



# ADMINISTRANDO ANDALUCÍA

REVISTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Rocío Díaz, Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía

“Los Administradores de Fincas son un pilar clave en el diálogo con las comunidades de propietarios”

NÚMERO 97

REVISTA DIGITAL INTERACTIVA



El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas refuerza su presencia institucional con reuniones de alto nivel

Página 6-7

El Consejo firma un convenio con la Junta de Andalucía para el arranque de la ventanilla única que gestionará los fondos Next Generation

Página 10-11

Entrevista a la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, Rocío Díaz

Página 12-13

Entrevistamos en este número al recién elegido nuevo Presidente del COAF de Huelva, José Antonio Oria

Página 24-25

# MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

## CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

65  
AÑOS  
DE EXPERIENCIA

30  
AÑOS  
GARANTÍA



[www.murprotec.es](http://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](mailto:andalucia@murprotec.es)

ANDALUCÍA ORIENTAL  
**900 108 109**

[administracion.malaga@murprotec.es](mailto:administracion.malaga@murprotec.es)



### FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

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

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

Préstamo Eficiencia Energética Comunidades de Propietarios

# Cuenta con nosotros para mejorar la **eficiencia energética** de tus comunidades

En BBVA acompañamos a profesionales como tú, con **soluciones de financiación** especializadas para que las comunidades de propietarios puedan poner en marcha sus proyectos de mejora energética.

- Financiación hasta el 100% sin esperar al plazo de resolución de subvenciones.
- Hasta 1.000.000€.
- Condiciones personalizadas.

Y además, para que todo sea más fácil, tus comunidades contarán con un servicio integral de **información y gestión de subvenciones**, a través de la empresa especializada Minsait.

Conoce más



01	PORTADA
04-05	ÍNDICE Y STAFF
06-07	ACTUALIDAD CAFINCAS
10-11	ACTUALIDAD CAFINCAS
12-13	ENTREVISTA ROCÍO DÍAZ Rocío Díaz, Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía
16-17	CAF CÁDIZ
20-21	CAF CÓRDOBA
24-25	ENTREVISTA JOSÉ ANTONIO ORIA Presidente COAF Huelva
26-28	CAF GRANADA
30-31	COAF HUELVA
32-33	CAF JAÉN
34-37	CAF MÁLAGA
40-41	CAF SEVILLA
42-43	SEPIN
46-47	ARTÍCULO DANIEL LOSCERTALES FUERTES Abogado





Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas

# STAFF

## 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  
chemagarcia@grudejolcomunicacion.com

## REDACCIÓN

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  
direccion@grudejolcomunicacion.com  
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68



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

Déposito Legal  
SE-1034-97

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

# EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS REFUERZA SU PRESENCIA INSTITUCIONAL

- Representantes del Consejo continúan con su agenda de reuniones para estrechar lazos institucionales y reforzar la figura de los AA.FF Colegiados en Andalucía



El Viceconsejero de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa de la Junta de Andalucía, Tomás Burgos, el Presidente del Consejo Andaluz, José Feria y la Vicepresidenta, Mercedes Romero.

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas -CAFINCAS- continúa con su ciclo de reuniones con el objetivo de reforzar lazos institucionales y fortalecer la figura de los AA.FF colegiados/as en Andalucía. Nuestro Presidente, José Feria, y la Vicepresidenta, Mercedes Romero, han mantenido un fructífero encuentro con el Viceconsejero de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa de la Junta de Andalucía, Tomás Burgos y Amelia Corbacho, Jefa de

de Gabinete del Viceconsejero. Durante el acto se han tratado diversos temas de máximo interés para los AA.FF Colegiados/as y se han puesto las bases para una comunicación fluida entre ambas partes basada en el intercambio de información y las aportaciones realizadas desde el Consejo Andaluz en cuestiones tan relevantes para la profesión como la **modificación de la Ley de Propiedad Horizontal** o el futuro Decreto de simplificación informativa que está elaborando el Gobierno Andaluz.



La agenda de reuniones del Consejo ha continuado estas semanas con un nuevo encuentro. El presidente, José Fera Moro acompañado de la Vicepresidenta Mercedes Romero, ha asistido a un encuentro con el Delegado del Gobierno de la Junta de Andalucía en Sevilla, Ricardo Sánchez y el Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Sevilla, Francisco de Paula José.

Durante este encuentro, los representantes de ambas instituciones han acordado abrir un cauce de diálogo para tratar todas aquellas cuestiones de interés mutuo para poner en valor el trasvase de información y la colaboración.



**watium**   
La energía que nos mueve

**Contacta con nosotros:**

**900 264 691**

**info@watium.es**

**www.watium.es**



## Expertos en electricidad para comunidades de propietarios

Más de 10 años trabajando con administradores de fincas, ofreciendo las mejores tarifas y el mejor servicio: **gestor personal, factura única (sólo un factura, el mismo día todos los meses), oficina virtual.**

Llámanos y organizamos una visita para presentarnos nuestras ventajas, o si lo prefieres, remítenos una factura y te hacemos un estudio gratuito.

Watium forma parte de Grupo Visalia, comprometidos con la sostenibilidad energética de tu comunidad.

 GRUPO  
**visalia**



# ¿QUIÉN TIENE QUE SUBSANAR LOS PROBLEMAS DE HUMEDADES ESTRUCTURALES EN LAS FINCAS?

La humedad estructural puede ser causada por dos motivos: una ser derivada por una mala edificación, y otra por la propia tipología constructiva y degradación lógica de los materiales constructivos con el paso del tiempo. Por este motivo suele ser objeto de polémica en las comunidades de vecinos a la hora de definir quiénes son los responsables de solucionarlas. Hay tres tipos de humedades estructurales que pueden desarrollarse en un edificio de viviendas: la humedad por capilaridad, por filtración lateral y la condensación.

La **capilaridad** es el fenómeno por el que el agua acumulada en el subsuelo penetra por las paredes y tiende a ascender a través de los materiales. Si estos son lo suficientemente porosos y no tienen una barrera impermeable que les separe del terreno, van a permitir el agua penetre a atravesarse la cimentación, apareciendo en el interior de los edificios. Las **filtraciones laterales** también son muy comunes cuando los muros están en contacto con tierra húmeda por la cara exterior y permiten el paso del agua al interior, deteriorándolo de forma lenta y constante.



*Ejemplo de humedad por capilaridad*



*Ejemplo de humedad por filtración lateral*

Estas dos primeras patologías se dan en sótanos, trasteros, fosos de ascensor y plantas bajas, por lo que la identificación de la responsabilidad está más clara. En estos casos normalmente es la comunidad de propietarios quien tiene que solucionarlas, dado que hablamos de elementos comunes.

Murprotec soluciona el problema y asegura al administrador la eliminación completa de olores, problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.

## ¿Qué pasa con las humedades por condensación?

El problema surge cuando aparece la humedad por **condensación** dentro de una vivienda particular. Esta patología se debe a un exceso de vapor de agua en el ambiente. Una eficacia deficiente de la ventilación tradicional o un sistema de aislamiento inadecuado, normalmente excesivo, también contribuyen al aumento de la humedad en el aire, mostrándose en forma de agua o moho en las ventanas, rincones, dentro de armarios, etc.



*Ejemplo de humedad por condensación*

Aunque la humedad aparezca dentro de una vivienda particular y no en las zonas comunitarias, si se confirma que éstas surgen porque la fachada no cuenta con una cámara de aire, los propietarios cuentan con el derecho a reclamar a la comunidad.

Según el art.1967 del Código Civil, existe un plazo de cinco años para reclamar desde que se hacen evidentes las humedades. Pero si ya ha pasado este tiempo, será el propietario y no la comunidad el que se haga cargo de la eliminación, siempre que la construcción del edificio sea anterior a junio del año 2000.

Lo que está claro es que las humedades estructurales hay que solucionarlas independientemente de a quien le corresponda la responsabilidad, porque son una patología crónica que no desaparecerá si se trata con soluciones de albañilería tradicional y, lo más importante, afecta a la salud de las personas que conviven con ellas, y más si hay bebés y/o niños pequeños, embarazadas, ancianos o personas inmunodeprimidas. Por ello, siempre se debe tratar con profesionales expertos y cualificados que garanticen la solución definitiva al problema.

#### Trazabilidad del tratamiento: seguridad y eficacia de principio a fin



Murprotec Andalucía 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 el seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de la compañía.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, el diagnóstico y la elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva; la garantía de hasta 30 años cubierta por compañías de seguros y la 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:

- **CONDENSACIÓN:** realización de la mediación técnica entre propietarios y administradores para certificar el origen de la humedad y quién, según normativa, debe costear el mismo, propietario o comunidad.
- **FILTRACIÓN EN FOSOS ASCENSORES:** 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.
- **FILTRACIÓN EN GARAJES Y TRASTEROS:** Solución del problema y garantía al administrador de la eliminación completa de olores, problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.
- **CAPILARIDAD EN PLANTAS BAJAS:** Erradicación del poder de absorción capilar de los muros, evitando daños estéticos, malos olores y pérdida de poder portante del inmueble.

#### 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.

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

# EL CONSEJO ANDALUZ FIRMA UN CONVENIO CON LA JUNTA DE ANDALUCÍA PARA EL ARRANQUE DE LA VENTANILLA ÚNICA QUE GESTIONARÁ LOS FONDOS NEXT GENERATION

- El Consejo Andaluz participa en el impulso de la nueva oficina que contribuirá a facilitar el acceso y la gestión de a los fondos para la rehabilitación de viviendas y edificios, y que podrán alcanzar a más de 31.000 viviendas con un volumen de inversión de 620 millones de euros.

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas (CAFINCAS) ha suscrito un convenio con la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para poner en marcha una oficina de rehabilitación que funcione a modo de ventanilla única y presencial para coordinar, informar y gestionar los programas destinados a la rehabilitación de viviendas y edificios que cuentan con financiación europea. Este nuevo servicio, fundamental para cumplir con los objetivos de los fondos Next Generation y para fomentar la renovación sostenible del parque de viviendas, se ejecutará de forma conjunta con el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.



**“Con esta ventanilla única va a ser más fácil y seguro ejecutar proyectos de rehabilitación en viviendas y edificios en Andalucía aprovechando los fondos europeos, por eso nuestra institución asume este compromiso”.**

Los fondos europeos Next Generation destinan una de sus líneas fundamentales a la financiación de inversiones en rehabilitación de viviendas que contribuyan a dinamizar el sector y al mismo tiempo a favorecer una renovación sostenible del parque residencial, que permita contar con edificios más eficientes. Estos recursos económicos suponen por tanto una oportunidad para que viviendas y edificios ejecuten proyectos que contribuyan a mejorar la calidad, la accesibilidad, la digitalización o la conservación de inmuebles.



De acuerdo con las previsiones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España sólo en Andalucía se prevé que este año se puedan tramitar 35.000 solicitudes para 31.266 viviendas con una financiación de 373 millones y un volumen de inversión total de 622 millones de euros.

Este convenio permitirá la puesta en marcha este año de una ventanilla única que coordinará todas estas líneas de ayudas a la rehabilitación, informará a la ciudadanía y facilitará todas las tramitaciones para la ejecución de estos proyectos cofinanciados con fondos europeos en los próximos meses. Se trata, por tanto, de un proyecto clave para lograr los objetivos de inversión de fondos europeos y que Andalucía aproveche la oportunidad existente para renovar y mejorar la calidad del parque residencial. La comunidad autónoma contará gracias a este acuerdo con un servicio especializado destinado a ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores.

“Las ayudas europeas a la rehabilitación de viviendas y edificios son una gran oportunidad para ciudadanos y comunidades de propietarios de Andalucía, que posibilitarán tener edificios más eficientes con la obtención de un ahorro energético importante. Por este motivo, desde el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas asumimos el compromiso de facilitar todos los trámites, de contribuir a la gestión de los fondos y de fomentar un adecuado acceso a la información de toda la ciudadanía. Para esta Oficina de Rehabilitación de Andalucía se habilitarán dos sedes presenciales; una en el Colegio Territorial de Málaga, para las provinciales orientales (Granada, Almería, Jaén y la propia Málaga) y otra en el Colegio Territorial de Sevilla, para las provincias occidentales (Huelva, Cádiz, Córdoba y la propia Sevilla), con el objeto de dar cobertura a toda estas poblaciones andaluzas a través de las dos oficinas presenciales mediante medios electrónicos, siendo así más fácil, rápido y seguro ejecutar proyectos de rehabilitación en viviendas y edificios aprovechando los fondos europeos”, explica el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Feria.

La nueva ventanilla única de la Oficina de Rehabilitación en Andalucía se creará a través de una subvención directa con financiación europea a través del programa Next Generation coordinada a través de la Consejería de Fomento y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. En la puesta en marcha de esta oficina participarán además del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Rocio Díaz, Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía

# “**LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SON UN PILAR CLAVE EN EL DIÁLOGO CON LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**”

**Rocío Díaz Jiménez** (1975) es consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda desde abril de este año. Es licenciada en Ciencias Políticas y Sociología por la Universidad de Granada, ciudad en la que reside desde 1993. Con formación en liderazgo y gestión pública por el IESE Business School, ha sido entre 2019 y 2023 directora general del Patronato de la Alhambra y Generalife y vicepresidenta de la Fundación Pública Andaluza Rodríguez-Acosta. También cuenta con experiencia en la empresa privada y ha sido durante ocho años concejal del Ayuntamiento de Granada, en el que durante una etapa asumió las áreas de Presidencia, Turismo o Participación Ciudadana (2011-2016), y senadora por Granada.

## ¿Cuáles son los principales objetivos de los Fondos Next Generation en materia de vivienda?

Andalucía lleva en los últimos años trabajando para reactivar la construcción de viviendas a precio asequible y reactivar la rehabilitación de viviendas. La llegada de los fondos europeos Next Generation, que se han ideado para reactivar la economía tras la pandemia, han venido a reforzar nuestra idea de una renovación y modernización del parque público de viviendas. Desde el primer momento nos pusimos a trabajar e confeccionamos un plan, el Plan Ecovivienda, que nos permitiera canalizar todos estos fondos y trabajar con la firme idea de no perder ni un sólo euro procedente de Europa.

El Plan Ecovivienda busca reducir el consumo energético de las viviendas en torno al 30% con lo que habrá menos emisiones contaminantes, además de ser un aliciente para reducir la factura de luz o gas. Además, generará empleo e impulsará la actividad económica en Andalucía. Se trata de un plan pilotado por la Junta de Andalucía, pero en el que se ha involucrado a otras administraciones, con líneas de ayudas específicas, y a los colegios profesionales, que son pieza clave para la difusión y puesta en conocimiento de estas ayudas en el conjunto de la sociedad andaluza.



### ¿Qué montante económico hay contemplado y cuantas viviendas pueden beneficiarse en Andalucía?

El Plan Ecovivienda es una oportunidad única para modernizar el parque público y hacerlo más sostenible. Andalucía ha recibido 614 millones de euros para poner en marcha líneas de subvenciones para la rehabilitación y la construcción de viviendas. Todas ellas ya se han puesto en marcha con el reto por delante de aprovechar hasta el último euro que nos llega de Europa.

De la mano de los ayuntamientos y empresas públicas de vivienda ya hemos allanado el camino para iniciar la rehabilitación de 5.700 viviendas de 24 barriadas y la construcción de 3.095 viviendas en alquiler a precio asequible y energéticamente sostenibles.

Pero, además, hemos abierto otras líneas de subvenciones a las que se pueden acoger hasta abril de 2024 los particulares, es decir, los propietarios o comunidades de propietarios. Tal ha sido el éxito de la convocatoria que hemos ampliado tanto el plazo como el crédito, que ahora es de 214 millones de euros. Las previsiones iniciales es que, sólo con estas ayudas, se podrán rehabilitar unos 37.000 hogares, aunque dependerá también del montante de las solicitudes

### ¿En qué consiste la ventanilla única que va a ponerse en marcha con la colaboración entre otros del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas?

Esta ventanilla única es el ejemplo más palpable de la colaboración de la Junta de Andalucía con las entidades del sector. La ventanilla única se ubicará en la sede de colegios profesionales como los de Administradores de Fincas, pero también en las de Arquitectos y en las de Arquitectos Técnicos o Aparejadores, para coordinar todas las líneas de ayudas a la rehabilitación, informar a la ciudadanía y facilitar toda la tramitación de las líneas de ayuda para vecinos y comunidades de propietarios. Desde aquí, agradezco toda esta predisposición de estas entidades, porque todos tenemos que poner de nuestra parte para aprovechar al máximo estas ayudas y que Andalucía de un paso de gigante en sostenibilidad social y energética.

### ¿De qué forma puede ayudar a dinamizar el sector esos fondos europeos?

Estos fondos del Plan Ecovivienda constituyen, sin duda, un acicate para impulsar nuestra economía y para la creación de empleo. Cuando dimos a conocer el Plan Ecovivienda ya teníamos claro el efecto multiplicador de estas ayudas, que podrían generar 29.000 empleos directos en el sector de la construcción y que llaman a la inversión, ya que costean, en muchos casos, el 40%, mientras que el resto lo aportan los beneficiarios.

Tenemos claro que detrás de cada ayuda que se concede hay una reforma que implica un proyecto, una mano de obra y una compra de materiales que recuperen, sobre todo, en la economía local, en muchas pymes y autónomos que están dedicadas al sector de la construcción y que han sufrido dos crisis: la del Covid-19 y la de la inflación y encarecimiento del coste de los materiales. El Plan Ecovivienda y los fondos europeos son una oportunidad histórica para la rehabilitación de un parque de viviendas envejecido, pero también una herramienta fundamental para activar el sector de la rehabilitación y de la construcción, generando empleo y fortaleciendo a nuestras empresas

### ¿Qué papel juega el Consejo Andaluz en la gestión de esos Fondos?

El asesoramiento de los profesionales, que tienen un importante bagaje, es el mejor aval para acelerar los trámites en la concesión de subvenciones de este plan. Los administradores de fincas siempre han sido un pilar clave en el diálogo con las comunidades de propietarios. Conocen de primera mano sus inquietudes y sus necesidades. Por eso es más importante si cabe que, de su mano, se pueda trasladar los beneficios sociales de estas ayudas. Las líneas de subvenciones del Plan Ecovivienda no sólo supondrán una mejora del confort de las viviendas y una reducción del consumo energético que repercutirá, sin duda, en la factura de la luz. Estas ayudas también cuentan con unas desgravaciones fiscales que podrán conocer a través de las oficinas de rehabilitación que están en las sedes de los colegios profesionales de Arquitectos, Aparejadores Técnicos y Administradores de Fincas. Estas oficinas son claves para informar y ayudarlos a formalizar sus solicitudes.

**"...hemos encontrado en los representantes de los Administradores de Fincas una buena sintonía"**

### ¿Qué opinión le merece el trabajo que realizan los AA.FF Colegiados/as en materias comunes a los de su Consejería?

El Gobierno andaluz se ha marcado como premisa fundamental el diálogo y la escucha activa. Estamos encantados de haber encontrado en los representantes de los Administradores de Fincas una buena sintonía, que nos permite conocer las preocupaciones de sus profesionales y de las comunidades de propietarios. Como consejera, mi objetivo es seguir abriendo líneas de comunicación con los colegios profesionales, porque estoy convencida de que unidos podemos alcanzar mejor las metas. La ejecución de los fondos Next Generation y el Plan Ecovivienda es una buena muestra de esa colaboración que estoy convencida de que irá a más en el futuro.

# SEGURO DE SALUD

## DESDE 38,70€/MES

Oferta exclusiva para Colegiados Andaluces

Adeslas



**brokalia.com**

FINCAS SEGURAS



Consejo Andaluz de  
Administradores  
de Fincas



[www.brokalia.me/salud](http://www.brokalia.me/salud)

 635 358 351

Para Administradores de Fincas Colegiados  
pertencientes a los Colegios Territoriales del Consejo Andaluz

# ¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta  
**Servicio de CAF Premium**



Emisión rápida de  
certificados sin  
desplazamiento



Servicio de vigilancia de  
notificaciones electrónicas  
y aviso de las mismas



Disfruta de tu tiempo  
mientras nuestros  
operadores se encargan  
de todo



**96 100 22 85**

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

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

# REUNIÓN CON LA JUNTA DE ANDALUCÍA POR EL NUEVO DECRETO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Luis Ruiz, Asesor Jurídico del **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta**, asistió a la reunión del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas con la Directora general de Calidad, Innovación y Fomento de Turismo de la Junta de Andalucía, María Rueda Fernández, en relación al proyecto de Decreto de viviendas y apartamentos turísticos en Andalucía.

El borrador de la nueva ley que ordenará las viviendas turísticas –que pasan de llamarse con fines turísticos a de uso turístico– permitirá que los ayuntamientos regulen, siempre de forma justificada este tipo de pisos vía planes urbanísticos. Además, les obligará, en caso de que el texto final se mantenga una vez aprobado el decreto, a instalar sonómetros en el interior para controlar el ruido y evitar problemas de convivencia con los vecinos.



## CONSEJOS PARA EVITAR LA OKUPACIÓN DE TU VIVIENDA VACACIONAL

La ocupación ilegal de viviendas vacacionales ha aumentado en los últimos 5 años más del 200 %. Por eso, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta os ofrecemos estos consejos para evitar que okupen tu vivienda:

- Si la casa está vacía, haz que parezca habitada. Recoge el correo, levanta las persianas, enciende las luces, mantén vivas las plantas exteriores y podado el jardín y déjate ver por el inmueble.
- Coloca rejas en las ventanas y cerraduras inteligentes en la puerta.
- Instala puertas anti ocupación que evitan la entrada de toda persona ajena, blindadas de manera especial.
- Usa alarmas conectadas a la policía e instala cámaras de seguridad.
- Domotiza la vivienda para que las luces se apaguen y enciendan de manera automatizada.
- No dejes los papeles de la casa en el interior de esta, pues los vas a necesitar si es necesario interponer una denuncia.



# EL V CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN 'PACO GIL', SERÁ LOS DÍAS 20 Y 21 DE OCTUBRE EN CEUTA

## V Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión "Paco Gil"

PRODUCTIVIDAD E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Ceuta | 20-21 Octubre 2023

### Viernes 20/10

- 16.30-17h: Presentación
- 17-18h: Centralitas virtuales. Alfonso Gómez Martínez (AAFF). Primera Parte.
- 18-18.30h: Coffee Break.
- 18.30-19 h: Presentación LAE HOME.
- 19-20h: Centralitas virtuales. Alfonso Gómez Martínez (AAFF). Segunda Parte.

### Sábado 21/10

- 10-11.30h: Inteligencia Artificial como ayudante en el despacho. Víctor Arenas (AAFF y CEO de Fynkus).
- 11.30-12h: Coffee Break.
- 12-13h: Hábitos del administrador de fincas de alto rendimiento. Fran Martínez (AAFF y CEO "Fincas Cholo").
- 13.00h: Clausura curso.

Programa Lúdico y Programa para acompañantes  
PLAZAS LIMITADAS HASTA CUBRIR AFORO.

Patrocinan



Administrador de Fincas Colegiado

### PROGRAMA PARA ACOMPAÑANTES

#### Viernes 20/10

##### En horario de tarde

- 18.00 horas: Visita guiada Puerta Califal.
- Cena.

#### Sábado 21/10

##### Mañana LIBRE

##### A partir de las 13.30h (Junto a los cursillistas)

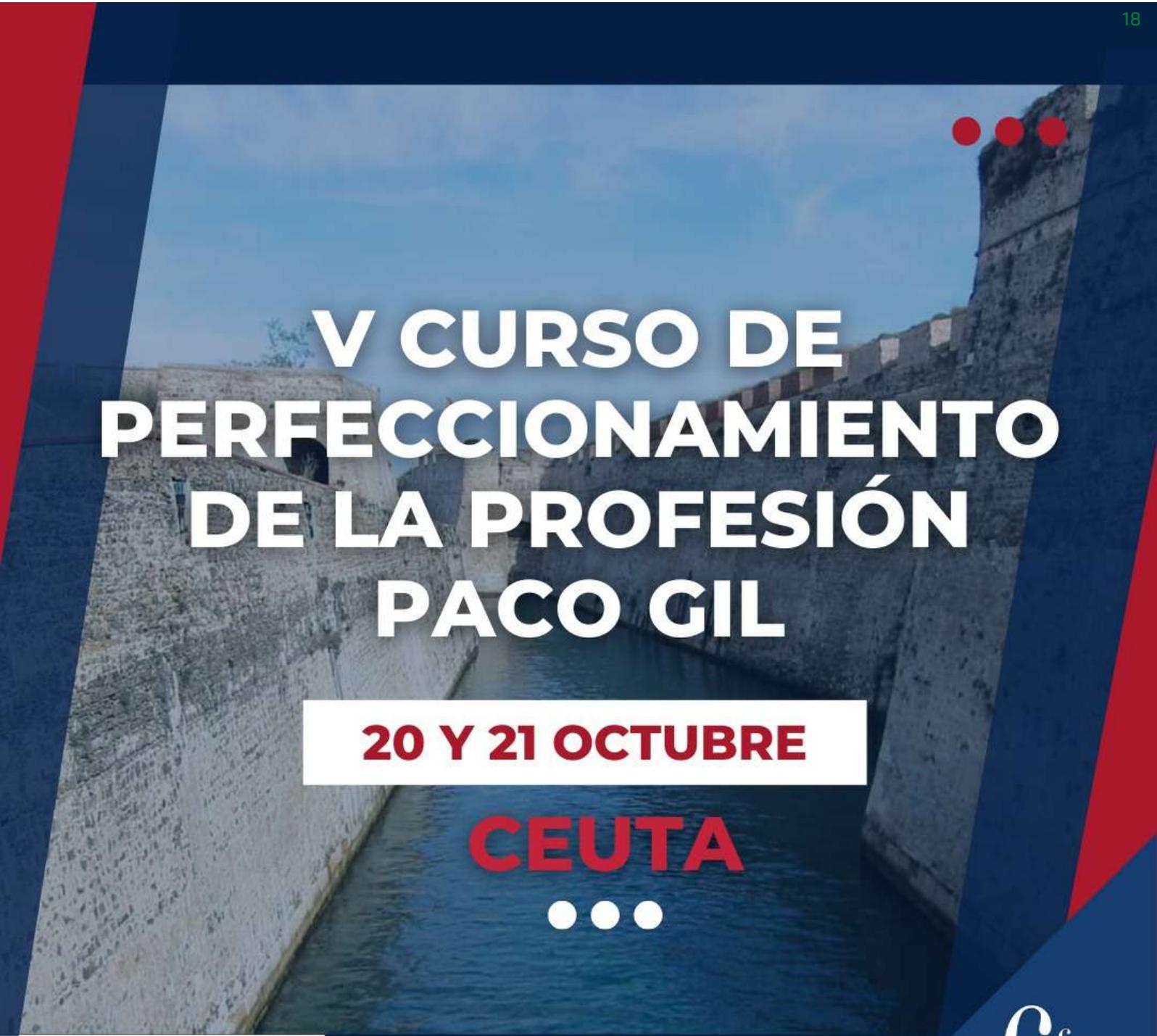
- Recogida en bus para visita a Monte Hacho.
- Comida en restaurante Oasis.
- Visita panorámica con guías a la ciudad de Ceuta.
- Cena.

Programa Lúdico y Programa para acompañantes  
PLAZAS LIMITADAS HASTA CUBRIR AFORO.



Con el tema 'Productividad e Innovación tecnológica en la administración de fincas', el V Curso de Perfeccionamiento de la Profesión 'Paco Gil' se celebrará en Ceuta los días 20 y 21 de octubre. Con el patrocinio de LAE Homes y Pulso Energía, el viernes 20 de octubre tendrá lugar la ponencia 'Centralitas virtuales', ofrecida por el AF colegiado Alfonso Gómez Martínez. Además, descubrirán todo lo que ofrece LAE HOMES, perteneciente al GRUPO LAE, que surge como resultado de la estrecha colaboración entre el GRUPO, expertos inmobiliarios y los profesionales dedicados a la administración de fincas.

La jornada del sábado 21 de octubre arranca con la ponencia 'Inteligencia Artificial como ayudante en el despacho', ofrecida por Víctor Arenas (AAFF y CEO de Fynkus). Tras un descanso, será Fran Martínez, AAFF y CEO de "Fincas Cholo", el encargado de hablarnos de los Hábitos del administrador de fincas de alto rendimiento. La cita contará también con un programa paralelo, en el que AA.FF y acompañantes podrán conocer mejor Ceuta. Visita guiada a la Puerta Califal o al Monte Hacho, cena, guía por la ciudad... el evento servirá también para descubrir todos los encantos de esta ciudad autónoma. El evento está abierto a todos los administradores de fincas colegiados de España y la inscripción se puede realizar en el siguiente [enlace](#)



# V CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN PACO GIL

**20 Y 21 OCTUBRE**

**CEUTA**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**Caf**  
**Cádiz**  
Colegio de Administradores  
de Fincas





# CASA IESA

*Contigo desde 1985*



## *La receta perfecta de la automatización*

- 50 ml de agregador financiero
- Email integrado en Gesfincas
- 10 ml de integración Outlook
- 45 ml de Gesfacturas
- Intégralo todo bien con centralita y CRM

## *Acompáñalo con estas delicatessen*

- DigitalOffice
- Cuadro de mando
- Cumplimiento normativo



## *Nuestro menú más innovador*

### *Primeros*

- Tu App para los vecinos
- Gestión digital de incidencias
- Gestión digital de juntas

### *Segundos*

- Financiación para CCPP
- Apertura digital garajes y portales
- Marketing Center



*¿Quieres saber más sobre  
CASA IESA?*



*Escanea este QR  
y conoce nuestra propuesta  
de temporada*

# LA PRESIDENTA DEL CAF DE CÓRDOBA ANALIZA EN ABC LOS EFECTOS DE LA LEY DE LA VIVIENDA

CAF  
CÓRDOBA



La presidenta del **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba**, Mercedes Romero ha explicado en el periodico ABC las razones del encarecimiento del alquiler que pone en apuros a los universitarios de la capital cordobesa donde una habitación en un inmueble compartido no baja de los 200 euros.

Según Romero, es lógico que se produzca esta subida de los precios del alquiler, también en los de estudiantes, y por varios motivos». El primero tiene que ver, en efecto, con la Ley de la Vivienda, que impide que la actualización de la renta sea de acuerdo al IPC [el Índice de Precios al Consumo], como hasta ahora, sino de acuerdo a los topes que la propia norma establece, y que es menor que el encarecimiento del coste de la vida, por lo que los dueños se quieren asegurar una renta alta desde el primer momento».

Hay otro elemento más de peso relacionado con el texto legal vigente desde primavera. «La nueva norma endosa al arrendador el coste del contrato, con lo que éste suele repercutirlo en la mensualidad», indica Romero.

El tercer elemento que eleva el coste de los alquileres universitarios está relacionado con el boom de las viviendas turísticas. Lo explica también la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas. «El parque de viviendas para estudiantes es bastante limitado en Córdoba, distinto al residencial común, y se ve afectado por el auge de las viviendas turísticas», añade Romero.



# sev!cam

tu asesor de seguridad <sup>i</sup> 92

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](http://www.sevicam.com)



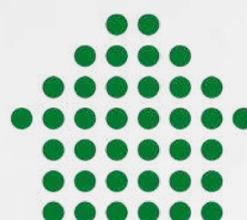
**Torneo Parque Empresarial** Calle Acústica, 17 - 41015 Sevilla  
Tfnos. 955 432 678 - [info@sevicam.com](mailto:info@sevicam.com)

Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



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

**Mantente informado**  
**Síguenos en nuestras redes sociales**



LA  
ERA  
DE

# FincSaas

## Administración de Fincas

HORIZONTAL VERTICAL INCIDENCIAS JUNTAS MOROSIDAD GESTION IVA  
NOTIFICACIONES CERTIFICADAS



Cualquier software de Administración de Fincas  
con nosotros, EN LA NUBE



ESPECIALISTAS EN ESCRITORIO VIRTUAL DESDE  
HACE MÁS DE 10 AÑOS



### adaptabilidad

Trabaja desde cualquier lugar  
o dispositivo.



### comodidad

No importa el tamaño  
de su negocio.



### seguridad

Mayor seguridad, y un  
significativo ahorro.

[www.tuempresaenlanube.info](http://www.tuempresaenlanube.info)

T. 972 114 111 · [info@tuempresaenlanube.info](mailto:info@tuempresaenlanube.info)





# LAEHOMES

*Premium Agency*

La **inmobiliaria** de, por y para  
los Administradores de Fincas  
Colegiados.



GRUPOLAE



*Juntos llegaremos más lejos.*

## MARBELLA

Av. Antonio Belón, 3  
29602 Marbella, Málaga  
marbella@laehomes.com  
(34) 952 000 631

## MÁLAGA

Alameda de Colón nº 16  
29001 Málaga  
malaga@laehomes.com  
(34) 952 000 641

## SEVILLA

Avda. Menéndez Pelayo nº 46  
41003 Sevilla  
sevilla@laehomes.com  
(34) 955 134 344

## Entrevistamos al nuevo presidente del COAF

“

# Nuestra prioridad es y la participación en

José Antonio Oria Cordero realizó Estudios Inmobiliarios en la Universidad de Málaga de 2005 a 2008, tras los que se convirtió en Administrador de Fincas Colegiado en Huelva (nº 35.689) y comenzó su andadura con su empresa LA GESTION, situada en La Antilla (Lepe), donde presta sus servicios en toda la costa de la provincia. Participa activamente en seminarios, cursos, encuentros y congresos a nivel nacional, estando permanentemente actualizado para el ejercicio de la profesión. Pertenece a la Junta de Gobierno del Colegio de Huelva desde 2014, donde ha ocupado la vicepresidencia, entre otros cargos, y ha sido elegido presidente el pasado mes de julio de 2023.

### ¿Cómo afronta la presidencia del COAF de Huelva?

Afronto la presidencia con un profundo sentido de responsabilidad y compromiso. Mi trayectoria en el colegio, que arranca en 2009 y ha incluido diferentes roles en las juntas directivas, me llevó a presentarme como candidato. Fue un proceso electoral largo, marcado por dos empates, que puso de manifiesto la necesidad de un cambio en la dirección del colegio para mejorar el servicio a nuestros colegiados. Por lo tanto, asumo este desafío con plena conciencia de que tenemos un camino arduo por delante, pero estoy decidido a trabajar incansablemente para elevar los estándares de la entidad y cumplir con las expectativas de nuestros miembros.

### ¿Qué ventajas le confiere haber ocupado antes el puesto de vicepresidente?

Mi experiencia previa de dos legislaturas como vicepresidente me brinda una ventaja significativa en mi papel actual como presidente. Durante mi tiempo en la Junta Directiva, tuve la oportunidad de establecer relaciones sólidas con diversas administraciones y colegios de administradores de fincas a nivel nacional. Considero que este conocimiento y red de contactos me permitirá representar de manera más efectiva los intereses de nuestros colegiados y colaborar estrechamente con las autoridades más relevantes. En un sector en el que la colaboración y la comunicación son fundamentales, esta ventaja me ayudará a avanzar en los objetivos del colegio y a fortalecer aún más nuestras relaciones institucionales e intercolegiales.



## Huelva José Antonio Oria

# promover la unidad esta nueva etapa ”

### ¿Cuáles son las principales líneas de trabajo que quiere impulsar durante su mandato?

Nuestro programa de trabajo se ha basado en tres pilares esenciales: En primer lugar, buscamos fomentar el respeto hacia nuestra profesión en la sociedad pues, como administradores de fincas colegiados, desempeñamos un papel crucial en la vida de las personas y comunidades, y es fundamental que nuestra labor sea reconocida y valorada adecuadamente. Por otra parte, aspiramos a influir igualmente a través de las administraciones, dado que gestionamos uno de los activos más importantes de las personas. Es esencial que las instituciones nos consideren como un recurso valioso y que colaboren con nosotros en todas las cuestiones relacionadas con la gestión de propiedades y las comunidades de propietarios. De igual forma, nos enfocaremos en dotar al colegio de servicios que beneficien a sus colegiados. Esto incluye programas de formación, una comunicación efectiva, la digitalización de procesos, la mediación en conflictos y la provisión de herramientas que permitan a nuestros miembros brindar un servicio completo y de alta calidad a sus clientes y empresas colaboradoras.

### ¿Qué proyectos entiende como los más importantes para su Colegio durante los próximos meses?

En los próximos meses nos centraremos en proyectos clave para fortalecer nuestro colegio, como el de una asamblea ordinaria para proponer el cambio de sede. Esta iniciativa se basa en la necesidad de modernizar nuestras instalaciones y proporcionar un entorno más adecuado para nuestros colegiados y clientes. La nueva sede colegial ofrecerá salas de formación y condiciones de trabajo mejoradas para nuestra administración.

Asimismo, trabajaremos en el restablecimiento de relaciones con las administraciones locales y regionales, buscando colaboraciones y mejoras que beneficien a nuestros colegiados y el conjunto de sus clientes y marcaremos un calendario formativo sólido para mantener a nuestros colegiados actualizados y en constante desarrollo profesional.

### ¿En qué aspectos notarán principalmente el cambio de presidencia los colegiados?

Estoy convencido de que los colegiados notarán este cambio a través de una mayor apertura y participación en la propia gestión colegial. Nuestra prioridad es promover la unidad entre los miembros del colegio en la provincia, y para lograrlo, estableceremos comisiones de trabajo en las que todos los interesados puedan contribuir con sus ideas y propuestas.

**“Nuestro objetivo final es tener una institución que represente a todos los colegiados con orgullo y que proporcione los servicios y recursos que todos merecen”**

Además, defenderemos -como no puede ser de otra manera- muy activamente la colegiación y brindaremos un particular apoyo a todos los nuevos miembros en sus primeros pasos en la profesión. Nuestro objetivo final es tener una institución que represente a todos los colegiados con orgullo y que proporcione los servicios y recursos que todos merecen. Estoy agradecido a los compañeros que han depositado su confianza en nuestro proyecto y comprometido a liderar este cambio y a trabajar incansablemente para el beneficio de nuestros colegiados y la profesión en su conjunto, dentro y fuera de las fronteras provinciales.



# Punto de Vista

**JUAN LUIS DEL MORAL CAMBIL**

Secretario y Asesor Jurídico del CAF Granada



## Propósito para el 53º Aniversario del CAF Granada

**C**on gran ilusión y esfuerzo (en trabajo y horas) se está preparando por parte de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Granada el evento a celebrar en el próximo mes de noviembre, esto es, el 53 aniversario de la fundación del Colegio de Granada.

Se me ocurría que además de la celebración de tan importante acontecimiento, se puede plantear un propósito que a partir del mismo podríamos poner en práctica todos los compañeros administradores de fincas, para difundir ante la sociedad, máxime en los actuales tiempos tan compulsivos que está viviendo nuestro país, España. Este propósito es **HACER EL BIEN CON LA PALABRA.**

Vayan seguidamente una serie de reflexiones. Debemos dar ejemplo, seguro que ya lo hacemos, en nuestras conversaciones, de ser amable con todos. Nuestra palabra ha de enriquecer, alentar, consolar..., la palabra es don y no debe emplearse para el mal. Hay que procurar pasar por la vida, ejercer nuestra profesión de Administrador de Fincas, haciendo el bien con la conversación y en consecuencia no hablar nunca mal de nadie. Hay personas, algunos comuneros, "pocos" compañeros, que en vez de cantar las maravillas que la vida nos ofrece y nos pone delante, emplean sus palabras en la maledicencia, tergiversando lo que ven y oyen. Sus ojos no ven las maravillas que se realizan en su presencia, y su corazón está cerrado ante el bien.

La palabra es un gran don que nos ha de servir, como buenos profesionales que debemos ser, para ayudar a los demás y para hacer siempre el bien con ella, nunca el mal. «Acostúmbrate a hablar cordialmente de todo y de todos; en particular, de cuantos trabajan en el servicio a los demás, como es el caso de los Administradores de Fincas. Y cuando no sea posible, ¡calla!: también los comentarios bruscos o desenfadados pueden rayar en la murmuración o en la difamación.

La palabra, que es un regalo al hombre, nos ha de servir para hacer el bien: para consolar al que sufre, al que por cualquier circunstancia está pasando una mala temporada; para enseñar al que no sabe; para corregir amablemente al que yerra; para fortalecer al débil, teniendo en cuenta que "la lengua del sabio cura las heridas"; para levantar amablemente a quien ha caído, etc.

A veces tendremos que vencer la tendencia a permanecer callados, y en otras ocasiones a hablar demasiado o la inclinación a hablar con poca medida. Y siempre será una ocasión de vencer el egoísmo de estar en nuestras cosas para ocuparnos de lo que preocupa a los demás.

Espero que estas pocas líneas nos sirvan como reflexión para intentar desde nuestra profesión mejorar el mundo que nos ha tocado vivir.



# EL CAF DE GRANADA CELEBRA SUS 53 AÑOS DE HISTORIA CON UN GRAN EVENTO EL 17 DE NOVIEMBRE

## EVENTO ANUAL

ESPECIAL 53 ANIVERSARIO



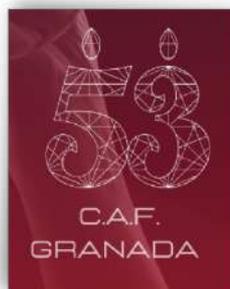
NOVIEMBRE

# 17

2023

CAF Granada

 Huerta del Sello



**Cumplimos 53 años de historia.** Nos sentimos muy emocionados, y estamos ya en la cuenta atrás para nuestro y vuestro gran día, el 50+3 aniversario de nuestra Institución, que tendrá lugar el próximo 17 de noviembre.

Ha sido un camino de grandes logros, con no pocas dificultades, incluida esta reciente pandemia mundial por la COVID19 donde nuestra labor y la de nuestra profesión, ha sido clave para cuidar y proteger a todas las familias en sus hogares. No pudimos celebrar el 50 aniversario por este motivo, pero ahora, debemos y queremos agradecer a todos nuestros amigos, colegiados, colaboradores, instituciones y personalidades todo este camino que hemos andado juntos para construir nuestra sólida marca Colegio de hoy, de la que todos formáis parte.

Será un día para agradecer, disfrutar, compartir y celebrar. En ese trabajo diario, en ese esfuerzo continuo por solucionar problemas, por ser referentes en una Institución de calidad y comprometida con su fin, en este momento y este día, queremos y debemos estar junto a todos vosotros: colegiados, empresas, instituciones y autoridades. Os anticipamos que será un día muy especial, de verdad. Repleto de momentos de emoción, risas, puede que alguna lagrimilla pero de las de alegría, baile, y muchas sorpresas que compartiremos juntos pero que no os anticipamos aún por no hacer spoiler. Aprovechamos para agradecer de antemano a todas las empresas que lo harán posible, gracias a sus colaboraciones y patrocinios de diverso tipo y cuantía. Más de 20 Presidentes de Colegios de toda España ya han confirmado su asistencia junto a múltiples autoridades y personalidades relevantes en nuestro país y sector de actividad. Os seguiremos contando. Entretanto anotad bien la fecha, y vestiros con vuestra mejor ilusión. ¡Hasta pronto!

# INTENSA AGENDA DE ACTOS Y EVENTOS DEL CAF GRANADA CON EMPRESAS E INSTITUCIONES

Durante este trimestre del año, desde **CAF Granada** hemos mantenido una interesante agenda de actos y eventos con diferentes empresas e instituciones.

Comenzamos Julio con la firma de un interesante convenio con *Adeslas* para formar parte de nuestro Club de Ventajas. Gracias a este acuerdo tanto nuestros colegiados como sus empleados, podrán asegurar su salud y la de sus familiares directos en unas condiciones muy ventajosas.

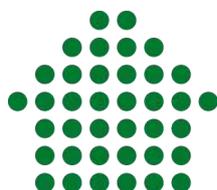
Nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel Gómez acudió al acto de la toma de posesión del nuevo Presidente del *Colegio de Farmacéuticos de Granada*. Un placer asistir a esta ceremonia y nuestra más sincera enhorabuena a D. Juan Eloy Jiménez por su nueva Presidencia.

El 21 de julio, nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel Gómez, junto a algunos miembros de la Junta de Gobierno, se reunieron con D. Vicente Azpitarte, Candidato al Senado por el PP y D. Francisco García Delgado, Delegado Provincial de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Muy agradecidos de tan interesante encuentro y por su asistencia a nuestra sede.

A lo largo de todo el verano, en colaboración con la Policía Nacional, hemos desarrollado una campaña de comunicación para la prevención de robos. Múltiples consejos de interés, sin duda, durante una época en la que, por desgracia, aumentan este tipo de delitos en viviendas y trasteros.

En el mes de septiembre nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel en representación del CAF Granada, acudió a la Jornada sobre la Red Transeuropea de Transporte en Andalucía. En la imagen, junto a D. Mario Muñoz-Atánet, Viceconsejero de Fomento de la Junta de Andalucía

Y finalizamos el trimestre con la tradicional misa que cada año celebramos en esta fecha en honor a nuestra Patrona de Granada, Nuestra Señora de las Angustias, celebrada en su Basílica. Como siempre, un gran honor estar junto a ella un años más.





# Coordinación Actividades Empresariales Prevención de Riesgos Laborales

Contrata ahora y aprovecha nuestra oferta exclusiva

85€\*  
en la  
contratación

75€\*  
en periodos  
sucesivos

\*Las tarifas no incluyen impuestos indirectos. Precios orientativos sujetos a posibles modificaciones.

Beneficiate de nuestros precios pack



Protección de datos



Certificados digitales

## Comunidades de Propietarios

[www.kdosconsulting.com](http://www.kdosconsulting.com) · [info@kdosconsulting.com](mailto:info@kdosconsulting.com)

962 147 576 - 622 345 554 - 633 541 017 - 633 646 236



# REUNIÓN ENTRE EL COAF DE HUELVA Y EL AYTO. DE LEPE PARA ABRIR UN CANAL DIRECTO CON LOS COLEGIADOS EN BENEFICIO DE LOS VECINOS

El presidente del **COAF de Huelva** José Antonio Oria, ha mantenido una reunión en el Ayto. de Lepe, con su Alcalde y su primer teniente de alcalde, para estrechar la relación mutua y la mejora en los servicios ofrecidos a los ciudadanos por parte de ambas entidades y sus técnicos. Oria, resaltó que el objetivo era "establecer un canal de comunicación directo entre los AA.FF y el Ayuntamiento, para agilizar la interacción con los vecinos en asuntos de interés general y colaborar en la búsqueda de soluciones a ambas partes". El alcalde Juan Manuel González, se mostró muy receptivo a las demandas del colectivo y felicitó al presidente por su nueva responsabilidad provincial, manifestando su "satisfacción porque este cargo lo ostentase un vecino del municipio, al que deseó mucha suerte y éxito en su desempeño de su nueva representación". El teniente de alcalde, Adolfo Verano, dio acuse de recibo de las peticiones del colectivo y emplazó a Oria, y a los colegiados "a profundizar en las mismas en beneficio de los propios servicios municipales".



## EL PDTE. DE LA AUTORIDAD PORTUARIA RECIBE AL NUEVO PRESIDENTE DEL COAF

El presidente de la Autoridad Portuaria (APH) de Huelva, Alberto Santana, recibió al nuevo pdte. del COAF de Huelva José Antonio Oria, y el nuevo secretario colegial, David Toscano, para la apertura de una nueva etapa de colaboración entre ambas instituciones. Santana felicitó al nuevo representante colegial por su reciente elección y, dado que se trata de una profesión que el máximo responsable portuario conoce bien por anteriores etapas profesionales, le deseó un feliz mandato, valorando la labor que desempeñan los profesionales colegiados de la administración de fincas. Desde el COAF se ha agradecido, a su vez, la cercanía del Puerto de Huelva, una institución cada vez más ligada a la vida social de todos los sectores económicos, más allá de los estrictamente vinculados al tráfico marítimo, la logística y el polo industrial y energético, siendo un auténtico motor de desarrollo provincial, también en lo social.

# ELEGIDAS LAS COMISIONES PARA “IMPULSAR NUEVAS INICIATIVAS”

El pdte. del COAF de Huelva, José Antonio Oria, y la nueva Junta de Gobierno designaron una serie de nuevas Comisiones de Trabajo con el propósito de “impulsar nuevas iniciativas que ayuden a dinamizar la institución”. La Junta de Gobierno ha designado los grupos de trabajo específicos, enmarcados en Comisiones según los temas.

Las más novedosas, la dedicada a los Convenios con Empresas Proveedoras, que será coordinada por la vicepdta. Rocío Pérez; la del Censo y Defensa de la Colegiación, que coordinará Ángel Vasallo; la de Mediación y Arbitraje, a cargo de David Toscano o la de Innovación, compuesta por la Junta de Gobierno al completo.

El pdte. será coordinador junto a otros compañeros de las Comisiones de Relaciones con las Entidades Financieras, con las Instituciones Jurídicas, la de Prensa y Comunicación o la de Representantes ante el Consejo Andaluz y Consejo General. Se ha creado igualmente la Comisión de Instituciones y Universidades, coordinada por David Toscano, quien ostenta además la portavocía de la Junta de Gobierno y la vocalía de Régimen Interno y se crearon, por último, las comisiones de Tesorería, coordinada por Rocío Ortega y la de Organización de Eventos.



## CURSO SOBRE LA GESTIÓN DEL ESTRÉS EMOCIONAL Y LA EMPATÍA

6 de octubre

**Curso-taller**  
**Límites de la Empatía y Estrés Emocional en el trato con los Propietarios**

09:00 horas a 14:00 horas  
Sede del Colegio Oficial de Administradores de Fincas

Impartido por **Silvia Elena García García**

**Programa:**

- Aprende a diferenciar entre: Emoción y Sentimiento.
- ¿Cómo procesa nuestro cerebro las emociones?
- Rompe-reuniones y Memoria Emocional.
- Escucha y empatía: los 3 tipos de empatía.
- Límites de la Empatía.
- Recursos para frenar el estrés emocional.
- Ejercicio de distensión mental.
- CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES EMOCIONALES.

\*¿Quieres inscribirte? Escribe a [info@coafhuelva.com](mailto:info@coafhuelva.com)

Modalidad presencial

959 541 872  
[info@coafhuelva.com](mailto:info@coafhuelva.com)

Colegio Administradores de Fincas Huelva

EL COAF vuelve a programar sus formaciones específicas pensadas para sus colegiados, los trabajadores de sus despachos y sus necesidades cotidianas. La primera formación del otoño la protagonizará un Curso-Taller en la modalidad presencial de cinco horas de duración (de 9:00 a 14:00 h.) que ha sido muy demandado por los colegiados, ante el éxito de anteriores experiencias con la consultora Silvia Elena García.

Como experta con más de 30 años trabajando en temas de neuro-lingüística; técnicas de comunicación y gestión del estrés, García ha desarrollado el Curso-Taller, con una parte práctica muy apreciada por los asistentes, denominado: **“Límites de la Empatía y Estrés Emocional en el trato con los Propietarios”**. El objetivo de esta formación – cuyos contenidos se ven en el cartel adjunto- es el de “apreciar en su justa medida el grado de empatía que se debe aplicar con los clientes, saber cómo se generan las emociones para reaccionar de manera consciente en cada caso, y dar recomendaciones para favorecer y encontrar un mayor equilibrio emocional”, señala la experta. Para no perderse esta interesante y valiosa formación el **6 de octubre**, que es gratuita y exclusiva para los colegiados y trabajadores de sus despachos, la inscripción se realiza – como es ya habitual- mediante el envío de un email a [info@coafhuelva.com](mailto:info@coafhuelva.com).

# Punta de Vista

**VICENTE IZQUIERDO CAÑADA**

Vicepresidente CAF JAÉN

## La conciliación en la Administración de Fincas



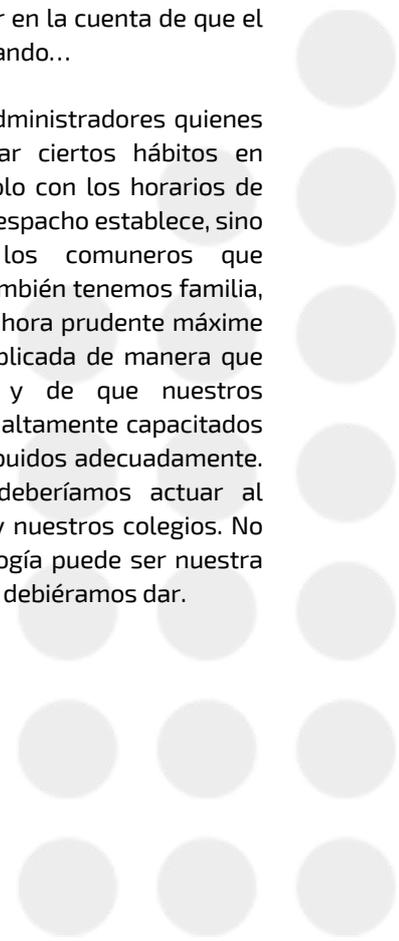
**O**ímos con frecuencia cómo en distintos ámbitos sociales y laborales se apela a la famosa "conciliación" no en el sentido de mediación entre conflictos, sino como intento de compaginar la profesión con el descanso, el ocio, la familia, etc. Para ello, proponen fórmulas que en nuestro país aún resultan novedosas, a la luz de cómo nos son presentadas en los medios de comunicación tales como jornadas continuadas que permitan disfrutar de tardes libres, guarderías en grandes empresas que permitan el cuidado de los hijos, permisos de maternidad y paternidad, etc. Sin ir más lejos, hasta el Congreso de los Diputados cuenta con una guardería y centro de educación infantil de 0 a 3 años.

Esa es la deseable teoría, que no obstante, parece, en el caso de los administradores de fincas, alejada de la realidad, porque, ¿somos los administradores esclavos de nuestro propio despacho? A veces podemos pensar que sí: jornadas laborales mañana y tarde, una presión que puede afectar a la salud de los profesionales ante las cada vez más exigentes demandas de nuestros administrados y la creciente regulación legal que afecta a los edificios, juntas de propietarios que se prolongan durante la noche, llamadas a deshoras y los típicos "asaltos" que muchos de nosotros sufrimos por la calle cuando de casualidad nos encuentra algún comunero que nos pregunta qué hay de lo suyo.

Visto así, el panorama es lamentable, pero no creo alejarme mucho de la realidad de un buen número de administradores, con los matices y casuística propia que afecte a cada uno. Y en estas condiciones, ¿cómo compaginar la atención a hijos y familia? ¿Cómo disfrutar de unos días de vacaciones en los que poder desviar la mente y nuestra atención brevemente de los problemas con los que lidiamos cada día en nuestros despachos?

La respuesta es difícil, y ninguno de nosotros hemos estado libres de que en un puente o en un día de vacaciones, suene nuestro móvil, a veces para una cuestión de verdadera gravedad, a veces para meros trámites que podrían haber esperado a otro momento, pero que quien llama no mide si importuna o no. Ninguno hemos estado libres de continuar con el trabajo en fin de semana, y todos hemos sufrido esas juntas de propietarios que, por más que se intenten agilizar, dinamizar y que puedan concluir a horas decentes, se prolongan porque muchos de quienes asisten a ellas las contemplan como una reunión de comunidad sin caer en la cuenta de que el administrador continúa trabajando...

Probablemente seamos los administradores quienes debamos comenzar por crear ciertos hábitos en nuestros administrados no solo con los horarios de atención al público que cada despacho establece, sino concienciando además a los comuneros que nosotros, al igual que ellos, también tenemos familia, queremos llegar a casa a una hora prudente máxime después de una reunión complicada de manera que debemos comenzar antes, y de que nuestros servicios, como profesionales altamente capacitados que somos, merecen ser retribuidos adecuadamente. Y en esta labor conjunta deberíamos actuar al unísono los administradores y nuestros colegios. No es una tarea fácil, y la tecnología puede ser nuestra aliada, pero es una batalla que debíamos dar.



# EL CAF DE JAÉN FIRMA UN NUEVO CONVENIO CON LA EMPRESA ENINTER ASCENSORES



En el **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén**, nos enorgullece mantenernos a la vanguardia de las iniciativas destinadas a enriquecer y fortalecer la oferta de servicios que brindamos a nuestros valiosos colegiados. Es un placer para nosotros compartir la emocionante noticia de nuestra más reciente colaboración con la prestigiosa firma Eninter Ascensores, que ha establecido un sólido reconocimiento en el sector gracias a su compromiso inquebrantable con la excelencia y la profesionalidad.

Este nuevo convenio marca un hito en nuestro continuo esfuerzo por elevar el estándar de calidad en los servicios disponibles para nuestros miembros. Estamos dedicados a la tarea de construir una comunidad de administradores de fincas altamente capacitados y bien respaldados, y esta alianza es un paso significativo en esta dirección. Nuestra asociación con *Eninter Ascensores* representa una oportunidad emocionante para nuestros colegiados, ya que tendrán acceso a soluciones especializadas de la más alta calidad en el mantenimiento y la instalación de ascensores. Esta colaboración se alinea perfectamente con nuestra misión de proporcionar a nuestros miembros las herramientas y recursos necesarios para sobresalir en su labor y brindar un servicio excepcional a las comunidades que administran. Estamos comprometidos en continuar fortaleciendo nuestra red de colaboraciones estratégicas, como esta, con el objetivo de ofrecer a nuestros colegiados una gama aún más amplia de opciones y ventajas.

# Punta de Vista

## JESÚS TERRADILLOS

Vocal Delegado del Colegio de Administradores  
de Fincas de Málaga y Melilla



## Melilla

Cuando lea este artículo, probablemente se haya celebrado ya la 'I Jornada Jurídica Antonio Bravo Antolín', organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en la Ciudad Autónoma de Melilla. Seremos más de 70 profesionales de la Administración de Fincas los que nos veremos el 6 y 7 de octubre en la ciudad en la que tengo el honor de representar a nuestra profesión.

Y además, por caprichos del calendario, habrá otra importante acción formativa en nuestra ciudad hermana de Ceuta, el 'V Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión Paco Gil' organizado por el Colegio de Cádiz los días 20 y 21 de octubre.

Son dos eventos que acercarán dos ciudades para muchos desconocidas que, además de encerrar en una enorme riqueza cultural, son claves en la historia de España.

En el caso de Melilla, por ejemplo, trabajamos unos 30 administradores de fincas. Nuestros vínculos con la Península Ibérica (por cercanía) los establecemos sobre todo con Málaga, Granada y Almería. Pero en Melilla vivimos y trabajamos cada día por hacer una ciudad más hospitalaria y agradable para vecinos y visitantes. Clave en este desarrollo es el convenio que se firmó en su momento, renovado recientemente, con el Gobierno de la Ciudad Autónoma, por el que se ponía en marcha la figura del Administrador de Fincas de Oficio y que ha permitido ayudar a centenares de vecinos, y a la administración pública, a mantener en funcionamiento acorde a la Ley y a las diferentes normativas, decenas de comunidades de propietarios.

Y es que en estos territorios, separados de la Península por el Mar de Alborán o el Estrecho de Gibraltar, y donde el transporte sólo es por aire o mar, es fundamental intentar alcanzar todas las vías de colaboración posibles con las autoridades locales para poder hacer el trabajo más sencillo y superar algunos hándicaps que en el resto del territorio español, por nuestra simple idiosincrasia, no se encuentran.

Por cierto, que esos posibles obstáculos que encontramos por nuestra distancia con la Península Ibérica nos hace al mismo tiempo únicos. Melilla es una ciudad única; única porque en ella conviven varias culturas.



# EL CURSO FRANCISCO LIÑÁN SE TRASLADA EN ESTA EDICIÓN A LA HISTÓRICA CIUDAD DE ÚBEDA



Curso de Perfeccionamiento  
en el Ejercicio de la Profesión  
**Francisco Liñán**

10-11 Noviembre 2023  
**Úbeda**



Úbeda, ciudad Patrimonio de la Humanidad, acogerá el ['XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán'](#) los días 10 y 11 de noviembre. En esta ocasión, el decano de los eventos formativos para administradores de fincas en España viaja hasta la provincia de Jaén para disfrutar de la historia, la cultura y de un programa transversal que abordará desde ponencias jurídicas a otras encaminadas a mejorar la productividad del despacho.

El programa de este XXXII Curso Francisco Liñán se irá definiendo por completo durante estas semanas. No obstante, las inscripciones ya están abiertas, así como la posibilidad de [reservar habitaciones de hoteles](#). En esta ocasión, el Curso Francisco Liñán comenzará el día 10 a las 11:00 horas, ajustando el horario para poder disfrutar de tiempo libre con el fin de conocer tanto Úbeda como la vecina Baeza. Las ponencias, así como los almuerzos, tendrán lugar en el [Hotel Palacio de Úbeda](#). Además, hemos alcanzado acuerdos con otros hoteles de distinto rango de precios que, en cualquier caso, tendrán conexión directa a través de un autobús con el lugar del Curso. La cena principal se celebrará en la [Ermita Madre de Dios](#), un espacio espectacular reconstruido en el lugar que ocupaba una antigua ermita hasta finales del siglo pasado.

Las inscripciones se pueden realizar en la [web](#) del Colegio con tarifas bonificadas para colegiados de Málaga, Melilla y Jaén.

# EVENTO ANUAL



ESPECIAL 53 ANIVERSARIO

NOVIEMBRE

# 17

2023

CAF Granada

 **Huerta del Sello**



C.A.F.  
GRANADA

# CAF DE MÁLAGA DENUNCIA QUE LOS AYUNTAMIENTOS NO SON CLAROS CON EL CIERRE DE PISCINAS POR LA SEQUÍA

El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** denuncia que los ayuntamientos que este verano han aplicado restricciones por la situación de "sequía extraordinaria" que está viviendo la provincia de Málaga no han sido claros con respecto al rellenado de piscinas y ha advertido de forma reiterada que esa prohibición es prácticamente imposible de cumplir con lo dictado en el Decreto que regula las condiciones sanitarias que deben cumplir estas instalaciones. Tras la confirmación de la Delegación Provincial de Salud y Consumo de la imposibilidad de mantener abiertas las piscinas sin que estén operativos los servicios tal y como establece la normativa actual, no pueden permanecer abiertas las piscinas que reciban el agua de la misma acometida que la de los baños si el contador ha sido precintado por el ayuntamiento.

No obstante, en caso de que los servicios puedan funcionar con normalidad la piscina sí podrá permanecer abierta, aunque con bastantes limitaciones si se nutren con agua de camiones cisterna. Pese a que se haya autorizado de forma excepcional el filtrado de agua en el propio vaso de las piscinas, el mismo deberá permanecer cerrado hasta contar con análisis clínicos que atestigüen que la calidad del agua sea óptima para el baño.



## ACUERDO CON LA EMPRESA OLÍN



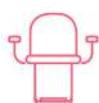
El CAF de Málaga y Melilla y la empresa Olín, proveedor de telecomunicaciones que trabaja en el ámbito andaluz, han firmado recientemente un acuerdo de colaboración para que los colegiados y sus clientes puedan acceder a la oferta de servicios de la compañía en términos ventajosos. Olín, que está ampliando ahora el despliegue de fibra óptica, ofrece servicios de internet, telefonía fija, móvil y televisión a sus abonados. Además, ofrece soluciones profesionales para los despachos y descuentos colectivos que se amplían en función del número de clientes con los que cuenta una determinada comunidad de propietarios. Olín se ha convertido en patrocinador del Málaga CF, ofrecen productos específicos para segundas residencias ("Servicio standby", permitiendo suspender el pago del producto mientras el cliente no habita en la vivienda y activarlo de forma inmediata cuando así lo necesite, evitando los procesos de bajas y altas de los distintos servicios de telecomunicaciones. El coste de la contratación de la fibra óptica oscila entre los 20 euros mensuales para 600 megas, y los 30 euros para un 1gb de velocidad, en ambos casos con una permanencia mínima de 12 meses y alta e instalación gratuita.

# OTIS



## Viva su hogar, **sin** limitaciones

Ofrecemos una amplia gama de soluciones diseñadas para **adaptarse a las particularidades de su edificio**. Nuestros especialistas en Accesibilidad le asesorarán sobre la tecnología más adecuada a sus necesidades y a la de su edificio.



*Para garantizar la seguridad y fiabilidad de los equipos también le proporcionamos programa de mantenimiento adaptado a sus necesidades.*



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

924 92 50 24

# UN MUNDO ACCESIBLE PARA TODOS

## Sillas salva-escaleras y plataformas elevadoras OTIS

Nadie debería tener miedo a las escaleras ni sentirse atrapado en su propia casa. Un objetivo ineludible para Otis es que cualquier persona disfrute de la mejor calidad de vida posible las 24 horas del día, incluyendo, por supuesto, su propio hogar. Por eso, siguiendo con su política de eliminación de barreras arquitectónicas, y con el objetivo de **lograr la accesibilidad universal**, Otis ha reforzado su gama de productos de accesibilidad.

Su catálogo incluye soluciones de accesibilidad para espacios tanto interiores como exteriores, en tramos verticales o inclinados, rectos o curvos, y son adecuadas para su uso en ámbitos públicos y, por supuesto, también privados.

**Todos los productos de accesibilidad OTIS están diseñados para adaptarse tanto a las necesidades de los usuarios como a las particularidades arquitectónicas del edificio**

Todos los productos de accesibilidad Otis están diseñados para adaptarse tanto a las necesidades de los usuarios, como a las particularidades arquitectónicas del edificio. No necesitan una instalación eléctrica específica, ya que la alimentación es monofásica de 230V.

Cuando se trata de personas con movilidad reducida, pero que no son usuarias de sillas de ruedas, la solución más adecuada es a menudo la instalación de una silla salva-escaleras. Es una de las soluciones recomendadas en caso de viviendas unifamiliares. Las sillas Otis son fáciles de instalar y están equipadas con todo lo necesario para proporcionar un transporte seguro y cómodo.

Hay muchos casos en los que no es posible construir rampas de acceso, bien por motivos arquitectónicos, bien por motivos económicos, y la alternativa para los usuarios de sillas de ruedas es la instalación de plataformas salva-escaleras inclinadas o plataformas elevadoras verticales.

Las plataformas salva-escaleras inclinadas salvan desniveles siguiendo la pendiente de los tramos de la escalera y están equipadas con los dispositivos más avanzados en confort y seguridad. Pueden salvar pendientes de hasta 45°.

Las plataformas elevadoras salvan desniveles en vertical. Permiten albergar a un usuario en silla de ruedas y, según sus dimensiones, incluso un acompañante. Igual que todos los productos de accesibilidad Otis, están pensadas para proporcionar la máxima seguridad y confort.

Otra solución de accesibilidad que también ofrece Otis es llevar los ascensores existentes en un edificio a nivel de calle, evitando los desniveles o tramos de escaleras que pudieran existir hasta llegar al embarque del ascensor. Otis se encarga de hacer las reformas necesarias, tanto en el portal como en el propio ascensor, para llevarlo hasta el mismo nivel de calle y eliminar de forma definitiva esos obstáculos. Además, se encarga de todo, desde la elaboración del proyecto y la tramitación de permisos, hasta su ejecución final.



# IMPORTANTE REUNIÓN ENTRE EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA Y EL AYUNTAMIENTO HISPALENSE

El presidente del **Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla**, José Feria, y la vicepresidenta segunda, María Dolores Bernal, se reunieron el pasado mes de agosto con el recién nombrado Gerente de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, Fernando Vázquez Marín. En un gesto que refleja la constante colaboración entre ambas instituciones, la reunión se llevó a cabo en un ambiente de diálogo y cooperación, destacando el compromiso de trabajar en conjunto para mejorar la calidad de vida de ciudadanos y propietarios. Feria expresó su satisfacción por la oportunidad de reunirse con Vázquez Marín. "Este encuentro representa un paso importante para fortalecer nuestra colaboración con el Ayuntamiento de Sevilla. Estamos ansiosos por continuar desarrollando propuestas conjuntas que beneficien a nuestras comunidades de propietarios y a los Administradores de Fincas en nuestra ciudad".



## ENCUENTRO CON EMVISESA POR LOS "PISOS CÁRCELES"

El presidente del CAF de Sevilla, Jose Feria, se reunió el pasado mes de julio con el recién nombrado Director-Gerente de la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento del Ayuntamiento de Sevilla, D. Manuel Morillo García, para abordar el alarmante número de personas que residen en los denominados "pisos cárceles". Son edificios con falta de accesibilidad y sin ascensores que dificultan la movilidad de los residentes, sobre todo los que padecen discapacidades o problemas de salud. Feria expresó su apoyo a la iniciativa de Morillo García para abordar este problema de manera urgente y acordaron trabajar en conjunto para encontrar soluciones. Esta reunión refleja el compromiso de las autoridades locales y de los profesionales del sector con el bienestar y la inclusión de todos los ciudadanos de Sevilla.



# EL CAF DE SEVILLA REFUERZA SU EQUIPO DE ASESORÍA JURÍDICA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, comprometido con la mejora continua de sus servicios para los Administradores de Fincas Colegiados, anuncia la incorporación de la letrada María Luisa Montes a su equipo de Asesoría Jurídica. Montes se une al experimentado abogado Ramón José Chaves para fortalecer uno de los pilares fundamentales de la institución. La decisión de ampliar el equipo de Asesoría Jurídica refleja el compromiso del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla con la excelencia en la atención a sus miembros. María Luisa Montes aporta su amplia experiencia en asuntos legales relacionados con la administración de fincas, lo que permitirá abordar de manera más eficaz y especializada las consultas y necesidades de los colegiados. Esta iniciativa subraya el compromiso del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla de seguir fortaleciendo sus servicios y recursos en beneficio de sus miembros. La Asesoría Jurídica es esencial para garantizar un desempeño profesional y ético en el ejercicio de la administración de fincas, y la adición de María Luisa Montes enriquecerá aún más esta faceta crucial de su oferta de servicios.



# NUEVOS VÍNCULOS Y SERVICIOS PARA LOS MIEMBROS DEL CAF DE SEVILLA



El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha dado un paso significativo en su compromiso de brindar un mejor apoyo a sus miembros, los Administradores de Fincas Colegiados. En un acto que refleja la importancia de relaciones a largo plazo, se anunció la ampliación del convenio de colaboración con **A. G. DATA**, una entidad con la que el Colegio ha mantenido una relación de más de una década.

Esta extensión del acuerdo representa una inversión en la mejora de los servicios que el Colegio ofrece a sus miembros. Como resultado de esta colaboración renovada, se ofrecerá a los #AFcolegiados una serie de servicios especialmente diseñados para comunidades de propietarios. Estos servicios incluyen herramientas avanzadas que simplificarán y optimizarán la gestión diaria de los profesionales de la administración de fincas. Esta noticia llega poco después de otro importante anuncio del Colegio, que formalizó un acuerdo de colaboración con la **Escuela de Negocios Cámara de Sevilla** para fortalecer la formación especializada de sus miembros. En conjunto, estas iniciativas demuestran el compromiso continuo del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla con la excelencia en la formación y el apoyo a sus Colegiados.



## CONSULTAS

# ATASCO EN TUBERÍAS COMUNITARIAS Y RESPONSABILIDAD POR TAPAR LAS ARQUETAS

*¿A quién corresponde su  
responsabilidad?*

SP/CONS/94341



En primer lugar, hay que tener en cuenta que tener arquetas generales del inmueble dentro de un local es, sin duda, una servidumbre, o lo que la doctrina denomina relaciones obligadas de vecindad, por lo que nadie puede cambiar o modificar estos elementos o servicios comunes sin el consentimiento de la junta, teniendo en cuenta que el art. 9.1 a) de la Ley de Propiedad Horizontal obliga a que sean respetadas.

Por lo tanto, si, como es previsible, el solado del suelo encima de estas arquetas puede resultar perjudicial para la comunidad, los locales no tienen capacidad para hacerlo.

En consecuencia, con el oportuno informe técnico que así lo acredite, la junta podrá exigir que las repetidas arquetas estén libres y registrables.

De este modo, habiéndose producido un atasco, el comunero debería haberlo comunicado a la comunidad, administrador, pues el art. 7.1 LPH prohíbe que cualquier propietario pueda hacer obras que afecten a elementos comunes, no obstante, habrá de estarse al supuesto concreto y, llegado el caso, será necesario un informe técnico que determine la urgencia de estas reparaciones pues, como señalan las sentencias, entre otras, del TS, Sala Primera, de lo Civil, 16/2016, de 2 de febrero (SP/SENT/840853) y de la AP Guipúzcoa, Sección 2.ª, 92/2019, de 8 de febrero (SP/SENT/1006215), solo en el caso en el que realmente la obra de reparación hubiese sido de extrema necesidad se podría considerar que quedara exonerado de esta comunicación.

Así, si el citado informe determina la “urgencia”, la comunidad estará obligada al pago de la reparación, pero no en el caso contrario.

No obstante, aun cuando así se demostrase y la comunidad fuese la obligada, no debería abonar los gastos derivados del solado, pues repetimos, las arquetas deben ser registrables. En este sentido se ha pronunciado la sentencia de la AP Madrid, Sección 10.ª, 462/2022, de 26 de septiembre (SP/SENT/1162519).

# SENTENCIAS

## INSTALACIÓN DE CHIMENEAS

*El plazo de prescripción de las deudas por gastos comunitarios es de cinco años*

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 1197/2023, de 21 de julio  
Recurso 3220/2019. Ponente: ANTONIO GARCIA MARTINEZ.  
SP/SENT/1191602*

"... resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del art. 1966.3.º CC, la sentencia tiene que ser casada y esta sala debe asumir la instancia para estimar en parte el recurso de apelación, revocar la sentencia de primera instancia y estimar parcialmente la demanda, condenando a la recurrente a abonar todas las cuotas impagadas desde el 11 de mayo de 2012, pues, al margen de que la demanda no se presentó el 26 de julio de 2017, sino el 1 de septiembre de 2017, tiene razón la recurrida cuando advierte que la recurrente está obviando la reclamación previa a la interposición de la demanda acreditada por los documentos núms. 7 y 8 de la demanda que justifican la remisión de un burofax reclamando la deuda y la publicación de esta en el tablón de anuncios de la comunidad. ..."

**Es válida la notificación, realizada por burofax, enviada al domicilio de la comunidad y publicada en el tablón de anuncios al no haber comunicado el propietario uno distinto a estos efectos**

"... el burofax se envió a una de las fincas litigiosas, pero tal circunstancia no le priva de efectividad, ya que, como razona la sentencia de primera instancia (y acoge la sentencia de apelación, que asume de forma íntegra su argumentación), la recurrente nunca indicó al secretario-administrador un domicilio para notificaciones, por lo que con la remisión del burofax reclamando la deuda y su publicación en el tablón de anuncios de la comunidad no hizo más que cumplir lo dispuesto en el art. 9.1.h) LPH. ..."



editorial jurídica  
**sepín**



# AUTOCONSUMO COLECTIVO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Ya no hace falta tener una cubierta o un tejado particular para disfrutar del autoconsumo en tu hogar. Las comunidades solares son una realidad.

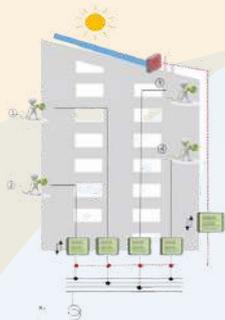
Tu comunidad puede producir su propia energía 100% renovable y ahorrar cada mes en la factura de la luz gracias al sol.

España tiene unas condiciones privilegiadas para producir energía solar fotovoltaica en comparación con otros países de la Unión Europea y tenemos un marco normativo propicio que favorece el autoconsumo solar alineado con los compromisos de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>. Además, las ayudas, subvenciones y bonificaciones fiscales promovidas por las comunidades autónomas y los municipios facilitan dar el salto y disfrutar de la energía del sol.

El 65% de la población española vive en bloque de pisos y comunidades de vecinos donde no se dispone de tejado particular, por lo que este nuevo contexto es especialmente atractivo. Para todos ellos, el autoconsumo ya es una realidad a través del autoconsumo colectivo y en Iberdrola te ayudamos a convertirte en una Comunidad Solar Smart.

Los vecinos pueden decidir qué consumos se adhieren a la Comunidad Solar, tanto los suministros comunes como los de las viviendas particulares, mediante la asignación de unos coeficientes de reparto definidos por la comunidad.

La comunidad de vecinos será la propietaria de la instalación, y los vecinos se beneficiarán directamente de los ahorros por el autoconsumo y por los excedentes de la energía que genere su instalación.



En ese sentido, además, cada usuario podrá monitorizar desde su teléfono y en tiempo real cuánta energía producen sus paneles, cuánto está consumiendo su vivienda, cuánto se autoconsume directamente y cuáles son sus excedentes.

En el caso que no se utilice toda la energía que produce la instalación, esta energía excedente se vierte a la red y se genera una compensación económica que se verá reflejada en la próxima factura de la luz.

Para aprobar una instalación destinada a los suministros comunes hace falta una mayoría simple en la junta de vecinos, es decir, más del 50% de los vecinos que asistan a la junta y tengan capacidad de voto. Para las viviendas (parte privativa), adicionalmente, es necesario que lo aprueben al menos un tercio de todos los vecinos de la comunidad (que representen a su vez un tercio del número total de las cuotas de participación).

Es el momento de dar el paso y que tu comunidad de vecinos disfrute de todas las ventajas de la energía solar. Con la tranquilidad de saber que Iberdrola se encarga de todo:

- **Estudio personalizado sin compromiso. Instalación a medida.**
- **Gestión administrativa, legalización y solicitud de subvenciones. Monitorización y mantenimiento de la instalación.**
- **Además, con la tarifa de luz del Plan Solar podrás disfrutar de una tarifa adaptada a clientes con autoconsumo con un precio ventajoso para la energía que consumas en las horas sin luz solar.**



# IBERDROLA SMART SOLAR

## ALQUILAR LA CUBIERTA DE TU EDIFICIO

En caso de que la comunidad de propietarios no quiera realizar la inversión, Iberdrola puede hacerlo en su lugar. La comunidad puede ceder su tejado en régimen de alquiler e Iberdrola se encarga de todo, desde el estudio de viabilidad a todas las gestiones administrativas, el proceso de instalación y su mantenimiento.

Los vecinos de la comunidad podrán participar preferentemente de la instalación como autoconsumidores sin ningún tipo de inversión inicial, mediante el pago de un canon mensual por la potencia asignada. El precio por acceder a la planta será siempre inferior a los ahorros que aporta la planta solar.

En caso de que la instalación disponga de más potencia que la asignada a los vecinos de la comunidad se podrán acoger nuevos vecinos ubicados en un radio de 2 km a la redonda.



Para más información pueden contactar con nosotros en [canales.sur@iberdrola.es](mailto:canales.sur@iberdrola.es)



En el teléfono 900110011



En nuestra nuestra página web <https://www.iberdrola.es/comunidades/smart-solar>.



# LOS LICENCIADOS EN DERECHO Y OTROS PROFESIONALES EN LA ACTIVIDAD COMO ADMINISTRADORES DE FINCAS

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado



Este trabajo se hace para todas las Comunidades de Propietarios y especialmente para los Licenciados en Derecho y distintas carreras universitarias, así como todos aquellos que ejercen el cargo de Administrador en una Comunidad de Propietarios que no están dados de alta en el Colegio de Administradores de Fincas. Y, desde luego si este cargo lo ocupa una Entidad o Empresa, entonces, como se indica en los comentarios de este trabajo, tendrá que determinar si le interesa continuar como persona “física”, naturalmente cumpliendo esta nueva normativa y con la conformidad de la Comunidad de Propietarios, mediante decisión en Junta, considerando por mi parte que, en la mayor parte de los casos, no habrá problemas en este cambio. *VER NOTA FINAL PRIMERA.*

## **Disposición Adicional Sexta de la Ley 12/2023.**

- 1. A los efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.**
- 2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.**
- 3. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta Ley.**
- 4. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.**

Parece que el Gobierno se dio cuenta (seguramente por los comentarios y críticas a la misma) que en la reciente reforma de la 10/2022 de Ley de Propiedad Horizontal, en el art. 21.2 se faculta a los Administradores “profesionales” pero sólo para poder reclamar en el juicio monitorio a los morosos.

El mero concepto de “profesional”, como se indicaba en los comentarios de la 14ª Edición del Libro sobre Propiedad Horizontal, podía dar lugar a diversas interpretaciones, considerando por mi parte que, conforme la redacción del art. 21, no había problemas legales si cualquier persona o Empresa se daba de alta como tal, con independencia de que tuviera o no el título de Administrador de Fincas COLEGIADO, pues ahora no es que se exija expresamente que deba tener este último requisito, pero hay que llegar a esa conclusión a tenor del apartado 2 de lo dispuesto en la Ley del Derecho a la Vivienda. pues en otro caso la nueva normativa no tendría ningún sentido.

Igualmente, según mi criterio, debe tenerse en cuenta lo anterior en relación al art. 13.5 de la LPH, pues este último precepto también hace referencia al Administrador “profesional” y hay que tener presente esta Ley de Vivienda, de tal manera que deber ser PERSONA FÍSICA y Administrador COLEGIADO, dándose de alta en el Colegio de la ciudad que corresponda y donde realiza estas actividades profesionales, pero solo cuando no sea copropietario de la finca correspondiente, pues para designar a un copropietario dichas exigencias no existen. Dicho todo lo anterior, a la vista de esta nueva normativa de la Ley de Vivienda, la pregunta es ¿Quiénes son los profesionales que reúnen estas condiciones? El problema reside en que no hay unas reglas jurídicas concretas y específicas ni en el Código Civil para el mandato (arts. 1.709 y ss.) ni en otras Leyes materiales, así como tampoco se fijan expresamente en la propia Ley de Propiedad Horizontal.

## **“El Administrador COLEGIADO de fincas cumple hoy todas las condiciones exigidas en la Ley para el ejercicio de estas funciones”**

Pues bien, a la vista de la situación, es obvio que, en estos momentos, las únicas normas existentes son las que regulan los Colegios de Administradores de Fincas, con una cobertura legal reconocida, sin perjuicio de que otros profesionales se consideren con cualificación y legitimación, pero de lo que no hay duda es de que el Administrador COLEGIADO de fincas cumple hoy todas las condiciones exigidas en la Ley para el ejercicio de estas funciones, pues hace tiempo que el Consejo General de esta profesión exige título académico suficiente.

Es importante, aunque sea una manifestación que no supone doctrina jurisprudencial, pues tiene el concepto Obiter dicta, el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, de 8 de noviembre de 2016 en favor de la destitución del cargo de una persona que no tenía “título ni habilitación alguna de administrador de fincas”, pero también es verdad que dicho Tribunal no indica cómo se consigue ese reconocimiento oficial.

Otra cuestión importante es que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 16 de mayo de 2009 y de 18 de mayo de 2009, rechaza la constitución de sociedades profesionales de los Administradores de fincas, debido a la falta de la titulación correspondiente, considerando que algunos títulos que expiden determinadas universidades no han obtenido la calificación de “oficiales”.

Hay que señalar también que ya desde la Ley 10/2022, en cuanto a la representación de la Comunidad para reclamar a morosos, ratificado por la Ley del Derecho a Vivienda, en su disposición Adicional sexta, objeto de estos comentarios, en relación a los Administradores de Fincas, refleja claramente que debe ser un profesional “persona física”, lo que impide que ya administren fincas las Empresas constituidas a este fin, algo que creará problemas y necesitará que el titular o cualquiera de los miembros de la Entidad (insisto en que mi postura es que debe ser Colegiado) sea admitido como Administrador de la Comunidad, con el acuerdo correspondiente de la Junta de Propietarios, que debe ser con la mayor brevedad posible, pues en otro caso a la misma le pueden negar representación. Y aunque no hay Ley específica al respecto, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas tiene un reglamento aprobado por la autoridad competente. No obstante, dicho lo anterior, considero que se ha vuelto a perder una gran ocasión para dejar claro el tema y así se podría interpretar correctamente el art. 13.6 de la misma LPH, pues la exigencia de este pre-

-cepto es que tenga “capacitación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones”, pero obvia la determinación de “Colegiado”, como también ocurre con la repetida Ley de Vivienda. No obstante, insisto, creo que de la misma se desprende, por lo menos esta es mi opinión, que la colegiación es obligada, pues en otro caso estaría fuera de los requisitos que exige el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

**NOTA FINAL 1.** Por último indicar que, conforme el art. 2.3 del CC, las normas civiles no tienen efectos retroactivos, por lo ahora mismo los que figuren como Administradores de fincas de una Comunidad, reúnan o no las condiciones de esta nueva disposición legal, podrán seguir hasta que se celebre la próxima Junta de Propietarios ordinaria y haya que designar o ratificar los cargos de la Comunidad, especialmente Presidente y Secretario y Administrador, en cuyo caso para continuar en este último cargo será necesario reunir los requisitos que se mencionan en este trabajo conforme la nueva Ley de Vivienda.

**NOTA FINAL 2.** Dicho todo lo anterior es oportuno señalar la conveniencia, aunque no sea obligación legal, unificar los puestos de Secretario y de Administrador, porque las funciones deben estar coordinadas, ya que la mayor parte de las veces que la Ley exige certificación al Secretario, este tendrá que contar con la colaboración del Administrador para conocer los datos contables, de obras, de deudas, etc., etc.

**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

PUBLICIDAD



sabadellprofesional.com



900 500 170

# La primera tarifa de luz “llave en mano” para Administradores y Comunidades de Propietarios

Encontrar una tarifa de luz que garantice precios bajos para siempre agilizando al máximo las gestiones para su contratación es posible gracias a **Multienergía Verde**.

Multienergía Verde cuenta con una sólida trayectoria en el sector desde 2014. Estos casi 10 años de experiencia y colaboración le han permitido conocer de primera mano las necesidades y demandas del colectivo, las cuales se han utilizado como base para diseñar una tarifa que garantiza la máxima satisfacción a largo plazo.

La actualidad económica lleva tiempo teniendo como protagonistas a las crisis económica y energética que estamos sufriendo. Son constantes las noticias que nos alertan de incrementos, variaciones, problemas de suministro, etc.

Debido al contexto del que venimos respecto a los precios de la luz y a lo que se espera en los próximos meses es importante buscar el ahorro en todos los ámbitos que afectan a las Comunidades de Propietarios.

Los Administradores de Fincas ven como su día a día se vuelve más sencillo con el lanzamiento de esta tarifa de Multienergía Verde.

Garantiza un precio siempre competitivo y sin permanencia agilizando al máximo los trámites para su contratación.

Se trata de una tarifa que permite conseguir grandes ahorros tanto el primer año como a lo largo del tiempo. Además da total libertad a las Comunidades ya que no tiene permanencia.



  
**multienergía**  
 verde  
 ofertas@multienergia.es  
 976 11 00 59



## Las necesidades de los Administradores y Comunidades en las que se basa esta tarifa son:



### **Precios bajos para siempre**

Si no hay ahorro para la Comunidad no tiene sentido iniciar ningún trámite de contratación. Siempre se mejoran los precios que pague la Comunidad con su actual comercializadora y siempre se mantendrán por debajo de la media de mercado, garantizando en todo momento unos precios competitivos respecto a cualquier comercializadora.



### **Estabilidad**

La crisis energética ha conseguido que el 71% de los clientes de luz se blinden ante las subidas de precios con tarifas cerradas. Con Multienergía Verde consiguen unos precios fijos garantizados durante 12 meses que proporcionan la tranquilidad de saber lo que pagan las Comunidades y de cumplir con los presupuestos.



### **Una sola firma**

Consiguen eliminar las pérdidas de tiempo que exigen las firmas de multitud de documentos gracias a la incorporación de una única firma multidispositivo para todos los contratos. El equipo jurídico de Multienergía Verde ha diseñado un proceso de contratación exclusivo: se unifica el proceso de firma en un único trámite, con una única firma y por supuesto, con plena validez legal.



### **Una sola clave**

Uno de los mayores ladrones de tiempo de los Administradores era el acceso para la consulta de información y descarga de facturas ya que exigía acceder de forma individual a cada Comunidad.

Multienergía Verde cuenta con una oficina virtual, diseñada a medida para los Administradores de Fincas, que permite acceder a la información de todas las Comunidades y realizar cualquier trámite de forma online las 24 horas de los 365 días del año mediante un único usuario personal.



### **Energía sostenible**

Placas solares y cargadores de vehículo eléctrico están de moda y han venido para quedarse. Solo hace falta echar un vistazo a los tejados y a los garajes para comprobarlo. Hoy en día se puede cargar el vehículo eléctrico hasta en el supermercado.

Día tras día aumenta la demanda de este tipo de productos por parte de los propietarios a lo que Multienergía Verde responde facilitando la tarea del Administrador:

- Placas solares. Multienergía Verde las financia a interés 0% para que la Comunidad ahorre desde el primer día.
- Cargadores de vehículo eléctrico. Los equipos que trabajan con Multienergía Verde realizan tanto la preinstalación como la instalación.

Con la preinstalación se consigue preparar toda la infraestructura eléctrica del garaje para que cuando los vecinos de forma individual quieran instalar un punto de carga, el trámite sea rápido y transparente para todos.



### **Presente y futuro**

La cultura empresarial de Multienergía Verde apuesta por la innovación, la energía sostenible y el cuidado de empleados y clientes.

Estos pilares la han llevado a importantes logros, como ser una de las empresas con mayor solvencia del sector, ser destacada por el Financial Times como una de las empresas con mayor crecimiento de Europa, abrir mercado en Francia y Portugal además de ser durante varios años consecutivos, que se prolongan hasta el día de hoy, incluida en el ranking de las 500 pymes con mayor proyección y crecimiento de España.

La apuesta de futuro gira en torno a 3 objetivos, poniendo al cliente siempre en el centro: crecimiento, solvencia y servicio. El trabajo conjunto para su consecución unido a la cultura de la empresa garantiza miles de Comunidades y Administradores de Fincas 100% satisfechos a largo plazo.



**WWW.MULTIENERGIA.ES**



TKE



## EOX, EL NUEVO ASCENSOR DE TK ELEVATOR YA ES UNA REALIDAD

Un ascensor eco-eficiente y digital  
que añade valor a tu edificio.

DESCÚBRELO  
#EOXbyTKElevator



[eox.tkelevator.com](http://eox.tkelevator.com)

MOVE BEYOND