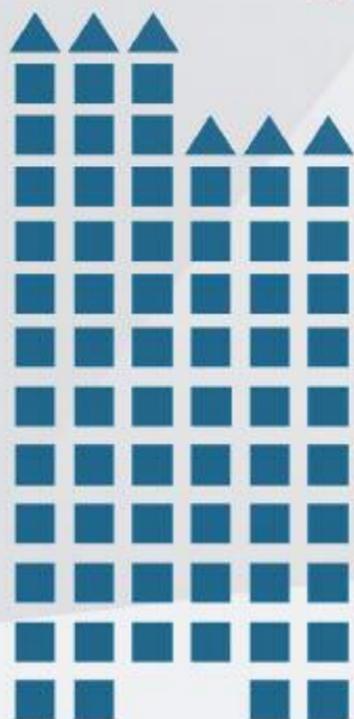


Administradores de Fincas Colegiados

suplemento promocional de ABC
10 de enero de 2017



gestores
gerentes
asesores legales y laborales
mediadores
colaboradores
contables
secretarios

trabajando por el
buen funcionamiento y la gestión
de la **comunidad de propietarios**

¿CUMPLE SU COMUNIDAD DE VECINOS CON LAS OBLIGACIONES FISCALES?



EL 28 DE FEBRERO FINALIZA EL PLAZO PARA QUE LAS COMUNIDADES PRESENTEN EL

MODELO 347 
DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

POR OPERACIONES CON TERCEROS EN 2016.

ESTO HACE RECOMENDABLE QUE LA ADMINISTRACIÓN DE SU COMUNIDAD LA REALICE UN

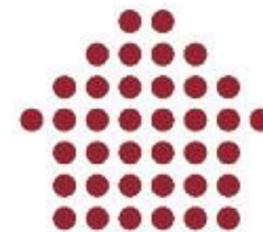
ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO, QUE CUMPLIRÁ EL TRÁMITE, DE LO CONTRARIO SE ARRIESGAN A UNA **SANCIÓN FISCAL.**

¡ AÚN ESTÁ A TIEMPO !

 Administrador Fincas Colegiado

 **cafs**
colegio de administradores de fincas de sevilla
cafsevilla.com  

Comercializado por: ABC de Sevilla, C/ Albert Einstein, 10 Isla de la Cartuja, Sevilla | 954 488 600
Diseño y maquetación: msoldán



COLEGIO ADMINISTRADORES DE FINCAS SEVILLA_4



VENTAJAS DE SER COLEGIADO_10



DIMENSIÓN SOCIAL_16



DUDAS SOBRE SU COMUNIDAD_18



SENTENCIA MARCA AAFF_14



MODELO 347_12



ARTÍCULO VICENTE MAGRO_8

sumario

Tiempos renovados para ofrecer mejores servicios a la sociedad

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA ACABA DE ESTRENAR JUNTA DE GOBIERNO CON JOSÉ FERÍA MORO AL FRENTE

P.C. / SEVILLA

Nueva etapa en el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla. La sede de esta institución acogió el pasado 1 de diciembre el acto de toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno, tras las elecciones celebradas el 25 de noviembre, bajo la dirección del presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo.

El nuevo presidente, José Fería Moro, anterior vicepresidente releva en el cargo a Rafael del Olmo Garrudo, que ha ejercido la presidencia durante los últimos diez años. En su discurso señaló que inicia esta nueva época «con la ilusión de seguir trabajando otros cinco años más por y para la profesión, motivado por el positivo balance obtenido en la etapa que termina».

Con el lema de su candidatura, «Haciendo Colegio», el presidente y su equipo pretenden que esta nueva etapa sea, si cabe, más participativa. «Nuestra intención no es otra que continuar trabajando y dedicando nuestro tiempo a conseguir que el Administrador de Fincas Colegiado de Sevilla y provincia se sienta atendido y arropado por su Colegio a la hora de plantear cualquier cuestión».

Otro de los retos de la nueva Junta de Gobierno será la intensificación de la formación, entendiéndola como una herramienta fundamental para estar en valor y diferenciarse de los no colegiados, así como continuar estando muy presentes en la sociedad y en todos los organismos oficiales, porque la profesión así lo demanda, «lo que ayudará también a salvaguardar los intereses de las comunidades de propietarios que nos confían su gestión», señaló Fería.

De igual modo, quieren hacer hincapié en la necesi-

Una participación activa en distintas comisiones en defensa de las condiciones de vida de la ciudadanía

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla trabaja codo con codo con las administraciones para mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía. En este sentido, la corporación pertenece a la Comisión Especial de Terrazas de Veladores de la Gerencia de Urbanismo desde marzo de 2010 y en la Mesa de Lucha contra Alojamiento Clandestinos desde abril de 2014. «Intentamos en estos foros que se vea el punto de vista de los afectados y que se intenten buscar soluciones pactadas en bien de la convivencia de todos, ya que hay que conciliar los intereses económicos con el descanso de las personas que viven a lado o encima de los distintos negocios», resaltó el presidente de la institución, José Fería.

dad de poner en valor el papel profesional del administrador de fincas colegiado y su imprescindible rol en la gestión del patrimonio inmobiliario que representan las comunidades de propietarios, así como la importancia de la colegiación.

Las campañas para acercar el Colegio aún más a la sociedad y hacer gala de la profesionalidad y promocionar las ventajas que el administrador de fincas colegiado ofrece a las comunidades de propietarios serán otros de los objetivos de la nueva etapa de la Junta de Gobierno.

El nuevo presidente otorga una gran relevancia a los administradores de fincas colegiados dentro y fuera de la institución, ya que son el

«Iniciamos esta nueva época con la ilusión de seguir trabajando otros cinco años más por y para la profesión»

«Ofrecemos a todos los colegiados un alto nivel de formación, muy necesario para el correcto quehacer profesional»

nexo de unión entre la profesión y los clientes. «Estamos constantemente trabajando desde nuestro Colegio profesional con el único objetivo de garantizar un servicio de calidad a las comunidades de propietarios, transmitiendo con ello la seguridad y tranquilidad que los propietarios se merecen» destacó.

A su juicio, el colegiado busca en su Colegio Profesional protección, asesoramiento, formación y sobre todo ser atendido puntualmente en cualquiera de los problemas que le surjan en su día a día profesional. «Por ello, desde el Colegio se trabaja arduamente en mantener una fluida comunicación (mediante circulares, comunicados, notas informativas, etc.) de todo lo que le atañe por nuevas legislaciones, celebración de cursos formativos, en definitiva, provocando ser una correa de transmisión entre las



Administraciones y el profesional, de lo que se beneficiarán sin ninguna duda nuestros clientes», subrayó.

Asimismo, ofrece a todos sus colegiados un alto nivel de formación, muy necesario para el correcto quehacer profesional, que con las nuevas tecnologías cada vez se hacen más requeridas. De hecho, con la actual legislación sobre requerimientos y notificaciones por la vía electrónica desde las Administraciones Públicas, iniciado desde finales del pasado año, el Administrador de Fincas estará apoderado para recibir las notificaciones desde la Agencia Tributaria de las comunidades de propietarios que gestione.

Turno de oficio

Uno de los principales objetivos que se marca la Junta de Gobierno entrante es la potenciación de la Oficina de Atención a Comunidades, cuya finalidad es atender de forma gratuita a las comunidades de propietarios que no disponen de Administrador de Fincas Colegiado y resolverles mediante consultas previa cita, cualquier problema que pueda suscitarse, estableciéndose para ello un turno de oficio entre los profesionales.





ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

COMUNIDADES - ALQUILERES - SEGUROS - MANTENIMIENTO
ASESORAMIENTO JURÍDICO - ASESORAMIENTO TÉCNICO

Administrando desde 1928



Por una administración personal, moderna y eficaz, para sacar el máximo rendimiento de su patrimonio.

GRACIAS A TODOS NUESTROS ADMINISTRADOS POR SU CONFIANZA

Calle Adriano 7 - 1ª planta
41001 Sevilla
Teléfono: 954 50 24 28
Avda. República Argentina, 19 C - 1ª planta
Teléfono: 954 28 06 44
41011 Sevilla
safinco@safinco.net



safinco.net

»»

También pretenden difundir y promocionar ante la sociedad, mediante campañas publicitarias, las ventajas que supone para una comunidad de propietarios la contratación de un Administrador de Fincas Colegiado como garantía y seguridad para las mismas.

Desde el punto de vista legislativo, Feria resaltó dos sentencias de la Audiencia Provincial de Cantabria, por las cuales se declara nulo el nombramiento por parte de una comunidad de propietarios de un administrador no colegiado, al darse por hecho de que estas personas no reúnen la cualificación suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. Se reconoce por tanto que la colegiación representa la mejor garantía de que estas personas cuentan con la necesaria cualificación profesional, que obviamente redundará en un beneficio directo para los propietarios de las comunidades.

Durante la pasada legislatura El Gobierno presentó un borrador de un proyecto de ley



sobre la regulación de los servicios profesionales que «perjudicaba considerablemente las funciones que desde su constitución vienen desarrollando los colegios profesionales», según aseguró el presidente. «Todos los administradores de fincas deseamos y vamos a reivindicar, desde nuestro Consejo General que, en la legislatura que acaba de comenzar, se trabaje por exigir la colegiación obligatoria en profesiones que aún no la tienen, como es la nuestra», defendió.

El Consejo General también está trabajando sobre la redacción de una nueva Ley de Propiedad Horizontal cuyo texto fue presentado en el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de la corporación celebrado en Sevilla en junio del pasado año. «El objetivo es hacer una ley adaptada a nuestros tiempos y a la complejidad de los edificios que actualmente se construyen», sentenció.

Código QR con el listado de colegiados de Sevilla



JUAN LUIS REINA VELARDE

954 25 24 80
954 25 24 90

email: info@adasadministracion.com

web: www.adasadministracion.com





ÁREA CONTABLE
Completo servicio de contabilidad de la Comunidad, conforme a lo establecido por el Plan General Contable. Programa específico. Asesoramiento integral de empresas en materia laboral. Obligaciones fiscales.

ÁREA JURÍDICA
Asesoramiento Jurídico en asuntos de tipo legal que puedan afectar a la Comunidad. Reclamación de deudas incluyendo Procedimiento Judicial. Consulta legal en cualquier materia. Comparecencia ante Organismo Oficial.

ÁREA ADMINISTRATIVA
Departamento de incidencias y solicitudes. Seguimiento integral de incidencias, para lo que contamos con operarios de todos los sectores, hasta su completa resolución. ITE (Inspección Técnica Edificios), y Certificación Energética.

“Más de 20 años al servicio de nuestros clientes”

NUESTRA EMPRESA
Consolidados en la Administración de Fincas con más de 20 años de experiencia en el sector, le ofrecemos una gestión profesional de calidad, manteniendo en todo momento un **trato directo, cercano y personalizado** con cada uno de nuestros clientes.

Disponemos de un **gran equipo de profesionales** de diversos sectores, enfocados a cubrir cualquiera de las necesidades que requiera la gestión de cada finca.

“Apostamos por un trato directo y personalizado”

“Sala de Juntas a disposición de nuestros clientes”

“Despacho de Abogados a coste 0*”

“Pida su presupuesto sin compromiso”

www.fincasapl.com

*Sólo para clientes de APL.

Dirección:
Calle Luz Arriero, 7, Local Triana

Teléfonos de contacto:
Oficina: 955 268 786
Móvil: 676 457 357

Correo electrónico:
info@fincasapl.com

www.fincasapl.com



TITULAR
Eva María Trigueros
Administradora de Fincas y Abogada

“Un trabajo bien hecho es un cliente satisfecho”

OFICINA 24 HORAS ☎ 676 457 357

LA NECESARIA REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES

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

Durante la pasada legislatura estuvo circulando por el Departamento de Economía y Hacienda un borrador de un Proyecto de Ley sobre la regulación de los servicios profesionales que tiraba por tierra el magnífico trabajo que han venido haciendo desde hace muchos años los colegios profesionales. Y ello, basado en una aparente normativa Europea que luego parece que todo el mundo negaba. Se trataba de un texto que nadie había reclamado, -lo que ya es sumamente grave y echaba por tierra el proyecto- y que no solamente no se consideraba necesaria, sino que, muy al contrario, suponía un tremendo paso atrás en los avances que se habían realizado por los colegios profesionales en la implantación e implementación de unos estándares de calidad en los servicios profesionales que se le dan a los ciudadanos de nuestro país cuando estos demandan un servicio personal de una actividad concreta.

Se alegaba por los defensores del texto, a los que, por cierto, nadie conocía, que la desregulación de las profesiones estaba imperando en Europa y no se podía encorsetar a quienes quieren realizar una profesión, no debiendo obligarse en muchos casos a la colegiación obligatoria en algunos casos, en otros supuestos haciendo desaparecer la figura del procurador, algo que suponía una quiebra de una institución esencial y fundamental como necesaria en la Administración de Justicia, y en otros reduciendo la implantación de las sedes geográficas de los colegios profesionales.

Es decir, un proyecto destinado a cargarse el buen funcionamiento de los servicios profesionales. Y ello, con un clarísimo perjuicio a los ciudadanos que necesitan en algún momento de la actividad de un abogado, procurador, economista, administrador de fincas, arquitecto o aparejador, ingeniero y todas y cada una de las profesiones que no tenemos espacio para citar y que se ejercen hoy en día con un altísimo nivel de calidad, propiciado, precisamente, por el empeño y el esfuerzo de los colegios profesionales en suministrar de actividades formativas a sus colegiados, de exigirles el máximo cuidado en el desempeño de su actividad mediante un control exhaustivo del respeto a los códigos de la deontología profesional, y un comité disciplinario que controle las infracciones, así como de una póliza de seguro colectivo que en el caso de que un colegiado haya cometido alguna irregularidad, que siempre puede haberlo, el ciudadano que haya sido víctima de ella pueda cobrar por los daños y perjuicios que haya podido padecer por esa actuación.

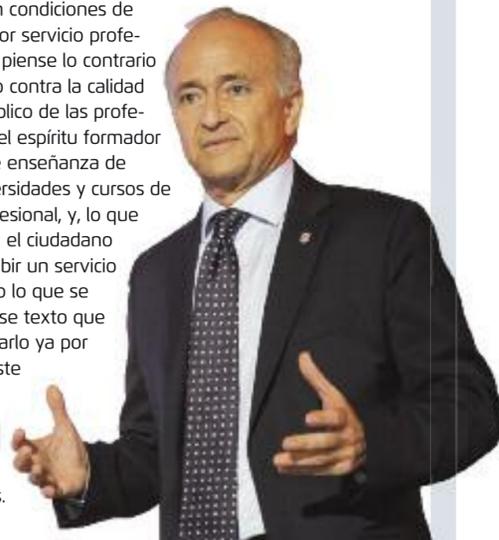
Pues bien, todas estas medidas protectoras que cumplen a la perfección hoy en día los colegios profesionales desaparecerían de haber prosperado ese proyecto de Ley de Servicios profesionales que, finalmente, fue introducido en un cajón a dormir un largo sueño para el bien, no solo de los profesionales, sino de todos los ciudadanos que estaban en situación de riesgo en el caso de haber

salido adelante un texto que permitía ejercer una actividad profesional sin el control de nadie y sin haber acreditado formación alguna, así como sin exigirse garantías como las que sí cumplen los colegios profesionales.

Y ello, sin que el Estado asumiera en modo alguno esa función de control en la calidad de las profesiones que sí que ejercen los colegios profesionales. Realmente curioso, porque mientras que en el Código Penal se había introducido el art. 31 bis para exigir a las empresas que introduzcan programas de prevención jurídica para que se cumpla y respete el derecho y se eviten daños a los ciudadanos por si alguien se amparaba en el marco de una empresa para perjudicar a terceros, resultaba que se quería suprimir ese mismo control de prevención que ejercen los colegios profesionales para con los que quieren «acreditarse» en ellos mediante la colegiación obligatoria. Es decir, un auténtico disparate, y lo que es peor, un contrasentido en esa política de trasladar a los colectivos el autocontrol para evitar que los ciudadanos se perjudiquen.

En consecuencia, por lo que debe apostarse en esta legislatura es por todo lo contrario, es decir, por exigir la colegiación obligatoria en profesiones que no la tienen todavía, como es la Administración de fincas, y otras donde no hay auténtica regulación, y por reforzar, no disminuir, a los colegios profesionales como los antes citados (abogados, procuradores, economistas...), con un marco legal que regule y determine con claridad quién puede desempeñar una determinada actividad y quién no.

Que fije con claridad las actividades profesionales y regule los requisitos que deben seguir los ciudadanos que quieran dedicarse a una actividad profesional concreta, porque para eso nuestros jóvenes estudian en nuestras Universidades, o desarrollan cursos de formación profesional: para acreditarse mediante la titulación oportuna y estar en condiciones de prestar un mejor servicio profesional. Y quien piense lo contrario está atentando contra la calidad del servicio público de las profesiones, contra el espíritu formador y de calidad de enseñanza de nuestras Universidades y cursos de formación profesional, y, lo que es peor, contra el ciudadano que quiere recibir un servicio de calidad, y no lo que se pretendía en ese texto que hay que cambiarlo ya por otro que apueste por lo antes referido y por la verdadera regulación de las profesiones.




COMUNITAS[®]
Administración de Fincas

ADMINISTRACIÓN
CONTABILIDAD
SECRETARÍA
ASESORÍA JURÍDICA
ASISTENCIA TÉCNICA

DESPACHO
24 HORAS
EN NUESTRA
WEB

En Comunitas nos preocuparemos, principalmente, porque tenga Vd. su Comunidad en las mejores condiciones posibles, con el mejor coste que pueda establecerse para ello.

Comunitas G.P.S. Administración de Fincas
C/ León XIII nº 14 Local. 41009 Sevilla
Tfno. 954 438 275 - 954 432 946
administracion@comunitas.es



Administrador
Fincas
Colegiado

COMUNITAS.ES

La importancia de ser colegiado

DESDE 1969 EL COLEGIO GARANTIZA LA ACTUACIÓN DE SUS COLEGIADOS, QUE GESTIONAN EL 80 POR CIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

J.J.M. / SEVILLA

En Sevilla más de 500 profesionales son miembros del Colegio de Administradores de Fincas, lo que supone un extenso grupo laboral con un alto grado de formación y respaldados por un organismo que, desde 1969, trabaja para que los profesionales de la gestión de propiedades ofrezcan el mejor servicio al conjunto de los ciudadanos. Desde el colegio se ofrece un amplio abanico de actividades orientadas a la correcta gestión en las comunidades de vecinos.

Entre los cometidos del Colegio de Administradores está la ordenación del ejercicio de la profesión para los asociados y sus usuarios. También la representación mayoritaria de la profesión o la defensa de los intereses y derechos profesionales de los Administradores de Fincas. El colegio se ocupa de velar por la satisfacción de los intereses generales relacionados con la profesión al tener una repercusión social. También de promover la mejora constante de la calidad en los servicios profesionales a través de la formación.

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla defiende la integración de todos los profesionales y

la asociación obligatoria al colegio para proteger los criterios éticos y las normas deontológicas de la profesión, ya que es el organismo encargado de colaborar con las Asociaciones Profesionales en el ejercicio de sus competencias. Entre sus labores está también cooperar en la elaboración de los estudios con las universidades, a fin de mejorar el título que habilita al profesional.

Desde este organismo se establecen los servicios de atención a los consumidores y a los propios colegiados. Es la encargada de la mediación y arbitraje con la Ley de Mediación. El Colegio de Administradores busca una adecuada convivencia entre vecinos, que es un factor fundamental para la buena calidad de vida en su día a día, por ello, los Administradores de Fincas Colegiados de Sevilla, entre otras tareas, asesorar para gestión óptima de los recursos, informar de los cambios legales y garantizar la gestión integral de los edificios.

«Trabajamos por el bienestar de la sociedad», remarcan en el Colegio de Administradores de Fincas, donde se explica que el 90 por ciento de los edificios de Sevilla que han instalado ascensores cuenta con un administrador de fincas colegiado en el organismo oficial. Un colegio profesional que apuesta por el desarrollo del coche eléc-

trico o el plan de rehabilitación de viviendas.

Entre las propuestas de futuro está instaurar cortes de arbitraje y establecer un Servicio Jurídico abierto al público, que pasa por unificar estándares de formación en las autonomías y facilitar así la movilidad de los profesionales para mejorar la formación continua. En base a esto, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha participado en campañas para la capacitación teórica universitaria o privada que garantice un nivel óptimo de los servicios profesionales. Desgranar la gran complejidad de la legislación española, que hace necesario que de forma continuada se realicen cursos, charlas y conferencias que posibiliten una actualización del Administrador de Fincas en todos los temas que son de su competencia. Esto garantiza en la práctica profesional el nivel de servicio y asesoramiento que merece el ciudadano.

De igual forma, el colegio garantiza la actuación de sus colegiados ejercientes con dos tipos de seguros, de Responsabilidad Civil, de hasta 1.200.000 euros para el caso de responsabilidades de tipo civil que pudiera imputar los tribunales de justicia por la actuación u omisión del administrador colegiado, y por otro lado, de Caución, de hasta 25.000 euros conforme a lo establecido en el Código Deontológico Europeo para Profesionales Inmobiliarios, por lo que el administrador colegiado tiene cubierta esta garantía financiera en beneficio de sus clientes.

El 90 por ciento de los edificios de Sevilla que han instalado ascensores cuenta con un administrador de fincas colegiado



630 335 013

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS / ASESORÍA JURÍDICA

Reducimos el gasto de su Comunidad de Propietarios gracias a una mejor gestión de la misma. Ofrecemos multitud de medidas eficaces de ahorro que estudiaremos en función de las características de su finca.

Ofrecemos información continua del estado contable de la Comunidad de Vecinos, así como de todo aquello de interés para el correcto funcionamiento de la misma.

Atendemos en horario de oficina a todos los propietarios, en horario extendido a los miembros de la Junta Directiva, y puede solicitarnos información las 24 horas del día a través de nuestra página web.



Administrador Fincas Colegiado

rogadministraciones.es

ROG ADMINISTRACIONES S.L.
C/ Rafael González Abreu, 16 - 1º B
41001 Sevilla
954 226 439 - 954 562 369
info@rogadministraciones.es

DE JUAN & ASOCIADOS
ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

ASESORÍA ABOGADOS ADMINISTRACIÓN DE FINCAS INMOBILIARIA SEGUROS



HEMOS CUMPLIDO 25 AÑOS

Desde nuestros inicios, hemos alcanzado un alto grado de especialización en la administración de comunidades

C/ Juan Sierra, 1. 41018 SEVILLA
Telf.: 954 542 202
www.dejuanyasociados.com

Obligaciones a tener en cuenta

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEBEN INFORMAR A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LAS OPERACIONES CON TERCEROS CON EL MODELO 347

P.C. / SEVILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla está muy comprometido con la labor de dar a conocer a la sociedad cuáles son los entresijos del modelo 347, documento que hay que registrar por parte de las comunidades de propietarios en todas las operaciones económicas con terceras personas (albañiles, fontaneros, empresas de jardinería, limpieza, ascensores, etc.) que superen los 3.005,06 euros anuales. Para poder acceder a las subvenciones en materia de rehabilitación es indispensable tener perfectamente detalladas las cuentas y cumplidas todas las obligaciones fiscales, de ahí que sea necesario que las comunidades de propietarios deban informar a Hacienda de su actividad económica. En caso de no cumplir con este trámite, estos los vecinos se enfrentan a sus correspondientes sanciones tributarias.

El Colegio recuerda que el Real Decreto 828/2013 establece que con efectos 1 de enero de 2014 las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal están obligadas a presentar la declaración de

operaciones con terceras personas –modelo 347–. Las comunidades no están obligadas a declarar los suministros de energía eléctrica y combustibles que se usen para consumo colectivo. 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. Los alquileres no han de registrarse.

Sí están obligadas a su presentación, además de las declaraciones de IVA pertinentes 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–.

Los datos exigidos para su cumplimentación son el nombre y los apellidos o razón social o denominación completa, el número de identi-



Los administradores demandan desde hace años normas que regulen, contable y fiscalmente, los datos económicos de los inmuebles

ficación fiscal de cada una de las personas o entidades incluidas en la declaración, el importe total, en euros, de las operaciones realizadas con cada persona o entidad durante el año natural al que la declaración se refiere y los importes superiores a 6.000 euros percibidos en metálico de cada una de las personas o entidades relacionadas en la declaración. También se harán constar, sepa-

radamente de otras operaciones que pudieran realizarse entre las mismas partes, aquellas que conlleven arrendamientos de locales de negocios.

Máxima transparencia

Los administradores de fincas colegiados consideran muy positiva esta obligación fiscal para las comunidades de propietarios, dado que desde los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General –CGCAFE–, se vienen 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, razones por la que hemos iniciado una campaña informativa dirigida a los ciudadanos explicando qué es y en qué consiste la nueva obligación tributaria.

Los administradores de fincas colegiados garantizan, aún sin una norma obligatoria, que los datos contables y fiscales de los inmuebles que Administran cumplen con toda la normativa fiscal actualmente en vigor. Pero hacerlo obligatorio es y sería un gran paso en la defensa de los intereses de los propietarios de inmuebles.

Modelo 347





GESCOEM S.L.
Administrador de Fincas
Seguros Generales
Inmobiliaria y Servicios Generales
a Comunidades
desde 1982

"Si buscas resultados únete al éxito de nuestra gestión"



Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla
Colegiado: 22026

Manuel Valenzuela Vilella
Recaredo, 12 - 2ºc - 41003 - Sevilla
Telf. : + 34 954 42 20 20 - (dos líneas)
administracion@gescoemfincas.com - www.gescoemfincas.com

Sentencia Marca AAFF

¿Quién puede ser «administrador»?

EL SUPREMO FIJA EL CRITERIO PARA PODER GESTIONAR UNA COMUNIDAD DE VECINOS Y PARA NO CREAR CONFUSIÓN EN EL CONSUMIDOR

J.J.M. / SEVILLA

El Tribunal Supremo fijó el pasado 8 de noviembre el criterio para la denominación de quién puede ser considerado profesional de la «administración de fincas». Reconoce quien puede gestionar una comunidad de vecinos y plantea una reclamación ante la Oficina de Patentes y Marcas, en este caso por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, contra el uso de

la denominación profesional. La sentencia destaca que con «el uso público o la inscripción de una marca que lleve la denominación de Administradores de Fincas, sin pertenecer a un Colegio Profesional de Administradores de Fincas, se crea confusión en el mercado de los consumidores de servicios». Por esta razón, el Tribunal Supremo falla en contra de la concesión de la marca a una asociación y reconoce «la exclusividad de nuestra denominación profesional».

Se trataba de respetar las denominaciones profesionales con un respaldo judicial para

que sean reconocidas en el ejercicio y desempeño de las actividades profesionales. La sentencia asegura que la absoluta liberalización de servicios o el uso indiscriminado de denominaciones profesionales no es posible, salvo que se quiera vulnerar las inscripciones de marca y los derechos consolidados por los colectivos.

El Tribunal Supremo, en su fundamento de Derecho segundo, constata que la actividad de «administradores de fincas» es habitual para «designar los servicios de aquellos profesionales que comprende el gobierno y conservación de los bienes, asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles y muy específicamente la gestión de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal».

El ejercicio está regulado por el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional de Administradores de Fincas, y que reconoce que «será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto». Un reconociendo que extiende al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, «como una Corporación de Derecho Público, dotada de personalidad jurídica propia y plena capaci-



La sentencia del Tribunal Supremo debería dar lugar a una normativa que apostara por la exclusividad de muchas profesiones

dad para el cumplimiento de sus fines, que integra los diferentes Colegios Territoriales de la profesión».

«Lo que el Tribunal Supremo pretende destacar es que, con el uso público o inscripción de una marca que lleve el componente de administradores de fincas sin pertenecer a un colegio profesional, se crea confusión en el consumidor», remarca el jurista Vicente Magro Servet, quien explica que la sentencia tiene «gran interés e importancia en el terreno de la delimitación de la actividad de prestación de servicios». «La sentencia debería dar lugar a una normativa nueva que apostara por la exclusividad de muchas profesiones, que deberían regularse bajo el paraguas de la colegiación obligatoria», afirma el jurista.

finca81
Administración de Fincas

954 214 057
Santo Domingo de la Calzada, 2 - 41018 Sevilla

www.finca81.com

Damos la cara por tu comunidad

Staff listed: Carmen Rodríguez - Administración, Mercedes Jerez - Administración, Antonio Alonso - Técnico, Mayra Aguilar - Jurídico - Adm. Fincas, Menchu Mayoral - Contabilidad, Mariela Solís - Seguros, Beatriz Alonso - Jurídico - Adm. Fincas, José Manuel Aguilar - Adm. Fincas, Alejandro Alonso - Adm. Fincas, Carmen Romero - Contabilidad, María José Álvarez - Contabilidad, Ana Navarro - Administración, Javier Alonso - Asistencia operativa.

JF servicios inmobiliarios
Administración de fincas

Empresa dedicada exclusivamente a la administración de fincas desde 1986, por lo que en base a nuestra avalada experiencia y constante formación e innovación, estamos **capacitados para resolver de forma rápida y eficaz cualquier problema** que se presente en una Comunidad de Propietarios.

Confíe su Comunidad de Propietarios a **J.F. SERVICIOS INMOBILIARIOS**

Contamos con un **equipo de profesionales cualificados** en las áreas jurídica, laboral, fiscal, técnica, contable y administrativa que, trabajando de forma conjunta, ofrecen a nuestros clientes una atención personalizada, cuyo objetivo es su tranquilidad, su seguridad y su bienestar.

Aportamos **sistemas de financiación bancaria a la Comunidad**, con diferentes convenios suscritos con distintas entidades, que facilitan la posibilidad de acometer reparaciones de importancia y rehabilitaciones.

Asesoramos y solicitamos cualquier tipo de subvención a los organismos oficiales de la comunidad autónoma.

Nuestro **programa informático homologado** para Comunidades de Propietarios, gestiona y emite informes de fácil entendimiento para nuestros administrados, pudiendo además consultar los mismos, a la vez que cualquier otro documento, en nuestra página web.

Contamos con un **SERVICIO DE URGENCIAS 24 HORAS** para averías.

Avda. Menéndez y Pelayo, 50
1ª Planta - Ofic. 2
41003 Sevilla (Sevilla)
Tlf. 954 53 42 08
administracion@jferia.com
jferia.com

Administrador Fincas Colegiado



La donación del Colegio irá destinada a la construcción de 20 viviendas en una de las zonas más necesitadas de la India

Fuerte sentimiento de solidaridad

EL COLEGIO DONA 22.000 EUROS A LA FUNDACIÓN VICENTE FERRER PARA UN PROYECTO EN LA INDIA

P.C. / SEVILLA

Desde su fundación el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha hecho gala de un profundo compromiso social. Un claro ejemplo se vivió a finales de noviembre cuando se hizo entrega a la Fundación Vicente Ferrer del cheque con el dinero recogido durante el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas. Durante este evento, que tuvo lugar a principios del mes de junio, se realizó un acto solidario con dicha Fundación, en el cual cada colegio asistente, así como administradores de fincas de forma individual, hicieron donaciones.

La colaboración con dicha ONG forma parte

de un proyecto solidario que se puso en marcha durante el Congreso de Santander en 2014, a partir del cual los Colegios de Administradores de Fincas de toda España empezaron a colaborar con el proceso de transformación de una de las zonas más necesitadas de la India, la región de Andhra Pradesh, y con algunas de las comunidades más pobres y excluidas del planeta, los intocables, los grupos tribales y las castas desfavorecidas.

En el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas, se abordó durante el último día su correspondiente acto con la Fundación Vicente Ferrer, donde se presentaron la labor y los proyectos que llevan a cabo, tras ello se procedió a las donaciones de las instituciones colegiales. El total



recaudado fue de 22.091,29 euros. La Fundación Vicente Ferrer entregó un regalo durante el evento al Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla: una fotografía de gran valor emocional, que había formado parte de una de sus exposiciones. El cheque con el importe recogido, entregado a la viuda de D. Vicente Ferrer, irá destinado a la construcción de 20 viviendas en Kommala Thanda Gorantla, Kadiri (India).

Dichos inmuebles, diseñados por la FVF y tienen un coste de aproximadamente 2.400 euros por unidad, cubren un derecho básico y representan además un cambio radical para la vida de estas familias, que supone una mejora tanto de su autoestima y autoconfianza como de su salud y esperanza de vida. Además supone un refugio ante las inclemencias del tiempo y una protección contra las picaduras de animales peligrosos.

De igual forma, la Fundación Vicente Ferrer celebró en la sede de la Fundación ONCE una gala por su 20 aniversario. Durante la misma, la Fundación entregó un reconocimiento a instituciones que se han destacado por su labor de compromiso social durante las últimas dos décadas, entre ellas el Ayuntamiento de Sevilla y el Colegio de Administradores de Fincas de la ciudad hispalense.

Dimensión Social



ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

PROPIEDAD HORIZONTAL

Administración de Comunidades:

Intercomunidades, urbanizaciones, garajes, galerías comerciales, edificios de oficinas, etc...

Asesoría fiscal, contable, laboral, jurídica.

Cobro de morosos.

Realización de informes ITE.

Gestión y Mantenimiento integral de Edificios.

Reparación de averías urgentes 24h.

PROPIEDAD VERTICAL

Gestión, mantenimiento y administración de su patrimonio.

Cobro de alquileres.



Ponga su Comunidad en manos de un Profesional con 30 años de experiencia



Ahorré hasta un 50% en gastos de Comunidad

¡¡ CONTACTE CON NOSOTROS !!
Y LE DEMOSTRAREMOS QUE
PODEMOS HACER POR SU COMUNIDAD

Avda. República Argentina, 14 bajo
41011 Sevilla
sevifincas@telefonica.net
www.sevifincas.es

Teléfono 954 281 258

Vecinos preguntan y Administradores responden

SON MUCHAS LAS CUESTIONES QUE SURGEN EN EL DÍA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. EL COLEGIO LES DA RESPUESTA

P.C. / SEVILLA

¿Qué apuestas de futuro se han hecho y qué se ha corregido respecto al recientemente año pasado?

—Cuando se adquiere una vivienda, según viene determinado por el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), el promotor debe haber formalizado previamente el título constitutivo, que es una escritura pública por la que se describen los elementos comunes y se individualizan los distintos pisos, locales, aparcamientos y trasteros del edificio, a partir de la que, con la primera venta de uno de esos inmuebles, queda constituida la Comunidad de Propietarios. En ese momento, se debe celebrar una Junta General que, debido a que aún no estará nombrado ningún presidente, podrá ser convocada por una cuarta parte de los propietarios, aunque en la práctica suele convocarla el promotor del edificio, para ir trasladando la administración de las zonas comunes a los compradores. Reunida la Junta General, podrá ésta comenzar a decidir sobre los asuntos que hayan sido incluidos en el orden del día, y en todo caso, el primer acuerdo debe ser el del nombramiento del presidente, que dirigirá los debates, firmará el acta, junto con el secretario, que debe ser igualmente nombrado, y se encargará de cursar las restantes convocatorias que procedan para ir tomando las

decisiones que sean necesarias.

—¿Y si no quiero ser presidente?

—La Junta de Propietarios es el órgano previsto por la LPH para nombrar al presidente de la Comunidad. La asamblea es soberana para acordar ese nombramiento, pero no puede adoptar el acuerdo de forma arbitraria, de forma que, a falta de candidatos que se presenten al cargo, deberá establecer un sistema de rotación, por el que se reparta la responsabilidad del cargo entre todos los propietarios por turnos. Si una persona es elegida aplicando ese acuerdo de designación, será obligatoria la aceptación del cargo. Ahora bien, si el designado considera que no puede o no debe asumir la presidencia, dispondrá de un mes para comunicarlo a un juez de Primera Instancia, explicándole los motivos por los que solicita ser relevado en el cargo. El juez decidirá si acepta las excusas del solicitante, y en caso afirmativo, designará a quien deba asumir la presidencia mientras la Comunidad nombra a otra persona.

—¿Puede el presidente actuar por su cuenta?

—No. Aun cuando la LPG otorga al presidente de la Comunidad el carácter de representante legal de ésta, el Tribunal Supremo ha establecido como doctrina jurisprudencial que «no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad», a partir de lo se establece la necesidad de que haya un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de ésta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.

—¿Es necesario nombrar a un administrador?

—Así es. Se trata de un cargo que también está previsto en la LPH, si bien las funciones del administrador las puede asumir el presidente o el secretario salvo que los estatutos o la propia

junta general lo prohíban. No obstante, hay que tener en cuenta que el artículo 13.6 de la LPH establece que «el cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones». En nuestro ordenamiento jurídico, la única norma que recoge la habilitación para el ejercicio de las funciones como Administrador de Fincas es el Decreto 693/1968, de

1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, luego transformado en los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.

—¿Cuándo tiene que reunirse la Junta General?

—Con carácter ordinario, al menos una vez al año para nombrar los cargos y aprobar las cuentas y el presupuesto, así como en todas las demás ocasiones en las que sea necesario, previa convocatoria del presidente o a solicitud de una cuarta parte de los propietarios.



Dudas sobre su Comunidad

La Junta General de Propietarios debe reunirse al menos una vez al año para nombrar los cargos y aprobar las cuentas y el presupuesto

Crefincas
Administradores desde 1979

El sencillo secreto de nuestro éxito:
confianza
experiencia
profesionalidad
seguridad
transparencia

T. 902 089 000
crefincas@crefincas.com
Laraña 10, 1º Planta
41003 Sevilla

T. 902 933 188
tpe@crefincas.com
Astronomía 1, Torre 2, Local 21
41015 Sevilla

crefincas.com

Conoce a los autores de nuestra nueva imagen:
Carlos Pedraza Arquitectos Asociados
carlospedraza.es



Administrador
Fincas
Colegiado

COMPROMISO
INTEGRIDAD
EXPERIENCIA
FLEXIBILIDAD
CONSTANCIA
FORMACIÓN
ENTUSIASMO

VALORES
PARA TU TRANQUILIDAD

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS,
SON LA GARANTÍA DE QUE SU COMUNIDAD
ESTÁ EN BUENAS MANOS Y QUE CUMPLE CON
TODOS LOS REQUISITOS LEGALES

#valoresAAFFColegiado



cafsevilla.com  