

EL ADMINISTRADOR

Revista del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

CAAF

NÚMERO 92

ANDALUCÍA

2º TRIMESTRE 2022

ENTREVISTAS Y PROTAGONISTAS

Manuel Díaz, Pte. del Comité
Organizador CNAF 2022

ACTUALIDAD CAFINCAS

Noticias de actualidad de
los Colegios Territoriales.
Especial Piscinas

REPORTAJE JORNADAS

Jornadas
Indalianas y el CNAF 2022



Si ves este icono, pulsa para ampliar información

MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

65
AÑOS
DE EXPERIENCIA

30
AÑOS
GARANTÍA



www.murprotec.es



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones

Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia / Suiza



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80

andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es



FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Píncel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85



ÍNDICE DE CONTENIDOS

- 03 Sumario
- 06-08 Noticias de Actualidad Cafincas
- 09-10 Reportaje CNAF 2022
- 12-13 Almería
- 14 Cádiz
- 15-17 Córdoba
- 18-19 Granada
- 20-21 Huelva
- 24-25 Jaén
- 25-27 Huelva
- 28-29 Sevilla
- 32-34 Entrevista a Manuel Díaz
- 35-37 Publireportaje Schlinder
- 38-43 Acuerdo, convenios y actos colegiales
- 44-45 Consultas y Sentencias SEPIN

06-08 SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

**¿PUEDEN USAR LA
PISCINA LOS
PROPIETARIOS QUE
SÓLO TIENEN GARAJE
Y NO VIVIENDA?**

09-10



32-34

**MANUEL
DÍAZ**

Vicepresidente del CAF
Málaga y Presidente del
Comité Organizador
CNAF 2022



38-43

**ACUERDOS,
CONVENIOS Y
ACTOS DE LOS
COLEGIOS
TERRITORIALES**



35-37



44-45



EDICIÓN

Consejo Andaluz de Colegios
de Administradores de Fincas
secretaria@cafincas.org
Carlos Cañal, 22 • 41001 Sevilla
Telf.: 954 22 99 87

DIRECTOR EDITORIAL

Chema García
direccion@grudejolcomunicacion.com

REDACCIÓN

Almería: Félix José Rodríguez París y María García López (CAF)
Cádiz: Borja Fernández - Good! Agencia de Marketing
Córdoba: Francisco Ruiz Abril - (CAF)
Granada: Beatriz Sánchez - B2 Publicidad
Huelva: Álvaro Márquez de Vega- Azahara de Comunicaciones
Jaén: Daniel Jiménez (CAF)
Málaga: Álvaro López - Led Comunicación
Sevilla: Pepe Santos- Grupo Blogosur Comunicación

PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

SEÑOR GRUDEJOL COMUNICACIÓN
C/Fray Isidoro de Sevilla 12 - 2ºB •
41009 Sevilla
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68



MURPROTEC

UN GRAN ALIADO PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

La compañía ofrece a los profesionales una gestión integral y definitiva para resolver los problemas de humedades estructurales

La realidad es que cuando una humedad estructural entra en una finca lo hace para quedarse. Estas humedades resultan no solo un tema recurrente en cuanto a la estética, sino lo más importante, llegan a ser un peligro tanto para la salud como para la estructura de los edificios, que pueden llevar a la pérdida del poder de carga de los muros, provocando un colapso estructural. Por este motivo, los problemas de humedades suelen convertirse en un verdadero quebradero de cabeza para el sector de la administración de fincas y una fuente de conflictos entre las comunidades de vecinos. Cuando en un edificio aparecen humedades estructurales comienza para el administrador una carrera de fondo para dar con una solución que convenza a la comunidad de propietarios. Lo que está claro es que las humedades estructurales hay que solucionarlas independientemente de a quien corresponda la responsabilidad, porque son una patología crónica que no desaparecerá si se trata con soluciones de albañilería tradicional (pinturas antihumedad, respiraderos y ventiladores, cámaras de pladur...). Estas soluciones son solo un parche al problema que desencadenará a la larga en derramas innecesarias e improductivas y, por consiguiente, en conflictos con las juntas de vecinos. Por ello, siempre se debe tratar con profesionales expertos que garanticen la solución definitiva al problema.

Para ello Murprotec, multinacional líder en tratamientos contra las humedades estructurales en España y en Europa, cuenta con tratamientos específicos que aseguran su eliminación definitiva. La compañía ha desarrollado un área específica donde dan soporte a los administradores de fincas en la detección y actuación sobre los problemas de humedades estructurales en comunidades de propietarios.

La tranquilidad de poder ofrecer una solución definitiva con garantía a los vecinos

La compañía cuenta con un programa 360º dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de Murprotec. Este plan destaca por la trazabilidad del tratamiento: seguridad y eficacia de principio a fin.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, diagnóstico y elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva; la garantía de hasta 30 años cubierta por compañías de seguros y provisión en balance, así como el acompañamiento, asesoramiento y presentación de los tratamientos en Juntas de Vecinos.



Soporte a los administradores según el tipo de humedad

FILTRACIÓN EN FOSOS, ASCENSORES, GARAJES Y TRASTEROS:

Eliminación del peligro que suponen los fosos de ascensor anegados de agua y, solucionando las humedades, se evita la pérdida de la garantía del ascensor y los elevados costes económicos en reparación o sustitución del mismo, así como la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.

CONDENSACIÓN: Realización de la mediación técnica entre propietarios y administradores para certificar el origen de la humedad y quién debe costear el mismo, propietario o comunidad.



CAPILARIDAD EN PLANTAS BAJAS: Erradicación del poder de absorción capilar de los muros, evitando daños estéticos, malos olores, pérdida de poder de carga e insalubridad.

Problemas de salud asociados que se deben tener en cuenta

Las consecuencias más alarmantes de convivir con un problema de humedad en el hogar son las referentes a la salud. Enfermedades como el asma o la sinusitis; las alergias de tipo respiratorio y dermatológico; las cefaleas o los problemas reumáticos aparecen y empeoran si se convive en un entorno con humedades, siendo los niños, los ancianos y las embarazadas la población más vulnerable.

Murprotec Andalucía, comprometido con los colegios de AAFF de la región

Siguiendo la línea de implicación de toda la compañía con el sector, la delegación de Andalucía cuenta con numerosos acuerdos de colaboración con los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas de la región y participa activamente en las actividades, eventos y formaciones que realizan cada uno de ellos. En palabras de Juan Federico Gallardo, director de Murprotec en Andalucía "fortalecer estos convenios con los Colegios de Administradores de Fincas de Andalucía pone de manifiesto nuestro compromiso con el sector para seguir tendiendo puentes y trabajar de la mano en la erradicación de una patología tan complicada y destructiva para las fincas como son las humedades estructurales", y añade que "nuestro objetivo es facilitarles su labor tanto como podamos. Justo en esto trabajamos día a día".

Se puede contactar con Murprotec Andalucía a través de la web www.murprotec.es o en los teléfonos gratuitos para diagnósticos: 900 60 70 80 (Andalucía Occidental) / 900.108.109 (Andalucía Oriental).

EL CONSEJO ANDALUZ CONFIRMA QUE NO HABRÁ LIMITACIONES DE USO EN LAS PISCINAS COMUNITARIAS ESTE VERANO POR EL COVID-19

- La Junta de Andalucía explica que, finalizado el estado de alarma, no es obligatorio el uso la mascarilla en estas instalaciones, pero sí recomienda evitar la aglomeración de personas y tener una adecuada ventilación en los espacios cerrados.

La Junta de Andalucía ha aclarado cuál es la normativa vigente de uso de las piscinas de cara al verano de este año 2022. Tras la solicitud de información por parte del Consejo Andaluz de Colegios de Administraciones de Fincas, el gobierno andaluz ha explicado que una vez finalizado el estado de alarma, se establece que en el nivel de alerta sanitaria 0, "las actividades podrán realizarse en instalaciones públicas o privadas debidamente habilitadas sin superar en ningún caso el aforo que tengan autorizado (...) y siempre con la mayor distancia interpersonal posible que permita el mantenimiento de las medidas preventivas y de higiene adecuadas para prevenir los riesgos de contagio, especialmente las referidas a evitar la aglomeración de personas y a tener una adecuada ventilación en los espacios cerrados".

Del mismo modo, la misiva remitida al Consejo explica que el horario máximo de estos establecimientos será el que determine la normativa sectorial o municipal y que siempre que el territorio se encuentre en nivel 0 (que actualmente es toda Andalucía) el uso de la mascarilla no será obligatorio aplicándose en este caso el art. único del Real Decreto 286/2022, de 19 de abril de 2022, Ref. BOE-A-2022-644.

se encuentre en nivel 0 (que actualmente es toda Andalucía) el uso de la mascarilla no será obligatorio aplicándose en este caso el art. único del Real Decreto 286/2022, de 19 de abril de 2022, Ref. BOE-A-2022-644.

Según el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administraciones de Fincas, José Fera, la normalización de la situación sanitaria nos hace prever un verano mucho más tranquilo en este tipo de equipamientos comunitarios "tras constatar la ausencia de restricciones y limitaciones en su uso que tantos quebraderos de cabeza han provocado en las comunidades de vecinos durante los periodos estivales más duros de la pandemia", explicó.

Según los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), en la ésta región se contabilizan 750.000 viviendas con piscina de las que 250.000 son de uso unifamiliar y 500.000 de uso comunitario. Por provincias, el 42% de las viviendas de Málaga cuenta con una piscina unifamiliar, y más de la mitad de todas sus viviendas cuentan con una piscina de uso comunitario, especialmente en Torremolinos, Benalmádena y Fuengirola. Destacan igualmente las provincias de Sevilla y Granada.



SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

¿PUEDEN USAR LA PISCINA LOS PROPIETARIOS QUE SÓLO TIENEN GARAJE Y NO VIVIENDA?

Una reciente sentencia de fecha 23 de mayo de 2022 procedente de la sala de lo civil del Tribunal Supremo, considera válido el acuerdo de una comunidad de propietarios en Santa Ponsa (Mallorca) que prohíbe el uso de la piscina y la barbacoa a los propietarios de garajes que no dispongan de vivienda en el complejo. Analizamos la sentencia con Luis Ruiz Giménez, Letrado del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

En efecto, el supuesto de hecho de esta Sentencia del Alto Tribunal, se refiere a la petición de un propietario de una plaza de garaje, que no dispone de vivienda en la comunidad, a fin de que el Juzgado declare la nulidad de un acuerdo comunitario que le prohibía el uso de la piscina.

El Juzgado de Instancia estimó la demanda del propietario y declaró la nulidad del referido acuerdo. Formulado recurso de apelación por la comunidad de propietarios, la Audiencia Provincial dictó sentencia por la que confirmó la anterior sentencia dictada. Esta sentencia, aludiendo a que ciertamente no había criterio jurisprudencial unánime en las distintas Audiencias Provinciales que habían examinado el problema, determina que no existe limitación alguna para los propietarios de garajes que no sean titulares de viviendas y que

que cuando no existe restricción, todos los propietarios pueden utilizar todos los elementos comunes. Por la comunidad de propietarios se interpone recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que lo estima y en resumen concluye lo siguiente:

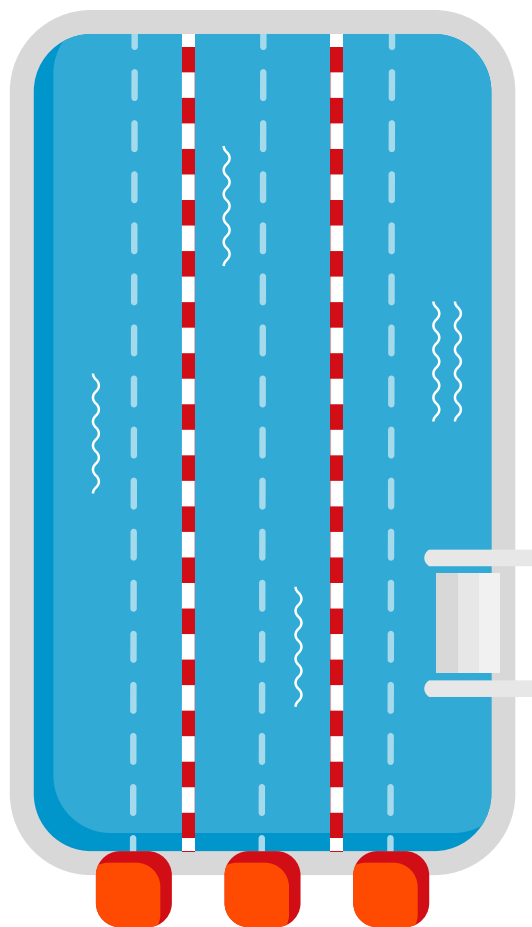
El T.S., alude al art.394 del Código Civil referido a que cada partícipe puede servirse de las cosas comunes conforme a su destino y lo complementa con el art.396 del mismo, en cuanto al derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, declara que en el presente supuesto, una piscina por su propia naturaleza está al servicio de los propietarios que tengan en el edificio su residencia y que los titulares de los garajes no son residentes sino usuarios de su plaza.



No es el destino natural de la piscina servir de disfrute a los titulares de los aparcamientos. El uso de la piscina es por tanto extraño a la naturaleza de la adquisición de un garaje. Argumenta finalmente, que la comunidad estaba facultada para prohibir el uso de la piscina por los titulares de los garajes que no fueran titulares de viviendas, dado que no consta autorización alguna ni en los Estatutos ni en el Título Constitutivo, por lo que adoptado el acuerdo por mayoría, conforme al art.17.7 de la LPH, éste es válido al privar legítimamente a los titulares de los garajes, el uso de la piscina y barbacoa, exonerando los gastos que estas zonas generen.

Podemos observar que esta línea jurisprudencial de distinción entre elementos comunes, coincide también con resoluciones como la de 23 de octubre de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando estimó el recurso formulado por una Comunidad y admitió la inscripción registral (denegada por el Registrador de la Propiedad), de una modificación de Estatutos, realizada por acuerdo unánime de una comunidad de propietarios. Este acuerdo comunitario, establecía la privación de acceso al uso de la piscina y pistas de pádel, a aquellos propietarios con deudas de comunidad.

La DGRN resolvía entonces, la existencia de distinta intensidad en los derechos sobre elementos comunes, de forma que para un elemento común de este tipo, que no es de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, esta limitación es coherente con el régimen de propiedad horizontal.



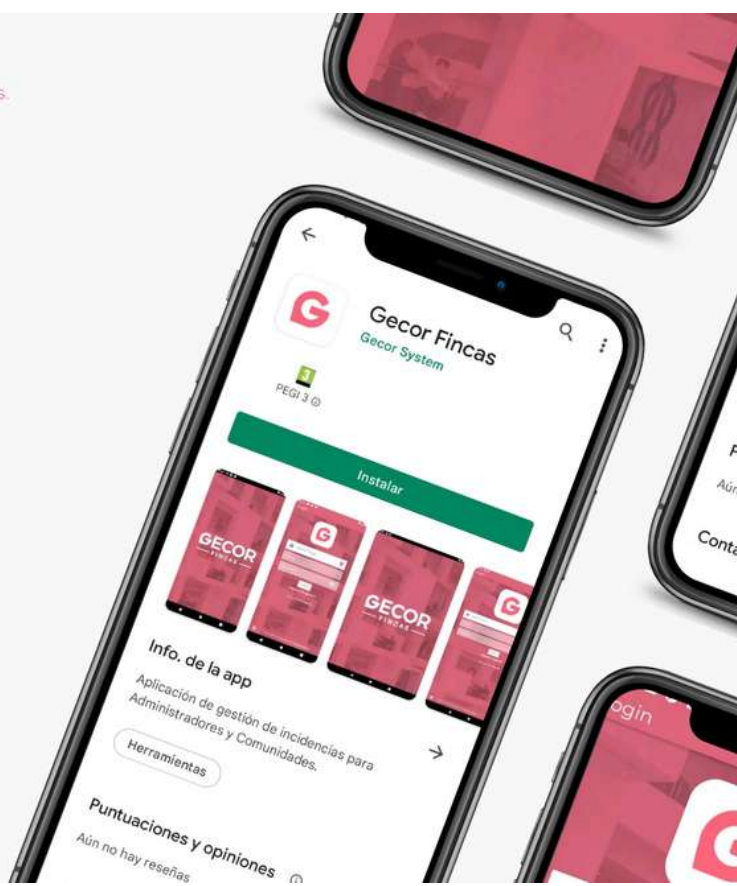
La App por excelencia para la gestión de incidencias en las ciudades, ahora disponible para las comunidades de propietarios.

Gecor Fincas

- ✓ **La tecnología más avanzada**
- ✓ **Recibe la incidencia y asigna a un proveedor en menos de 30 segundos**
- ✓ **Permite consultar el estado de una avería desde tu móvil**
- ✓ **Informa de manera transparente y eficaz**
- ✓ **Digitaliza y analiza en tiempo real**
- ✓ **Automatiza las tareas**

Somos agente digitalizador

Solicita tu Kit Digital





MÁS DE 700 ADMINISTRADORES DE FINCAS ASISTEN EN MÁLAGA AL CNAF2022

Málaga ha albergado, del 30 de junio al 2 de julio, el XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas en el que han participado más de 700 profesionales de distintos puntos de España. Con el objetivo principal de conocer hacia donde debe la profesión en los próximos años, sobre todo a raíz de una disrupción tan importante como ha sido la pandemia del coronavirus, se han analizado nuevos métodos y herramientas de gestión y comunicación de los profesionales hacia sus clientes para mejorar y ser más eficientes.





Al mismo tiempo, se han abordado cuestiones jurídicas relacionadas con responsabilidad penal de los administradores de fincas, la eliminación de las barreras arquitectónicas, los elementos de cerramiento en las fachadas, e incluso, la posibilidad o no de hacer juntas de propietarios de forma telemática



Además, el Congreso tuvo una importante oferta de actividades paralelas, pues a las ya habituales cenas en cada uno de los días, se sumaron unas sesiones paralelas en las que las empresas presentaron sus principales novedades. Y mientras, los más de 100 acompañantes visitaron varios de los principales enclaves turísticos de la provincia de Málaga, como el centro de la capital, las Cuevas de Nerja, el casco histórico de Mijas o la monumental Ronda.



Este verano saca las preocupaciones de tu maleta



*Válido hasta el 29/07/2022

Nuevo servicio de Asistencia Personalizada

Vigilamos las notificaciones electrónicas de la Administración Pública por ti



Antes de salir de viaje, recuerda activar tu **calendario fiscal** para avisar de tus vacaciones a las AAPP



Pon fin a las **sanciones administrativas y penalizaciones**, nuestro vigilante te ayudará en las gestiones durante tu ausencia



Aprovecha para probar durante **7 DÍAS GRATIS** la nueva **plataforma de firma digital Signaturit**



LAS JORNADAS INDALIANAS CELEBRADAS EN ALMERÍA SON MÁS QUE FORMACIÓN

Han acudido participantes a las jornadas llegados desde diferentes puntos de España

Un programa científico a la vanguardia en formación, una sede, con la seguridad que da una fortificación como el Castillo de Santa Ana de Roquetas de Mar, junto a un elenco de ponentes de primer nivel en Propiedad Horizontal así describió D. Gabriel Oyonarte Luiz Presidente de CAF Almería, la II Edición de las Jornadas Indalianas en su palabras de bienvenida a todos los participantes venidos de casi todos los rincones de España.

En el acto de inauguración encabezado por la máxima autoridad de la localidad almeriense de Roquetas de Mar, su Alcalde, D. Gabriel Amat, agradeció al Colegio de Administradores de Almería y en especial a su Presidente, la confianza en traer un evento del máximo nivel de la profesión a la Ciudad de Roquetas, siendo esta la primera piedra de futuras colaboraciones que acerquen a los vecinos de Roquetas a CAF Almería.

Oyonarte Luiz, Presidente de la Institución agradeció, a Inelsa Zenner Ascensores, único patrocinador de las Jornadas, su implicación en este proyecto desde sus inicios, implicación también en acercar las últimas novedades legislativas y técnicas en ascensores, que facilitaran el trabajo al colectivo de Administradores de Fincas.

Por último agradecimiento a todos los colegios andaluces representados por sus Presidentes, con su inestimable colaboración en la divulgación de estas Jornadas, que como dijo Oyonarte "no tienen techo, siendo su objetivo formar a un colectivo para que de lo mejor de sí."





¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click
de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



669 152 349



CONVENIO DE COLABORACIÓN DEL CAF CÁDIZ CON LA EMPRESA AMIANTOS DEL SUR

Amiantos del Sur es una empresa especializada y dedicada a la gestión y retirada de amianto

La sede del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta ha servido de escenario de la firma del convenio de colaboración entre nuestra corporación y la empresa Amisur-Amiantos del Sur. Carlos de Osmá, presidente del Colegio gaditano, junto a Vanesa Serrano, Directora del Departamento de Expansión de Amiantos del Sur, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener diversos beneficios en los distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora.



Amiantos del Sur es una empresa especializada y dedicada a la gestión y retirada de amianto (asbestos) en bajantes, depósitos, tejados y maquinaria. Además, cuenta con un equipo técnico de expertos que garantiza la seguridad de todos los implicados en la gestión del amianto. La empresa se encarga desde el primer al último paso de la gestión, empezando por la retirada, hasta el tratamiento y eliminación en vertederos autorizados para la uralita, así como materiales que lo contengan. Además, están avalados en calidad a nivel internacional en calidad de gestión de sistemas por el sello de IQnet y están certificados como empresa que cumple los protocolos necesarios para reducir la contaminación con el medio ambiente. De esta manera, seguimos trabajando para ayudar en el día a día de nuestros colegiados.

LOS NUEVOS COLEGIADOS JURAN SU CARGO EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

Tras la toma de juramento a los nuevos incorporados, recibieron sus títulos de manera oficial.

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta celebró el pasado 26 de mayo la Junta General de Colegiados, la primera en formato presencial desde el inicio de la pandemia ocasionada por el coronavirus. La Junta General sirvió para la aprobación por parte de los colegiados de los diversos puntos del orden del día, así como un espacio reservado para ruego, preguntas y asuntos varios. De esta manera, se aprobaron las cuentas del pasado curso, así como el presupuesto del presente. Además, se acordó la publicación en el BOP de la relación de colegiados, así como la aprobación del informe de las resoluciones de la Comisión de Disciplina de la Junta de Gobierno.



Además, la Junta General de Colegiados sirvió para llevar a cabo la tradicional toma de juramento profesional a los nuevos incorporados, los cuales recibieron sus títulos de manera oficial.

El evento contó en la inauguración con la intervención de la Delegada del Gobierno de la Junta, Ana Mestre, además de la Secretaria General de Vivienda, Alicia Martínez, que presentó el Plan Ecovivienda y, ya en la clausura, la Delegada de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Mercedes Colombo. Junta a las citadas, abriendo y cerrando el acto, estuvo el Presidente de FAEC, Emilio Corbacho.



Punto de Vista

JOSÉ MANUEL GUERRERO VACAS

Abogado y Administrador de fincas



Una sentencia incómoda

Aunque el título del artículo pretende llamar la atención, no pretende faltar al respeto al Magistrado de la recién dictada Sentencia con fecha 21 de febrero del presente año, por el Juzgado de Primera Instancia Número Siete de los de Córdoba, Autos de Procedimiento Ordinario 1294/2021. Como digo esta sentencia es incómoda, pues va contra lo que es el sentir general de las comunidades afectadas por esta cuestión, o así lo palpo yo como profesional que administra estas comunidades y donde ya se han producido estos acuerdos y lo más importante se han inscrito en el Registro de la Propiedad. Aportemos las conclusiones que realiza el Magistrado sobre una Comunidad que acuerda la prohibición del uso de viviendas turísticas y de otro lado una propietaria que lo impugna, al entender que no se puede prohibir, sino limitar y que por tanto para la prohibición sería necesaria la unanimidad de los propietarios, y no la mayoría cualificada que ahora estipula del art. 17.12 de la LPH. Estas son las conclusiones de dicha sentencia:

1. No se puede prohibir de forma general e injustificada una actividad en principio perfectamente legal y lícita. La legislación aplicable a esta actividad en Andalucía está constituida por la Ley 13/2011 de 23 de diciembre de Turismo, por el Decreto 194/2010 de 20 de abril de Establecimientos de Apartamentos Turísticos y por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

2. No podemos ignorar, aunque algunos parece que lo olvidan, que el derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa son derechos fundamentales y conforme a la constitución no pueden ser restringidos o limitados si no es mediante una norma con rango de ley (art. 81 CE). Con esta reforma el legislador no ha habilitado a las comunidades de propietarios para que decidan si las viviendas pueden o no dedicarse a una actividad turística, únicamente les ha dado la posibilidad de regular la convivencia a fin de evitar o reducir las molestias que este tipo de actividad puede generar.

3. Habrá que estar al caso concreto para decidir si la actividad turística de un elemento privativo dentro del inmueble altera la normal convivencia a través de conductas incívicas continuadas y graves, para lo que existe el mecanismo de cesación establecido en el artículo 7 de la LPH. Por todo ello, la demanda debe ser estimada acordándose la nulidad del acuerdo sexto adoptado por la Junta celebrada el día 1 de junio de 2021 por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en C/ Manuel María de Arjona n.º 2, de esta capital.

No pretendemos, un análisis doctrinal de la sentencia, pero sí una reflexión sobre la misma. A las conclusiones que llega el Magistrado, son consecuencia de un desarrollo pulcro y exhaustivo de doctrina y jurisprudencia que hasta ahora existe, o al menos gran parte de ellas. Existen también sentencias de esta Jurisprudencia Menor que no coinciden con este planteamiento. En este sentido la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de los de Córdoba, Autos de Procedimiento Ordinario 80/2020, la conclusión fue justo la contraria:

Por ello, en opinión de esta Juzgadora la reforma establece una excepción al régimen general del sistema de mayorías para la adopción de acuerdos permitiendo limitar, condicionar, excluir y prohibir el uso turístico de los pisos o locales por mayoría de tres quintos que representen además 3/5 de las cuotas puesto que en caso de exigirse unanimidad para prohibir o excluir en el futuro el uso para fines turísticos de pisos o locales supondría dejar vacío de contenido la norma puesto nunca sería posible la adopción de un acuerdo para prohibir tales usos puesto que siempre se encontraría con el voto contrario del propietario que quiera explotar turísticamente el inmueble de su propiedad. Es decir, que dicho precepto ha venido a establecer una excepción a la regla la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen a su vez el total de las cuotas de participación, que prevé el apartado sexto del mismo precepto para la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de propiedad horizontal o en los estatutos.



-tos de la comunidad, permitiendo con ello la decisión comunitaria sobre la posibilidad de desplegar tal actividad que quedaba anteriormente vedada por la regla de la unanimidad.

En este mismo sentido para un supuesto idéntico se ha pronunciado la STAP de Segovia de 21 de 2.020, igualmente la DGRN/DGSJFP en su resolución de 22 de Enero de 2.021, indicó:

" Esta Dirección General ha puesto de relieve recientemente que, al permitir esta norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad. En cuanto al alcance de la modificación que se puede hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.2 de la Ley sobre propiedad Horizontal (..)el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que <<se limite>>, es decir, <<poner límites a algo>>en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa "limite o condicione", la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a las comunidades de propietarios,"

Por último D. Santiago Molina Illescas, Registrador de la Propiedad y Profesor asociado de la Universidad de Sevilla, en su artículo monográfico sobre este tema de Junio de 2.020, nos indicaba:

"Uno de los puntos más controvertidos de la reforma consiste en determinar qué se entiende por limitar o condicionar la actividad turística por parte de las CC.PP. Por un lado, podría pensarse, como hemos señalado, que limitar o condicionar no incluye prohibición y que, por tanto, para prohibir las viviendas turísticas sería necesario el acuerdo unánime de todos los propietarios dentro del régimen general de modificación del Título Constitutivo y estatutos que establece el art. 17 LPH. Por otro lado, las palabras "limitar" o "condicionar" incluyen claramente la prohibición de esta clase de actividades, pues una prohibición no es más que una limitación, la más extrema y fuerte posible."

En definitiva, que el tema no es absolutamente pacífico, y como ya se adelanta en la misma sentencia sobre la que ahora reflexionamos,

tendrá que llegar nuestro más alto Tribunal que terminará fijando jurisprudencia al efecto.

La polémica está servida, y salvo la presente sentencia, parece que Jurisprudencia menor y doctrina van en sentido contrario a la misma, pero en todo caso lo más criticable de esta, desde nuestro punto de vista, como administrador que conoce la realidad de una ciudad como Córdoba, donde estas viviendas han prosperado, es la alusión al medio de la cesación del art 7 de la LPH, para resolver las posibles incidencias de este uso. Y ahí sí que discrepamos abiertamente, el art 7, es un artículo no operativo y las molestias que se causan por este tipo de viviendas, no son tanto daños en elementos comunes, que también, sino el trastorno, el desasosiego, las molestias constantes en fines de semana y horario de descanso, que por desgracia este tipo de viviendas causan en muchas ocasiones a los demás vecinos, que teniendo una vivienda residencial tradicional se ven superados con estas molestias, esto está conllevando por desgracia que los centros históricos se vacíen pues la "gente" desea descansar y no vivir en una constante "despedida de soltero". La práctica nos ha enseñado que el art 7 de la LPH, es difícil de aplicar, y las comunidades no quieren tener que soportar el problema y tras un largo y tedioso recorrido judicial conseguir, con suerte, una sentencia de cesación, por un plazo exiguo, que no resolverá el problema.

Se puede criticar la redacción de la norma por parte del legislador, pero es palmario que la norma nació con la intención de resolver un problema que si se ataja de inicio no habrá que terminar acudiendo a los tribunales, no vemos una solución acertada esperar a que exista el problema, que se va a producir, para tener que acudir a la vía judicial, vemos mucho más efectivo que las CC.PP, se protejan con la modificación estatutaria, aquellas que lo deseen y no esperar a sufrir molestias para tener que accionar contra propietarios que no viven en el inmueble y que además que pueden, a veces, ser económicamente potentes, y en consecuencia que soporten con mayores posibilidades los costes y el tiempo de un procedimiento judicial.



LA PRESIDENTA DEL CAF CÓRDOBA NOMBRADA VICEPRESIDENTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE FINCAS

Mercedes Romero ha sido nombrada recientemente y ocupará el cargo de Vicepresidenta regional

La presidenta del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Córdoba, Mercedes Romero, ha sido nombrada por el pleno del Consejo como nueva vicepresidenta de la institución regional en Andalucía. Romero ocupa el cargo en sustitución del presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería, Gabriel Oyonarte que lo ostentaba hasta el momento.

El Consejo Andaluz ha agradecido el trabajo y la entrega dedicados por Oyonarte durante su mandato y ha deseado toda clase de suertes a la mandataria cordobesa en el desempeño de su nuevo cargo.



Igualmente, se adjunta listado de los nuevos consejeros del Pleno tras los últimos cambios mencionados.

<http://www.cafincas.org/pleno-del-consejo/>

ELECTOS LOS CANDIDATOS A LOS CARGOS DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL CAF CÓRDOBA

En la imagen miembros de la Junta de Gobierno que tomaron posesión una vez proclamados por la Mesa Electora

Tras la celebración del proceso electoral para la Renovación Estatutaria de Cargos de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas Rústica y Urbanas de Córdoba, el pasado 27 de mayo de 2022, en su sede la Mesa Electoral concluyó que no existiendo ninguna reclamación, y reuniendo todos los candidatos/as los requisitos exigidos por las Normas Electorales, se procedía a la publicación definitiva de candidatos/as. De esta forma se proclamaban electos al no ser necesaria la votación conforme al artículo 34 de nuestros Estatutos y Normas Electorales.



Igualmente, se cursará próximamente un escrito a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, Dirección General de Justicia y Cooperación, Servicio de Asociaciones y Colegios Profesionales para su oportuno registro y publicación.



Punta de Vista

JUAN LUIS DEL MORAL

Abogado y Asesor Jurídico de CAF Granada



Modificaciones de la LPH

El pasado 15 de junio se publicó en el BOE nº 142, la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Primero.- Modifica el artículo 9 apartado 1 letra f), al añadir al texto anterior, la siguiente expresión "así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley."

Segundo.- Modifica el apartado 2 del artículo 17 de la LPH, en el sentido de establecer que la mayoría necesaria es la MAYORIA SIMPLE para acordar la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad a entidades públicas o privadas para tales obras. En consecuencia se modifica la ley principal de las comunidades de propietarios, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Con estos cambios serán más fáciles las decisiones en Juntas de Propietarios para obras de renovación del edificio siempre y cuando contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. **Tercero.-** El artículo 17-2 de la LPH se modifica y ahora recoge que siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas aplicadas en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. (Antes, recogía 9)

Cuarto.- El artículo 21 de la LPH sufre una total modificación. Ahora las comunidades podrán sancionar al moroso privándole temporalmente del uso de instalaciones o elementos comunes o zonas no esenciales y podrán acordar otras medidas disuasorias para "presionar" a los morosos para que paguen, así se puede establecer intereses superiores al interés legal respecto a las cuotas impagadas. Ambas medidas, no podrán tener, carácter retroactivo y deberán recogerse en los estatutos.

Se ha modificado la regulación del proceso monitorio especial de reclamación de deudas comunitarias, ya se pueden reclamar deudas futuras a las vencidas en el momento del acuerdo liquidatorio, si bien limitando dicha posibilidad a las que se devenguen hasta el momento de la notificación del acuerdo liquidatorio al moroso. Ahora se puedan reclamar en el monitorio todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda.

También hay que destacar, la supresión de la necesidad de que el certificado de deuda emitido por el secretario, que necesariamente debe aportarse al proceso, tenga que llevar el visto bueno del presidente en los casos en que el secretario-administrador sea persona "con cualificación profesional suficiente", pues resultaba a todas luces innecesario dado la función del secretario y administrador según la propia LPH".

Otra novedad es, que se exige que en la certificación de la deuda conste el importe adeudado y también su desglose. Por último, se incluye la posibilidad de que la reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva puedan ser objeto de arbitraje o conciliación



CAF GRANADA: UN FIRME COMPROMISO POR LA FORMACIÓN CONTINUA Y DE CALIDAD

Jornadas informativas especializadas, formativas y conferencias para colegiados y empresas.

Apostamos por la formación de calidad para nuestros Colegiados. Es un compromiso constante y de gran valor para nuestra Institución. Por este motivo, hemos continuado realizando diversas jornadas formativas/informativas sobre temas de candente actualidad e interés para nuestro sector. El pasado mes de abril, y bajo el título "Las viviendas turísticas en las comunidades de propietarios", tuvo lugar una interesante jornada en nuestro salón central de actos, impartida por D. Francisco González Palma, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.



Y, en mayo, de la mano de Dña. Silvia Elena García García, experta con más de 30 años de experiencia en temas de Neuro-lingüística, Técnicas de Comunicación y Asertividad, se impartió la conferencia: "Límites de la Empatía y Estrés Emocional en el trato con los Propietarios". Durante este mes de junio, y por la contribución de empresas especializadas con las que trabajamos, hemos realizado varias ponencias prácticas y también de gran interés y actualidad: "¿Cómo afecta la actividad preventiva a tus comunidades?", impartida por la empresa Conversia, y "¿Cómo tramitar siniestros y no morir en el intento?", organizada por Mutua de Propietarios.

AMPLIO DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL Y PROFESIONAL DEL CAF GRANADA

Actos, reuniones y acuerdos de máximo interés para la institución colegial granadina.

Durante este segundo trimestre de 2022, desde CAF Granada hemos continuado desarrollando al máximo nuestra actividad institucional con la celebración de importantes actos, reuniones y acuerdos de máximo interés para nuestro Colegio. Así, cabe mencionar el acuerdo de colaboración con COPE Granada, firmado entre el Director Provincial de la emisora D. Gabino García y nuestro Presidente, D. Rafael Martín-Ambel Gómez. Porque tenemos mucho que comunicar y lo haremos de la mano de uno de los medios más punteros de nuestra ciudad.



Además, se celebró la primera reunión y toma de contacto para la elaboración y firma de convenio de colaboración profesional de nuestro Colegio junto al Ilustre Colegio de Abogados de Granada, por la estrecha relación que nos une y los puntos de conexión que mantienen dicha cohesión en nuestro sector. A la citada reunión acudieron nuestro presidente, D. Rafael Martín-Ambel Gómez y D. Pablo Argente del Castillo, vocal de nuestro Colegio, junto al decano del Colegio de Abogados de Granada, D. Leandro Cabrera, D. Agustín Canon, presidente del grupo de Propiedad Horizontal de IGAGR y D. Guillermo Padilla, Secretario de IGAGR.



Punta de Vista

JUAN MANUEL GONZÁLEZ CAMACHO

Alcalde de Lepe



La buena vecindad como garantía de salud y bienestar

El Ayuntamiento de Lepe ha venido trabajando y colaborando desde hace años con el Ilustre colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva, para el desarrollo de numerosas campañas de concienciación y de información a la ciudadanía, encaminadas siempre a la mejora de la convivencia. Esta colaboración se estrechó en gran medida cuando la pandemia de COVID 19 comenzó a modificar nuestras vidas y hogares, nuestro día a día, e indudablemente las relaciones de vecindad. La incertidumbre que provocaba la propagación de un virus por entonces desconocido, pero que llenaba los hospitales y las morgues, además del miedo a un "enemigo" que podía estar en cualquier lugar, nos obligaron a establecer nuevas reglas y normas de cuyo cumplimiento dependían en gran medida nuestra salud y nuestra protección. Las administraciones públicas, en su deber de atender las necesidades de los ciudadanos y ciudadanas, nos esforzamos entonces para garantizar la prestación de los servicios públicos en unas condiciones hasta entonces desconocidas, informando al mismo tiempo a la población a través de campañas divulgativas y preventivas.

La coordinación entre las distintas administraciones se hizo más necesaria que nunca, pero al mismo tiempo, la implicación de entidades y colectivos representativos de la sociedad civil, como es el caso del Colegio de Administradores de Fincas.

de Huelva, fue fundamental para que la información, en el caso de Lepe, llegara a todos los rincones de nuestra localidad. La cartelería y los consejos útiles elaborados desde el COAF sobre cómo actuar en espacios comunes como ascensores, piscinas, patios, portales o garajes, nos ayudaron a abordar de la forma adecuada una situación inédita.

De la misma forma que trabajamos en ese período difícil hemos de seguir haciéndolo en estos momentos. Son muchos los retos a los que se enfrenta nuestra sociedad, desde la acelerada transformación tecnológica que va llegando e implantándose en nuestras casas y vecindarios, a los cambios energéticos que habremos de adoptar si queremos frenar el cambio climático cuyos efectos ya comienzan a notarse en nuestro día a día.

Los administradores de fincas, en su faceta de armonizadores de la convivencia y del respeto intracomunitario, desempeñan también un papel fundamental en la adaptación a estas nuevas situaciones que el siglo XXI está destapando.

Ya el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva nos ha dado muestras de su buen hacer, de su compromiso y de su implicación en el cumplimiento de la legalidad, de ahí que estemos convencidos de que esos nuevos retos serán tareas que, con acierto y constancia, nos conducirán a esa tan ansiada buena vecindad, como garantía de seguridad, salud y bienestar.



CONSTITUIDA LA MESA ELECTORAL QUE VELARÁ POR EL PROCESO DE ELECCIONES DEL COAF

Se encargarán de arbitrar el proceso electoral y velar por que el mismo se desarrolle con plena normalidad

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva inició su camino hacia las elecciones con un acto central en este proceso, como es el de la constitución de la Mesa Electoral.

Este acto de constitución de la mesa se celebró en la sede del COAF, y en el mismo estuvieron presentes el presidente del Colegio profesional, Alejandro Chamorro, el secretario, Carlos Gómez Nogueras, y el vocal de Deontología, David Toscano, y significó la conformación oficial de la Mesa Electoral, cuyos integrantes fueron elegidos por sorteo a finales de mayo.



De esta manera, la mencionada mesa Electoral quedó constituida finalmente por los siguientes nombres: Juan Manuel Franco (presidente), Francisco Jesús Toronjo (secretario) e Iván Domínguez (vocal).

Todos ellos se encargarán de arbitrar el proceso electoral y de velar por que el mismo se desarrolle con plena normalidad, además de administrar todo lo referente al censo, o las incidencias que puedan surgir, así como la proclamación de candidatos y, llegado el momento, a la votación o a la publicación del resultado de la elección.

ARQUITECTOS Y AA.FF TRABAJARÁN PARA AGILIZAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN HUELVA

Entre los objetivos, agilizar los trámites para la rehabilitación de edificios y viviendas.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva (COAH) y el Colegio de Administradores de Fincas de Huelva (COAF) han suscrito un convenio para agilizar los trámites para la rehabilitación de edificios y viviendas y que el mayor número de hogares se beneficie con agilidad y técnicos especializados. La rehabilitación de edificios permite mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad, accesibilidad, confort y bienestar del edificio, y su comportamiento energético y medioambiental, para disminuir el importe de las facturas de los suministros, y revalorizar los inmuebles.



Desde la 'Oficina de Apoyo a la Rehabilitación' se impulsará la gestión de las ayudas, subvenciones y medidas fiscales del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Para ello, destinará 6.820 millones de € del mecanismo Next Generation para impulsar la rehabilitación de viviendas y edificios, la regeneración de barrios y la promoción de vivienda de alquiler asequible.

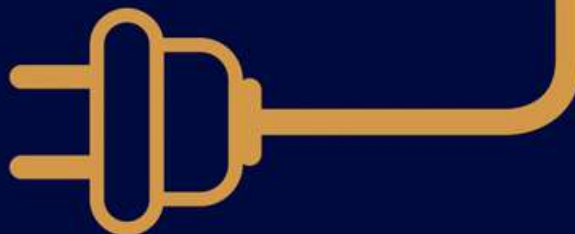
OTIS

GEN2 SWITCH



Plug&Go

— Enchufar y listo



El OTIS Gen2 Switch es un ascensor altamente eficiente y funcional, ideal para edificios residenciales, ya sea obra nueva o rehabilitación.



Facilidad de instalación

No necesita una instalación eléctrica específica. Simplemente se conecta como si fuese un electrodoméstico a la red monofásica de 230 V. Sólo precisa 500 W de potencia para su funcionamiento.



Seguridad en caso de corte eléctrico

Un sistema de acumuladores permite que, en caso de corte de corriente, el ascensor siga funcionando con normalidad durante un periodo de tiempo prolongado sin alimentación de la red.



Genera energía

El ascensor genera energía cuando sube vacío o baja cargado, logrando así un importante ahorro en la factura eléctrica.



OTIS Gen2™ Switch Solar

para un futuro más sostenible

Otis, la empresa líder mundial en desarrollo, fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas y soluciones de accesibilidad, ha creado el Gen2™ Switch Solar, un ascensor capaz de funcionar de forma completamente autónoma de la red eléctrica.

El **Gen2™ Switch Solar** está desarrollado y fabricado en España. Es un ascensor altamente eficiente, diseñado para una fácil instalación, para generar energía y operar independientemente de la red eléctrica con energía renovable.

Además de generar su propia energía cuando la cabina baja cargada o cuando sube vacía se puede conectar a paneles solares fotovoltaicos capaces de generar la energía necesaria para su funcionamiento, eliminando emisiones de CO2 a la atmósfera e incluso, pudiéndose olvidar de la factura eléctrica. El **Gen2™ Switch Solar** utiliza esta energía para recargar sus propios acumuladores, que le permiten continuar funcionando normalmente incluso si no hay suficiente insolación. Puede realizar 100 viajes en caso de corte de suministro eléctrico.

El **Gen2™ Switch Solar** también puede funcionar en modo híbrido, utilizando la energía de la red solo cuando la que produzcan las placas solares no sea suficiente para mantener la carga de sus acumuladores. Este ascensor se conecta como un electrodoméstico a la corriente de 230 voltios y no precisa una instalación trifásica específica. Ya que solo necesita 100 W de potencia para poder operar, no es necesario aumentar la potencia contratada. El **Gen2™ Switch Solar** aprovecha la tecnología de cintas planas exclusiva de Otis, que permite el uso de poleas y máquinas un 50% más pequeñas con menos partes móviles, evitando el uso de reductor.

Todo esto se traduce en un funcionamiento mucho más silencioso y fiable al evitar fricciones, desgastes y pérdidas energéticas, comparado con los cables convencionales. Otra ventaja que proporcionan las cintas es que posibilitan su monitorización permanente a través del sistema Pulse™ para asegurar que están en todo momento en óptimas condiciones sin necesidad de interrumpir el servicio, algo necesario en caso de inspección visual.

Yendo más allá en la reducción del impacto ambiental de los ascensores, ni las cintas ni la máquina del **Gen2™ Switch Solar** precisan ser lubricadas, con lo que se evita la generación de residuos contaminantes.



Al elegir un **Gen2™ Switch Solar**, elige también una pantalla digital instalada en su cabina. La pantalla eView™ de Otis es un intercomunicador que funciona a través de videoconferencia en emergencias, y actúa como indicador de dirección de viaje, posicional y placa de identificación. La pantalla también es un transmisor de contenido visual y auditivo personalizable. El eView™ le permite incorporar nuestras soluciones IoT, con las que los técnicos e ingenieros de Otis pueden acceder a los datos del ascensor en tiempo real, lo que hace posible llevar a cabo un mantenimiento no solo preventivo, sino predictivo.

El Otis **Gen2™ Switch Solar** es un ascensor que incorpora la tecnología más eficiente y sostenible disponible hoy en día en el mercado para reducir el impacto medioambiental, lograr ahorros energéticos significativos, así como ofrecer viajes silenciosos y confortables a los pasajeros.



Punta de Vista

**COLEGIO DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE JAÉN**

El verano de siempre

COLEGIO DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE JAÉN

Durante los últimos meses hemos podido ver como se empezaba a vislumbrar el final de estos años de múltiples y constantes restricciones.

Unas restricciones que han tenido especial importancia en la convivencia y la gestión de comunidades de vecinos y que, afortunadamente para todos, estamos comenzando a dejar atrás.

Una de las noticias más esperadas para este verano entre los propietarios ha llegado de la mano del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas que ha informado de que, tras la pandemia, esta será la primera vez en la que no habrá limitaciones de uso en las piscinas comunitarias por el Covid-19. Tras meses de espera la Junta de Andalucía ha aclarado cual será la normativa vigente para el uso de piscinas de cara a este verano.

El gobierno andaluz ha expuesto que una vez finalizado el estado de alarma que nos ha acompañado durante los últimos tiempos y encontrándonos en un nivel de alerta sanitaria cero, las actividades que se realicen en instalaciones públicas o privadas, siempre que no se supere el aforo establecido, podrán llevarse a cabo con la ansiada normalidad de la que gozábamos antes.

No obstante, desde el Colegio de Administradores de Jaén estamos en el deber de recordar que es muy importante mantener aún precauciones como son la distancia interpersonal y la higiene para prevenir posibles contagios indeseados y evitar así volver a aquello por lo que tanto tiempo hemos peleado para dejar atrás.

Otro punto que nos mantenía en vilo era el límite horario del que se dispondría para realizar estas actividades. Finalmente, este quedará determinado por la normativa municipal siempre y cuando el nivel de alerta sanitaria siga siendo cero. Además, el uso de mascarillas no será obligatorio en piscinas y zonas comunes de acuerdo con el Real Decreto 286/2022, de 19 de abril de 2022, Ref. BOE-A-2022-644.

Sin duda alguna parece que este verano será más tranquilo en las comunidades de vecinos que podrán disfrutar de actividades que les habían sido restringidas y que tantos quebraderos de cabeza había dado en veranos pasados. Unas restricciones que afectaban a más de 750.000 viviendas en Andalucía de las cuáles 500.000 son de uso comunitario.

Una gran noticia que nos llena de alegría y que esperamos, por fin, sea definitiva y suponga el final de esta época.



CAJA RURAL CON EL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE JAÉN

Habilitadas líneas de financiación y servicios para dar cobertura a cualquier necesidad del colectivo.

La firma del convenio de colaboración entre las dos instituciones fue realizada por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas Jaén, Javier M.^a Barajas Martínez y el subdirector de Caja Rural, Luis Jesús García-Lomas Pousibet. Este convenio supone establecer unas líneas de financiación y servicios para dar cobertura a cualquier necesidad del colectivo en la provincia. El acuerdo firmado tiene una validez de dos años y resultarán beneficiados el Colegio de Administradores, como institución jurídica, y sus colegiados. Con dicho acuerdo, Caja Rural Jaén contribuye con sus más de 140 oficinas en nuestra provincia para atender tanto personal como digitalmente a los administradores colegiados. Además de esto, se ofrecen servicios financieros a las comunidades de propietarios y al personal administrativo del Colegio de Administradores de Fincas y porteros de fincas.



El convenio incluye una amplia gama de productos y servicios para apoyar a los colegiados en todos sus proyectos. Además, se ofrecen soluciones para cualquier necesidad de financiación como pueden ser crédito circulante, préstamos personales, hipotecarios y la línea de actividad productiva. Caja Rural pone a disposición del Colegio de Administradores de Jaén otros muchos tipos de servicios como son la banca digital, seguros, planes de pensiones y carteras de fondos de inversión, entre otros.

FIRME APUESTA POR LA FORMACIÓN DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE JAÉN

Se ha llevado a cabo diferentes jornadas formativas durante el pasado mes de junio.

En nuestra apuesta por la formación continuada de nuestros colegiados, durante este mes de junio hemos llevado a cabo las Jornadas Formativas Fondos Next Generation. El evento se celebró el jueves 23 de junio y fue organizado por el Colegio de Administradores de Jaén y patrocinado por Desarrollos Tecnológicos INTELEC S.L. y NEDGIA Grupo Naturgy.



No podemos hacer más que agradecer a los asistentes que se dieron cita en el Hotel Condestable Irazo de Jaén y que disfrutaron, en dicha formación, del análisis de las cuestiones básicas que las ayudas públicas "Fondos Next Generation" ofrecen y que plantearán un buen seguro en el futuro inmediato para administradores de fincas y técnicos de edificación y construcción. Además, se trataron temas diversos como las instalaciones fotovoltaicas para comunidades de propietarios, el libro del edificio existente y la eficiencia en calderas y gas renovable.

Para terminar, y al igual que hizo nuestro presidente D. Javier M.^a Barajas al finalizar el encuentro, nos gustaría reiterar nuestro más sincero agradecimiento a los distintos ponentes y recalcar nuestra satisfacción por el éxito de las jornadas.



Punta de Vista

MERCEDES GONZÁLEZ

Vicepresidenta 3º CAF Málaga



Trabajando en la provincia de Málaga

F

La provincia de Málaga, con casi dos millones de habitantes y una especie de área metropolitana que se extiende, casi sin separación, por toda la línea de costa de extremo a extremo, tiene distintas singularidades que lógicamente se reproducen en la profesión. Así, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla hemos impulsado las delegaciones territoriales con el fin de acercarnos a las singularidades de cada zona geográfica y establecer relaciones institucionales con los distintos ayuntamientos, empresas municipales o supramunicipales. Así, desde hace meses hemos iniciado una ronda de contactos con distintas entidades que, poco a poco, deben ir plasmándose en convenios de colaboración que en algunos casos ya se han firmado -por ejemplo Benalmádena o Acosol- y en otros está pendiente de cerrar la agenda con los representantes institucionales para ir concretando esos acuerdos. Tenemos claro que el reconocimiento institucional de nuestra profesión tiene que ir ligado a ser figuras claves para determinados procedimientos o actuaciones. Recientemente, tuvimos un buen ejemplo de ello con la celebración de unas jornadas informativas que tuvieron lugar

a principios de mayo en Benalmádena, con el alcalde de esta localidad y su homólogo en Mijas. Un acto al que acudieron más de medio centenar de colegiados y que contó con sendas ponencias de Francisco González Palma, asesor jurídico del CAF Málaga, y el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mijas, Andrés Ruiz León. Fue tan útil esta sesión formativa e informativa que otros ayuntamientos se han interesado por replicar la misma en próximas fechas. Queremos que estas delegaciones territoriales sean los oídos del Colegio en las distintas localidades donde están presentes (Vélez Málaga, Rincón de la Victoria, Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Alhaurín de la Torre, Marbella, Estepona, Manilva, Casares, Antequera o Melilla) y, por ello, invitamos a compañeros y compañeras que necesiten cualquier cuestión o deseen proponer alguna acción concreta que lo hagan con su delegado territorial, para el que se le facilitará el contacto a través de la secretaría del CAF Málaga.

Además, para favorecer la participación poco a poco iremos organizando reuniones con todos los colegiados de Málaga. Nos encantaría que pudieseis asistir para conocernos, y así poder intercambiar opiniones.



EL DÍA DEL ADMINISTRADOR RECONOCE A LAS ADMINISTRADORAS DE FINCAS CON MÁS AÑOS DE EJERCICIO

Más de 140 personas asistieron a este evento de confraternización entre compañeros, empresas y otros colegios

El pasado 27 de mayo, se celebró en el Palacio Monte Miramar de Málaga una nueva edición del Día del Administrador. En esta ocasión, la celebración del Congreso Nacional de AA.FF a finales de junio obligó a adelantar algunas semanas su fecha habitual de celebración. Sin embargo, esta circunstancia no impidió que más de 140 personas asistieran a este tradicional evento de confraternización entre compañeros, empresas patrocinadoras, representantes institucionales y miembros de otros Colegios Profesionales.



En esta edición, se rindió homenaje a las administradoras de fincas que más tiempo llevan colegiadas. Elisa Rodríguez, colegiada desde 1977; y María del Carmen Gómez-Larios, Rosa María Gutiérrez León y Milagros León Bailén, colegiadas desde 1983, recibieron una réplica de La Farola de Málaga al tiempo que se proyectaba un vídeo de imágenes familiares y profesionales de cada una de ellas. El acto estuvo presidido por secretario del Colegio de Málaga y Melilla, Sergio Gómez, el presidente, Manuel Jiménez, el delegado provincial de Salud Carlos Bautista; y el concejal de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Málaga, Carlos Conde.

CAF MÁLAGA ENTREGA LA ACREDITACIÓN DE OFICIAL HABILITADO A 25 EMPLEADOS

Muchos Oficiales Habilitados recogieron su acreditación a través de su Administrador de Fincas

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla entregó el 6 de mayo las acreditaciones de la última edición del Curso de Oficial Habilitado y Curso de Iniciación. Tras superar esta formación, se dio la enhorabuena a alrededor de unos 25 nuevos Oficiales Habilitados. Este acto de entrega de acreditaciones contó con la presencia de Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, y de Manuel Díaz, responsable de formación del Colegio. "El Oficial Habilitado es, cada vez más, esa persona de confianza para los Administradores de Fincas Colegiados, y que permite ofrecer un servicio de mayor calidad a los clientes", afirmó el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez.



Muchos Oficiales Habilitados recogieron su acreditación a través de su Administrador de Fincas, lo que ratificó la sólida relación que se establece entre ambas figuras profesionales. Como cierre se celebró un agradable cóctel en los bonitos jardines del Colegio de Arquitectos de Málaga, momento en el que los asistentes tuvieron la oportunidad de debatir sobre temas de la profesión y los futuros proyectos del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.



Punta de Vista

FRANCISCO JAVIER PÁEZ

Delegado de Economía, Comercio y Turismo del
Ayuntamiento de Sevilla



Caminando con el CAFS para mejorar Sevilla

La colaboración entre el Ayuntamiento de Sevilla y el Colegio de Administradores de Fincas sigue reforzándose año tras año para abordar de manera común cuestiones que son primordiales para la vida de la ciudadanía, como la convivencia, la seguridad o la accesibilidad, una colaboración que queremos seguir trabajando para avanzar en el diseño de nuevas medidas e iniciativas que den respuesta a las necesidades y demandas de la población y al interés general de la ciudad. No en vano, la cooperación mutua está dando buenos resultados a través de proyectos generales y particulares. En relación a esto último, me gustaría poner en valor el compromiso del Colegio de Administradores de Fincas a la hora de difundir las ya iniciadas obras del Metrocentro y la construcción del corredor verde entre los vecinos y vecinas de Nervión, que supuso que, antes de comenzar la intervención, conocieran este proyecto que es prioritario en la movilidad no solo del propio distrito, sino de Sevilla en su conjunto.

En lo que se refiere a medidas de amplio espectro, trabajamos de manera común para erradicar la violencia de género a través de acuerdos de colaboración que

permiten apoyar a estos profesionales en la detección y erradicación de esta lacra social, y trabajar con la sensibilización de los propietarios y, como objetivo principal, apoyar y proteger a las víctimas de las violencias machistas. Quiero además destacar las iniciativas fundamentales para garantizar la igualdad, en relación a la movilidad reducida, como la colocación de ascensores en comunidades de distintos barrios de la ciudad, una medida fundamental para centenares de familias, vecinos y vecinas de Sevilla que están viendo resueltos los problemas de accesibilidad en sus bloques de viviendas. En algunos casos son personas que ni siquiera pueden bajar a la calle.

Afrontar estos problemas de accesibilidad es una estrategia primordial en la acción de gobierno y seguiremos dotando el programa con nuevas partidas. En este objetivo municipal también contamos con el necesario apoyo del CAF Sevilla, que muestra su implicación en cuestiones fundamentales para la vida de las personas. Por todo ello, me gustaría mostrar mi gratitud a esta institución esencial para la convivencia en nuestros barrios y mi apuesta por seguir en la senda de la colaboración para que Sevilla siga creciendo de la mano de los profesionales de todos los sectores implicados y de su Ayuntamiento.



EL CAF DE SEVILLA FORMA PARTE ACTIVA DE LA VIDA DE LA CAPITAL ANDALUZA

los distintos miembros de la Junta de Gobierno han representado al CAFS en eventos de muy distinta índole

Nuestro Colegio desarrolla una amplia actividad en relación con otras instituciones de la ciudad. Con estas acciones, se persigue visibilizar y posicionar a la institución ante la sociedad sevillana. Así, solo en el transcurso del último mes de junio, los distintos miembros de la Junta de Gobierno han representado al CAFS en eventos de muy distinta índole. La Vicepresidenta Primera, Alicia Creagh, asistió a la cena anual de la Ingeniería Industrial del COGITI y la cena de gala de EPYME. La Vicepresidenta Segunda, María Dolores García, representó al Colegio en la inauguración de la exposición Sevilla es Arquitectura, el Plenario del Observatorio del Agua de EMASESA o la cena de gala a beneficio de la Asociación Española contra el Cáncer. Ambas, junto al Presidente, conformaron la representación corporativa en la procesión del Corpus Christi.



También nuestra Vocal Juana María León participó en el acto de hermandad del Colegio de Aparejadores. La misma cercanía y puesta en servicio de la ciudadanía buscamos con la participación de diferentes miembros de la Junta de Gobierno en los medios de comunicación, divulgando la labor de los Administradores de Fincas Colegiados en diferentes programas de Canal Sur o a través de un consultorio quincenal en el programa Más de uno de Onda Cero.

EL CAF DE SEVILLA SE SUMA A LA CAMPAÑA "OBJETIVO 90" SOBRE EL CONSUMO DE AGUA

Concienciación de la ciudadanía hispalense sobre la necesidad de que reduzcamos el consumo de agua

El Presidente del CAFS, José Feria, suscribió en nombre de la institución el pasado 24 de junio un nuevo acuerdo de colaboración con EMASESA, dentro de la campaña "Objetivo 90" que ha puesto en funcionamiento la empresa municipal de agua de Sevilla.

La meta que se marca esta campaña es la concienciación de la ciudadanía hispalense de la necesidad de que reduzcamos el consumo de agua ante la cronificación de las sequías y la preocupante situación de los embalses. En Sevilla, cada ciudadano consume una media de 116 litro de agua por persona y día, una cifra que ha ido en aumento en los últimos dos años.



La campaña se marca como objetivo reducir esa cantidad hasta los 90 litro de media. Nuestro Colegio se encuentra difundiendo ya a través de sus redes sociales el material promocional con consejos que explican qué podemos hacer para reducir este consumo



SERVICIOS ESPECIALIZADOS ADMINISTRADORES Y COMUNIDADES

Aplicación para la
celebración de juntas
virtuales para las CCPP

con video incorporado y validación oficial



Emisión centralizada de
certificados digitales y servicio
de gestión de notificaciones
electrónicas para las CCPP



Coordinación de
Actividades Empresariales
para las CCPP (CAE)



Servicios adicionales para el AAFF

Elaboración de Manuales

LSSI-CE

Blanqueo de Capitales

Códigos de Conducta

Compliance

Prevención de riesgos laborales simplificada

Formación online/bonificable



Fundación Tripartita
PARA LA FORMACIÓN EN EL EMPLEO



Servicios de Protección de Datos

RGPD & LOPDGG



Tú proveedor de
confianza



Alianzas con Consejos y
Colegios Profesionales de AAFF



100 % Digital

Contacta con nosotros y nuestro equipo te informará

www.kdosconsulting.com · info@kdosconsulting.com

Tel. 962 147 576

¿TU SOFTWARE DE GESTIÓN SE TE QUEDA PEQUEÑO?

Pásate a Gesfincas

- ✓ *Tu contabilidad al día de forma automática*
- ✓ *Sistema automático de gestión de la morosidad*
- ✓ *Migramos tus datos desde cualquier software*
- ✓ *... y mucho más*





MANUEL DÍAZ

**Vicepresidente CAF Málaga
y Presidente del Comité
Organizador CNAF 2022**



**"La organización del Congreso ha
sido un ejercicio de malabarismo,
pero estamos muy satisfechos"**

¿Qué balance hace la celebración del Congreso?

Estamos muy satisfechos. Hemos trabajado muy duro durante cuatro años a nivel de Colegio para preparar el Colegio y creo que hemos conseguido el doble objetivo que nos propusimos: por un lado tratar de averiguar por donde debe ir la profesión en los próximos años, y por otro volver a encontrarnos en unas condiciones de relativa normalidad con todo lo que hemos pasado en estos últimos 27 meses desde que la COVID-19 aterrizó en nuestras vidas. A nivel de participación la nota es bastante alta, pues hemos alcanzado los 700 congresistas, hemos logrado un alto número de patrocinadores y hemos contado con más de 40 ponentes. Y todo sin apenas incidencias más allá de las propias de un evento de esta envergadura que ha reunido, en su conjunto, a más de 1.000 personas entre congresistas, acompañantes y representantes de las empresas que han hecho posible, con su colaboración, este evento. Además, por cuestiones de calendario nos hemos tenido que enfrentar a un doble reto: hacer el CNAF más tardío de la historia ya metidos en verano, y no poder ofrecer -precisamente por las fechas- unas tarifas de hotel más competitivas. Pese a ello, hemos estado en cifras muy altas de asistencia.



¿Qué ha supuesto para el colegio de Málaga poder organizarlas?

Un ejercicio de malabarismo. Es cierto que en 2020, con la anterior Junta, el Congreso estaba ya bastante perfilado pero hubo que parar todo. Y desde entonces, con un nuevo planteamiento porque la sociedad, la economía y la profesión ha cambiado, hemos trabajado casi en un folio en blanco pero con una gran experiencia adquirida previamente. Además, hace unos meses seguíamos viendo como ola tras ola de la COVID-19 se iba acercando cada vez más a la fecha y eso ha generado incertidumbre tanto en posibles inscritos como en patrocinadores. Sinceramente, no nos imaginábamos que podía celebrarse el Congreso con los niveles de restricciones tan bajos que hemos tenido, y eso ha ayudado a que haya transcurrido como lo ha hecho.

Se debieron haber celebrado en 2020 pero la pandemia lo impidió. ¿Ha supuesto eso una ventaja o una desventaja? ¿Por qué?

Se puede ver el vaso medio lleno o medio vacío. Medio vacío porque es una pena que mucho de lo trabajado desde 2017 hasta el 2020 quedara en poco y la verdad que el proceso de organización ha sido tan largo que estos últimos meses se han hecho bastante duros, porque además la actividad colegial no se ha visto apenas resentida.

"El futuro de la profesión pasa por la tecnología y el trabajo en equipo"

Y el vaso ha estado medio lleno porque sin esa experiencia de los años previos es muy probable que no hubiese sido como hemos podido disfrutarlo. Y no nos podemos olvidar de tres factores claves a los que hay que dar las gracias, en primer lugar a la secretaría técnica que hemos tenido por el trabajo realizado, y en segundo lugar a los colegios de Valladolid y Alicante por haber permitido retrasar sus respectivos eventos, el ENAF y el CNAF respectivamente, dos años para poder haber tenido este Congreso Nacional en Málaga.

En este congreso se pretende marcar las bases del futuro. ¿Por dónde pasan esas bases?

Por la aplicación de la tecnología para mejorar la eficiencia, y por el trabajo en equipo para poder atender los retos de la actividad profesional. Hemos hablado de eficiencia energética, y esta vez ya sí como un concepto clave que va a transformar las comunidades y para la que hay buscar las mejores opciones para alcanzar los desafíos energéticos que están por venir. Hemos hablado de comunidades inteligentes con distintos mecanismos que deben hacer más sencillo la vida en las mismas y su comunicación directa con los vecinos y la propia ciudad. Hemos hablado de metaverso... y no nos hemos preguntado si será el futuro, sino que lo hemos planteado ya como una herramienta, o una realidad, que va a llegar en un futuro no muy lejano. Y para todo eso el administrador no puede estar solo, debe rodearse un equipo profesional eficiente y comprometido.



**"El administrador
no puede estar
solo, debe
rodearse de un
equipo profesional
eficiente y
comprometido"**

¿Qué consejo le daría a los próximos organizadores del congreso?

Los consejos políticamente incorrectos se los daremos en privado... Ya en serio, en primer lugar que disfruten de todo el proceso de organización. Y que se rodeen de buenos profesionales, desde una secretaría técnica hasta compañeros implicados que les permitan aflorar ideas para hacer un Congreso inolvidable.



sev!cam
tu asesor de seguridad

**Especialistas en Instalaciones – Reparaciones y
Mantenimientos de Cámaras de Videovigilancia**

OFERTA

**SI CONTRATAS NUESTRO
MANTENIMIENTO DE
VIDEOVIGILANCIA POR
UN AÑO,
TE REALIZAMOS UNA
REVISIÓN SIN COSTES
Y NO PAGAS LOS TRES
PRIMEROS MESES**

www.sevicam.com



Torneo Parque Empresarial Calle Acústica, 17 - 41015 Sevilla
Tfnos. 955 432 678 - info@sevicam.com



Programa de Seguridad CPSI

Te ayudamos a cuidar de la comunidad

Para Schindler, la seguridad de las comunidades de vecinos es prioridad. El Programa de Seguridad CPSI (Inspecciones Periódicas de Seguridad), incluido de manera gratuita en el contrato de mantenimiento, tiene como objetivo comprobar año tras año que las instalaciones cumplen y mantienen unos niveles de seguridad óptimos y equivalentes a los del momento en el que comenzaron a funcionar.

¿Cuándo?	¿Quién?	¿En qué consiste?	¿Tiene coste adicional?
Existen dos tipos de inspecciones y test de seguridad: anuales o quinquenales.	Un técnico de Schindler con la certificación necesaria será el encargado de las inspecciones. Para los test quinquenales se cuenta con un técnico experto dedicado exclusivamente a esta tarea.	Realizamos test específicos de funcionamiento a los principales elementos de seguridad y comprobamos que los rangos de aplicación sean los adecuados.	No, está incluido dentro del Plan de Mantenimiento de Schindler S.A., para todas nuestras instalaciones.



Mantenimiento Periódico
Revisiones de calidad y de seguridad.



Revisión de componentes relevantes para la seguridad
Durante mantenimiento periódico



Inspecciones
Durante la inspección se revisan la selección de componentes relevantes y comprobaciones adicionales.





FIABLE, EFICAZ Y DE CALIDAD, ASÍ ES EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE SCHINDLER

En los edificios de viviendas disponer de equipos modernos, que funcionen perfectamente y que sean seguros es muy importante para facilitar la vida a los miembros de la comunidad de vecinos. Por eso es fundamental contar con un servicio de mantenimiento que ofrezca todas las garantías de calidad, como es el de Schindler.

Más allá de un servicio de mantenimiento

El servicio de mantenimiento de Schindler es el aliado perfecto de los administradores de fincas, no solo por su amplia cobertura por todo el territorio nacional con más de 60 puntos de contacto activos las 24 horas al día todo el año, sino también por la confianza que aporta el gran equipo humano de Schindler dedicado a ofrecer el mejor servicio a las comunidades de vecinos. Más de 2.300 técnicos altamente cualificados e instruidos de forma constante en todas las tecnologías del mercado y que son capaces de dar respuesta a cualquier necesidad, ya sea de mantenimiento, revisión o reparación. Como norma general, Schindler desarrolla tres programas de mantenimiento: predictivo, preventivo y correctivo. El objetivo es anticipar posibles averías garantizando el correcto funcionamiento y la máxima calidad y comfort de los equipos de acuerdo con la normativa nacional y europea y a través del cumplimiento de exigentes normas de calidad y gestión como ISO 9001 e ISO 14001. De esta forma, los equipos mantenidos por Schindler disfrutan de planes específicos para cada equipo, garantía de reparaciones durante dos años, inspecciones volantes de las instalaciones por parte de los responsables de área, auditorías de calidad y de prevención de riesgos laborales y un seguro de Responsabilidad Civil de hasta 15 millones de euros, entre otras opciones.



Estos servicios se agrupan bajo los contratos Schindler Excellence que, en sus diferentes modalidades (standard, premium y exclusive), acompañan a los clientes desde el comienzo de la andadura juntos, estando presentes en todo momento, respondiendo a todas sus necesidades y garantizando la seguridad y la disponibilidad de los equipos. Además, Schindler ofrece la oportunidad de añadir servicios adicionales a los contratos, como incorporar comunicación directa e inmediata con su centro de llamadas nacional para gestionar incidentes en las cabinas de los ascensores; recibir informes sobre rendimiento, uso y estado de un equipo; adecuar el horario de visitas a las necesidades de un cliente - incluso las 24 horas todos los días del año con el módulo ATA 24 (Asistencia Técnica Aplicada)-; o garantizar la disponibilidad de una instalación durante el 99,5% del tiempo implantando un intervalo de respuesta de máximo una hora y respaldado por una cláusula compensatoria en caso de incumplimiento.



Revisiones de seguridad adicionales

En su compromiso con la seguridad de usuarios y trabajadores, Schindler va un paso más allá de los requerimientos exigidos por la ley y aporta prestaciones y servicios diferenciadores. Ejemplo de ellos es el Programa de Seguridad CPSI (Inspecciones Periódicas de Seguridad), que incluye la realización gratuita de revisiones de seguridad recurrentes. Estas inspecciones forman parte de un programa global, líder en el sector de ascensores, cuyo objetivo es garantizar que el 100% de los equipos cumplen unos niveles de seguridad óptimos equiparables al momento de su puesta en marcha.

Las acciones del programa CPSI se realizan de forma anual y quinquenal. Su proceso consiste en siete pasos que comprenden más de 70 pruebas individuales y test de control para estudiar el correcto funcionamiento de los principales componentes de seguridad como son los limitadores de velocidad, paracaídas, freno principal o circuitos de seguridad. En la revisión anual, la inspección es ejecutada por los Técnicos de Servicio, especialmente preparados para ello, y una muestra de los equipos estudiados es auditada por un equipo independiente e internacional que garantiza la calidad y los buenos resultados.

Por su parte, la revisión ejecutada cada cinco años es realizada por inspectores independientes del área de Field Quality and Excellence (FQE) especialmente preparados para realizar estas pruebas en equipos Schindler y de terceras marcas.

Estas acciones para maximizar la seguridad son únicas en el sector y proporcionan a los administradores de instalaciones y edificios una total confianza en el buen estado de sus equipos.



Ventajas de contar con equipos conectados



La incorporación de tecnología en los equipos permite ofrecer un mantenimiento predictivo y preventivo ante la aparición de posibles fallos. La tecnología Schindler Ahead permite realizar este tipo de mantenimiento mediante la monitorización de equipos que ofrecen información en tiempo real de su estado. Así, se puede conocer en todo momento lo que sucede en una instalación y anticipar posibles problemas técnicos para resolverlos antes de que ocurran. Esto tiene como resultado una mejora del tiempo de respuesta, consiguiendo una resolución de incidencias mucho más ágil y llegando a reducir hasta en un 34% el tiempo de inactividad de los equipos.

Además, la tecnología Ahead es aplicable a todo tipo de ascensores, llevando a cabo un sencillo proceso de instalación y modernización de los equipos ya existentes.

Para la gestión de toda esta información, los clientes disponen de la herramienta Schindler Ahead ActionBoard. Se trata de una plataforma web, accesible también desde dispositivos móviles, desde la que se pueden visualizar todos los datos y estadísticas del equipo de forma simplificada.

Muchas son las opciones que ofrece el servicio de mantenimiento de Schindler, siempre con vocación de ofrecer la máxima calidad adaptándose a las necesidades de los clientes.



ACUERDOS, CONVENIOS Y ACTOS DE LOS COLEGIOS TERRITORIALES



EL CAF **CÁDIZ** CELEBRA UNA JORNADA INFORMATIVA SOBRE LOS FONDOS EUROPEOS NEXT GENERATION

El pasado mes de mayo, el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta celebró una Jornada Informativa en la que aprendimos más sobre los fondos 'Next Generation' destinados a la rehabilitación de viviendas.

Acciona, empresa española de promoción y gestión de infraestructuras y energías renovables, fue la encargada de impartir una formación que sirvió a nuestros colegiados para aprender un poco más sobre el Plan de Rehabilitación de Viviendas y Edificios, así como de las subvenciones que lo conforman.

Los Fondos Next Generation de UE son un instrumento temporal de recuperación, de los cuales España recibirá 140.000 millones.

Presupuesto que será invertido en parte, para la rehabilitación de edificios y que forma parte del Plan de Recuperación trazado por España. Este plan destinará 6.820 millones de euros del mecanismo Next Generation EU para impulsar la rehabilitación de viviendas y edificios, la regeneración de barrios y la promoción de vivienda de alquiler asequible.

120.000 rehabilitaciones es la meta a la que debe de llegar España en cuanto a ritmo anual de rehabilitación de viviendas. Este es el ritmo que es necesario alcanzar para cumplir con su compromiso de cero emisiones para 2050. Además, esta meta implica que España multiplique por cinco su actual ritmo de rehabilitación.



LA POLICÍA NACIONAL IMPARTE UNA CHARLA FORMATIVA A LOS COLEGIADOS DEL COAF DE **HUELVA**

D. Gabriel Oyonarte Luiz, Presidente de CAF Almería, participó en un encuentro de Colegios Profesionales de Almería y la Universidad, organizado por LA VOZ DE ALMERIA, para analizar los retos laborales en la provincia. La jornada ha servido para conocer los puntos afines que tienen las diferentes corporaciones, que se han mostrado abiertas a la colaboración común. Los doce colegios han repasado cómo han afrontado los dos años de pandemia y cómo ésta les ha obligado a cambiar los objetivos en beneficios del bienestar social. D. Gabriel Oyonarte, manifestó que "uno de los muchos cambios a los que han tenido que hacer frente los Administradores de Fincas han sido las relaciones sociales.

Un cambio que ha supuesto la comunicación vía digital de la profesión, un logro aprobado por el Consejo Andaluz por la actual situación pandémica que atraviesa la sociedad almeriense." Terminó su intervención el Presidente de la institución almeriense diciendo que, "otro de los caballos de batalla a los que hacemos frene es intentar que las subvenciones que ha concedido la Comunidad Económica Europea para la eficiencia y la mejora de los edificios no se pierdan ninguna.

El Colegio pretende ayudar a las comunidades, y sobre todo las más necesitadas, para que sepan desarrollar las solicitudes, que no son especialmente fáciles ni sencillas."



CELEBRADA LA REUNIÓN ENTRE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y EL CAF **CÓRDOBA**

En cumplimiento del Convenio de Colaboración suscrito entre la Tesorería General de la Seguridad Social y Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, el pasado día ocho de junio en la sede Provincial se mantuvo una de las reuniones periódicas que se celebran entre ambas instituciones, por un lado representantes de la Tesorería General de la Seguridad Social y por otro, miembros del Colegio de Córdoba. La presidenta del Colegio cordobés, D^a Mercedes Romero asistió a la misma y agradeció a los presentes todas las comunicaciones de las novedades que recibe por parte de la TGSS, así como los diversos Boletines de Noticias Red, y el

funcionamiento del aplicativo CASIA que se difunden puntualmente a nuestros colegiados y colegiadas.

A la mencionada reunión asistieron tal y como aparece en la imagen el director y Subdirector Provincial de Gestión Recaudatoria, Eva Dolores Jurado García como secretaria técnica y la Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba Mercedes Romero Balsera.

La reunión mantenida no es casual sino que forma parte del acuerdo de colaboración suscrito entre ambas instituciones.



CONVENIO CON EL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS Y EL CAF **SEVILLA**

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla y el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, han suscrito un acuerdo de colaboración que tiene como uno de sus ejes primordiales facilitar el acceso de las Comunidades de Propietarios a los programas y ayudas para la rehabilitación de edificios.

Ambas instituciones harán también una importante apuesta conjunta por la formación de sus profesionales, especialmente en materias de capital interés para las Comunidades de Propietarios como la tramitación de los fondos europeos Next Generation.

El convenio, rubricado durante el pasado mes de junio, contempla también otro tipo de iniciativas para agilizar las gestiones ante las administraciones públicas así como el acceso de los Administradores de Fincas Colegiados a los servicios de profesionales de la arquitectura técnica a través de un nuevo canal telemático.

Para poner en marcha estos y otros objetivos que se han puesto sobre la mesa, ambos colegios han acordado la creación de una comisión mixta de seguimiento para continuar avanzando en la mutua colaboración institucional.

TKETKETKE

TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

Por tu tranquilidad
y la de los tuyos.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual
sea la marca de tu elevador, modernización
de ascensores y la solución que tu edificio
necesita para instalar un ascensor.

T: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
www.tkelevator.es
@TKE_ES



MOVE BEYOND



CAF **MÁLAGA** CELEBRA LA JORNADA 'LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS'

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó el pasado 29 de abril la jornada titulada 'Las entidades urbanísticas de conservación y el Administrador de Fincas'.

Se trata de un evento formativo, que congregó a más de medio centenar de administradores de fincas, y que tuvo lugar en el Hotel Casino Torrequebrada del municipio malagueño de Benalmádena.

A la inauguración de la mencionada jornada que estuvo además patrocinada por la consultora Fincatech, asistieron Víctor Navas y Josele González alcalde de Benalmádena y Mijas respectivamente.

Por parte del Colegio, presentaron el evento Manuel Jiménez, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, y Marisa Mandly, vicepresidenta del CAF Málaga y Melilla.

Para profundizar en la relación entre las entidades urbanísticas de conservación y los administradores de fincas, se contó con la participación como ponentes de, por un lado,

Francisco González Palma, abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla; y con Andrés Ruiz León, concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mijas.



LOS COLEGIOS DE ATTENDIS OFRECERÁN VENTAJAS ESPECIALES A LOS AA.FF. COLEGIADOS DE **HUELVA**

Merced al acuerdo que alcanzan los colegios de Primaria, Secundaria y Bachiller del Grupo Attendis (Entrepinos y Tierrallana), la enseñanza privada de referencia en Huelva, los colegiados del Colegio Oficial de Administradores de Fincas tendrán ventajas económicas en la matrículas de sus hijos e hijas.

Del colegio femenino Tierrallana, ubicado en La Dehesa (Aljaraque) y abierto hace 18 años, ya han salido 13 promociones de chicas altamente preparadas; mientras que el colegio masculino Entrepinos y su tradicional centro en Bellavista, cumplirá 45 años, y el año próximo, en el 50º aniversario de Attendis, celebrarán eventos especiales.

Para el presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva, Alejandro Chamorro, quien estuvo en la firma junto al secretario de la institución, Carlos Gómez, "este tipo de acuerdos son importantes porque se traducen en ventajas palpables para todos los colegiados y es un aliciente más, unido al resto de ventajas y la veintena de convenios que poseemos, para los que piensen en colegiarse y no han dado el paso, actuando sin la garantía colegial".

Los representantes de Attendis destacaron, además del alto nivel de estudios e inglés, la paulatina implantación del Bachillerato Internacional, que les convertirá en colegios internacionales en Primaria, y más adelante en Secundaria y Bachillerato.



CAF **ALMERIA** PARTICIPA EN MÁLAGA EN EL CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Málaga, la capital de la costa del sol ha acogido recientemente una nueva edición del Congreso Nacional de Administradores de Finca.

Un evento de referencia para toda la profesión que cuenta entre sus objetivos con acercar las principales novedades legislativas, jurídicas y últimas tecnologías a los más de 700 Administradores de Fincas venidos de todos los rincones de España.

El Presidente de CAF Almería. D. Gabriel Oyonarte, encabezó la Delegación Indaliana, que ha sido mas numerosa en comparación con otros años. CAF Málaga preparó un intenso programa científico repartido en tres intensas jornadas de trabajo, reuniones y ponencias de muchísima actualidad, para finalizar con una variada muestra gastronómica de una tierra que irradia mucha luz por todos lados.



B Sabadell
Professional

PRO de PROfesional

**Financiación para la rehabilitación de
comunidades de propietarios con unas
condiciones interesantes.**

Un compromiso que va más allá de lo estipulado. Un compromiso contigo. Un compromiso con tus proyectos. Este es el compromiso de trabajar con una entidad especialmente sensible a las necesidades PROfesionales.

Como miembro del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, ponemos a tu disposición una financiación en la que el titular del préstamo es la comunidad de propietarios. Un préstamo asequible y transparente para reformar o modernizar la propiedad.

Te estamos esperando



sabadellprofesional.com



900 500 170



GASTOS DEL ASCENSOR

*Instalación del
ascensor y acuerdo
sobre el sistema de
reparto de los gastos*

SP/CONS/93360

CONSULTAS

S editorial jurídica
sepin



QUIÉN DEBE VOTAR

*Eliminación de la
calefacción y agua
caliente, ¿deben votar
los propietarios
exonerados del pago?*

SP/CONS/93314

El Tribunal Supremo, en sentencia de 23 de diciembre de 2014 (SP/SENT/797326), fijó como doctrina jurisprudencial, que se puede acordar por el mismo quorum cualquier acuerdo relacionado con el principal, como puede ser el sistema de reparto de los gastos derivados de la citada instalación. Esta puede ser la solución para que una Comunidad pueda instalar un ascensor y conseguir el acuerdo de la mayoría de la totalidad de cuotas y propietarios que el artículo 17.2 de la LPH fija para la instalación de este nuevo servicio común de interés general. De este modo, si se pretende pagar por alturas podría adoptarse por esta mayoría de la totalidad de cuotas y propietarios, es decir, adoptado el acuerdo en Junta, es necesario notificar a los ausentes que se entenderán a favor del acuerdo si no manifiestan su voto en contra en el plazo de 30 días desde la citada notificación, aplicando lo dispuesto en la regla 8 del citado artículo 17.



Hay que tener en cuenta que, la privación del derecho de voto solo está prevista en el artículo 15.2 de la LPH para los propietarios que tienen deudas vencidas con la Comunidad, sin que tal sanción pueda aplicarse al resto de supuestos, como señala la sentencia de la AP Palencia, Sec. 1.^a, 339/2006, de 12 de diciembre (SP/SENT/128497). Así, en el caso consultado, los propietarios de locales podrán votar en el acuerdo de supresión del servicio de calefacción y agua caliente, aunque no tengan este servicio comunitario, aunque lo lógico en este caso es que no lo hagan o se abstengan de un asunto ajeno a sus intereses, pero lo que la Comunidad debe tener claro es que no se les podrá prohibir el repetido derecho de voto. Es decir, aunque pueda resultar un contrasentido, lo cierto es que, repetimos, solo se puede privar del derecho de voto a los propietarios morosos, de tal forma que, nuestro criterio es que, los locales y cualquier otro propietario deberán ser convocados a la Junta y tendrán derecho de voto con independencia de si están o no exonerados de los gastos de un determinado elemento o servicio común que es el objeto del acuerdo. No obstante, si asisten y votan y cualquier otro propietario considera que el acuerdo adoptado con estos votos de los propietarios exonerados del pago se puede encuadrar en alguno de los supuestos del art. 18 de la LPPH, podrá impugnar, debiendo hacerlo en la forma y plazos que señala el citado precepto legal.

SENTENCIAS



editorial jurídica
sepin



ABUSO DE PODER

TS, Sala Cuarta, de lo Social, 486/2022,
de 27 de mayo
SP/SENT/1128051
Recurso 3307/2020.

Ponente: MARIA LUZ GARCIA PAREDES
SP/SENT/1149910

Subcontratación de obras y servicios: responsabilidad solidaria de Comunidad de propietarios por deudas salariales de las empresas subcontratistas que prestaban el servicio de conserjería; es propia actividad.

“...La Comunidad de Propietarios participa de la condición de agente económico, con una actividad de esa naturaleza mediante la cual, con los medios materiales y humanos, ya los sean de directa contratación o por medio de terceros, participa en la producción de servicios. Y esto es lo que permite entender que la actividad que ha externalizado se identifica como propia actividad a los efectos del art. 42 del ET, en coherencia con lo que esta Sala ha entendido al interpretar su contenido.

La prestación de los servicios que puedan llevar a cabo una Comunidad de Propietarios puede realizarse mediante la contratación directa por aquella de un trabajador por cuenta ajena que los atienda, bajo su ámbito de dirección y organización. También, puede concertar con una empresa la prestación de esos servicios.

Como ha dicho esta Sala, la interpretación del art. 42 del ET, en relación con la propia actividad, aunque es restrictiva, se identifica con la contratación de servicios integrados en un ciclo productivo, enmarcándose en este caso la comunidad en ese concepto que implica la de ofrecer aquellos que la Comunidad haya podido establecer para quienes conviven en las fincas que la integran, no solo los propietarios sino otros ocupantes que por virtud de arrendamientos puedan tener allí establecido su domicilio.

Es cierto que los servicios comunes existentes en la finca urbana a la que pertenece la Comunidad de Propietarios los son, en principio pero no de forma excluyente, para el solo uso y disfrute compartido de quienes, por su condición de copropietarios, la componen pero ello no significa que esos servicios no encajen en lo que puede calificarse como ciclo productivo, a los efectos del art. 42 del ET, en tanto que la actividad se pone a disposición de quienes tienen el uso y disfrute de las viviendas o locales de forma que aquella actividad se incorpora a lo que sería el resultado final respecto de una las competencias que la Comunidad debe atender, que es la de acordar las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común, lo que se puede llevar a cabo bien directamente asumiendo ella el servicio o encargándolo a otra empresa, cubriéndose con ello la finalidad del art. 42 cuando establece la responsabilidad de la empresa comitente respecto de los salarios de los empleados de la contrata. ...”



Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas



@ConsejoAndAAFF



@ConsejoAndaluzdeAdministradoresdeFincas



@consejoandaluzadminfincas

www.cafincas.org

La Colegiación es Garantía de Calidad



ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS



Apuesta por el Autoconsumo y
ahorra en tu factura eléctrica



En Watium damos Luz a tu día



Pásate a Watium y recibirás una atención personalizada

Envíanos tu última factura y te realizaremos un
estudio basado en tus hábitos de consumo

 comercial@watium.es

 900 901 059

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN *Comunidades de Propietarios*



943 211 151

laefincas.net

info@laefincas.net

  GRUPO LAE