir en la Costa del Sol a profesionales de todo el país que haciendo un esfuerzo supieron valorar la calidad de un gran programa científico. Los asistentes, y los que de alguna u otra forma se pusieron en contacto con la secretaría técnica para solicitar documentos y conclusiones ante la imposibilidad de desplazarse, son conscientes que la asistencia a este tipo de eventos es fundamental para prestar un servicio de garantías a la ciudadanía.

Además, con ponentes de la talla del magistrado Manuel Carreras, del abogado y vicepresidente del CAF Málaga, José Luis Navarro, del presidente de la Comisión Nacional para la Racionalización de Horarios, Ignacio Buqueras, o del compañero Pepe Gutiérrez, este curso ya tenía parte del éxito formativo garantizado. Pero además hubo tiempo para hablar de marketing aplicado a la profesión; de nuevas tendencias profesionales como pueden ser la gestión de los centros comerciales y de fincas

rústicas o de la aplicación de las nuevas normas impuestas por la Ley de Seguridad Privada a las comunidades de propietarios.

**SIEMPRE SE EXTRAEN CONCLUSIONES Y LECCIONES POSITIVAS  
PARA APLICAR EN EL DÍA A DÍA CON UN OBJETIVO FUNDAMENTAL:  
OFRECER UN SERVICIO PROFESIONAL MANTENIENDO EN TODO  
MOMENTO LA DIGNIDAD DEL PROFESIONAL**

Por otro lado, en las Jornadas aprovechamos para desarrollar una mesa redonda bajo el formato que desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se viene ya aplicando desde hace algunos cursos. La temática no es otra que las inquietudes que los propios asistentes al evento manifiesten públicamente. Y de esta sesión siempre se extraen conclusiones y lecciones positivas para aplicar en el día a día con un objetivo fundamental: ofrecer un servicio profesional manteniendo en todo momento la dignidad del profesional.

No quiero terminar estas líneas sin referirme a Félix Rodríguez, compañero de Almería que siempre logra sacar tiempo para hacer un gran esfuerzo profesional y económico y estar presente en la mayoría de eventos formativos organizados por toda la geografía española para Administradores de Fincas en España. En Málaga nos acompañó y el presidente del CGCAFE, Salvador Díez, le entregó un merecido reconocimiento ante tal magna implicación.

**FERNANDO PASTOR G.**

*Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.*



# LOS AAFP COLEGIADOS LOGRAN LA EXENCIÓN DE LAS TASAS JUDICIALES PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Con esta medida las comunidades se ahorrarán 15 millones

Al quedar derogada la obligatoriedad de las Comunidades de Propietarios de abonar las tasas judiciales correspondientes a cualquier procedimiento judicial por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, se producirá no solo un importante ahorro económico, sino que se reducirá, considerablemente, la conflictividad intracomunitaria y ha desaparecido, también, un serio obstáculo en el acceso a la justicia.

Con la entrada en vigor de la nueva norma, los propietarios ya no tendrán que abonar tasas judiciales cuando impugnen acuerdos de la Junta o acudan ante los Tribunales de Justicia para ejercitar acciones frente a la Comunidad, ni ésta tendrá que pagar tasa alguna cuando actúe como demandante o accionante, ni, por supuesto, en la reclamación de deudas comunitarias.

EL CGCAFE venía reclamando la exención de las tasas judiciales para las Comunidades de Propietarios al considerar que dificultaban mucho más la reclamación de deudas por morosidad de las Comunidades de Propietarios, ya muy afectadas por las cuotas impagadas por los propietarios en un situación de crisis económica y laboral como la actual, y fundamentalmente, por las deudas que han ido acumulando las entidades financieras tras la adjudicación de inmuebles por la ejecución de sentencias de desahucios.

Para Salvador Díez, presidente del CGCAFE, “la exención de las tasas judiciales para Comunidades de Propietarios era un objetivo muy demandado por los administradores de fincas colegiados, sabedores de que no se iniciaba un procedimiento judicial, en bastantes ocasiones, por la dificultad de hacer frente al pago de las tasas judiciales. Era una rémora que dificultaba, considerablemente, la reclamación de cuotas pendientes y, con ello, se obligaba a establecer cuotas extraordinarias para afrontar el pago a los distintos proveedores”.

**¿Cuánto se ahorrarán las comunidades de propietarios en tasas judiciales si reclaman las cuotas comunitarias pendientes?**

El CGCAFE considera que las Comunidades de Pro-

prietarios se podrían haber ahorrado alrededor de 15 millones de euros en tasas judiciales en los distintos procedimientos iniciados en 2014. Y en 2015, y tras la supresión de las tasas judiciales, las Comunidades de Propietarios podrían ahorrarse un importe muy similar al coste indicado para 2014.

**Importes de las tasas judiciales antes de su derogación: ejemplos prácticos**

– Si un vecino impugnaba un acuerdo cuantificado en 8.000 euros: fijo del ordinario por razón de la materia del art. 249.1.8 = 300 euros más el 0,1 % de 8.000 = 8 euros. Total de la tasa 308 euros.

– Si es la Comunidad la que interpone un monitorio del art. 21 LPH contra un vecino moroso o acude a un ordinario o a un verbal por razón de la cuantía (arts. 249.2 y 250.2 LEC) o un ordinario por razón de la materia (art. 249.1.8 LEC), veamos su cuantificación con algunos ejemplos:

· Monitorio (siempre que superase los 2.000 euros) de reclamación a moroso: 100 euros más el variable sobre la cantidad reclamada (el variable debe ser el de la persona física es decir, el 0,1 % con límite de 2.000 euros).

· Verbal de reclamación de cantidad (siempre que supere los 2.000 euros): fijo de 150 euros más variable sobre la cantidad reclamada.

· Ordinario de reclamación de cantidad: fijo de 300 euros más variable 0,1 % sobre la cantidad reclamada.

· Ordinario por razón de la materia (retirada de un aire acondicionado, por ejemplo): fijo de 300 euros y variable 0,1 % sobre la cuantificación.



# COLEGIOS PROFESIONALES, SÍ GRACIAS

Trato de imaginar, por un momento, cómo sería nuestro país si no existieran los colegios profesionales. Sin su labor, el control de la responsabilidad profesional sería individual y a cargo de las propias personas que prestan los servicios.

Trato de imaginar, por un momento, cómo sería nuestro país si no existieran los Colegios Profesionales. Sin su labor, el control de la responsabilidad profesional sería individual y a cargo de las propias personas que prestan los servicios. Al acudir a una consulta médica, al encargar un proyecto técnico, contratar un administrador para una comunidad o resolver un problema jurídico ¿quién podría estar seguro de que alguien que cuelga un título en la pared está realmente cualificado para ejercer una determinada actividad? ¿Quién le ofrecería a este “profesional” la información necesaria para estar al corriente de

**NO DEBEMOS SER AUTOCOMPLACIENTES  
NI PENSAR QUE NUESTRAS  
ORGANIZACIONES SON PERFECTAS, COMO  
DE HECHO NO LO SOMOS QUIENES LAS  
FORMAMOS. POR SUPUESTO QUE SON  
MEJORABLES.**

las constantes novedades de cada sector? ¿Cómo podría saber un cliente si existe un seguro que respalde las eventuales incidencias del servicio que recibe o si el profesional tiene la posibilidad de acceder a formación continua?

En el Siglo XIV se creó en Valencia la primera organización médica de todos los reinos hispánicos. Sus fines eran el control del acceso a la profesión mediante exámenes, la normalización de criterios profesionales (ingredientes para fármacos, indicaciones terapéuticos...) y la defensa de la profesión frente a los intrusos de la época (magos, curanderos...). Este es el antecedente más antiguo que se conoce en nuestro país de una entidad similar a los Colegios Profesionales según los conocemos en la actualidad.

Desde entonces, las organizaciones profesionales se han ido integrando en nuestra sociedad y hoy en día están reconocidas como un agente básico que contribuye a vertebrarla.

No debemos ser autocomplacientes ni pensar que nuestras organizaciones son perfectas, como de hecho no lo somos quienes las formamos. Por supuesto que son mejorables. Los errores y la búsqueda constante de mejoras son inherentes a la condición humana. Pero a pesar de su imperfección, estoy convencido de que si no existieran los Colegios Profesionales deberíamos inventarlos.

Recientemente hemos sabido, a través de los medios de comunicación, que el Gobierno ha apartado el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales. Sin duda es una buena noticia para el conjunto de la ciudadanía y quienes estamos al frente del Consejo General estamos muy orgullo-



sos de haber podido contribuir con nuestro trabajo a alcanzar este objetivo.

No se trata de una oposición caprichosa a esta iniciativa legislativa. Al contrario, cualquiera que haya analizado el contenido de este proyecto ha podido entender que su aprobación podía poner en riesgo la propia existencia los Colegios. Es curioso que una norma cuya principal justificación era la liberalización del sector de los servicios profesionales llegara a limitar su actividad y su capacidad de decisión hasta tal punto que proponía establecer las cuotas que debían pagarse a través de la propia Ley.

No obstante, debemos seguir trabajando. Habrá que estar atentos a los resultados de los próximos procesos electorales previstos para este año y al modo en que estos pueden afectar a la regulación de nuestro sector.

Por otra parte, es necesario estar preparados para todos los escenarios posibles. Por eso considero imprescindible que los Colegios nos mantengamos unidos y busquemos la manera de ofrecer más y mejores servicios a los profesionales, de forma que todos seamos conscientes de las enormes ventajas que supone para todos la existencia y correcto funcionamiento de estas centenarias organizaciones.



**SALVADOR DÍEZ LLORIS**  
*Presidente CGCAFE*

## Introducción

# CAMPAÑA DE DIFUSIÓN DE LA PROFESIÓN PRESENTACIÓN MODELO 347

Desde el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas trabajamos para que la figura del Administrador de Fincas Colegiado sea conocida y reconocida por la sociedad. Con esta finalidad, hemos realizado una campaña de reivindicación de nuestra Profesión, en esta ocasión, ante la nueva declaración informativa de las comunidades de propietarios en el Modelo 347 a la Agencia Tributaria.

Durante un par de semanas de febrero se han emitido una serie de cuñas publicitarias, unas 40, en Canal Sur Radio Andalucía, informando sobre este tema y poniendo en conocimiento de la ciudadanía nuestra labor fundamental y el importante papel que desempeñamos los Administradores de Fincas Colegiados.

## ENTREVISTA DEL GRUPO JOLY A RAFAEL TRUJILLO

A continuación reproducimos textualmente la entrevista que el Grupo Joly publicó en todas sus cabeceras andaluzas el pasado 15 de febrero al presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo Marlasca, sobre el 347 y otros asuntos de interés.

**Las comunidades de propietarios se enfrentan en pocos días a un nuevo cambio. ¿En qué va a consistir?**

Hay un desconocimiento total por parte de las comunidades de propietarios, que no están en manos de profesionales, acerca de que el 2 de marzo fue el último día para presentar el modelo 347 de declaración fiscal de operaciones con terceros que este año, como novedad dentro de la reforma fiscal, obliga por primera vez a las comunidades.

**¿A todas?**

Antes estaban excluidas las entidades sin ánimo de lucro y ahora se incluyen, además se indica expresamente la propiedad horizontal, es decir, las comunidades de propietarios. De hecho, se ha creado en el modelo 347 una reglamentación específica para las comunidades en la que se dice que no están obligadas a presentar la declaración trimestral, sino del año completo. Ahora se van a

ver obligadas a hacer esa declaración o podrían ser sancionadas por Hacienda.

**¿En qué sentido?**

Pues, si por ejemplo tienen previsto solicitar subvenciones, cuando presenten la solicitud tienen que presentar el documento de estar al corriente con las obligaciones tributarias. Quien no lo haya hecho, no podrá tener esa ayuda.

**Hay que aclarar que no se trata de una declaración para pagar o devolver...**

No. Esto no es una liquidación, sino una declaración de operaciones. El objeto es una información que permita enlazar Hacienda entre lo que declara el que lo ha pagado y el que declara que lo ha cobrado. Y ambos tienen que coincidir.

**¿Cuántas comunidades pueden verse afectadas?**

La última estadística del INE sobre inmuebles es de 2011 y los estima en 2.032.475 inmuebles en toda Andalucía. De ellos, un 80%, estimativamen-

**HAY UN  
DESCONOCIMIENTO  
TOTAL POR PARTE DE  
LAS COMUNIDADES DE  
PROPIETARIOS QUE NO  
ESTÁN EN MANOS DE  
PROFESIONALES**



te, son gestionados por administradores de fincas, con lo que el número de inmuebles afectados por el modelo 347 y que ha de ser resuelto por profesionales colegiados es de 1.625.980 aproximadamente. Eso también significa que el resto de inmuebles, unos 400.000, que son muchos, están gestionados por vecinos. Sólo en la provincia de Cádiz puede haber medio millón de inmuebles.

**¿Qué es lo que se va a declarar en el modelo 347?**

Ahí no se declaran las cuotas que paguen los vecinos, ahí se declaran operaciones con terceros, por ejemplo, si se hace un arreglo en el edificio, si se pinta y se contrata a una empresa para ello, o el servicio de ascensores, la limpieza.... compra de bienes y servicios. Tienen que declarar el total y si alguno es de más de 3.000 euros, tienen que especificar con quién. El problema es que es una información que se enlaza con la que Hacienda dispone del proveedor de servicios. Las discrepancias salen en el ordenador rápidamente y, en ese caso,

se envía la carta de discrepancia. Y habrá dolores de cabeza.

**¿Esta declaración reducirá el nivel de fraude?**

Hace poco se hablaba de que Hacienda pretende que aflore el dinero negro de las comunidades con esta declaración. No sé si será el motivo, pero va encaminado al mayor control de ciertos pagos. Es muy habitual que, creyendo que se hace un bien, se hagan pagos sin facturas. Tiene que haber factura y tiene que llevar su IVA, tiene que ser oficial, eso es indiscutible. A nivel de Andalucía se estima el fraude en las comunidades en un 25% de su volumen económico. A veces son facturas muy pequeñas, pero muchas pequeñas acumuladas...

**En Cádiz se habla mucho de la economía sumergida. ¿También la hay en su sector?**

Entiendo que sí, pero yo la llamo economía informal, y la separo de la economía de subsistencia, a la que te obliga la situación de personas que necesitan subsistir para encontrar ingresos econó-

micos. No se puede ser injusto y valorar a todo el mundo igual. La economía informal es la que tiene que legalizarse, porque es una conducta antisocial que perjudica a todos, también a quienes la practican. Con la economía de subsistencia hay que ser un poco comprensivo y tolerante. La otra es una economía de hábitos, por sistema. Esa pregunta de con IVA o sin IVA lo demuestra. Eso no está bien.

Generalmente, ¿hay quejas acerca de los administradores y presidentes de comunidad?

Las hay, pero la participación siempre es buena y ahí están las normas. Tienen que saber que reuniendo al 25% de los vecinos, se firma una solicitud y si el presidente no convoca la junta en el plazo adecuado, se hace lo que digan los vecinos. Eso lo prevé la Ley de Propiedad Horizontal, que es la más antigua y la más democrática, porque permite que los vecinos en asamblea tomen acciones de todo tipo, por encima del presidente y del administrador si no cumplen.

HEMOS TENIDO LA GRATA NOTICIA RECIENTE DE QUE EL GOBIERNO HA RETIRADO LA LEY DE SERVICIOS Y COLEGIOS PROFESIONALES, DE MOMENTO, SINE DÍE

¿Cómo han gestionado las comunidades los ajustes para la TDT?. ¿Ha habido problemas?

Pues la verdad es que no ha sido tan grave como se planteaba. Muchos compañeros lo tenían ya todo previsto antes del 31 de diciembre, porque no nos fiamos de la moratoria que se hizo para toda Andalucía hasta abril. De hecho, nos encontramos con la sorpresa de que en una parte de la provincia de Cádiz, entró antes del 1 de abril. Pero los verdaderos problemas los veremos ahora que empieza a emitir el 4G.

¿En qué sentido?

Pues porque no sabemos cómo influirá el 4G en los amplificadores multibanda, si provocará interferencias en los canales que use. Parece que están investigando unos filtros para que, en caso de interferencias, colocarlos y filtrar las bandas de la 60 a la 99 que usa la 4G.

Otro asunto importante es la Ley de Servicios Profesionales, que no comparten...

Hemos tenido la grata noticia reciente de que el Gobierno la ha retirado, de momento, sine día. Esto es cumplir nuestras expectativas, porque no era el momento económico más oportuno para afrontar esta reforma tan grande en la sociedad, ni era el momento adecuado para producir esa ecatombe de liberalizar todas las profesionales al cien por cien. Tampoco tenía argumentos.

El sector de la construcción lleva meses reduciendo el porcentaje de paro. ¿Está mejorando?

Se nota. Pero no podemos guardar la comparación con el pasado, que fue un boom desproporcionado y un modelo que ya no nos sirve. Para valorarlo hay que remontarse a un sector de la construcción en un periodo normal, en los años 70 y 80, en los que era una construcción sostenida, normal, lógica, que correspondía a una necesidad en proporción a los habitantes. El modelo de hace unos años, afortunadamente, no se dará más.

RAFAEL TRUJILLO, PRESIDENTE DEL CONSEJO GADITANO Y ANDALUZ DE ADMINISTRADORES DE FINCAS. Antes del día 2 de marzo tendrán que presentar el modelo 347. Calcula que estarán afectados unos dos millones de inmuebles en Andalucía y medio millón en la provincia. "Todas las comunidades tendrán que presentar una declaración a Hacienda".



Rolltore Portis le asegura un asesoramiento profesional y personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, a la vez que una instalación y mantenimiento realizada por profesionales adecuadamente preparados y con la experiencia y capacitación necesaria.

**Delegación Cádiz**

C/ Santa María de la Cabeza nº 6  
11007 (Cádiz)  
T. 646 30 07 48 - F. 956 28 09 16

**Delegación Málaga**

C/ Ayala, nº 5  
29002 (Málaga)  
T. 609 07 84 51 - F. 952 07 06 78

**Delegación Sevilla**

P.I.S.A. C/ Comercio, 16 Edif. Forum mód. 18-19  
41927 Mairena del Aljarafe (Sevilla)  
T. 616 30 77 84 - F. 955 60 08 74

**Información General:** portis@otis.com

**Defensor del cliente:** T. 900 101 385

M. rolltore-portis.defensa@otis.com

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

## “MODELO 347. EL ACIERTO DE ESTA NUEVA OBLIGACIÓN FISCAL”

Durante febrero de 2015, las comunidades de propietarios estaban obligadas a presentar la declaración de operaciones con terceras personas en la Agencia Tributaria, y esta obligación fiscal debía reflejar los datos contables correspondientes al ejercicio 2014.

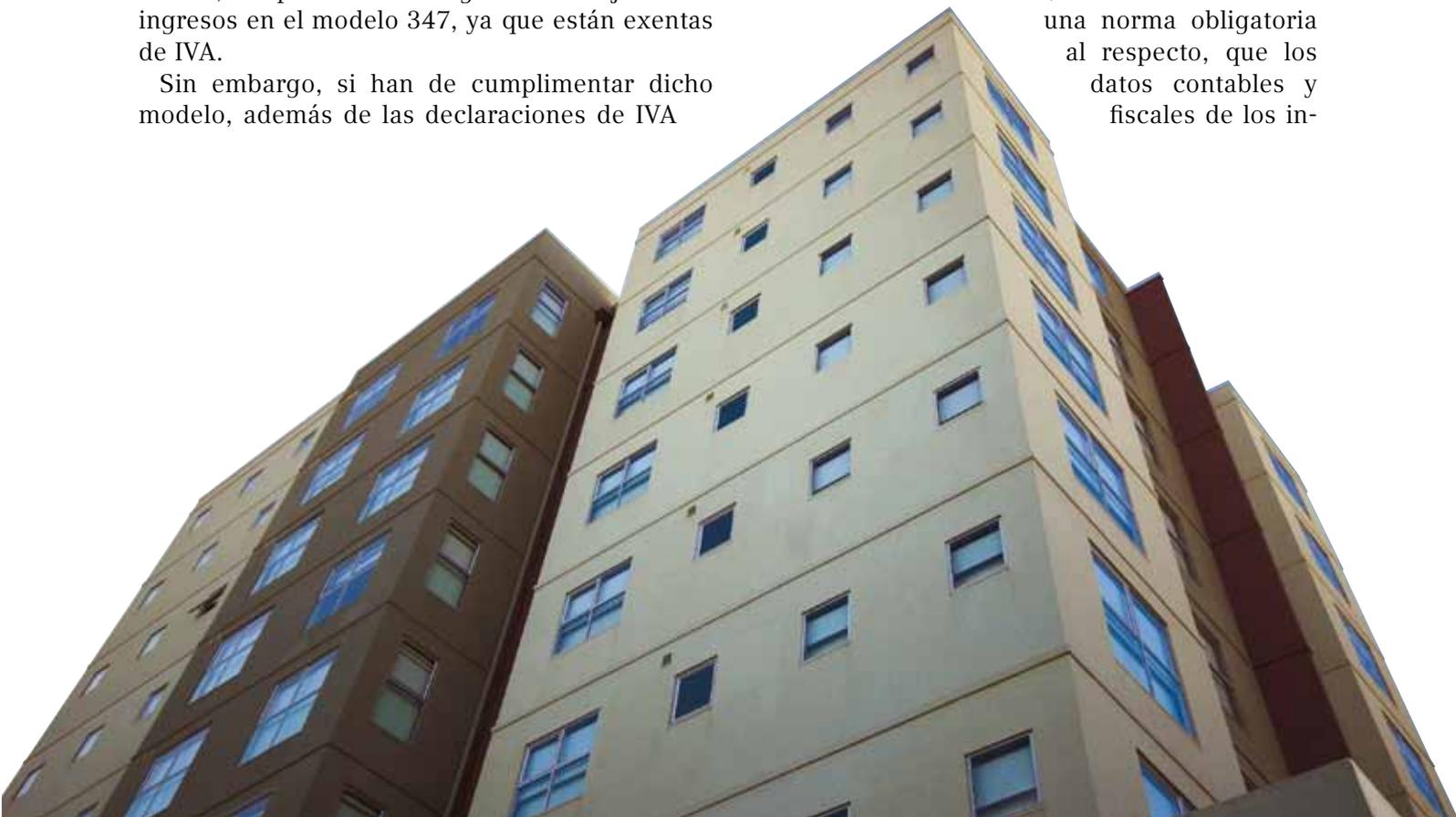
Solo están obligadas a su presentación las comunidades de propietarios que no desarrollen ningún tipo de actividad empresarial, pero que sí realicen operaciones con terceras personas y que durante el ejercicio económico de 2014 hayan superado los 3005,06 euros.

La nueva obligación tributaria se recoge en el Real Decreto 828/2013, publicado en el BOE el 26/10/13, y hay que resaltar, al respecto, que las comunidades de propietarios no están obligadas a declarar los suministros de energía eléctrica y combustibles que se usen para consumo comunitario, como tampoco han de hacerlo por los suministros de agua y los seguros que tengan por finalidad el aseguramiento de bienes de zonas y elementos comunes. Igualmente, si las comunidades de propietarios han alquilado alguna vivienda, tampoco están obligadas a reflejar estos ingresos en el modelo 347, ya que están exentas de IVA.

Sin embargo, si han de cumplimentar dicho modelo, además de las declaraciones de IVA

pertinente y la cumplimentación del modelo 184 -declaración informativa anual con la que se imputa el rendimiento neto a cada copropietario-, aquellas que desarrollen actividades empresariales o profesionales acorde con la normativa del IVA -alquiler de elementos comunitarios como locales, fachadas o cubiertas, entre otros-.

Consideramos muy positiva esta nueva obligación fiscal para las comunidades de propietarios, ya que los Administradores de Fincas Colegiados venimos demandando, desde hace años, normas que regulen, contable y fiscalmente, los datos económicos de los inmuebles como la máxima garantía de lucha contra el fraude fiscal y para propiciar la máxima transparencia en la administración de los inmuebles. Los profesionales colegiados hemos garantizado, aun cuando no existía una norma obligatoria al respecto, que los datos contables y fiscales de los in-





**LOS PROFESIONALES COLEGIADOS HEMOS GARANTIZADO, AUN CUANDO NO EXISTÍA UNA NORMA OBLIGATORIA AL RESPECTO, QUE LOS DATOS CONTABLES Y FISCALES DE LOS INMUEBLES QUE ADMINISTRAMOS CUMPLAN CON TODA LA NORMATIVA FISCAL EN VIGOR**

muebles que administramos cumplan con toda la normativa fiscal en vigor, pero no cabe duda que hacerlo obligatorio es un gran paso en la defensa de los intereses de los propietarios de inmuebles.

Por ello, para los Administradores de Fincas Colegiados es una obligación tributaria más que formará parte de nuestra actividad profesional y, aun suponiendo una mayor carga laboral, no va a ser nada compleja su implantación porque los sistemas contables que utilizamos los profesionales facilitarán, considerablemente, la cumplimiento del modelo 347 en los términos aprobados por la nueva normativa. No olvidemos que en Córdoba existe un total de 205.886 inmuebles según censo del INE correspondiente a 2011, y de ese total, el 80% está gestionado por Administradores de Fincas Colegiados, lo que va a suponer que un importante número de comunidades de propietarios no tendrán ningún problema para presentar sus declaraciones en el modelo 347.

Respecto a las comunidades de propietarios que no están administradas por un profesional de la administración de fincas, con toda seguridad tendrán muchos problemas a la hora de cumplimentar dicha normativa, pero exactamente igual que ocurre, en estos supuestos, con el resto de

las obligaciones tributarias. Nuestro consejo es que la administración de esa comunidad sea llevada por los profesionales adecuados que puedan cumplir no solo con las normativas fiscales, sino con todas aquellas que le sean de aplicación a las comunidades de propietarios.

Cumplir con la fiscalidad que obliga a las comunidades de propietarios no es un tema baladí, en absoluto. Solo pondremos como ejemplo que, en base a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, será determinante que las comunidades de propietarios tengan perfectamente detalladas sus cuentas y realizadas las presentaciones fiscales correspondientes para poder optar a la petición de las distintas subvenciones estipuladas en la norma. De hecho, comunidades de propietarios gestionadas por los propios vecinos u otras personas no cualificadas no han podido optar en años anteriores a dichas ayudas por carecer de las declaraciones fiscales correspondientes.

En los últimos meses la Agencia Tributaria está realizando bastantes inspecciones a las comunidades de propietarios con el objetivo de combatir el fraude fiscal, pero para realizarlo con la máxima eficacia hay dos cuestiones que consideramos imprescindibles para que sea lo más efectivo posible: dotar de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios y, por supuesto, que las normas obliguen a que las cuentas de las comunidades se lleven de acuerdo al Plan General de Contabilidad. Sin estos dos requisitos es realmente complejo que la Agencia Tributaria tenga el éxito que espera en su plan de lucha contra el fraude fiscal en las comunidades de propietarios.

**MERCEDES ROMERO BALSERA**

*Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba*



## COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: NUEVOS OBLIGADOS A PRESENTAR EL MODELO 347

El pasado 2 de marzo finalizó el plazo para que las comunidades de propietarios presenten el modelo 347, declarando las operaciones que hayan realizado en 2014 con terceros por un importe superior a 3.005,06 euros.

Dada la novedad de esta obligación informativa, prevista por el Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre, resulta conveniente diseccionarla para cumplir con Hacienda, en tiempo y forma, y así evitar indeseadas sanciones administrativas.

### *¿Qué comunidades de propietarios están obligadas a presentar el modelo 347?*

Con efectos desde 1 de enero de 2014, la obligación de presentar la Declaración anual de operaciones con terceras personas –modelo 347- se extiende a todas las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal, incluyendo a aquellas que no realicen ningún tipo de actividad empresarial ni profesional, pero que sí hayan realizado operaciones que, en su conjunto, respecto de otra persona o entidad, superaron la cifra de 3.005,06 euros durante el año natural correspondiente.

Hasta 31 de diciembre de 2013 sólo se encontra-

ban obligadas aquellas comunidades de propietarios que desarrollaban actividades empresariales o profesionales.

### *¿Qué información debe cumplimentarse en dicho modelo?*

Deberá informarse de las personas o entidades con quienes se haya efectuado entregas y/o adquisiciones de bienes o servicios que, en su conjunto, para cada una de dichas personas o entidades, hayan superado la cifra de 3.005,06 euros (IVA incluido) durante el ejercicio 2014. Como ejemplos más habituales, se consignarán las operaciones realizadas por la comunidad con empresas de limpieza, de mantenimiento o de administración, así como con electricistas, jardineros, pintores, antenistas, fontaneros o albañiles.

Además, si la comunidad ha percibido en metálico importes superiores a 6.000 euros en su con-



## ■ el consejo informa

junto, deberá indicarse este hecho por separado respecto a cada uno de los terceros relacionados en la declaración. Igualmente, han de consignarse separadamente las operaciones de arrendamiento de locales de negocio, debiendo la comunidad arrendadora identificar a los arrendatarios, así como al inmueble objeto de alquiler, mediante su referencia catastral y cualquier otro dato necesario para su localización.

En cualquier caso, no hay obligación de informar sobre las operaciones de suministro de energía eléctrica, agua y combustibles, siempre que su destino sea el uso y consumo comunitario, ni sobre los seguros cuyo objeto sea el aseguramiento de bienes en zonas y elementos comunes. Desde el punto de vista de los ingresos de la comunidad, debe tenerse presente que no hay obligación de declarar aquellos que se perciban por el arrendamiento de viviendas.

Las comunidades de propietarios tienen que suministrar la información en el modelo sobre una base de cómputo anual, lo cual supone una excepción a la obligación general de desglosar los importes por trimestres.

### **¿Cómo puede presentarse esta declaración anual?**

Las comunidades de propietarios pueden presentar el modelo con firma electrónica avanzada, a través de la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria. Además, aquellas cuya declaración no supere los 15 registros declarados, podrán presentar el modelo mediante el envío de un mensaje SMS, utilizando el servicio de impresión que ofrece la Agencia en dicha Sede Electrónica.

### **¿Cuál es el plazo para su presentación?**

El plazo para presentar el modelo 347 se extiende durante el mes de febrero del ejercicio siguiente a

aquel al que se refiere la declaración. Respecto a la declaración del ejercicio 2014, el plazo finalizará el lunes, 2 de marzo de 2015, al ser sábado el último día del mes de febrero.

### **¿Qué consecuencias podrían derivarse si no se presenta el modelo en plazo?**

Si la comunidad no presenta en plazo el modelo 347 podría ser sancionada con una multa pecuniaria fija de hasta 20 euros por cada dato o conjunto de datos referidos a una misma persona o entidad que hubiera debido incluirse en la declaración, con un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros. Sin embargo, si el modelo 347 se presentase fuera de plazo, pero sin haber sido requerida previamente por Hacienda, la sanción y los límites anteriores se reducirían a la mitad.

Así, por ejemplo, si los órganos de gestión tributaria constatan que una comunidad de vecinos no declaró, respecto al ejercicio 2014, las operaciones de reforma de zonas comunes realizadas con un albañil, por importe de 5.000 euros, y con un pintor, por importe de 3.500 euros, la sanción ascendería a 300 euros (dos proveedores no declarados, por 20 euros por cada conjunto de datos, totalizaría 40 euros de sanción, resultando de aplicación el mínimo legal). Esta sanción podría reducirse en un 25% si se ingresara sin impugnación.

**PATRICIA CARMONA MENDOZA**

Abogada de Cuatrecasas, Gonçalves Pereira,  
Olivencia-Ballester



Agencia Tributaria  
Teléfono: 901 23 55 33  
www.agenciatributaria.es

DECLARACIÓN ANUAL DE OPERACIONES CON TERCERAS PERSONAS  
DECLARACIÓN  
REAL DECRETO 1065/2007, DE 27 DE JULIO

Pág. 1  
Modelo  
347

Agencia Tributaria  
Declaración anual de operaciones con terceras personas  
DECLARACIÓN

Relación de declarados  
HOJA COMÚN PARA TODAS LAS OPERACIONES [CUENTAS A, R, C, R, E, F Y G]

Pág. 2  
Modelo  
347

Nº declarados	Nº representantes	Apellidos y nombres, razón social o denominación del declarante	Operación segura	Asiento	Importe total ingresos	Importe percibido en metálico	Emisión
1T							
2T							



## II JORNADAS PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS DE COSTA Y RESIDENCIAL

Más de un centenar de administradores de fincas de toda España participaron el 6 y 7 de febrero en las II Jornadas para Administradores de Fincas de Costa y Residencial celebradas en Málaga, organizadas por el Colegio de Administradores de Málaga y Melilla.

Fueron dos jornadas en las que se abordaron asuntos de máximo interés para los profesionales como el tratamiento de morosos en conjuntos residenciales; alternativas a la gestión tradicional de administración de fincas como son centros comerciales o fincas rústicas; las posibilidades de conciliación de la vida personal y profesional; las novedades legislativas que en materia de seguridad afectan a complejos residenciales; y las últimas tendencias en los procesos de marketing aplicados a los despachos.

Pero además del programa científico, y pese al intenso frío inhabitual en la Costa del Sol, los cursillistas, ponentes, patrocinadores y acompañantes pudieron disfrutar de las bondades culturales y gastronómica que ofrece la ciudad de Málaga a todos los visitantes.

La inauguración de estas jornadas corrió a cargo

del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor; del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), Salvador Díez; el delegado de la Junta de Andalucía en Málaga, José Luis Ruiz Espejo. El representante del gobierno autonómico como el regidor malagueño dieron la bienvenida a todos los asistentes, especialmente a aquellos que procedían de lugares tan alejados de Málaga como País Vasco, Cataluña, Galicia o Islas Canarias. Mientras tanto, Fernando Pastor, puso en valor la apuesta del Colegio de Málaga por la formación con la celebración de eventos de este tipo y con el calendario, ya publicado, de cursos para el año 2015 en los que se mantienen las grandes citas del Colegio, al tiempo que se extienden a la provincia otros cursos como el técnico, el fiscal o el laboral.



Mientras tanto, el presidente del CGCAFE, Salvador Díez, subrayó la importancia de la formación como elemento fundamental para que los administradores de fincas puedan prestar sus servicios profesionales con todas las garantías a los clientes.

La primera ponencia corrió a cargo de Juan Miguel Carreras, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos. En su intervención, el magistrado abordó la Ley de Propiedad Horizontal, centrándose especialmente en aquellos aspectos relacionados directamente con la gestión de los complejos residencial y de las contradicciones con las que se pueden encontrar sus propietarios al aplicar la propia LPH. Por ejemplo, expuso el caso de una urbanización de Calpe (Alicante) en la que unos extranjeros, ante los problemas de accesibilidad de algunas zonas, deciden comprar elementos privativos que afectaban a estas áreas. Sin embargo, no pudieron inscribirlo en el Registro de la Propiedad ya que el registrador, al no tener la comunidad una personalidad jurídica, solicitaba que todos los propietarios se personaran para firmar las compraventa. Esta situación se dio pese a que esa comunidad de propietarios, como todas, tiene capacidad jurídica práctica para muchas situaciones dentro el ámbito procesal, orgánico, civil, contractual, pueden ser ‘agentes de la edificación’, solicitar subvenciones y otro tipo de fondos públicos, aunque en la teoría esta personalidad jurídica no existe.

De una cuestión tan práctica se pasó a un asunto mucho más individual, pero no menos importante: la conciliación de la vida profesional y personal de los administradores de fincas. El presidente de la

Comisión Nacional para la Racionalización de Horarios, Ignacio Buqueras, explicó a los asistentes las claves para intentar compaginar ambas cuestiones. En esta línea propuso a los profesionales que traten de ajustar sus horarios a las necesidades reales de sus clientes, explicando que habrá despachos en los que el mejor horario de apertura al público sea por la tarde, mientras que en otros sea preferible abrir por las mañanas.

Asimismo, recordó que algunas de las grandes empresas del IBEX 35 están ya aplicando fórmulas de trabajo con horarios racionales, en los que se opta por una jornada continua, y se está mejorando en productividad y satisfacción de sus empleados. Además, informó que han solicitado formalmente al Gobierno de España que anule el cambio horario de

**EL PRESIDENTE DEL CGCAFE, SALVADOR DÍEZ, SUBRAYÓ LA IMPORTANCIA DE LA FORMACIÓN COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL PARA QUE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PUEDAN PRESTAR SUS SERVICIOS PROFESIONALES CON TODAS LAS GARANTÍAS A LOS CLIENTES**

## ‘MOROSOS EN LA COSTA. COMO EVITARLO’ FUE EL TÍTULO DE LA PONENCIA DE JOSÉ LUIS NAVARRO, ABOGADO, ADMINISTRADOR DE FINCAS Y VICEPRESIDENTE DEL COLEGIO DE MÁLAGA, QUIEN PLANTEÓ ALGUNAS CLAVES PARA EVITAR QUE EL ÍNDICE DE MOROSIDAD SEA UN PROBLEMA

verano con el objeto de que en la próxima primavera no se adelanten los relojes, y poder ajustarnos al horario que realmente debería tener la Península Ibérica, y no, como sucede hasta ahora, al horario solar del Europa central.

‘Morosos en la Costa. Como evitarlo’ fue el título de la ponencia de José Luis Navarro, abogado, administrador de fincas y vicepresidente del Colegio de Málaga, quien planteó algunas claves para evitar que en estos complejos residenciales el índice de morosidad sea un problema que evite el normal funcionamiento de la comunidad de propietarios.

En su intervención, Navarro propuso acciones, todas ellas recogidas en la legislación, para evitar que se genere la deuda. En este capítulo enumeró descuentos por pronto pago; la repercusión de cos-

tas y gastos; la obtención de datos de propietarios y la desafección de elementos comunes, así como la constitución de subcomunidades. En cambio, si la deuda ya es una realidad, explicó estos puntos a adoptar: iniciar un juicio monitorio o declarativo; la tercería de mejor derecho; o un procedimiento de preferencia.

El inspector jefe de la Unidad de Vigilancia Privada de la Comisaría Provincial de Málaga, Antonio Arcos, orientó su ponencia hacia las consecuencias que la nueva Ley de Seguridad Privada, y su posterior desarrollo en el reglamento que en breve se conocerá, afectará a las comunidades de propietarios. En este línea, Arcos, recordó a los administradores de fincas la necesidad de contar, para servicios de seguridad, con empresas inscritas en el Ministerio del Interior. Desde la Policía Nacional se están realizando inspecciones ante las denuncias de empresas de este tipo que se ven perjudicada ante la intrusión de ofertas que incluyen servicios no autorizados por la ley, y las comunidades que realizan estas contrataciones se pueden enfrentar a duras sanciones económicas.

Por ejemplo, el inspector explicó que las labores de vigilancia a través de cámaras de seguridad sólo las pueden realizar personal debidamente formado y autorizado, y nunca un empleado contratado en otro régimen laboral como puede ser el de consejería. Además, advirtió que esta limitación se extiende

## RECONOCIMIENTO PROFESIONAL

En el aspecto más social, estas jornadas tuvieron varios puntos destacables. Uno de ellos fue el reconocimiento por parte del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) a Félix Rodríguez, administrador de fincas de Almería que asiste a todos los eventos formativos para colegiados que se celebran en España.

El presidente del Consejo, Salvador Díez, hizo entrega de este reconocimiento a Félix Rodríguez quien agradeció el gesto y animó a todos los colegiados a implicarse de igual forma en las actividades formativas.

Y ya en la clausura, el presidente del CAF Málaga pidió a todos los asistentes que hiciesen, en la medida de sus posibilidades, el esfuerzo para asistir al Congreso Nacional de Santander, y anunció que las III Jornadas para Administradores de Fincas de Costa y Residencial se celebrarán en 2015 en la ciudad de Almería.



## ■ reportaje

también a otros trabajos como las rondas de vigilancia, e incluso a la posibilidad de portar armas o elementos disuasorios, además de llevar distintivos que puedan provocar confusión ante la habilitación profesional del empleado.

Por cierto, que en lo relativo a cámaras de seguridad, y según se recoge en el artículo 46 de la Ley Orgánica 5/2014, “los servicios de instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas, centros de control o de videovigilancia, consistirán en la ejecución, por técnicos acreditados, de todas aquellas operaciones de instalación y mantenimiento”.

En todos los casos en los que se detecte alguna infracción, la Policía Nacional levanta acta y traslada la misma a la autoridad competente, que puede resolver con sanciones económicas que oscilan entre los 20.000 y los 100.000 euros para las comunidades de propietarios.

El punto y seguido a la primera jornada lo puso Sara Molina, abogada, consultora en marketing y en nuevas tecnologías, quien habló sobre procesos de innovación, marketing y comunicación en despachos de administradores de fincas. En su intervención destacó la necesidad de desarrollar un plan estratégico de marketing que permita desarrollar acciones con coherencia con el objetivo de obtener los máximos beneficios, estableciendo inicialmente los objetivos y midiendo los resultados. Asimismo hizo un llamamiento a aprovechar los recursos tecnológicos que ofrece hoy el mercado para mejorar la relación con los clientes.

La segunda jornada comenzó con la intervención del siempre esperado Pepe Gutiérrez. El administrador de fincas y conferenciante volvió a sorprender al auditorio con la utilización de algunos gadgets en la sala de conferencia. Lo hizo para mostrar como algunos instrumentos tecnológicos están llamados a facilitar el día a día de las personas, y por ende, de los administradores de fincas en el desarrollo de su trabajo.

Además, explicó algunas claves que permiten optimizar el trabajo en los despachos con el fin de mejorar el rendimiento, ofrecer un mejor servicio a los clientes, y en consecuencia, ganar en calidad de vida mientras se ejerce la profesión con todas las garantías.

Posteriormente los asistentes pudieron conocer otros nichos de mercado para administradores de fincas como pueden ser la gestión de fincas rústicas; y la gestión de centros comerciales. Alejandro Pes-



## LA SEGUNDA JORNADA COMENZÓ CON LA INTERVENCIÓN DEL SIEMPRE ESPERADO PEPE GUTIÉRREZ PARA MOSTRAR COMO ALGUNOS INSTRUMENTOS TECNOLÓGICOS ESTÁN LLAMADOS A FACILITAR EL DÍA A DÍA DE LAS PERSONAS, Y POR ENDE, DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS EN EL DESARROLLO DE SU TRABAJO

taña, vicepresidente del Colegio y administrador de fincas especializado en fincas rústicas, explicó a los presentes las claves de este segmento que tanto por las características del trabajo, como por las cuestiones jurídicas que lo rodean, requieren de unos conocimientos concretos que permita obtener buenos resultados. Por otro lado, José Luis Carrillo Rodríguez, gestor especializado en centros comerciales, abordó las principales problemáticas a las que se enfrentan estas superficies en su día a día. Además, profundizó en el funcionamiento administrativo de los mismos, así como en cuestiones de organización y rendimiento económico, asuntos que afectan a la gestión patrimonial, inmobiliaria y de marketing del propio centro comercial.

Para cerrar las jornadas, y antes de la clausura, se celebró una mesa redonda. Moderada por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, contó con la presencia de varios administradores de fincas de distintos puntos de España, entre los que se encontraba la presidenta del Colegio de Tenerife, Carmen Suárez. En este debate se abordaron las problemáticas principales de la profesión, especialmente en lo relativo a los honorarios profesionales, coincidiendo en general en que no se debe entrar en una guerra de precios que desemboque en que finalmente no sólo no se obtenga rentabilidad empresarial, sino que a los propios profesionales les supongan pérdida la prestación de determinados servicios, con la consiguiente pérdida de servicios de calidad a sus clientes.



# EL FIN DE LA RENTA ANTIGUA

Desde el pasado 1 de enero de 2015 la denominada renta antigua desapareció, lo que ha supuesto un grave perjuicio para más de 60.000 autónomos dueños de pequeños comercios.

Pero... ¿Qué es la denominada renta antigua?

Para entender un poco la situación, tendríamos que remontarnos al 24 de diciembre de 1964, día en el que fue aprobada la primera Ley de Arrendamientos Urbanos disposición legal que establecía los criterios de arrendamiento de viviendas y de los distintos tipos de locales de uso comercial.

En 1994, debido al mal momento que atravesaban los pequeños comercios en nuestro país, el gobierno de Felipe González decide realizar una modificación y ampliar la ley, estableciendo una moratoria de 20 años para todos aquellos alquileres comerciales que hubieran sido firmados antes de 1985.

Esos contratos de arrendamiento cuyos precios se mantenían muy por debajo del aparente valor de mercado, son los que actualmente se conocen como de renta antigua.

Con la llegada de 2015, el plazo de 20 años llega a su fin y el concepto de renta antigua pasará a

la historia para todos aquellos locales comerciales con un contrato de alquiler adaptado a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o a la moratoria de 1994. A partir del 1 de Enero, los afectados tendrán que renegociar sus contratos de arrendamiento y llegar a un acuerdo con los propietarios ajustando el precio de alquiler a las condiciones actuales de mercado.

Ante esta situación organizaciones empresariales, organizaciones de consumidores, partidos políticos, sindicatos y los propios comerciantes han pedido al gobierno que prorrogase otro cinco años los alquileres de renta antigua y así evitar que muchos comercios tengan que cerrar sus puertas ya que no podrán hacer frente a la subida de precios en el alquiler.

Desde el gobierno se ha rechazado la posibilidad de volver a ampliar el plazo ya que consideran que durante los 25 años que ha durado dicha ley, comerciantes y propietarios han tenido la oportu-

**LA UNIÓN DE PROFESIONALES Y  
TRABAJADORES AUTÓNOMOS (UPTA)  
HA DECIDIDO PONER EN MARCHA  
UN SERVICIO DE ATENCIÓN JURÍDICA  
PARA ASESORAR A TODOS AQUELLOS  
AFECTADOS POR EL FIN DE LA CITADA LEY**

nidad de llegar a un acuerdo. Por otro lado, los comerciantes apuntan que en este momento la desaparición de la ley supondrá otro palo para los pequeños comercios que atraviesan momentos duros debido a la popularidad de los grandes centros comerciales y la actual crisis económica.

La Unión de Profesionales y Trabajadores Autónomos (UPTA) ha decidido poner en marcha un servicio de atención jurídica para asesorar a todos aquellos afectados por el fin de la citada ley. Para ello ha seleccionado a un conjunto de despachos jurídicos y empresas especializadas en intermediación que por supuesto actuarán con su propio criterio profesional, pero que se encuentran coordinadas para poder ofrecer un mejor servicio y ayudar a todos aquellos que lo necesiten.

Cada despacho establecerá las condiciones eco-

nómicas del servicio teniendo en cuenta las características del mismo. El acuerdo con UPTA implica la existencia de una tarifa reducida para la primera consulta y de una tarifa base en el comienzo de las actuaciones, para todos aquellos solicitantes que hayan cotizado al menos tres mensualidades, o seis, según los casos, en la organización, con referencia a la cuota mínima establecida por UPTA que es de 5,55€ mensuales.

## **CONSECUENCIAS DE LA LLEGADA DEL 1 DE ENERO DE 2015 RESPECTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO**

El 1 de enero de 2015 ha traído consigo la extinción de muchos de los llamados arrendamientos de local de negocio de renta antigua, como son conocidos los contratos para usos distintos de vivienda regulados por la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. El motivo ha sido el cumplimiento del plazo de prórroga legal previsto para los mismos en la disposición transitoria tercera de la posterior, y vigente, Ley de Arrendamientos de Urbanos de 1994.

El origen del problema se sitúa, como decimos, en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 en la que se concedía a los arrendatarios un derecho a la prórroga de los arrendamientos y que obligatoriamente debía ser soportado por los propietarios. Esta prórroga obligatoria para los propietarios desapareció para los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 por la entrada en vigor del conocido como Decreto Boyer, pero aún pervivía para los celebrados con anterioridad a dicha fecha. La Ley de Arrendamientos de 1994 estableció que estos contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 se extinguirían, como máximo, con fecha 1 de enero de 2015.

Una enmienda presentada el año pasado en el

Senado por varios grupos de la oposición pretendía ampliar la moratoria por cinco años más, pero la mayoría de esta Cámara impidió su tramitación. Sin duda, los intereses en juego eran complicados de conjugar, pues en una situación de crisis como la actual parecía adecuado proteger, impidiendo su cierre, a los pequeños y medianos comercios tradicionales que generan un importante número de puestos de trabajo, pero también debía tenerse en cuenta el derecho de los propietarios, esperado durante veinte años, a obtener una renta más ajustada a la de mercado.

Resulta difícil determinar el número exacto de arrendamientos afectados por esta situación. Las estimaciones oscilan entre los 192.000 señalados por la Confederación General de las Pequeñas y Medianas Empresas (COPYME) y los 60.000 indicados por la Unión de Profesionales y Trabajadores Autónomos (UPTA). En todo caso, parece evidente que con fecha 1 de enero de este año han sido miles los arrendamientos que han tenido que ser renegociados, aumentando las rentas, o que por falta de acuerdo se han extinguido.



**LA NORMATIVA TRANSITORIA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994 PRETENDÍA ACABAR CON UN SISTEMA RÍGIDO POR EL CUAL EL PROPIETARIO DEBÍA SOMETERSE A LA VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO DE MANERA INDEFINIDA**

Pero, ¿qué arrendamientos han quedado extinguidos? Debe distinguirse a estos efectos entre aquellos en los que el arrendatario fuese una persona jurídica de aquellos en los que fuese una persona física. En el caso de que el inquilino fuese persona jurídica, los arrendamientos que a fecha 1 de enero de 1995 estaban en situación de prórroga legal (obligatoria para el arrendador-potestativa para el arrendatario) han quedado extinguidos con fecha 1 de enero de 1995 se hubiera producido un traspaso del negocio, en cuyo caso, el arrendamiento se prolongará hasta el 1 de enero de 2020.

Respecto de los arrendamientos en los que el arrendatario es una persona física, la regla prevista en la mencionada disposición transitoria tercera de la Ley de 1994 es que los mismos se extinguen con la jubilación o fallecimiento del arrendatario, salvo que en tal momento se subroga en el contrato el cónyuge o el hijo del arrendatario para continuar la actividad. No obstante, con la llegada del 1 de enero de 2015 también se han extinguido aquellos arrendamientos en los que un hijo del antiguo arrendatario se hubiera subrogado después del 1 de enero de 1995.

La normativa transitoria de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pretendía acabar con un sistema rígido por el cual el propietario debía someterse a la voluntad del arrendatario de manera indefinida y, además, sin posibilidad de aumentar la renta. Por ello, la norma preveía, adicionalmente, que si el arrendatario, tras el 1 de enero de 1995, aceptaba la actualización de la renta, el arrendamiento se extendería más allá del 1 de enero del 2015, concretamente hasta el 1 de enero de 2020.

Aunque el primer problema jurídico que surgirá respecto de estos contratos es la discusión sobre si procede o no su extinción y, en el primer caso, el desahucio y lanzamiento del inquilino, también deben tenerse en cuenta varios derechos del arrendatario que pueden originar conflictos. Así, el derecho de éste a percibir una indemnización por la clientela generada si, en el plazo de un año desde la extinción del contrato, se inicia una actividad igual o afín en el local; o su derecho de preferencia sobre terceros interesados en arrendar el local durante el primer año siguiente a la extinción, en las condiciones pactadas con el tercero.

A los anteriores supuestos de extinción a 1 de enero de 2015, debe añadirse el declarado por una reciente sentencia del Tribunal Supremo que considera que también deben quedar extinguidos a esta fecha los contratos de local celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994 en los que el arrendatario sea una persona jurídica y se haya pactado la sumisión de los mismos al régimen de prórroga forzosa para el arrendador y potestativa para el arrendatario establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Debe destacarse que, por ahora, solo hay una sentencia en este sentido pero, sin duda, apunta una línea clara desde el punto de vista jurisprudencial tendente a limitar las prórrogas de los arrendamientos.

**PABLO AMORES OSUNA**

*Abogado  
Montero/Aramburu*



El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.\*

Aprovecha tus recursos

# Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

**Mutua de Propietarios**, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



Formación continuada  
**Apoyo de toda nuestra entidad.**



**Teléfono de solución de problemas** referentes a la contratación y gestión de los seguros.



Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de Propietarios**

\* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrand. Julio 2011.

[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)



## LA MAYORÍA DE LOS EDIFICIOS CONSIGUEN ADAPTAR SUS INSTALACIONES ANTES DEL FIN DEL «SEGUNDO APAGÓN» DE LA TDT

A partir del 31 de marzo los canales solo se verán en sus nuevas ubicaciones

Durante la noche del 30 de marzo se producirá el cese de las emisiones de televisión digital terrestre. Según información facilitada por la Secretaría de Estado para las Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información (SETSI), el cese de la mayor parte de las estaciones se producirá a lo largo de la madrugada, y se completará a lo largo del día 31, con el fin de que el proceso se haya finalizado antes del 1 de abril de 2015, tal y como establece la disposición adicional decimocuarta del Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre.

Asimismo, según un informe de FENITEL, la gran mayoría de los edificios han conseguido adaptar ya sus instalaciones de antena colectiva de TDT con éxito y sin apenas incidencias. Los edificios que aún no se han adaptado son, en general, casos particulares con diferente casuística, pequeñas comunidades de propietarios sin administrador de fincas y edificios de viviendas destinados principalmente a segunda residencia. La previsión realizada en dicho informe permite estimar que a 31 de Marzo de 2015 se habrá

completado la adaptación del 98,74% de las instalaciones.

En cualquier caso, se recuerda que las Comunidades de Propietarios que aún no se han antenizado, deben promover cuanto antes la necesaria adaptación de sus instalaciones colectivas por empresas instaladoras de telecomunicaciones registradas, para conservar así la oferta completa de TDT que hoy disfrutan, y además, no perder las subvenciones facilitadas por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, cuyos fondos siguen disponibles.

En este sentido, respecto a la consulta realizada en la última reunión del grupo de comunicación del dividendo digital, desde la SETSI nos trasladan que el Gobierno está trabajando para adoptar las medidas necesarias para que las subvenciones concedidas a las Comunidades de Propietarios destinadas a compensar los costes derivados de adaptación de las antenas colectivas en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital, no afecten a la declaración del IRPF de los ciudadanos.

## SESIONES INFORMATIVAS DE LA AGENCIA TRIBUTARIA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS GADITANOS

La sede de la Agencia Tributaria en Jerez de la Frontera acogió los días 13 y 14 de enero una serie de Sesiones Informativas dirigidas a los administradores de fincas colegiados de Cádiz para darles a conocer las novedades fiscales de cara al próximo año. En ellas, además de un importante número de colegiados, estuvo también presente nuestro presidente, Rafael Trujillo.

Entre las principales cuestiones tratadas podemos

destacar las siguientes: ‘Presentaciones de Declaraciones Informativas: Novedades y Tramitación por Internet’, ‘Aspectos Relevantes de las Novedades Tributarias’ y ‘Novedades en la Sede Electrónica de la AEAT y el registro general de Internet’.

Recordemos que los administradores de fincas colegiados son colaboradores sociales de la Agencia Tributaria en lo que a la realización de gestiones on line se refiere.



## 50 ANIVERSARIO DE OTIS

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, Rafael Trujillo, estuvo presente el pasado 19 de febrero en Jerez en un acto en la sede de Otis, donde hubo un evento especial con motivo del 50 aniversario de esta empresa. Al acto acudieron personalidades de todos los ámbitos. Entre ellas, la alcaldesa de Jerez, María José García-Pelayo, delegados de Impulso Económico y de Urbanismo, así como numerosos directivos de Otis, el mayor fabricante de ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles del mundo.

## REUNIÓN DEL CONSEJO DE LO SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE JEREZ

El pasado 30 de diciembre, tuvo lugar una nueva reunión del Consejo de lo Social del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, del que forma parte Rafael Trujillo como presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz. En dicha reunión, se aprobaron las siguientes ordenanzas:

- Información de la Campaña de Comunicación del Plan de Promoción de Empleo
- Propuestas de Jornadas “La Economía Informal a Debate”.
- Aprobación de las líneas Generales del Plan de Promoción de Empleo Local realizado por la Comisión de Trabajo del Consejo Social.
- Aprobación de las Ordenanzas fiscales vía Subvención.
- Aprobación de los Pliegos técnicos de las Acciones Formativas del Plan de Promoción de Empleo.





## CAMPAÑA DE DIFUSIÓN DEL MODELO 347

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz puso, a lo largo del pasado mes de febrero, una intensa e importante Campaña de Comunicación sobre el Modelo 347 y la necesidad de que las Comunidades de Propietarios pusieran en manos de un administrador de fincas colegiado la realización del trámite correspondiente ante la Agencia Tributaria antes del 2 de marzo para no enfrentarse a una sanción fiscal.

Dicha Campaña de Comunicación tuvo varios frentes. Por un lado, del 11 al 24 de febrero, se emitieron más de 60 cuñas en Onda Cero –Cádiz, Jerez y Algeciras– repartidas estratégicamente entre las tres emisoras, con 20 difusiones en cada una de ellas, y en aquellos horarios y programas de mayor audiencia, como es el caso de Herrera en la Onda.

Por otro lado, durante la última semana del mes de febrero, el Grupo Joly en Cádiz ha llevado

a cabo una campaña de faldones publicitarios en sus tres cabeceras de la provincia, Diario de Cádiz, Diario de Jerez y Europa Sur.

Todo ello, sin olvidarnos la importante e interesante entrevista realizada a nuestro presidente y presidente del Consejo Andaluz, Rafael Trujillo, también en Grupo Joly y que consiguió difusión regional en todas la cabeceras del grupo en Andalucía. En ella, Rafael Trujillo, además de hacer especial hincapié en el Modelo 347, reflexionó acerca de la Ley de Servicios Profesionales.



**AVISO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

EL 2 DE MARZO FINALIZA EL PLAZO PARA QUE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PRESENTEN EL **MODELO 347** EN LA AGENCIA TRIBUTARIA

ESTO HACE RECOMENDABLE QUE LA ADMINISTRACIÓN DE SU COMUNIDAD SE REALICE POR UN **ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO**, QUE CUMPLIRÁ EL TRÁMITE DE LO CONTRARIO SE ARRIESGAN A **UNA SANCIÓN FISCAL**

**Cal Cádiz**  
C/ Caracuel, nº 24 1º Izq.  
11402 Jerez de la Frontera (Cádiz)

Tfno. 956 307 286 - Fax. 956 307 296  
secretaria@cafcadiz.com

www.cafcadiz.com

## CÓRDOBA

### COMITÉ DE APLICACIÓN PROVINCIAL RELATIVO AL SISTEMA RED DIRECTO

El comité provincial presidido por José M<sup>a</sup> Chica Yeguas, se reunió el pasado 15 de diciembre donde se leyó el acta de la última sesión y se comentó por la TGSS el nuevo sistema de liquidación directa, pago de cuotas a la Seguridad Social. Este sistema se encuentra en una fase de prueba donde se han incorporado voluntariamente determinados profesionales de la gestión. Hasta ahora era la empresa quien comunicaba la liquidación de las cotizaciones sociales y la Seguridad Social reclamaba si existía algún error. Posteriormente, será la propia TGSS la que emita la factura de las cotizaciones sociales a la propia empresa. Todas las incidencias que se han ido produciendo antes de su entrada en funcionamiento se refieren a los procesos de Incapacidad Temporal o actualización de situación de trabajadores en el Servicio Público de Empleo Estatal entre otros temas.

Este nuevo sistema afecta en principio a empresas adscritas al Régimen General, posteriormente, se integrarán Artistas, Sistema Especial Agrario, etc. Está previsto que se publique en el Boletín oficial del Estado la obligatoriedad del sistema de liquidación directa que se producirá, probablemente, con la liquidación de enero. Todas las relaciones se efectuarán por medios telemáticos.

### ELECCIONES 2015

En la última reunión de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Córdoba, celebrada el 14 de enero, se convocaron las elecciones para la renovación perceptiva de dicha junta para el próximo día 23 de abril de 2015. La votación se realizará en horario ininterrumpido de 16,30 a 20,30 en la sede colegial (Avda. Ronda de los Tejares 19 portal 7 2º 2). Los cargos que se van a renovar son los siguientes: Vicepresidente 1º, Vicepresidente 3º, Secretario, Contador-Censor, Vocal y Vocal 4º.



# ¿Trabajamos juntos?

## Con Mussap saldrás ganando

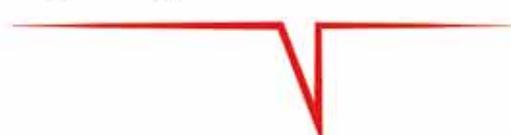
*Completa el servicio y atención que proporcionas a tus clientes con el mejor producto asegurador y aumenta tus beneficios.*

*Te ofrecemos:*

- *Los mejores productos (comunidad de propietarios, hogar y alquiler)*
- *Atención personalizada*
- *Formación*
- *Posibilidad de crear cartera estable y consolidar ingresos fijos*
- *Viaje de incentivos anual a destinos muy atractivos*

*Todo con la **garantía de Mussap**, mutua de seguros y reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.*

## ¿Empezamos?



## **CURSO DE DIRECCIÓN DE JUNTAS DE PROPIETARIOS: CONFLICTOS Y ROMPEREUNIONES**

Salobreña acogió el pasado 12 de diciembre el curso de Dirección de Juntas de Propietarios, donde asistieron todos los colegiados de la costa que no pudieron acudir a la que se celebró con anterioridad en la capital. Este curso tenía dos objetivos claros:

Conocer los roles que se manifiestan en grupos y las pautas de control para el desarrollo de la Junta de Propietarios.

Saber aplicar técnicas específicas de asertividad para licuar las críticas y ataques del rompe-reuniones con las respuestas más efectivas.



## **PRESENTACIÓN DE MEMORIA 2014 Y AGENDA 2015**

La presentación de la Memoria 2014 y la Agenda 2015 tuvo lugar el pasado 19 de diciembre en el auditorio de Caja Rural de Granada. A este acto asistieron gran número de colegiados y de empresas colaboradoras con el Colegio. Después de este evento se sirvió un aperitivo para todos los asistentes.



## NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO DE ADMINISTRACIONES DE FINCAS DE HUELVA

El pasado día 16 de enero de 2015, se ratificó la nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva, compuesta por:

**Presidente:** David Toscano Limón

**Vicepresidente:** Manuela Sánchez González

**Secretario:** Juan Manuel Ruz Amigo

**Tesorero:** Carlos Rey Cazenave

**Contador Censor:** José Julio Carrillo Ureña

**Vocal 1º-Deontológico:** Javier de Vega Domínguez

**Vocal 2º:** José Antonio Oria Cordero

**Vocal 3º:** Alejandro Chamorro Cáliz



## CONVENIO DE COLABORACIÓN CON GAS NATURAL FENOSA

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva ha firmado un acuerdo de colaboración con la entidad Gas Natural Fenosa, con un período de duración de un año, en virtud del cual, los miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva, obtendrán ciertas ventajas comerciales ofrecidas por la multinacional energética y que quedan perfectamente detalladas en el referido acuerdo.

El Colegio contará con la colaboración de Gas Natural Fenosa en la organización de las Jornadas Andaluzas 2015, las cuales, se celebrarán en Huelva, en el mes de octubre del corriente. Estas Jorna-

das Andaluzas surgen de la necesidad de realizar eventos para tratar diversas conferencias académicas y otro tipo de reuniones con un fin de discusión, difusión o intercambio de conocimientos. Por ello la necesidad de contar con estas entidades, que además de contar con su espacio publicitario, tendrá la oportunidad de dirigirse a los congresistas de manera técnica y formativa.





## **FIRMA DE CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA ENTIDAD SERVICIOS DE ASESORIA INTEGRAL DE SEGUROS, CALMAR, S.C.A.**

En colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Huelva se ha firmado un acuerdo con la entidad Servicio de Asesoría Integral de Seguros, Calmar, S.C.A., que actúa en calidad de Auxiliar Externo de la entidad ADM Correduría de Seguros e inscrita en el Registro Especial de Seguros.

Calmar ofrecerá a los colegiados toda la información y asesoramiento en función a las necesidades aseguradoras que cada uno requiera, dedicando una atención personalizada a los diferentes despachos profesionales en cuanto a contratación de Seguros Generales, así como al estudio y análisis de sus demandas.



## **RUEDA DE PRENSA SOBRE DIVIDENDO DIGITAL**

David Toscano Limón, presidente del COAF Huelva, y Marcelino López Berjano, gerente de Telejara, han convocado a los medios de prensa, radio y comunicación en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva a fin de informar y apaciguar a los ciudadanos, con relación a la adaptación del Dividendo Digital, ya que el Ministerio de Industria, Energía y Turismo ha ampliado hasta el próximo 31 de marzo de 2015, el plazo para esta liberación y adaptación de las antenas comunitarias e individuales facilitando así, tanto a los propios usuarios, como a las empresas suministradoras, la adaptación de dichas antenas.

Con este margen de ampliación de tres meses se pretende, que las empresas habilitadas por Industria y con la colaboración de los Administradores de Fincas Colegiados se pueda avanzar en la adaptación de las antenas sin tener que perder en ningún momento la visión de los canales de televisión durante todo el proceso de adaptación y antes del apagón analógico. Y con esta medida se atiende a su vez a la solicitud del sector de la TDT, que ve este plazo de tiempo suficiente para proceder a dar cobertura de adaptación, a Huelva y su provincia.

Desde este colectivo queremos hacer un llamamiento importante a los ciudadanos que al día de la fecha no solo no hayan realizado ninguna gestión al respecto, sino que no estén informados, y es que acudan a sus Administradores de Fincas Colegiados para que éstos, con la colaboración del los profesionales cualificados y homologados para estas instalaciones se pongan en marcha y aprovechen este plazo para llevar a cabo las adaptaciones de sus antenas en función a sus necesidades.



## **SESIÓN INFORMATIVA SOBRE CAMBIOS NORMATIVOS A REALIZAR EN LA DELEGACIÓN DE LA AEAT EN HUELVA**

El primero de enero se inició el plazo de presentación del Resumen Anual de Retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2014, así como de otras declaraciones informativas.

Para comentar las novedades en la presentación de las declaraciones informativas, programas de ayuda y modificaciones en la normativa que afectan a estas declaraciones, esta Delegación realizó, como en años anteriores, una serie de sesiones informativas durante el mes de enero.

## CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL INSTITUTO MEJOR ACUERDO NEGOCIADO

Los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén podrán contar con el servicio de mediación del Instituto Mejor Acuerdo Negociado, (IMAN) de Jaén tras la firma de un convenio de colaboración entre ambas entidades. A través de este convenio se pretende facilitar, en caso de que así se decida, realizar labores de mediación para la resolución de conflictos que por motivos profesionales se susciten entre los colegiados o entre los colegiados y las comunidades de vecinos y los ciudadanos. Así mismo dicha entidad desarrollará actividades de formación en la mediación.



¿PROBLEMAS EN SU RED DE SANEAMIENTO?

- MALOS OLORES
- HUMEDADES
- RAÍCES-FILTRACIONES
- ROTURAS
- REHABILITACIÓN DE BAJANTES

**REINSTECH** TE DA LA SOLUCIÓN SIN NECESIDAD DE REALIZAR OBRAS



SOLUCIÓN RÁPIDA



SOLUCIÓN EFICAZ



SOLUCIÓN ECONÓMICA



SOLUCIÓN ECOLÓGICA

951 21 16 95 · 678 04 82 73

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

- POSIBILIDAD DE FINANCIACIÓN. Consulte condiciones. -

## AYUDA PARA LOS ADMINISTRADORES DE JAÉN EN EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS POR PARTE DE LOPD CONSULTORES Y AUDITORES



El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, con el fin de facilitar el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal, a sus colegiados, ha firmado un convenio de colaboración con la empresa Liñán Lopd Consultores y Auditores.

Esta empresa con cobertura en todo el territorio nacional, se encuentra ubicada en Jaén. Pretenden ofrecer asesoramiento a todos los colegiados, con unos precios competitivos, tanto para sus propios despachos, como para las comunidades que administran, comprobando si están totalmente adaptados a LOPD, mediante la implantación de la ley o los posibles cambios que puedan ocurrir, con las máximas garantía de continuidad y cercanía por su ubicación de Jaén.



## LOS ADMINISTRADORES DE JAÉN PODRÁN CONTAR CON EL SERVICIO DE FORMACIÓN CONTINUA DE TALENT2.ES

Otro de los convenios de colaboración firmados en los últimos meses por el Colegio ha sido con la firma Talent2.es. A través de este acuerdo se pretende facilitar a los colegiados de Jaén y provincia, asesoramiento en todo lo relativo a la formación continua, tanto del personal de los propios despachos, como el de las comunidades que administra (conserjes, porteros/as, limpiadores/as) beneficiándose con las bonificaciones existentes en la actualidad, a través de los seguros sociales, para formar a sus plantillas y se mantengan permanentemente actualizados.

Existen una amplia variedad de cursos específicos de sector así como otros genéricos. Estas acciones formativas son positivas ya que consideramos que bene-

ficia de forma directa a los propietarios de las fincas urbanas, a sus trabajadores y a nuestro colectivo de profesionales que velamos por prestar el mejor servicio.



## ■ noticias **MÁLAGA**

### **EL PRESIDENTE DEL CAF MÁLAGA, FERNANDO PASTOR, PARTICIPA EN UNA REUNIÓN CON EL MINISTRO DE JUSTICIA**

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, en calidad de secretario de la Junta Directiva de la Unión Profesional de Málaga, participó en una reunión de trabajo con el ministro de Justicia, Rafael Catalá. En este encuentro, celebrado el pasado 10 de febrero en el Senado, en el transcurso de una visita institucional promovida por el senador Avelino Barrionuevo, el presidente del CAF Málaga trasladó a Catalá algunas de las inquietudes que afectan a los profesionales de la Administración de Fincas.

Durante la reunión, en la que además estuvo presente el también senador por Málaga y presidente de la Comisión de Justicia del Senado, Joaquín Ramírez, se abordaron asuntos como la Ley de Tasas,



una legislación que afecta directamente a las las Comunidades de Propietarios, en la medida en que muchas ven frenadas sus intenciones de acudir a los tribunales para solucionar un conflicto por los costes económicos que ello conlleva.

TDT y Ley de Servicios Profesionales. Asimismo, y aunque el Gobierno ya había anunciado que de momento, y a la espera de que la Unión Europea detalle algunas cuestiones sobre las que debe versar la Ley de Servicios Profesionales, está paralizada, también se abordó este asunto que tanto preocupa a los colegios. En esta línea, el ministro lanzó un mensaje de tranquilidad, aunque advirtió que la Ley de Colegios Profesionales puede seguir su curso y ser aprobada antes de que finalice la legislatura.



ARROYO 86, LOCAL 2  
41008 SEVILLA  
T. 954 987 404  
[www.aurilimpiezas.com](http://www.aurilimpiezas.com)  
[info@aurilimpiezas.com](mailto:info@aurilimpiezas.com)

### **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO**

- OFICINAS, LOCALES, COMUNIDADES, ETC.
- LIMPIEZA CRISTALES Y FACHADAS.
- LIMPIEZA GARAJES.
- TRATAMIENTOS SUELOS Y PULIDOS.
- TRATAMIENTOS ACRISTALADOS.
- TRATAMIENTOS OZONO.
- LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN MÁQUINA 160º
- RESPONSABILIDAD Y EFECTIVIDAD.
- MÁS DE 25 AÑOS DE EXPERIENCIA.

**PRESUPUESTO  
GRATIS**



# **DESATASCOS**

## **ABAGAGO**

### **ABONESÉ**

**SERVICIO**  
  
**24 HORAS**  
**365 DIAS AL AÑO**

#### TELEFONOS Y DELEGACIONES

SEVILLA ..... 954 44 30 97  
ALCALA GUADAIRA- MAIRENA ALCOR. . . 955 08 69 94  
DOS HERMANAS- MONTEQUINTO. .... 955 67 94 09

**URGENCIAS ... 616 20 72 15**

PAGINA WEB: [www.desatascosabagago.com](http://www.desatascosabagago.com)

# **CUCASOL**



## **DESINFECCIÓN DESINSECTACIÓN**

**CONTROL DE PLAGAS Rg. 0109 / AND / 850**  
**(Cucarachas y Roedores)**

## LA NUEVA WEB DEL CAF MÁLAGA YA ES UNA REALIDAD

La nueva página web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, activa desde el pasado 21 de noviembre, sustituye al anterior diseño, realizado hace más de un lustro, y permite aprovechar las nuevas posibilidades que ofrece internet como herramienta de comunicación y trabajo. La web ha sido desarrollada por la empresa Nexius, soluciones en la web.

El nuevo diseño de la web del CAF Málaga se ha pensado teniendo en cuenta la importancia de la comunicación interna y externa de la institución. Así, en función de si un usuario entra registrado o no podrá ver determinadas noticias de interés para el colectivo.

Además, se mantienen distintos servicios ya presentes en el anterior site y se incluyen nuevas aplicaciones como un calendario de eventos, una mayor tematización de las noticias, un nuevo buscador de colegiados y un espacio propio para que los medios de comunicación puedan consultar las notas de prensa que se generen desde el propio Colegio.

## PROGRAMA SOBRE ADMINISTRADORES DE FINCAS EN CADENA COPE

Desde el pasado 8 de enero la Cadena COPE en Málaga ofrece un programa de temática exclusiva para Administradores de Fincas después del acuerdo alcanzado entre esta emisora de radio y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El programa se emitirá cada jueves de 12:30 a 13:00 horas y en el mismo se abordarán asuntos relacionados con la actualidad colegial, la profesión y otros temas que sean de actualidad. Se puede escuchar a través del 105.5 FM cada día de emisión o en la página web de COPE Málaga cuando uno lo desee.

El primer programa, que presenta la periodista Carmen Cerbán, abordó la problemática de la nueva



### VENTAJAS PARA ACCESO IDENTIFICADO

Los usuarios que accedan identificados a la web, además de disponer de las opciones que tenían en la anterior web, podrán disponer de material exclusivo.

Así, por ejemplo, habrá noticias propias que sólo se podrán consultar una vez se haya accedido como colegiado a la web. En el futuro se implementarán de forma progresiva otros servicios de interés para los colegiados, así como se reforzará la presencia en las redes sociales con la apertura de un nuevo perfil en LinkedIn.

Ley de Servicios Profesionales que está pendiente de aprobación por parte del Consejo de Ministros y que lleva arrastrándose desde que comenzó la legislatura. Esta jornada, además del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, intervino la parlamentaria andaluza, Remedios Martel (PSOE), y el senador Avelino García (PP).

Los temas se consensuarán con la producción del programa. No obstante, si le interesa que se aborde alguna cuestión en concreto puede hacerla llegar a comunicacion@cafmalaga.com.

Con este nuevo programa en la Cadena COPE el CAF Málaga refuerza su presencia en los medios de comunicación. A la columna de opinión que se mantiene de forma periódica en el Diario SUR y los consultorios trimestrales en La Opinión de Málaga se suma ahora estos 30 minutos de radio que se podrán escuchar tanto en directo, como en el momento que el oyente decida a través de Internet. Además, el programa permitirá proyectar más allá del propio Colegio la marca del Administrador de Fincas Colegiado.





Obras y  
Reformas Integrales

Rehabilitación de Fachadas

Impermeabilizaciones  
de cubiertas

Pinturas

Instalaciones

Trabajos verticales

Tratamientos en garajes:  
filtraciones, humedades

Realización de ITES  
e informes periciales



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



DELEGACIÓN ANDALUCÍA ORIENTAL  
t. 952 217 763 | f. 951 77 00 11 | [info@grupoceres.com](mailto:info@grupoceres.com)

Alameda Principal, 11, 3º, 4 - 29001 Málaga

DELEGACIÓN ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
t. 954 634 133 | f. 954 635 579 | [info@grupoceres.com](mailto:info@grupoceres.com)

Avenida San Francisco Javier 9, Edificio Sevilla 2. Planta 6ª, módulo 10. 41018. Sevilla.

## REUNIÓN CON LA ASOCIACIÓN DE CONSUMIDORES UCA / UCE

Tras la exitosa rueda de prensa que antes de finalizar el año 2014 realizamos en nuestra sede junto con consumidores e instaladores sobre la TDT, el pasado 23 de enero tuvo lugar una interesante reunión en la sede del Colegio con el presidente de la Unión de Consumidores de Andalucía, UCA-UCE, Juan Moreno, y nuestro presidente, Rafael del Olmo, de cara a un futuro acuerdo marco entre ambas entidades.



## CAMPAÑA LOCAL SOBRE 347 EN AUTOBUSES URBANOS

De forma conjunta a la campaña del 347 que se lanzó desde el Consejo Andaluz, desde CAF Sevilla promovimos también la difusión de nuestra Profesión, en este sentido, a través de un video que se ha emitido durante dos semanas de febrero en toda la flota de autobuses urbanos de Tussam en nuestra provincia, unos 370 autobuses y 4 tranvías (metrocentro).

De esta forma, unos 294.000 usuarios al día, aproximadamente el 30% de cobertura sobre la población urbana de Sevilla mayores de 14 años, han podido hacerse eco de esta noticia.



## JORNADA SOBRE LA NUEVA LEY DE SEGURIDAD

La nueva Ley de Seguridad fue el tema central de una jornada celebrada en el Colegio el pasado 18 de febrero, a través de una charla impartida por el inspector del Cuerpo Nacional de Policía, Domingo Cabrera.

El motivo de esta conferencia, fue dar información sobre la contratación de seguridad privada para fincas urbanas, señalando los criterios que deben seguirse a la hora de llevar a cabo dichas contrataciones de empresas o elementos de seguridad.

De igual forma, el jefe Territorial de la Policía en Seguridad Privada, aportó también información necesaria para la prevención del intrusismo laboral dentro de la seguridad privada.

Dichas jornadas, promovidas por la empresa Organiza Eventos, fueron todo un éxito de publico.

## ENTREVISTA EN CANAL SUR RADIO SOBRE 347

El presidente de los administradores de fincas colegiados de Sevilla visitó los estudios de Canal Sur Radio el pasado mes de febrero, donde fue entrevistado por el periodista Jesús Vigorra en su programa El Público, para hablar sobre la obligación de la implantación del modelo 347, para que las comunidades de vecinos declaren a hacienda gastos ocasionados por un valor superior a 3.005 €.

El presidente argumentó que este modelo se ha implantado para eliminar la economía sumergida dentro de las comunidades. De igual forma, informó que solo se tiene que declarar y no tributar, ya que, esos impuestos se han pagado debidamente con el IVA que se ha generado con el coste de la obra.



## FIRMA CONVENIO COLECTIVO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

La sede de CAF Sevilla fue el escenario donde el pasado 23 de febrero se produjo la firma del nuevo texto del Convenio Colectivo de Empleados de Fincas de Sevilla.

Entre los asistentes, los sindicatos UGT y CCOO, y por la patronal, el Colegio.

## DESAYUNO INFORMATIVO CON EL CONSEJERO DE JUSTICIA

CAF Sevilla, representado por su presidente, Rafael del Olmo, ha participado en el Desayuno Informativo del Grupo Joly y Banco Santander con el Consejero de Justicia, Emilio de Llera, celebrado el pasado 20 de febrero en el hotel Barceló.

Durante el acto, al que asistieron más de 400 profesionales de diversos sectores, muchos de ellos empresarios, jueces, abogados, fiscales y procuradores, el consejero de Justicia, Emilio de Llera, afirmó que el estado actual que mejor define a la Justicia es el de “realmente lamentable, lentísima, muy insatisfactoria y deficiente”.



## CONVENIO CON EL GRUPO PUMA

Siguiendo su línea de firma de convenios de colaboración, el Colegio acaba de firmar en su sede la colaboración con el Grupo Puma, una empresa líder en el sector de la construcción, con más de 35 años de experiencia.

A través de sus 20 centros de producción, distribuidos entre España y Portugal, la compañía ofrece una extensa gama de productos para aplicaciones muy diversas: adhesivos y morteros de rejuntado para colocación de cerámica, mortero para revestimientos de fachadas, morteros para pavimentos, aditivos, pinturas y sistemas de impermeabilización y aislamiento entre otros.

A la firma acudieron por parte del Grupo Puma, José Luis Muñoz del departamento de Prescrip-

ción y Enrique Recio, jefe comercial Grupo Recio, y por parte de CAF Sevilla, el presidente, Rafael del Olmo y la asesora técnica, Blanca Cruz.



## GALA DE LOS PREMIOS SEMANA SANTA DE SEVILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha vuelto a demostrar su apoyo a la cultura de nuestra tierra. Su presidente, Rafael del Olmo, participó el pasado 2 de marzo en la Gala de los Premios de Semana Santa, entregando el premio de la Música a la Agrupación Musical Santa María Magdalena, de Arahál.

El acto de celebración de dichos premios se cele-

bró en el teatro Lope de Vega y asistieron personalidades de la sociedad sevillana. La Agrupación Musical Santa María Magdalena de Arahál, recibió este premio por sus 50 años de historia y por ser creadora de un estilo musical, el de agrupación, que ha calado en toda Andalucía. El premio también sirvió como homenaje a su histórico director y fundador, Manuel Rodríguez Ruiz, fallecido en 2013.



## EXÁMENES DE ACCESO A LA PROFESIÓN

El pasado 30 de enero, la sede de CAF Sevilla acogió a los alumnos de la Universidad de Burgos que se presentaban a los exámenes para acceder a la profesión y convertirse en Administradores de Fincas Colegiados.

# OTIS GEN2 SWITCH SOLAR

## EL ASCENSOR QUE PERMITE OLVIDARSE DE LA FACTURA ELÉCTRICA

Utiliza paneles solares fotovoltaicos para su funcionamiento, por lo que no necesita enchufarse a la red eléctrica

Es capaz de generar la misma energía que consume, consiguiendo un balance energético cero

Elimina por completo las emisiones de CO2 a la atmósfera

Este ascensor es el mejor ejemplo de la apuesta de Otis por la tecnología más avanzada unida a una filosofía de respeto al medio ambiente en todos nuestros productos y servicios.

El Otis Switch Solar funciona con energía cien por cien limpia producida por unos paneles solares fotovoltaicos conectados al ascensor, que le proporcionan toda la energía

que necesita para su funcionamiento. Pero además, gracias a su sistema de acumuladores, el ascensor almacena también la energía que él mismo genera cuando baja cargado o sube vacío, con lo que su autonomía de la red eléctrica es total.

Si se producen periodos de tiempo prolongados sin el suficiente nivel de insolación, el Otis GeN2 Switch Solar es capaz de funcionar tam-

bién con una corriente monofásica de 220V, disponible en cualquier tipo de edificación.

Tan sólo necesita 500W de potencia, menos que un microondas, lo que conlleva sustanciales ahorros económicos. Si está conectado a paneles solares el ahorro es de un 100% y si fuese a la red, el ahorro en la factura eléctrica, puede llegar hasta un 95%.

### Ahorro sin precedentes >>

Referencias Dispositivos domésticos



## ¡YA QUEDA POCO!

Sabemos que nuestra obligación es estar al día en todo aquello que tiene que ver con la vivienda y con el trato a las personas que forman las comunidades y las urbanizaciones.

Sabemos que debemos estar a la última en tres grandes ámbitos: la legislación, los avances tecnológicos, y el trato humano. De ellos depende que las comunidades que administramos vayan bien.

Sobre estos tres pilares básicos –legislación, tecnología y trato humano- se basará el decimonoveno Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España, que se celebrará en Santander los días 14, 15 y 16 de mayo.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria hemos querido plantear este congreso como un foro donde trabajemos en equipo. Donde compartamos experiencias e información de una manera diferente. Fomentando mucho el contacto entre nosotros a partir de lo que las ponencias nos aporten. Se hablará de diversos temas: desde las últimas novedades en materia de legislación hasta una nueva imagen corporativa del colectivo pensada para dar fuerza a los administradores de fincas de España, pasando por las ciudades y los edificios inteligentes o la mediación en conflictos y el trato con gente difícil.

Estamos muy contentos del programa que el Comité Organizador está cerrando. Sobretodo porque facilitará, y mucho, el networking o trabajo en red, el contacto más cercano entre los asistentes, las dinámicas de equipo para compartir información y experiencias.

Con una empresa referente en el mundo del coaching y el liderazgo, MRC Training y su socio fundador Manuel Tallada, exploraremos nuevas estrategias sobre el trato con gente difícil. Sobre cómo actuar con el intangible que supone el factor psicológico en nuestro trabajo. Sobre cómo, en definitiva, utilizar la inteligencia emocional y la motivación para superar las dificultades que nos encontramos cuando en una comunidad hay vecinos que no facilitan las cosas al resto.

La capacidad para gestionar casos difíciles es una de las claves para tener éxito en la administración de fincas. Precisamente sobre el éxito también hablaremos en el Congreso. Con Anxo Pérez, un joven con cinco titulaciones universitarias que domina nueve idiomas, hablaremos sobre este interesante y complejo con-

cepto. A partir de lo que explica en su libro “Los 88 peldaños del éxito”, nos adentraremos en las claves para conseguir el éxito profesional, y también personal, en un mundo cada vez más exigente y en el cual siempre es útil conocer las mejores estrategias para sacar partido a nuestras potencialidades y conseguir buenos resultados en aquello que nos propongamos.

Hablaremos de mediación inmobiliaria como una de las tareas más importantes que desarrollan los colegios territoriales en un contexto, el de la vivienda, que en los últimos años, y en el presente, ha sido objeto de fuertes turbulencias. Y daremos un protagonismo especial a los presidentes. A los presidentes de las comunidades de propietarios, con el concepto de la “Escuela de presidentes”, en el que nos introducirá el prestigioso magistrado Vivente Magro Servet.

Hay y habrá mucho más. Ya falta poco para que nos volvamos a encontrar muchos de los administradores de fincas colegiados que día a día hacemos un trabajo importante con el bien material más preciado para las personas: la vivienda.

Serán, desde luego, tres días en los que aceleraremos en nuestra constante adaptación a los nuevos tiempos. Serán tres días en los que Santander acogerá excelentes ponentes y maravillosos profesionales de la administración de fincas que participarán en un congreso que será diferente. Serán tres días en los que Cantabria será la capital española de la administración de fincas. Serán tres días, os lo garantizo, en los que imaginaremos, compartiremos y crearemos nuevas estrategias para dar una respuesta aún mejor a la sociedad a la que servimos.

Apuntad: 14, 15, y 16 de mayo, cita en Santander con el Congreso Nacional!

**ALBERTO RUIZ-CAPILLAS**  
*Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria y del Comité Organizador del XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España*



# ¿Problemas de **HUMEDAD?**

• por **capilaridad**

• por **condensación**

• por **filtraciones**



Tratamientos garantizados, información y presupuestos gratuitos

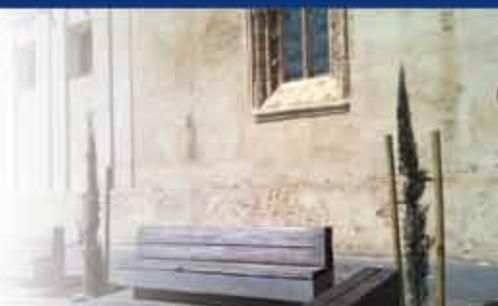


Impermeabilizaciones de **TERRAZAS**

Rehabilitación de **FACHADAS**

Concesionario de mortero transpirable **DRAINING**

Antes



Después



Capilla Puerta de Jerez, Sevilla

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS VIVIENDAS PRIVADAS EDIFICIOS PÚBLICOS MONUMENTOS HISTÓRICOS

Últimas actuaciones realizadas en edificios singulares:

## SEVILLA

Reales Alcázares  
Capilla de Sta. María, Puerta de Jerez  
Palacio Marqués de la Motilla  
Consejería de Agricultura  
O.C.A. de CANTILLANA  
Iglesia Colegial, OSUNA  
Juzgado de Paz, ARAHAL

## MÁLAGA

Corralón Santa Sofía  
Museo Carmen Thyssen

## ALMERÍA

Palacio Arzobispal  
Iglesia Parroquia de LUCAINENA  
Iglesia de la Encarnación, VERA

## GRANADA

Palacio de la Madraza  
Palacio de Bibataubín

## JAÉN

Agencia Tributaria, Plaza de Sta. María

## CÁDIZ

Iglesia de San Mateo, JEREZ

 **ALECSA**  
desde 1984

 Número Gratuito  
**900 834 500**

alecsa@alecsa.com  
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de Humicontrol en Andalucía y Extremadura



PRÓXIMA PARADA CANTABRIA  
**ABIERTA INSCRIPCIÓN**



**CREATIVIDAD Y  
NETWORKING**  
*SI TIENES, DA. SI NECESITAS, PIDE*

# XIX CNAF

XIX CONGRESO NACIONAL  
ADMINISTRADORES DE FINCAS  
DEL 14 AL 16 DE MAYO  
**SANTANDER 2015**



[www.2015santander.com](http://www.2015santander.com)



## ¿Subes o bajas? Tú decides

Rehabilitaciones, modernizaciones, instalaciones, mantenimiento... sea cual sea tu necesidad, elige seguridad. Schindler, compañía líder en soluciones de transporte vertical, pone a tu servicio más de 138 años de experiencia, la garantía de que las piezas y recambios utilizados son originales, y un servicio de mantenimiento integral 24 horas al día, los 365 días del año. Para Schindler la seguridad de tu familia, tus amigos, tus vecinos y de los más de 1000 millones de personas que transportamos cada día es lo más importante.

¿Te subes?



# ASCENSOR SOLAR

## ¡Adiós a la factura eléctrica!



## GeN2™ Switch

El OTIS GeN2 Switch es un ascensor que puede funcionar con energía 100% limpia y le permite olvidarse de la factura eléctrica. Porque además de generar su propia energía, si se conecta a unos paneles solares adecuados, éstos le proporcionan toda la energía que necesita para funcionar\*.

\*: Consulte los requerimientos técnicos detallados de los paneles solares necesarios para el correcto funcionamiento de cada instalación, en función de las horas de insolación.

Tel.: 901 24 00 24

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

**OTIS**  
United Technologies