



VI CURSO FRANCISCO BROTONS

Próxima parada, Castellón
26 y 27 de octubre de 2018



Rehabilitación de edificios

10
aniversario

MORATALLA

nuestra experiencia, tu tranquilidad



Cumplimos 10 años con la ilusión de seguir liderando el sector de la rehabilitación de edificios y lo celebramos con un cambio de imagen.

Gracias a la experiencia adquirida en este tiempo, en Moratalla somos **especialistas** en la **rehabilitación y mantenimiento de edificios** y ofrecemos soluciones integrales: desde la restauración de fachadas y tratamiento de daños estructurales hasta pequeñas reformas.

En todos nuestros trabajos llevamos a cabo una estricta planificación de las obras, un control de las medidas de seguridad y un riguroso **cumplimiento de los plazos**.

Disponer de un gran **equipo técnico propio** de profesionales en plantilla nos permite trabajar con garantías para la tranquilidad y satisfacción de nuestros clientes. Su tranquilidad.

Colaboramos estrechamente con **administradores de fincas** y apoyamos a **presidentes de comunidades** de propietarios, aportándoles nuestra experiencia a la hora de abordar cualquier trabajo.

Y, como no podía ser menos, ofrecemos una **póliza de responsabilidad civil** y el compromiso de **calidad** de nuestros trabajos y materiales. Por su tranquilidad... cuente con MORATALLA.



Consulta
sin compromiso



Profesionalidad



Tranquilidad



Calidad



Equipo
multidisciplinar



Innovación



Colaboración

DESATASCO EXPRESS



Desatascos en tuberías

Gestión de residuos

Desemboces

Achiques e inundaciones

Desobturación de bajantes

Camiones Cuba

Localización de arquetas

*Servicios de mantenimiento
a comunidades*



670 430 286
961 536 116

Carrer Riu Palància 17 · Quart de Poblet · Valencia

desatascoexpress.com

Publica

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana

Dirección

Amadeo García Zahonero

Edición

Quintín Ruiz Díaz

Consejo de Redacción

María del Mar Rodríguez Martínez,
María José Valero Vicent y
Amparo Silvestre Alberola

Fotografía

Morabito y Luis Caballero Jurado

Diseño y maquetación

Josep Medina Torres

Administración

Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

Plaza Crespins, 3

46003 Valencia

Teléfono: 96 315 31 32

Publicidad y artículos

E-mail: prensa@icafv.es

Teléfono: 96 315 31 32

Impresión

Logik Graphics

Esta publicación se distribuye gratuitamente entre los administradores de fincas colegiados de la Comunitat Valenciana, así como entre entidades y profesionales relacionados con los mismos.

La Dirección de la revista y el Consejo de Redacción no se responsabilizan de los artículos u opiniones expresadas en estas páginas por sus colaboradores.

ISSN: 2341-0191

Depósito Legal: V-1272-1997



EDITORIAL

50 AÑOS DE PROFESIÓN SON TODA UNA VIDA

Los administradores de fincas colegiados estamos de celebración por toda una vida dedicada a las funciones de gobierno y conservación de los bienes encomendados, la obtención del rendimiento adecuado y al asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles. En el desarrollo de estas funciones, estamos facultados para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios, con la aplicación de las normas legales, la costumbre y la prudencia, sin otras limitaciones que las expresamente recibidas del titular de los bienes. Han sido 50 años que han servido para consolidar la profesión y nuestras instituciones. Cada vez somos más en número, superando los 15.000 colegiados en España. Somos más visibles, con una marca corporativa común, y tenemos mayor presencia en la sociedad.

Uno de los colegiados que ha trabajado incesantemente por el protagonismo de los administradores de fincas colegiados de nuestra Comunitat es Eliseo Mogica Serrano, un presidente que recientemente dejó el cargo en Alicante para dedicarse a otros proyectos profesionales y personales. Sirvan estas líneas para agradecerle sus años de dedicación a la profesión, su interés siempre por la formación, las nuevas tecnologías, el trabajo en equipo y su intachable gestión.

Desde ahora se abre un nuevo tiempo en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. Hay convocadas elecciones para el próximo 27 de julio. Votar y participar es esencial para la democracia institucional, siendo además un derecho de todos los colegiados alicantinos.

SUMARIO

02 Editorial

04 Tribuna

- Balance positivo. Eliseo Mogica

06 Actualidad

- XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas
- Jornada sobre Subvenciones para la Rehabilitación de Comunidades de Propietarios. Luz Mosquera
- I Congreso sobre Mediación. Virginia Madrid
- Primer aniversario del Código Deontológico. Balance de un año. Francisco Arnaldos
- Conocemos a... Salvador González, Voro. Amadeo García

16 Lucentum

- *Afilan la sierra*, la formación por delante. Augusto F. Soler
- II Jornadas de Pádel del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. M.ª Amparo Carretero
- Historia y pensamientos sobre la Unión de Colegios Profesionales de Alicante. Luis Delgado
- Charlas formativas. M.ª del Mar Rodríguez

22 Valentia

- Jornada divulgativa sobre el arbitraje inmobiliario. Sebastián Cucala
- Jornada *El mantenimiento del edificio y su gestión: factores técnicos y humanos*
- Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores de fincas
- Café de Barrio
- Torneo de Pádel del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

28 Castillion

- Formación en Castellón. Joaquín García

30 Asesoría Jurídica

- El lanzamiento de okupas. Rafael Peguero
- La construcción de trasteros en la azotea del edificio. M.ª Dolores Delgado
- Puntos de carga de vehículos eléctricos en garajes comunitarios. José Luis Mur y Fernando Lerma

38 Información



2.º Trimestre de 2018 n.º 93



www.facebook.com/groups/colgioaaffvalencia



BALANCE POSITIVO

Desde junio de 1994 hasta el pasado mes de mayo, han transcurrido casi 24 años en los que he asumido distintos cargos en la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, dedicando parte de mi tiempo personal y profesional en beneficio de los administradores de fincas colegiados. También desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, como consejero, y durante los últimos 6 años, como miembro su Junta de Gobierno, y el balance no puede ser más que positivo.

Desde abril de 2008, fecha en la que asumí la presidencia del Colegio, hasta el pasado 14 de mayo, en la que presenté mi renuncia al cargo, hemos conseguido llevar adelante muchos proyectos de interés para el colectivo, con la necesaria colaboración de los miembros de la distintas juntas de gobierno que se han ido conformando y la participación de otros compañeros administradores. Unos, impulsados desde el Colegio, y otros, con su activa participación.

Desde que se dictara la Ley Ómnibus 25/2009, de 22 de diciembre de 2009, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la actividad de los colegios profesionales en general —y del Colegio en particular— se incrementó de forma exponencial, tanto en su versión como corporación de derecho público, como en funciones y proyectos internos dirigidos a los colegiados. Debíamos justificar y dar más sentido a nuestro colegio profesional, más y mejores servicios en beneficio de los colegiados y de la sociedad en general.

Más formación para el colectivo; más y mejores herramientas de comunicación para el colectivo y para la sociedad en general; la dinamización del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, en perfecta sintonía con nuestros compañeros valencianos; la modificación de los Estatutos del Colegio;

mayor contacto con la Administración Pública e instituciones de la Comunitat; más actividad social dirigida a los administradores de fincas colegiados; la oficina de atención al ciudadano creada por el Colegio; más presencia en los medios de comunicación; más colaboración con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado; más convenios y colaboraciones con otros colegios de nuestro ámbito profesional (arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros de la edificación, ingenieros Industriales...); más colaboración con la AEAT, Seguridad Social y Unión Profesional; mejores convenios con las entidades financieras; más colaboración con empresas de referencia en áreas de interés de los administradores de fincas y de las comunidades de propietarios administradas; el Curso Francisco Brotons de ámbito autonómico; el Instituto de Mediación y Centro de Formación en Mediación del Colegio; la marca Administrador de Fincas Colegiado; el certificado digital de las comunidades de propietarios...

Muchos años de trabajo y dedicación en colaboración con muchos compañeros en beneficio de los administradores de fincas colegiados, de la provincia de Alicante y del resto de España, a los que no menciono expresamente por no dejar a alguien en el tintero, pero a los que sin duda hemos de agradecer también su participación desinteresada.

Ahora, nuevos proyectos y retos personales y profesionales, incluido algún reto profesional en beneficio de todos los administradores, demandan mi atención.

Mi agradecimiento a todos los administradores de fincas de Alicante y su provincia que me han permitido liderar durante tantos años este proyecto que dejo en buenas manos y con la confianza de que la nueva Junta de Gobierno que se conforme tras las elecciones previstas para el 27 de julio continuará con nuevos proyectos de interés para el colectivo con la participación de todos los administradores de fincas colegiados.

Eliseo Mogica Serrano

Expresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



NO PIERDAS EL TIEMPO. NOSOTROS TRABAJAMOS POR TI.

C/ Valencia, 16 - 12540 Vila-real (Castellón)
Teléfono 964 52 03 45 - Fax. 964 53 34 33
robertopardo@pardoseguros.com
www.pardoseguros.com



Elaboramos varias ofertas con las principales Compañías del sector.

Realizamos un estudio comparativo indicándote la mejor opción en cada caso.

Tramitamos tus siniestros.

Trabajamos en toda la Comunidad Valenciana.

Más de 50 años nos avalan.

El mejor equipo al servicio de tu ascensor.

Por tu tranquilidad y la de los tuyos.

T: 901 02 09 09
serviciente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
📱 @thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

XXI CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



Asistentes

Del jueves 7 al sábado 9 de junio, y organizado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, más de 800 colegiados de toda España asistieron en Madrid al XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas.

Muchas e interesantes ponencias para el denominado *congreso de los congresos*, con un programa científico extraordinario. Todo comenzó con la bienvenida del presidente nacional, Salvador Díez, y con un inicio muy social, participando Cáritas España,

la Fundación Mutua de Propietarios y COCEMFE. Más tarde, la empresa IVNOSYS, con su proyecto más exitoso, CAFirma, y la empresa IDS, con su nueva *app*.

El congreso también tuvo acento internacional con la participación de compañeros venidos desde Australia. Sin duda las empresas tecnológicas fueron las que mayor atención y protagonismo recibieron. MICROSOFT, SAMSUNG, IBM, PAL ROBOTICS y CARTO nos acercaron a un futuro, ya muy presente.

Así se fueron sucediendo todas las ponencias de magistrados y colegiados sobre normativas aplicables, Ley de Propiedad Horizontal, viviendas de uso turístico, la responsabilidad civil, la protección del honor, nuevo reglamento de protección de datos..., y para terminar, el sábado no faltó la carcajada con el cómico Leo Harlem.

Un gran congreso patrocinado por Orona y Schindler que fue del gusto de todos.

¡Nos vemos en el encuentro de León en 2019!



Cena de clausura



Compañeros de Alicante, Castellón y Valencia



Momento de las ponencias

JORNADA SOBRE SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



El 28 de mayo se celebró en nuestro Colegio una Jornada sobre Subvenciones para la Rehabilitación de Comunidades de Propietarios, y contamos con la asistencia de

Francisca García, directora territorial de Vivienda de Valencia, y Javier Peñarocha, jefe del Servicio de Rehabilitación de la Dirección General de Vivienda, quienes nos hablaron, entre otros temas, acerca del R. D. 106/2018 de 9 de marzo y de los nuevos requisitos del Plan de Vivienda 2018-2021, en especial, del programa 5.º, que trata sobre la Eficiencia Energética, y del 6.º, que habla sobre la Conservación y Accesibilidad, de lo cual destaco lo siguiente:

1. Concurrencia competitiva: hay un plazo corto —un mes— para presentar las solicitudes. Estas se presentan todas a la vez, se bareman, se ordenan de la primera a la última y se van asignando las ayudas hasta que se acaban.
2. Trámite de las subvenciones de forma telemática con el certificado de firma digital. Cabe mencionar que se



Francisca García, directora territorial de Vivienda

presenta una solicitud conjunta y se adjuntan los impresos cumplimentados y firmados por cada propietario con toda la documentación requerida.

Cambios básicos del nuevo Plan de Vivienda

1. El Plan de Rehabilitación de Vivienda. Se ha quedado en dos programas: de Eficiencia Energética y de Conservación y Accesibilidad. Se debe hacer doble solicitud si se quiere acceder a estas ayudas.
2. Se han incluido unas ayudas al interior de la vivienda por parte del Ministerio; a nivel autonómico, está el Plan Renhata.



Bienvenido al verano perfecto

- Diseño y Construcción
- Mantenimientos
- Limpiezas y Rejuntados
- Solución de Fugas

blaubis
Piscinas

96 201 23 23
www.blaubis.com

3. Se han eliminado las ayudas para el Informe de Evaluación del Edificio por parte del Ministerio; no, a nivel autonómico.
4. Se aumenta considerablemente la subvención respecto a años anteriores. Corresponde al 40 % más un 10 % complementario para un total del 50 % por parte del Ministerio, y un 35 % por parte del Gobierno autonómico, para un total del 85 %.
 - Si estamos frente a obras de accesibilidad, se les va a dar un 85 % (40 + 10 + 35) a los siguientes:
 1. A las viviendas en las que los ingresos de la unidad de convivencia sea 3,5 inferiores al IPREM (menos de 22.500 €); se debe cumplimentar un impreso.
 2. Persona con discapacidad; se debe cumplimentar otro impreso y presentarlo.
 3. Personas mayores de 65 años.Solo se debe cumplir uno de estos requisitos para solicitar la subvención.
 - A los dos meses de presentada la solicitud, los técnicos territoriales sacaran los listados con los requisitos para subsanar, en el plazo de 10 días. En este plazo de subsanación, también se podrá incluir alguna vivienda que se haya quedado fuera en la presentación inicial.
 - Se emite una resolución de concesión con todos a los que se le han aprobado las ayudas, indicando aquellas viviendas que se les va a asignar el 40 % y a las que se les va a asignar el 75 %.
 - Al administrador le llegará el total de la subvención, y deberá repartirlo a cada vivienda en función del im-

porte que le corresponda según lo establecido en la resolución.

Podría extenderme mucho más sobre este tema de gran interés tanto para los propietarios como para los administradores de fincas, pero he querido destacar lo que he considerado más importante respecto del nuevo Plan de Vivienda y su tramitación, teniendo en cuenta que ya está abierto el plazo para presentar la solicitud de algunas ayudas a la vivienda.

Por último, y para quienes no me conocen, soy Luz Mosquera Lloreda, abogada y administradora de fincas colegiada de reciente incorporación, que, al igual que mis compañeros, agradezco a los ponentes que, a través de estas jornadas formativas, nos han informado acerca de los requisitos y los plazos para adelantar estos trámites que beneficiarán y van a mejorar la calidad de vida de nuestros administrados. Asimismo, aprovecho para resaltar la labor del equipo colegial en la organización de estas jornadas que nos permiten cualificar nuestro desempeño laboral.

Luz Mosquera
Administradora de fincas colegiada y abogada



Gran afluencia de colegiados



I CONGRESO SOBRE MEDIACIÓN



En el Paraninfo de la Universitat de València instantes antes de la ponencia



Se acaparó el interés de los participantes

Desde hace más de veinticinco años, venimos trabajando con los conflictos de las comunidades de propietarios. Veinticinco años de solucionar, intervenir, esforzarme en saber qué quieren las partes enfrentadas, aprender y aplicar la norma... ¿Qué os voy a contar que no sepáis? Y de repente, hace ya más de seis años, irrumpió, enérgicamente, la mediación. Todo es mucho más sencillo y práctico, dentro de la enorme complejidad de las técnicas que encierra la mediación. Sencillamente hay que restablecer el diálogo de tal forma que las propias partes sean las que encuentren, por sí mismas, su mejor solución. Puro sentido común. ¿Quién va a conocer mejor el conflicto que aquellos que están inmersos en él, que lo han construido y adornado con sus propias emociones, sentimientos y necesidades encontradas?

Aquellas personas que experimentan un proceso de mediación, en un elevado porcentaje, quedan satis-

fechas y agradecidas aun y cuando no se haya concluido con un resultado de acuerdo, pues el proceso en sí mismo significa una toma de conciencia y responsabilidad que mejora sustancialmente la visión del conflicto.

¿Por qué entonces la mediación no se usa cotidianamente para resolver los conflictos a los que habitualmente nos enfrentamos en el desarrollo cotidiano de nuestro ejercicio como vecinos, familiares, trabajadores, profesionales...?

En los foros de mediadores profesionales, nos cuestionamos a menudo qué hace falta para que la ciudadanía tenga a su alcance esta magnífica herramienta de resolución pacífica de conflictos y se integre al mediador en el índice de profesionales a los que acudir cuando nos encontramos frente a una controversia.

Para profundizar en esa reflexión y divulgar la mediación entre la ciudadanía, la Conselleria de Justícia, Administració Pública, Reformes De-

mocràtiques i Llibertats Públiques, la Delegación Española del grupo GEMME (Magistrados por la Mediación) y la asociación Unión Profesional organizaron en el mes de mayo el I Congreso sobre Mediación en la Comunitat Valenciana, así como numerosas actividades entorno a la Semana Valenciana de la Mediación.

Se trabajó en mesas sobre Mediación Penal, Civil y Mercantil, Comunitaria, Administrativa, Escolar y Familiar.

Prestigiosos profesionales completaron las mesas de trabajo, impulsando iniciativas y mejoras para lograr implantar en la sociedad la cultura de la paz y la convivencia, utilizando metodologías no adversariales, tales como la mediación y otras técnicas de resolución de conflictos. Pues se esgrimió la necesidad de superar el concepto único de mediación, cuando es una herramienta más al servicio de un todo.

Expresamos nuestro agradecimiento a José García Añó, director general de Reformas Democráticas, y a su equipo, por el esfuerzo y trabajo realizado, así como que nos invitara a dirigir la Mesa de Mediación Vecinal y Comunitaria, que tuve el placer de coordinar, en representación del Centro de Mediación Inmobiliaria (CEMEI) del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia. Nuestra participación estuvo presente en todos los actos celebrados, con la notable presencia de un nutrido grupo de mediadores del CEMEI, con la presencia de nuestro presidente, José Sales Rodríguez, la participación de Emilia Picazo Moll en la Mesa del Primer Encuentro de Centros Mediadores, y la coordinación de la Mesa Divulgativa de Mediación por Maite Herrero Balaguer y Ana María Atienza Vendrell.

Los administradores de fincas colegiados somos figuras imprescindibles en la creación y mantenimiento de la convivencia, por lo que no podemos eludir nuestra responsabilidad de participar activamente en el compromiso social por el desarrollo y divulgación de la mediación.

Todos por la paz, creando una sociedad mejor.

Virginia Madrid del Toro
Directora del CEMEI



PRIMER ANIVERSARIO DEL CÓDIGO DEONTOLÓGICO. BALANCE DE UN AÑO



El 31 de marzo de 2017 se aprobó el Código Deontológico de los administradores de fincas. Por primera vez en la historia del colectivo español de administradores de fincas, se ha contado con la herramienta de un código de conducta profesional. Ha transcurrido un año y podríamos preguntarnos sobre la eficacia o no de este instrumento.

Desde el primer momento, se dio apoyo al texto mediante su publicación por la editorial Lefebvre El Derecho, en un ejemplar que combina el código deontológico junto con el reglamento para la certificación de la formación continua del administrador de fincas. Dos tareas importantísimas: una conducta intachable en lo profesional, junto con un esfuerzo por la formación continua de los profesionales de lo comunitario.

El Consejo General apostó desde el principio por la ética de la profesión, creando la Subcomisión Deontológica, facilitando su divulgación en el congreso de Albacete de 2017, y animando a desarrollar distintas jornadas sobre el Código Deontológico en Valencia, Extremadura, Illes Balears, Oviedo y Zaragoza. Incluso se ha realizado una jornada específica sobre deontología profesional para asesores jurídicos y directores de las comisiones disciplinarias de los colegios territoriales en marzo de 2018. Este artículo es por tanto el fruto de la reflexión sobre las conversaciones e intervenciones de todas estas jornadas durante el primer año del nuevo código.

Todos hemos tenido, directa o indirectamente, la experiencia de los primeros y cruciales momentos de existencia de un bebé. Son seres indefensos que no pueden valerse por sí mismos, necesitan una especial vigilancia, atenciones distintas de las que requiere la madurez, porque no saben si les duele algo o tienen frío, o hambre, y lo peor de todo es que no lo pueden decir, no pueden comunicarse. El nuevo Código Deontológico es un instrumento muy joven porque acaba de nacer, y para cumplir su misión necesita tiempo, ser conocido, ser integrado en los estatutos del Consejo General y de los colegios territoriales, y ser rectificado y mejorado hasta convertirse en un texto maduro y eficaz que exprese lo que es y debe ser un administrador de fincas con un comportamiento ético y leal en su profesión.

JORNADA DE ESTUDIO DEONTOLÓGICO

■ Régimen disciplinario
COLEGIO DE MADRID

- CONDUCTA U OMISION CONSTITUTIVA DE DELITO DOLOSO EN RELACION CON EL EJERCICIO PROFESIONAL (FALTA MUY GRAVE)
- DESVIACION DE FONDOS COMUNITARIO EN ACTUACIONES PROFESIONALES (FALTA GRAVE)
- FALTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN UNA VEZ CESADO (FALTA GRAVE)
- RETRASO EN LA ELABORACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN CONTABLE
- INCUMPLIMIENTO DE DEBERES PROFESIONALES QUE OCASIONAN PERJUICIO O MENOSCABO ECONÓMICO A LA COMUNIDAD

Madrid, 9 de marzo de 2018

JORNADA DE ESTUDIO DEONTOLÓGICO

■ Régimen disciplinario
COLEGIO DE VIZCAYA

- Demora en la devolución de la documentación de la comunidad tras el cese.
- Discrepancias sobre la gestión del administrador
- Supuesta mala gestión
- Supuesto abuso de derecho
- Supuesta negligencia profesional

Madrid, 9 de marzo de 2018

JORNADA DE ESTUDIO DEONTOLÓGICO

■ Régimen disciplinario
COLEGIO DE ASTURIAS

- POR CONVOCAR JUNTA POR SORPRESA SIN REQUISITOS LEGALES, Y PROVOCAR SU NOMBRAMIENTO INMEDIATO. FALTA MUY GRAVE
- ELABORACIÓN DE FACTURAS FALSAS Y DISPOSICIONES DE SALDO EN SU FAVOR. FALTA MUY GRAVE
- PUBLICIDAD DESLEAL. FALTA MUY GRAVE
- PUBLICIDAD FALSA EN LA WEB, POR DECIR QUE EL COLEGIO TIENE SEGURO DE CAUCIÓN. FALTA GRAVE
- PUBLICIDAD FALSA, AL INDICAR QUE ES ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO, PERO NO HAY NINGUN AAFP EN LA EMPRESA. FALTA GRAVE

Madrid, 9 de marzo de 2018

JORNADA DE ESTUDIO DEONTOLÓGICO

■ Régimen disciplinario.
COLEGIO DE GALICIA

- REALIZAR UNA TRANSFERENCIA A SU FAVOR DE HONORARIOS PENDIENTES DESPUÉS DE ESTAR CESADA. FALTA GRAVE. SANCION 600 €.
- ASISTIR A UNA REUNIÓN COMO ABOGADO, CRITICAR LA GESTIÓN Y ACABAR PROPONIÉNDOSE COMO ADMINISTRADOR EN LA REUNIÓN. FALTA GRAVE. AMONESTACIÓN Y SANCION 300 €
- NO ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN A LAS COMUNIDADES QUE LE CESAN. FALTA GRAVE Y SUSPENSIÓN 3 MESES.

Madrid, 9 de marzo de 2018

En el caso que nos ocupa, el Código Deontológico se ha elaborado a partir del Código Europeo de los Agentes Inmobiliarios y los Administradores de Fincas (CEPI). Este texto se trasladó casi íntegro a los estatutos del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. Muchos colegios territoriales comparten en sus estatutos colegiales, total o parcialmente, las mismas normas deontológicas y disciplinarias. Ha llegado el momento de la unificación a nivel nacional, no solo de las normas deontológicas y disciplinarias, sino también de la determinación de nuestra identidad deontológica como algo específico e intrínseco de la profesión.

El administrador de fincas tiene una identidad concreta, porque su objeto profesional está muy bien determinado: velar por lo común de las copropiedades. Y este ejercicio profesional requiere unas habilidades y unas exigencias que deben ser conocidas y reconocidas no solo por nosotros mismos, sino también por la sociedad entera, ya que son muchos los ciudadanos que viven en régimen de propiedad horizontal.

Voy a centrar mi exposición en tres aspectos:

- El Código Deontológico ante los propios administradores
- El Código Deontológico ante los usuarios y consumidores
- La adaptación de los estatutos para incorporar las disposiciones sobre deontología, procedimiento disciplinario y régimen sancionador del vigente Código Deontológico

a) **Ante los propios administradores**, necesitamos un lenguaje común, unas reglas del juego ciertas y determinadas. Es muy habitual que en el ejercicio de nuestra profesión haya encuentros y desencuentros con otros administradores, la mayoría de las veces colegiados, pero también de los que podemos llamar gestores de comunidades, porque no están colegiados ni se sienten sometidos a nuestras normas.

Nuestras comunidades nos piden que gestionemos con eficacia y que resolvamos los problemas que cotidianamente se ventilan y, con frecuencia, afectan a otras comunidades que llevan otros compañeros, colegiados o no. Si hay un lenguaje común, unas normas de conducta comunes, el diálogo será cordial y las soluciones serán más fáciles de consensuar. Porque el código establece las siguientes obligaciones:

Velar por la lealtad de la competencia, según la actual Ley de la Competencia (artículo 3 a); respeto y cortesía en las relaciones (artículo 3 b); abstenerse de prácticas que perjudiquen el nombre de la profesión (artículo 3 c) o conflictos que perjudiquen los intereses de los clientes (artículo 3 d); promover la mediación o el arbitraje para la resolución de conflictos con otro profesional (artículo 3 f).

En el Código Deontológico Europeo hay normas de comportamiento ante los demás compañeros que no tenemos en este código: no tomar iniciativa a la hora de criticar las prácticas profesionales de un colega; no facilitar asesoramiento en caso de ser consultado a propósito de un expediente gestionado por un colega que no respete la



PROMOCIÓN RENOVACIÓN DE INSTALACIONES
 le ofrecemos la posibilidad de reformar o adecuar cualquier instalación del edificio

 **VALÍA**
 MANTENIMIENTO INTEGRAL DE EDIFICIOS

Fontanería
Saneamiento
(desagües, acometida...)

Electricidad

Telecomunicaciones

96 311 76 88
comercial@valiagrupo.com

Avisos 24 horas: 660 203 004

DESCUENTOS ESPECIALES Y FINANCIACIÓN* A MEDIDA DE LAS COMUNIDADES GESTIONADAS POR ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS
*(*Hasta 24 mensualidades sin intereses)*

integridad y la cortesía confraternal; participar en la publicación de revistas o periódicos especializados que permitan a los profesionales inmobiliarios ofrecer al público una información exacta.

Como se puede comprobar, nuestro código podría incorporar más prácticas que promuevan el compañerismo. Por ejemplo, se podrían introducir estas otras:

- Se facilitarán en los colegios territoriales medidas para que los compañeros de más experiencia puedan orientar y aconsejar desinteresadamente a los recién incorporados a la profesión.
- El administrador que vaya a iniciar una acción judicial contra un compañero, en su nombre propio o de un cliente, acudirá antes a los medios de solución de conflictos que proporciona su colegio territorial.
- El administrador recibirá o tendrá un trato preferente ante los compañeros que acudan a su despacho o le llamen por teléfono, y en caso de imposibilidad, procurará atenderles lo antes posible.

Se trata de medidas cuyo incumplimiento no es sancionable en vía civil ni penal, más bien reflejan una conducta de compañerismo y cordialidad que debe mediar entre los que formamos parte de esta profesión, y precisamente para fortalecer los lazos que deben cohesionar nuestro sentimiento de colegio, colectivo profesional con los mismos intereses, al servicio de las comunidades de propietarios, que es una manera concreta de servir a la sociedad.

b) Ante los usuarios y consumidores, el código establece obligaciones precisas como las siguientes: permanecer informado regularmente de las legislaciones vigentes, conocer las condiciones de los mercados y no aceptar ningún encargo que sobrepase su área de experiencia, sin perjuicio de facilitar la participación de un especialista de acuerdo con su mandante (artículo 1); proteger y promover los intereses legítimos de sus mandantes, tratando equitativamente a todas las partes interesadas y respetando sus derechos (artículo 2 a); proteger a los consumidores contra el fraude y eliminar las prácticas susceptibles de causar perjuicios a propietarios o terceros (artículo 2 b); considerarse sujeto al secreto profesional, al igual que los colaboradores (artículo 2c); justificar la capacitación profesional necesaria para el ejercicio de la profesión (artículo 2 d); ejercer la actividad con transparencia y con respeto a la Ley de Protección de Datos (artículo 2 e); transparencia en las modalidades de elección de proveedores y facturación de sus productos o servicios. Igualmente, se exige transparencia en ejercicio de actividades anexas o conexas, para evitar conflicto de intereses (artículo 2-4.º); informar al mandante antes de encargar a su cuenta trabajos, suministros o prestaciones a un allegado o entidad en la que posea intereses (artículo 2-5.º); valorar adecuadamente el trabajo realizado, por encargo del cliente, e informar sobre los honorarios profesionales prestados, procediendo en su caso al desglose de las distintas actividades (artículo 2-10.º).

Y también traza las siguientes abstenciones: abstenerse de comprometer gastos por cuenta del cliente sin su autorización, salvo que se trate de atender obligaciones legales como gastos urgentes (artículo 2-2.º); abstenerse de recibir comisiones, descuentos o beneficios por los gas-

tos comprometidos derivados de la cuenta del mandante, sin consentimiento previo de este (artículo 2-3.º).

Realmente se podrían simplificar las obligaciones, de manera que puedan ser más comprensibles, fáciles de determinar y exigibles. En el Código CEPI están subsumidas en cuatro capítulos: a) conciencia profesional, b) discreción profesional, c) probidad, d) lealtad. Podría ser una buena manera de clasificar, añadiendo e) transparencia.

c) La adaptación de los estatutos para incorporar las disposiciones sobre deontología, procedimiento disciplinario y régimen sancionador del vigente Código Deontológico

Es importante también que tengamos en cuenta la disposición adicional que condiciona la vigencia de las disposiciones de los capítulos segundo y tercero (régimen disciplinario y procedimiento sancionador) a lo contenido en los estatutos generales de la profesión de administrador de fincas, una vez que su adaptación se haya aprobado y publicado debidamente en el Boletín Oficial del Estado.

En la Jornada de Asesores Jurídicos y Directores de Comisiones de Deontología y Disciplina del 9 de marzo de 2018, se nos explicó que todavía no se ha afrontado la adaptación de los Estatutos del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España al Código Deontológico en sus capítulos segundo y tercero. En este caso, podríamos decir que las cuestiones que corresponden al régimen disciplinario y al procedimiento sancionador todavía se rigen por lo dispuesto en los estatutos sin modificar. Me parece que se debería encomendar a la Subcomisión Deontológica la tarea de la actualización de los estatutos en este sentido. Y si es necesario, facilitar al menos temporalmente que la Comisión Estatutaria cuente con la Subcomisión Deontológica para este trabajo. Por otra parte, en la jornada de Madrid pudimos recibir información sobre los asuntos que mayormente se están ventilando en las comisiones disciplinarias de algunos colegios, y que se pueden contemplar en las diapositivas que se acompañan.

No podemos seguir con una disparidad normativa en materia de deontología y disciplina, porque la profesión es la misma, y es preciso que realicemos el esfuerzo final por adaptar los estatutos al Código Deontológico. Y si hay artículos del código que nos parecen ambiguos, debemos hacerlos más nítidos. Y si faltan conductas que deban estar tipificadas en el Código Deontológico, debemos incluirlas. A veces podemos pensar que un código claro y exigente hace daño a los administradores de fincas. Esta afirmación es falsa, porque si las conductas punibles son sancionadas con justicia, debemos aplicarlas, y tener la certeza de que quien realmente hace daño a los administradores de fincas es aquel profesional que abusa de su posición, prevarica o actúa según intereses corruptos. Y un buen código que esté unificado y que disponga de una normativa sancionadora adecuada hará valer nuestra profesión y dignificará nuestras señas de identidad.

Francisco Arnaldos Jiménez

Coordinador de la Subcomisión Deontológica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoedificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

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



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

CONOCEMOS A... SALVADOR GONZÁLEZ, VORO



Hoy hablamos con un valenciano de l'Alcúdia referente del fútbol español. Debutó con la selección en 1993 y fue convocado con Zubizarreta, Hierro, Guardiola, Caminero, Luis Enrique y el actual seleccionador nacional Julen Lopetegui para el mundial de EE. UU. en 1994. Campeón de la Copa del Rey y de la Supercopa de España en 1995 con el Superdèpor.

Ha sido todo: jugador, delegado, entrenador, leyenda para la generación de 1985, año en que debutó con el primer equipo del Valencia CF. Lo contemplan 8 temporadas y 288 partidos oficiales con la camiseta del Valencia CF, club del que es actual *team manager* del primer equipo.

Hablamos con un hombre de club, respetado por todo el valencianismo: Salvador González Marco, para todos, Voro.

P. ¡Qué cosas tiene el futbol! Tendrá el corazón partido. Por un lado, la gran temporada del Valencia CF, pero por otro, el descenso del Deportivo de La Coruña. ¿Cómo ha vivido ambas situaciones?

R. Por supuesto, la que más me importa es la del Valencia CF, que hemos hecho un año fantástico. Era necesario para el club estar en Champions otra vez. Sobre todo, después

.....
«Si como vecino no te preocupas durante el año de nada, tienes que confiar en la gente»

de venir de dos temporadas muy malas, donde era necesario dar un cambio radical. Al final se han puesto los cimientos para conseguir esto. Estamos en el bueno camino, aunque hay que seguir mejorando y no bajar de esa posición de estar en Champions. Que por otro lado es muy difícil porque hay equipos que aspiran a ello como Villarreal, Sevilla, Atlético de Madrid..., y Real Madrid y Barça que son hijos.

P. El valencianismo sueña con este Valencia CF de Champions y de grandes fichajes...

R- La temporada ha sido excelente. Desde el primer momento el equipo ha sabido lo que tenía que hacer en el campo. Han sido un gran acierto

la contratación de Marcelino, su cuerpo técnico y los fichajes.

Mateo Alemany ha sido una persona muy importante porque tras incorporarse al club en un momento difícil, ha acertado en la gestión. Es una comunión de todas las cosas.

P. Ha tenido la tentación de tomar las riendas de un equipo en primera división y dejar los despachos

R. No, porque desde que dimite Prandelli, yo defino con el club mi situación. Yo, que he estado, desgraciadamente, otras cuatro veces pasando de mi puesto de trabajo a entrenador. En esta ocasión fue diferente porque eran 5 meses por delante con una situación complicadísima a nivel de club, de clasificación, de rendimiento, tensión de los aficionados... Nunca he abierto la puerta a una posible oferta porque tampoco la contemplaba. Mi cabeza estaba aquí intentando ayudar por la mala situación, y al final de forma holgada se pudo conseguir.

P. ¿Qué se siente más: futbolista, entrenador, delegado o gestor como hace ahora?

R. Yo soy una persona que me adapto muy bien y que me gusta el fútbol, y sé respetar en cada momento el puesto donde estoy. Me gusta estar en el equipo de toda mi vida, de

mi tierra, y soy feliz viniendo a trabajar.

P. Como hombre de la casa, le ha tocado apagar muchos fuegos, incluido evitar el descenso de la temporada pasada.

R. Para mí lo peor que había era la crispación por la clasificación de las dos temporadas pasadas. A mí me tocaba dar la cara como cabeza visible en las ruedas de prensa. Fue una situación complicada, pero va todo en el pack.

P. Usted es presidente de su comunidad de vecinos en Valencia. ¿Es más fácil que dirigir a un equipo de fútbol? ¿Cómo le va de presidente de su edificio?

R. Soy presidente de una comunidad muy pequeña de 6 vecinos muy bien avenidos, con cuatro llamadas nos ponemos de acuerdo enseguida. También fui presidente en los apartamentos de la playa en una comunidad mucho más grande en un momento en el que había dejado el fútbol y tenía tiempo. Teníamos que cambiar la piscina, la zona común porque resbalaba y había filtraciones. En definitiva, obras importantes donde hay que buscar un consenso. Acabé bastante desilusionado porque la gente tiene su opinión y a veces se habla sin conocimiento. Yo soy una persona muy transparente. Digo una cosa hoy y dentro de 10 años te digo lo mismo porque es la verdad. No me voy inventando cosas. Yo tengo una forma

.....

«En la reunión típica de verano en los apartamentos, se exige todo, y cuando se cierra la persiana, te olvidas y solo te acuerdas cuando vuelves el próximo verano»

.....

de ser y me afecta que puedan criticar sin tener conocimiento de causa. Lo hecho está ahí, y tengo algún sinsabor, pero entiendo que quien va solo 15 días en verano y no conoce el funcionamiento dé su opinión y a veces de una forma... Es una experiencia más en la vida.

P. ¿Cuál es el problema más importante con el que le ha tocado lidiar en una comunidad?, ¿tiene alguna anécdota?

R. En la playa es donde más problemas tuvimos. Son muchos portales y cada uno tenía su presidente. Eso era como la junta directiva y tenías

que gestionar durante el invierno todo para preparar el verano. Yo recuerdo que las muestras del suelo del pavimento las metía en mi coche e iba a visitar a los que estaban trabajando, ya que necesitaba el cuórum de muchos. Como el tobogán de la piscina y la escalera, que los llevaba con mi coche a reparar antes de comprar uno nuevo. Si yo me pongo en su lugar, la gente puede pensar «este Voro, futbolista, y me trae en su coche lleno de polvo las muestras». Pues bueno, yo soy así, no hay ningún interés, y al final todos sabemos que las comunidades son complicadas. Ante eso, total transparencia, mucho trabajo, y si has dicho que vas, vas y no te tiras atrás.

P. La convivencia es difícil en general. Lo importante es contar con un administrador de fincas colegiado.

R. Los administradores colegiados que tenemos son de toda la vida. Llevo más de 20 años tanto con Pepe Sales en la playa del Perelló, como con José Antonio Cambrella en Valencia. Mi filosofía con los administradores es de total confianza porque, al fin y al cabo, me demuestran su capacidad y que se puede confiar en ellos.

P. ¿No prefiere vivir en un chalet sin vecinos?

R. Mi día a día lo paso en mi pueblo, en l'Alcudia, en una casa de planta baja. Vivo muy a gusto.

Amadeo García



'AFILAR LA SIERRA', LA FORMACIÓN POR DELANTE

De la mano nuevamente de Minuesa, se abordó, desde el punto de vista de la programación neurolingüística, el espinoso problema para el administrador de fincas relativo a la buena gestión de las quejas de los vecinos en nuestros despachos. Así, tuvo lugar el pasado 19 de febrero, con el título *La comunicación eficaz entre el administrador y vecinos (5.ª parte). La gestión de quejas*, el taller práctico de cómo recibir a los vecinos problemáticos y darles la oportuna respuesta, manejando las técnicas que nos brinda la programación neurolingüística.

Begalvi Abogados, asesores especializados en materia de protección de datos y colaboradores del Colegio, plantearon técnicamente el nuevo panorama normativo puesto en vigor el 25 de mayo sobre la protección de datos. La jornada informativa *El Reglamento Europeo de Protección de Datos* tuvo lugar el 6 de marzo.

El 27 de abril de 2016 se promulgó el Reglamento Europeo de Protección de Datos. Por primera vez, todos los países de la Unión Europea cuentan con un mismo marco jurídico cuya finalidad principal es reforzar el derecho a la intimidad de sus ciudadanos. Las comunidades de propietarios, como responsables de tratamiento de datos, quedan dentro del ámbito de aplicación del reglamento, y deben adaptarse a la normativa en cuestión. Algunos de los aspectos que se trataron fueron los siguientes: el registro de las actividades de tratamiento; la figura del delegado de protección de datos; contratos de tratamiento de datos; violaciones de seguridad de los datos; comunicación a la Agencia de Protección de Datos y notificaciones a los afectados; protección de datos desde el diseño; elaboración de medidas de seguridad; herramientas informáticas para acreditar el cumplimiento del reglamento...

El objetivo final de esta jornada fue exponer cómo afecta la nueva normativa al ejercicio de nuestra profesión y cómo podemos adaptarnos a la misma, evitando la imposición de gravosas sanciones.

Por su parte, Altatec Seguridad, empresa colaboradora del Colegio, patrocinó el día 16 de marzo la genial jornada *Innovatime, productividad innovadora para administradores de fincas*. En el taller de gestión del tiempo, de forma dinámica, activa y divertida, se trató de implementar, a través de herramientas de innovación, de manera ágil y práctica ocho estrategias para mejorar el rendimiento diario del despacho. Se aplicaron e implementaron las técnicas de gestión eficaz de Steve Covey: proactividad, trabajo por objetivos, priorización y modelo *ganar-ganar*, como máxima en la gestión de los asuntos con terceros. Fundamental herramienta es la aplicación de las máximas «El mapa no es el territorio» y «Avanzar comprendiendo para ser comprendido», utilizando las sinergias que pueden dar el trabajo conjunto, sin descuidar *afilarse la sierra* para aplicar la mayor profesionalidad posible en nuestro trabajo.

Augusto F. Soler Cortés
Administrador de fincas colegiado



Minuesa



Begalvi Abogados

II JORNADAS DE PÁDEL DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE



Pareja ganadora, junto a Amparo Carretero, organizadora del torneo

El pasado 2 de junio, celebramos las II Jornadas de Pádel del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, patrocinadas por la empresa comercializadora de luz Watium.

De nuevo reunimos un buen grupo de administradores de fincas colegiados que, junto a sus familias, pasaron una agradable jornada lúdico-deportiva en el Club de Campo de Mutxamel (Alicante). Además, en esta ocasión acudieron participantes de los colegios de Valencia y Albacete, que fueron invitados por el de Alicante.

Todos los participantes fueron obsequiados con camisetas ofrecidas por nuestro patrocinador, Watium.

Al finalizar los partidos, M.^a del Mar Rodríguez, presidenta en funciones del Colegio, y José Carlos Aguilar, director de Marketing de Watium, hicieron entrega de los trofeos y premios a las dos parejas que disputaron la final del torneo.

Sergio Candela Savall y Manuel Manzanaro Arinero fueron los campeones de esta magnífica jornada.

Jugadores y acompañantes degustaron al final de la jornada el *catering* ofrecido por la Sección de Pádel del Club de Campo.

Desde estas líneas, el Colegio quiere agradecer a todos los participantes; a los que no pudieron asistir, pero querían; a los que acudieron a animar y acompañar; y a los que no se han apuntado y esperamos el año próximo su interés, porque este tipo de actividades *hacen colegio*, ayudan a conocernos como personas y a respetarnos en la profesión.

Gracias a todos, y hasta el año que viene.

M.^a Amparo Carretero Llin
Administradora de fincas colegiada



Participantes



Luis Delgado de Molina, uno de los fundadores de la UPA, junto a la presidenta en funciones del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, María del Mar Rodríguez, y el decano del Colegio de Abogados de Alicante, Fernando Candela

HISTORIA Y PENSAMIENTOS SOBRE LA UNIÓN DE COLEGIOS PROFESIONALES DE ALICANTE (UPA)

El transcurso de los años nos permite a los profesionales que hemos tenido la suerte de ostentar cargos de representación colegial que seguimos en activo volver a pensar en muchas de las decisiones, iniciativas o actuaciones adoptadas durante nuestros mandatos y en cómo el tiempo posterior y el desarrollo de aquellas actividades han servido para fijar las bases y fines que nos llevaron a participar en su gestión, en su planteamiento, en su formulación y, en general, en su funcionamiento.

Si además de ello, las propias Instituciones llevan a cabo actos conmemorativos de tales circunstancias e invitan a quienes fuimos parte activa de aquella gestación a participar en ellos, hacen que nos sintamos agradecidos.

Y parece apropiado que escribamos unas líneas sobre tales eventos, sobre su funcionamiento posterior y las incidencias previas a su constitución; sobre su realidad social y política a día de hoy, desde la perspectiva histórica de quienes participamos. Simplemente como recuerdo propio. Sin pretender dogmatizar ni creernos en posesión de una verdad absoluta que, en mi opinión no existe, ni de la que, en cualquier caso, seríamos titulares. Simple y llanamente, tratando de narrar su recuerdo, que creemos debe ser conocido por muchos profesionales, por la propia sociedad de la que formamos parte e incluso

por quienes nos gobiernan en nuestros respectivos campos de actuación.

Decir hoy que la UPA agrupa a colegios y asociaciones de nuestro ámbito provincial puede resultar del propio conocimiento profesional en el que nos movemos o, sin más, de la página web de la UPA y de sus miembros. Lo que ya es menos conocido es que allá por el año 1988, el movimiento social y político que teníamos en España como consecuencia de nuestra Constitución de 1978 era un movimiento de reestructuración política y social, que, por vía del pacto, alumbraba un sistema mixto entre federalismo, respeto a derechos históricos (fueros) y modernización de nuestra estructura política como Estado, que era preciso desarrollar por los caminos que señalaba nuestra Constitución. Entre otros, la Carta Magna se refería al respeto a los colegios profesionales como órganos sometidos a principios democráticos de buena designación y elección, para cuyas funciones les confirmó su naturaleza de personas jurídicas de derecho público, con delegación en ellos de facultades relativas en materia de formación, deontología, profesionales o función social de atención a sus colegiados y al ciudadano, sometidos todos sus actos a un sistema interno de control y a una posible revisión a través de la jurisdicción contencioso administrativa.

Hubo en aquel entonces una serie de colegios que asumieron el trabajo, nada fácil, de convencer a las administraciones comunitarias de que el sistema y su desarrollo requerían de la necesidad de creación de instituciones de ámbito provincial que, en sus competencias, constituyeran y pusieran en funcionamiento la que conocemos como Unión de Colegios Profesionales de Alicante (UPA).

Al igual que en sus comienzos, la UPA y, a través de ella, los colegios que la forman como es el de administradores de fincas de Alicante, continúan trabajando para coordinar actuaciones en temas de interés común a los colegios, dando una especial importancia a la promoción de la actualización y formación continua de sus colegiados, lo que repercute en un mejor servicio a la ciudadanía.

Echando la vista atrás, no me queda más que felicitar a todas aquellas personas que durante estos veinticinco años de funcionamiento han trabajado por los intereses de esta asociación, que no son más que el interés común de las profesiones que la integran.

Luis Delgado de Molina
Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante
Decano emérito del Ilustre Colegio de Abogados de Alicante

CHARLAS FORMATIVAS

Formación continuada del mediador

Hace un año que el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante impartió el primer Curso de Mediación Civil, Mercantil e Inmobiliaria, y desde entonces, el Instituto de Mediación, dirigido por Tomás Díez, impulsa su labor como entidad formadora para organizar programas que promuevan la formación continuada y el reciclaje de todos los administradores de fincas mediadores, conforme está previsto en el art. 6 del R. D. 980/2013.

En ese sentido, el pasado 24 de mayo se celebró en sede colegial un taller práctico de *role playing* centrado en el análisis práctico de las habilidades y técnicas mediadoras en una mediación vecinal.

La clase fue impartida por Lydia Esteve González, profesora universitaria, directora de cursos de formación y experta mediadora de reconocido prestigio en EE. UU. Además, contamos con la colaboración de Miguel Ángel Martínez Martínez, mediador, y el director del Instituto de Mediación, Tomás Díez.



Charla



Germán Corredor

Aspectos prácticos para la aplicación del Reglamento Europeo de Protección de Datos

Como continuación de la charla del pasado día 6 de marzo, y dado el interés suscitado por los compañeros en conocer los cambios que suponía la entrada en vigor del Reglamento Europeo de Protección de datos, el día 7 de junio se celebró otra formación centrada en los aspectos prácticos de su aplicación.

El contenido fue eminentemente práctico, y se expusieron muchas preguntas directamente relacionadas con el papel del administrador de fincas, y cómo afecta a la protección de datos que hasta ahora llevábamos en nuestros despachos y comunidades.

La charla fue impartida por Germán Corredor Sáez, de Lecce Consultores, además de administrador de fincas colegiado. Está a vuestra disposición en la web del Colegio.

María del Mar Rodríguez

Presidenta en funciones del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

ENCONTRANDO HEREDEROS DE VIVIENDAS ABANDONADAS

El primer programa de apoyo gratuito para administradores de fincas diseñado por Grupo Hereda

Según un estudio realizado por Grupo Hereda, primera empresa española especializada en búsqueda y localización de herederos, en España existen más de 1,5 millones de viviendas vacías o abandonadas, y en muchos casos se debe a que sus propietarios fallecieron sin dejar testamento, o aún dejándolo, se desconoce el paradero de los herederos.

Esto puede ser un motivo de tensión dentro de una comunidad de vecinos, ya que tener un inmueble sin propietario durante años puede traer consigo problemas de morosidad en las cuotas de la comunidad, ocupación indebida y problemas de salubridad, entre otros.

El administrador de fincas es uno de los principales afectados por este problema, que ante el desconocimiento de herederos se ve obligado a acudir a la vía judicial en representación de su comunidad, entrando en un proceso largo, tedioso, y sin muchas garantías.

«En España existen más de 1,5 millones de viviendas abandonadas»

Ante esta situación de vacío legal, Grupo Hereda diseñó el primer Programa de Apoyo Gratuito para Administradores de Fincas y Comunidades de Propietarios afectados con viviendas abandonadas por fallecimiento del titular. El objetivo del Programa de Grupo Hereda es poner sus servicios de genealogía sucesoria a disposición de los administradores de fincas para buscar y localizar a los herederos del inmueble en cuestión, sin que suponga un desembolso de dinero ni para el administrador ni para su comunidad, y por supuesto, evitar así, largos procesos judiciales.

«Tener un inmueble abandonado por defunción del propietario puede traer consigo problemas de morosidad en las cuotas de la comunidad»

Uno de los puntos fuertes del Programa es la gestión del cobro de las deudas del inmueble vacío frente a la comunidad. Una vez encontrados los herederos, Grupo Hereda se compromete a gestionar el pago de las deudas durante la tramitación de la herencia y con esta misma, de tal forma que el heredero recibe el inmueble heredado sin deudas y la comunidad ve amortizadas las mismas.

Grupo Hereda cuenta hoy con más de 20 años de experiencia en genealogía sucesoria y tramitación de herencias. Durante su trayectoria ha encontrado a más de 2.000 herederos por todo el mundo y ha apoyado a más de 200 administradores de fincas. Todo el trabajo de investigación genealógica es llevado a cabo por un gran equipo multidisciplinar: abogados, genealogistas y detectives, además de contar con una base de datos que les ayuda fructíferamente en la labor.

«Grupo Hereda, 1.^a empresa española especializada en búsqueda y localización de herederos»



ENTREVISTA:

Pedro Fernández, CEO y fundador de Grupo Hereda

«Hay administradores de fincas a los que les hemos dado la noticia del heredero encontrado en solo 15 días»

Buscar y encontrar herederos de viviendas vacías es el principal objetivo de Pedro Fernández y de su equipo para apoyar a los administradores de fincas. Con más de 20 años en el sector, concluye que es más rentable encontrar a los herederos que iniciar un proceso judicial frente a viviendas sin herederos a la vista.

¿Cuánto pueden tardar en encontrar a un heredero?

La investigación tarda en función de la complejidad del caso y de la ubicación de los herederos. Si están en España, hemos llegado a dar la noticia del heredero encontrado en solo 15 días, y si están fuera, entre 4 y 8 meses.

¿El Programa es de verdad gratuito? Sí. Nuestros clientes finales serán los herederos encontrados.

¿Y si alguna comunidad ya ha iniciado un proceso judicial?

No hay problema, trabajamos en paralelo. Además, así ayudamos al abogado que esté llevando el caso.



GRUPO HEREDA



ENCONTRANDO HEREDEROS DE VIVIENDAS ABANDONADAS

Programa de Apoyo Gratuito para Administradores de Fincas

¿Necesitas localizar
al heredero de un
inmueble vacío en tu
Comunidad?

APOYO
GRATUITO

¿Deudas en tu Comunidad por
defunción de algún propietario?

Genealogistas sucesorios expertos en búsqueda y localización de herederos

¡Llámanos y te ayudaremos sin coste!

Además, gestionamos el pago de la deuda del heredero.

96 312 5005

www.grupohereda.com



JORNADA DIVULGATIVA SOBRE EL ARBITRAJE INMOBILIARIO



El 18 de mayo tuvo lugar en la sede de Valencia del Colegio una jornada de divulgación del arbitraje organizada por la Comisión de Arbitraje, siendo el objetivo de la misma acercar esta institución a todos los colegiados para resolver los conflictos en las comunidades de propietarios y entre arrendadores y arrendatarios, que presenta numerosas ventajas frente a la vía judicial. El arbitraje es un medio de resolución de conflictos entre dos o más partes, que se tramita ante un tercero independiente (árbitro) que, tras cumplir una serie de trámites o procedimientos, llega a dictar una resolución (laudo), que es ejecutiva en caso de incumplimiento, igual que si fuera una sentencia. El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón tiene un Tribunal de Arbitraje Inmobiliario (TAI), compuesto por unos árbitros formados especialmente para dicho cometido, siendo todos ellos administradores de fincas colegiados, y que se ocupa de todos los asuntos relacionados con la propiedad horizontal y arrendamientos urbanos.

La jornada tuvo un enfoque eminentemente práctico, ya que la exposición de todo su contenido se realizó por medio de un *role play* o representación de un caso basado en un supuesto real, a través del cual se explicó paso a paso en qué consiste el arbitraje ante el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario, los tipos de arbitraje. También se analizaron las características del mismo como medio de resolución de conflictos, sus requisitos, y efectos. Todos los miembros de la Comisión participaron en la puesta en escena del caso práctico real, representando cada uno de ellos a las partes y a los terceros

implicados en el supuesto, contando, además, con la participación activa de los asistentes a la jornada, para aclarar todos los aspectos relacionados con la institución que iban surgiendo con las diferentes intervenciones.

Las conclusiones de la jornada han sido que el arbitraje tiene valiosas ventajas frente a la vía judicial para resolver los conflictos que surgen en las comunidades de propietarios o entre arrendador y arrendatario. Ventajas por su bajo coste económico en relación a la tramitación judicial —no exige la intervención de abogado y procurador—; por la proximidad del árbitro a las partes que intervienen en el arbitraje; por la flexibilidad del procedimiento; por su brevedad en el plazo para obtener una resolución —desde un mes si es el procedimiento simplificado, a un máximo de siete meses cuando sea procedimiento ordinario—; y porque la resolución que se dicta (laudo) es ejecutiva ante los tribunales de justicia al igual que una sentencia. Por lo que, en resumen, se aconseja a los administradores de fincas proponer a sus administrados el arbitraje en el TAI como medio idóneo para resolver los conflictos que surgen entre ellos.

Sebastián Cucala Crespo
Presidente del Tribunal de Arbitraje Inmobiliario



En pleno *role play*

El Software de Administración de Fincas que lo tiene TODO



La mejor solución informática integral para tu despacho



Novedades

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



Aplicaciones Móviles

- ✓ Nuevas Apps para administradores, propietarios y proveedores



Propiedad Horizontal y Vertical

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



Más Beneficios

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



Escanéame

Pruébalo Gratis

Pide tu Demo sin compromiso
Entra en nuestra web e infórmate



Garantía de Calidad

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

Mono
Puesto
1€

Multi
Puesto
150€



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

JORNADA

'EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO Y SU GESTIÓN: FACTORES TÉCNICOS Y HUMANOS'



Aforo completo en la jornada

Con cerca de 100.000 edificios con antigüedad superior a los 50 años, las comunidades de propietarios de la Comunitat Valenciana deben efectuar diferentes acciones que eviten su degradación. Entre ellas, deben encargar la realización del obligatorio Informe de Evaluación del Edificio (IEE), que determinará su estado y seguridad de uso, así como las actuaciones prioritarias a efectuar en el mismo. Aparejadores y arquitectos son los técnicos competentes para efectuarlo.

Así lo expuso la directora general de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, Rebeca Torró, que abrió la jornada en el Ateneo Mercantil de Valencia, destacando la importancia del IEE como instrumento eficaz para el mantenimiento preventivo y la conservación del inmueble. Por ello, para la Conselleria, «es un importante objetivo fomentar la implantación del IEE a través de la regulación e incentivo». En este sentido, la Generalitat ha completado la línea de ayudas para la realización de los IEE establecidos por los últimos planes estatales de la vivienda. Sin embargo, Torró lamentó que el borrador del Plan estatal de la Vivienda 2018-2021 elimine esta línea de ayudas. No obstante, ha anunciado que la Generalitat ha consignado una partida presupuestaria que establece su propia línea de ayudas al respecto. La directora

general anuncio la próxima publicación del Decreto del Informe de Evaluación del Edificio IEE-CV.

Pero, además, en los edificios es determinante la revisión y mantenimiento de la instalación eléctrica, el correcto funcionamiento de los ascensores o del sistema antiincendios de los edificios, que también deben ser objeto de revisiones obligatorias a cargo de ingenieros técnicos industriales.

Estas son las principales claves para un correcto mantenimiento de un parque de viviendas en el que tan solo el 8 % de los edificios obligados ha pasado los que puede denominarse *la ITV del inmueble*: el IEE.

Tres colegios profesionales aportan las claves para el correcto mantenimiento de los edificios

Así se expuso en la jornada *El mantenimiento del edificio y su gestión: factores técnicos y humanos*, con un salón de actos repleto, organizada por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia (CAATIE Valencia); el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón; y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales y de Grado de Valencia (COGITI), con el patrocinio de Grupo Hereda.



Mesa presidencial

SANTO DOMINGO DE LA CALZADA, PATRÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS



Celebración de la eucaristía

El 11 de mayo el Colegio abrió sus puertas a todos sus colegiados y proveedores. Celebrábamos el día de nuestro patrón, Santo Domingo de La Calzada. Un momento para salir del despacho y disfrutar entre amigos y compañeros del Colegio del buen ambiente

Como ya es tradición, a las 13.00 tuvo lugar la misa en honor al Santo Patrón en la Iglesia de San Esteban. Allí celebramos una emotiva eucaristía en la que ofrecimos al Santo un centro de flores, el pan y el vino, así como la insignia corporativa.

Una vez terminada la misa, el Colegio comenzó a llenarse de colegiados. El objetivo era preparar las paellas, *all i pebre*, embutidos y un sinfín de manjares que degustaron hasta bien entrada la tarde.

Gran ambiente y muchos compañeros junto a la mesa. Una jornada entrañable de confraternidad, totalmente afianzada entre la profesión. La visita cada año al Colegio es de obligado cumplimiento para todos.



La tradicional paella y el *all i pebre*

CAFÉ DE BARRIO



Primer Café de Barrio

Desde hace unos meses, la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón acoge unas jornadas de trabajo, Café de Barrio, entre los colegiados de los distintos distritos postales de la ciudad de Valencia.

Los Café de Barrio dan la oportunidad a los colegiados de reunirse en un ambiente más distendido y cercano, para tratar temas de actualidad en nuestra profesión, como son los apartamentos turísticos, ocupaciones ilegales de viviendas, relación telemática con la administración... Todo ello apoya-

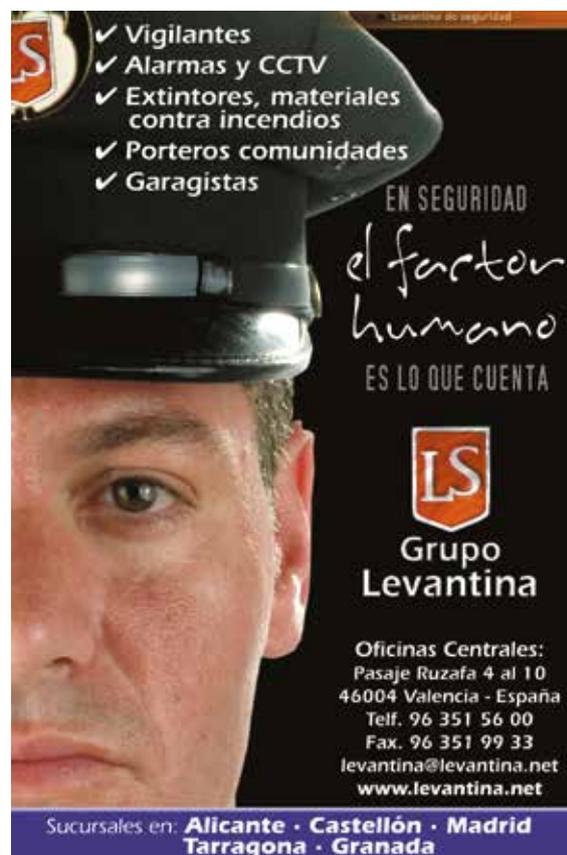
do por profesionales del derecho, Fuerzas de Seguridad del Estado, representantes de las administraciones públicas...

Agradecemos la gran acogida y participación que los colegiados nos han brindado en los dos eventos celebrados hasta la fecha.

Desde la Comisión de Atención Colegial os invitamos a acompañarnos y disfrutar de una jornada de información y compañerismo, tan importante en nuestra profesión.



Ponentes



✓ Vigilantes
 ✓ Alarmas y CCTV
 ✓ Extintores, materiales contra incendios
 ✓ Porteros comunidades
 ✓ Garagistas

EN SEGURIDAD
el factor humano
 ES LO QUE CUENTA

LS
Grupo Levantina

Oficinas Centrales:
 Pasaje Ruzafa 4 al 10
 46004 Valencia - España
 Telf. 96 351 56 00
 Fax. 96 351 99 33
 levantina@levantina.net
 www.levantina.net

Sucursales en: **Alicante · Castellón · Madrid**
Tarragona · Granada

III TORNEO DE PÁDEL DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN



Participantes

El pasado 25 de mayo se disputó el III Torneo de Pádel del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón en el complejo deportivo municipal Suma de Alfajar.

Gran nivel este año de las 36 parejas de administradores que jugaron y se divertieron en las 9 pistas habilitadas. Además, en los descansos pudieron hidratarse con fruta, agua y bebidas isotónicas. Al finalizar, y durante las dos finales de categoría A y B, se pudo disfrutar del excepcional catering preparado por el restaurante La Taberna. Gracias a Gallego Telecomunicaciones como siempre por su apoyo, al patrocinio de Schindler, Fermax, Wattium, Grupo Lae, Caixa Popular, Fagor y Orona Elevadores.

Todo un éxito de participantes, entre los que se encontraba el mítico jugador y capitán del Valencia Basket, Víctor Luengo. Tras 26 años ligado al club, ahora gestiona como director de Marketing la entidad *taronja*.

Todos esperamos con ganas la cuarta edición.



Campeones



Campeones Categoría B



Víctor Luengo, director de Marketing del Valencia Basket y excapitán del equipo *taronja*

FORMACIÓN EN CASTELLÓN



El pasado 11 de abril se llevó a cabo un foro en el Colegio, en su sede de Castellón, *La responsabilidad de los bajos comerciales*. En él, Remedios Barona explica, informa y pone en común los distintos puntos de vista sobre las obligaciones que afectan a estos inmuebles, dentro de la comunidad de propietarios, para participar en los gastos comunes del edificio. Además, se da cuenta de las últimas sentencias judiciales que afectan a los bajos comerciales. También se comentan, de manera especial y contando con las experiencias de los compañeros, las sentencias donde limitan las obligaciones de los

locales comerciales cuando se trata de renovar las instalaciones de ascensores o, con un tratamiento diferente, instalar un ascensor *ex novo*.

También el 24 de marzo se impartió la jornada *La transformación digital*. En ella, José Luis Coloma, de la empresa Sislei, nos recordó el momento digital en que nos encontramos y que, día a día, las redes y la digitalización aumentan su presencia en nuestras vidas, alcanzando a un mayor número de personas de una forma incesante.

Los certificados digitales, nuestra presencia en Internet, la web, las redes sociales... son herramientas que ya for-

man parte de nuestros despachos y que deben redundar en un mejor servicio hacia nuestros administrados. Y o estamos en las redes o seremos casi transparentes. Si hoy buscamos en Google un restaurante para ir a cenar, también buscaremos un nuevo administrador en las redes. Y ahí, el servicio que ofreces y la forma de presentarte resultan ser fundamentales. Una de las claves que resultó del curso fue: «Al final, o eres diferente o eres barato».

Joaquín García Lombard
Administrador de fincas colegiado



Debatiendo sobre los bajos comerciales



La digitalización es necesaria



Cooperamos muy especialmente con los Administradores Colegiados.

Por eso te ofrecemos una cuenta para tus comunidades de vecinos en condiciones muy especiales:

Sin comisión de mantenimiento, siempre que se mantenga un saldo medio trimestral de 2.000€.

Transferencias gratuitas realizadas por Ruralvía.*

Envío de recibos, 0€.

Gastos de correo, 0€.

Financiamos en condiciones preferentes las obras de mejora de las comunidades.

Y, además, **abonamos el 10% de tu cuota de colegiado** (hasta 100€) si la tienes domiciliada con nosotros.

1/6

Este número es indicativo del riesgo de producto siendo los indicadores de mayor riesgo y UGJ de mayor riesgo.

* Transferencias SEPA no Inmediatas, inferiores a 50.000€.

* AIVF 05/04/2018.



caixapopular.es



Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

 **caixa
popular**

Cooperem
amb les persones.

EL LANZAMIENTO DE OKUPAS

El problema de la ocupación ilegal



En los últimos tiempos ha proliferado el fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas, que no solo perjudica al propietario de estas, sino que, con mucha frecuencia, genera conflictos, molestias y problemas al resto de moradores del inmueble: defraudación de fluidos, conexiones irregulares a suministros, deficientes condiciones higiénicas, daños a elementos comunes...

I. POSIBLES RESPUESTAS ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL

Son varias las posibles respuestas que puede plantearse un propietario ante esta situación:

A. La recuperación expeditiva sin recurrir al auxilio de la autoridad

Una tentación muy entendible del propietario afectado por una ocupación ilegal es intentar recuperar la vivienda de forma expeditiva sin recurrir al auxilio de autoridad alguna (policía o judicial).

Esta decisión puede acarrear al propietario serios problemas, sobre todo si se considera que ha transcurrido el tiempo suficiente para que el okupa haya convertido la vivienda en su morada. Y son pocas horas las que deben transcurrir para que los tribunales consideren que la vivienda ocupada ha pasado a ser la morada del okupa.

Mientras que el ocupante ilegal puede ser castigado por un delito de usurpación en torno a los 200 euros de multa, que generalmente no pagará, el propietario que consigue por la fuerza recuperar su vivienda ocupada puede ser condenado por un delito de allanamiento de morada del artículo 202 del Código Penal a una pena de prisión de 1 a 4 años y multa de 6 a 12 meses.

Por ello habrá que pensárselo dos veces antes de recurrir a este método expeditivo y, sobre todo, ningún profesional puede recomendarlo a su cliente.

B. La recuperación policial

Cuando la ocupación acaba de

producirse, nos encontramos ante un delito flagrante y, en teoría, la policía podría acceder a la vivienda y desalojar a los ocupantes devolviendo la vivienda a su propietario, sin perjuicio de pasar las diligencias al Juzgado.

Pero, por flagrante que sea, en la práctica es excepcional que la policía se arriesgue a adoptar esa medida.

C. Opciones en el ámbito judicial penal

La ocupación ilegal puede ser constitutiva de distintos tipos delictivos:

- Un delito de allanamiento de morada del artículo 202 del Código Penal, si la vivienda es la residencia habitual del legítimo poseedor (propietario, arrendatario o cualquier otra persona con título suficiente).
- Un delito de usurpación violenta del artículo 245, número 1, que castiga con prisión de uno a dos años al que «con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena».
- Lo más frecuente es que este tipo de ocupaciones ilegales, cuando se considera delictivo —lo que no siempre sucede—, sean penadas como delito leve de usurpación del artículo 245-2, que castiga con pena de multa de 3 a 6 meses.

Pero los tribunales penales, aparte de absolver al okupa cuando consideran que concurre la eximente de estado de necesidad, son en muchos casos reacios a aplicar el Código Penal a los supuestos de ocupación cuando esta no se produce con voluntad de permanencia sino solo para pernoctar o por corto espacio de tiempo, ya que consideran que en estos casos no se lesiona el interés jurídico que el tipo delictivo trata de proteger, cual es la perturbación de la posesión.

También se invoca el «carácter excepcional de la protección penal», y

tampoco se aplica el tipo penal cuando se trate de fincas abandonadas.

Medidas cautelares

El problema de cualquier propietario que pretende recuperar su vivienda es el tiempo que tarda en resolverse definitivamente un procedimiento penal y que, hasta que no concluye con condena, el tribunal no acuerda el desalojo de los ocupantes ilegales.

Los juzgados tienen la facultad de acordar el inmediato desalojo, aun sin haber concluido el procedimiento, adoptando nada más producirse la denuncia las llamadas «primeras diligencias» previstas en el artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal o, en general, adoptando medidas cautelares que pueden ser solicitadas en cualquier momento del proceso.

Sin embargo, en la práctica constatamos que no es frecuente la adopción de tales medidas, por lo que habitualmente el propietario ha de esperar a la conclusión del procedimiento para recuperar la posesión.

D. Opciones en el ámbito judicial civil

Dentro de la vía civil existen varias opciones, todas ellas con inconvenientes comunes, como son la identificación de los ocupantes que han de ser demandados y que con frecuencia se desconocen, el coste económico del proceso o el tiempo que tardará en resolverse el litigio, pero, además, cada una de ellas tiene sus particulares inconvenientes.

Esa dificultad de identificar a los ocupantes ha sido salvada por muchas resoluciones judiciales que aceptan la demanda contra los «ocupantes desconocidos», y que deberán ser identificados en el curso del procedimiento.

Resumimos las distintas vías para solicitar el desalojo en el ámbito civil:

- El desahucio por precario del 250-1-2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). No es claro que la ocupación ilegal sea encuadrable en la figura del «precario», ya que presupone el inicial consentimiento



del propietario en la cesión de la vivienda. Al okupa nunca le habrá «cedido» la posesión el propietario; más bien se la habrá tomado por su cuenta. Sin embargo, está muy consolidada la posición jurisprudencial que admite el desahucio por precario para estas situaciones.

- b) El juicio verbal que pretende la tutela sumaria de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute (art. 250.1.4.º LEC). Es el llamado «interdicto posesorio». Tiene el inconveniente del plazo de caducidad de un año.
- c) El juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos (art. 250.1.7.º LEC). Para poder entablar este procedimiento, la vivienda deberá aparecer inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del actor.
- e) El procedimiento declarativo. Es la vía cuando no cabe ninguna de las anteriores. El principal inconveniente es la mayor duración y coste del procedimiento.

En todos los casos, el propietario se verá privado de su vivienda mientras se resuelve el pleito, salvo que solicite medidas cautelares y el Juzgado acceda a concederlas, cosa que no ocurrirá con frecuencia por cuanto, en principio, las medidas cautelares no están para adelantar el resultado del pleito, sino para garantizar que la resolución que se dicte pueda ejecutarse.

II. LA MODIFICACION DE LA LEC EN RELACION A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

Por su actualidad en relación con la ocupación ilegal de viviendas, es preciso referirse a la Ley 5/2018 de 11

de junio, que modifica la LEC, y que ha sido publicada en el BOE del 12 de junio y, por tanto, entrará en vigor el 2 de julio de 2018.

Esta de ley diseña un procedimiento teóricamente muy rápido para que el propietario pueda recuperar la posesión de un inmueble ocupado, aunque, como veremos, solo resolverá una mínima parte de las ocupaciones ilegales.

Resumimos las características de esta reforma:

- a) ¿Quién puede entablar este procedimiento? No todas las ocupaciones podrán ser perseguidas por esta vía. Es más, la inmensa mayoría van a quedar fuera, ya que solo pueden iniciar instar este procedimiento (art. 250-4):

- Los propietarios personas físicas (no las sociedades)
- Entidades sin ánimo de lucro
- Entidades públicas propietarias o poseedoras de vivienda social

En mi opinión, es un error dejar fuera de esta protección a las sociedades y, entre ellas, los bancos que son los principales okupados. La ocupación de viviendas de entidades financieras causa frecuentemente un enorme perjuicio al resto de ocupantes legítimos del inmueble, que deben soportar las molestias derivadas de esa ocupación ilegal y que no van a poder forzar a la entidad propietaria a que de forma rápida inste el desalojo.

- b) ¿A quién hay que demandar? La reforma añade un número 3-bis al artículo 437 de la LEC, que permite dirigir la demanda contra «desconocidos ocupantes» y un nuevo apartado 1-bis al artículo 441, que establece que la notificación de la

demanda se hará «a quien se encuentre habitando aquella» y a los «ignorados ocupantes».

- c) Trámite. El procedimiento se inicia por demanda de juicio verbal (437) que deberá estar suscrita por abogado y procurador. El actor tendrá que aportar con la demanda el título en que funde su derecho a poseer.

Se tramita como cualquier otro juicio verbal, pero con una peculiaridad, que es la que realmente agiliza el desalojo. En la demanda cabrá pedir —¡ojo!, hay que pedirla— la inmediata entrega de la posesión antes de que recaiga sentencia. Si el actor pide dicha inmediata entrega, cuando se practique el emplazamiento al okupa para que en 10 días conteste la demanda, se le requerirá, además, para que en el plazo de cinco días aporte el título que justifique su situación posesoria. Si no aporta justificación suficiente, el juez acordará la inmediata entrega de la posesión mediante auto que no es susceptible de recurso, y se llevará a efecto contra cualquier ocupante que se encuentre en la vivienda. De manera que, en teoría, en menos de dos meses podrá recuperar la vivienda quien pueda hacer uso de este trámite sumarísimo.

Otra peculiaridad de este procedimiento especial es que, si los okupas no formulan oposición a la demanda en el plazo de 10 días, el juez dictará sentencia estimándola sin necesidad de celebrar juicio.

Rafael Peguero Perales
Abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

LA CONSTRUCCIÓN DE TRASTEROS EN LA AZOTEA DEL EDIFICIO



Los administradores de fincas colegiados, en el ejercicio de su profesión, se encuentran en muchas ocasiones ante a la necesidad de los propietarios de las viviendas y locales que administran, de obtener un espacio extra de almacenaje a su propiedad, y frente a esta necesidad, la posibilidad de utilizar espacios comunes sin un uso asignado para la construcción de trasteros que no existían de origen. Surge entonces la duda sobre el régimen de mayoría necesario para la adopción de un acuerdo en este sentido, debatiendo entre los tres quintos del total de cuotas y propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en cuanto el precepto hace referencia a la «construcción de nuevas plantas»; los tres quintos del total de cuotas y propietarios, por aplicación del artículo 17.3 LPH como nuevo servicio de interés general; por último, la de la unanimidad prevista en el artículo 17.6 del mismo texto legal.

Respecto a esta cuestión, se pronunció a principios de año la Dirección General de Registros y Notariados (DGRN), en resolución de 17 de enero de 2018, mediante la que acordaba denegar la inscripción de unos tras-

teros construidos en la azotea de una comunidad de propietarios por no concurrir el régimen de la unanimidad en el acuerdo comunitario, ni el consentimiento individual de cada propietario.

Interpreta la citada resolución que el acuerdo necesario para levantar este tipo de construcciones sobre elementos comunes no tiene cabida en el supuesto de hecho del artículo 17.3 LPH que planteaba la comunidad, sino en el del apartado 6 del mismo precepto, que aboga por la unanimidad.

Justifica su decisión, sobre la base de que la creación de trasteros en zona común «implica, el establecimiento de una vinculación *ob rem* entre aquellos y los titulares de los elementos privativos originarios, lo que, a su vez, afecta al derecho de dominio de cada uno de los propietarios, requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado de cada uno de ellos que debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad». La resolución exige para la inscripción de esta obra que la escritura se otorgue por todos los que sean propietarios de los distintos pisos o locales, prestando su consentimiento expreso en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sin que sea admisible la unanimidad presunta a la que se puede llegar por aplicación del artículo 17.8 LPH.

Compartimos el criterio de la DGRN sobre la necesidad de unanimidad, rechazando la consideración de esta obra como un nuevo servicio de interés general, al requerir la misma una modificación importante y permanente de la fábrica y estructura de un elemento común. Por tanto, no sería de aplicación el artículo 17.3 LPH. E igualmente rechazamos la aplicación de lo establecido en el artículo 10.3 b) en cuanto a la «construcción de nuevas plantas», por cuanto este precepto requiere, a nuestro juicio, la titularidad de la zona sobre la que se pretende construir y, en este caso, la azotea es elemento común a todos los propietarios, por lo que todos ellos deberán prestar su consentimiento para esa nueva construcción.

En cuanto a la no admisión del voto tácito para alcanzar la unanimidad, la DGRN hace una distinción entre los «acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la Junta como órgano comunitario», y aquellos «otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes». En los primeros, no será necesario el consentimiento expreso e individualizado de los titulares registrales; en los segundos, como puede ser este que analizamos de creación de trasteros *ex novo*, requerirá el consentimiento individualizado de cada titular registral, recogido en documento público mediante el que los propietarios presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (RDGRN de 12 de diciembre de 2002).



M.ª Dolores Delgado de Molina
Asesora Jurídica del Colegio de
Administradores de Fincas de Alicante



IMPRESIÓN + BUZONEO



Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

5.000 A5 DESDE	199€	15.000 A5 DESDE	449€
10.000 A5 DESDE	299€	20.000 A5 DESDE	589€

COLOR A 2 CARAS, 135 GR., ACABADO ESTUCADO BRILLO.

IVA no incluido - Diseño no incluido - Consulta condiciones según zona



Distpublic
Distribución Estratégica

902 330 230
contacto@distpublic.com
www.distpublic.com



*Limpieza de Comunidades, Oficinas, Garajes y todo tipo de espacios.
Abrillantados de suelos, Conserjes, Telefonistas, Jardinería.*

Tel. 963 696 737 www.ambidelt.com email: info@ambidelt.com

c/ Pascual y Genís 10 4ª, Despacho 4B - 46002 Valencia

Empresa colaboradora con:

Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

PUNTOS DE CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN GARAJES COMUNITARIOS



En un artículo de la revista, en octubre del año 2015, desde la Asesoría de Ingeniería del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, se advirtió de la problemática que iba a suscitarse en los edificios construidos con anterioridad a 2014, ante las solicitudes de instalación de puntos de carga de vehículos eléctricos en garajes comunitarios.

Problemática que se deriva de la dicotomía generada ante la instalación del primer punto de carga y la obligatoriedad de dimensionar dicha instalación para prever futuras conexiones.

La Ley 19/2009 de 23 de noviembre, de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, modificaba el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), añadiendo a su apartado 3 lo siguiente: «Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de carga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que este se ubicara en una plaza individual de garaje, solo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma».

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, modificó de nuevo el artículo 17 de la LPH, quedando la redacción del vigente apartado 5 de dicho artículo del siguiente modo: «5. La instalación de un punto de carga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que este se ubique en una plaza individual de garaje, solo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y

el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma». Esta es la regulación que tiene en la actualidad esta cuestión en la LPH.

Queda claro que la comunicación previa a la comunidad de propietarios de la instalación de un punto de carga en la plaza de garaje del interesado es suficiente para su ejecución. No pudiendo la comunidad entorpecer o impedir su instalación, siendo responsable el interesado de los daños que pudieran ocasionarse en las instalaciones comunes del edificio.

El problema surge al observar que la instalación eléctrica debe realizarse en zonas comunes, desde el cuadro general, agravándose con lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión ITC BT 52 (R. D. 1053/2014 de 12 de diciembre), de obligado cumplimiento desde julio de 2015.

Según la misma, cuando se realice la instalación del primer punto de carga de vehículo eléctrico en un edificio existente, no de nueva construcción, se deberá prever la instalación de los elementos comunes necesarios para que la infraestructura esté preparada para albergar la instalación de futuros puntos de conexión.

La previsión de futuros usuarios se establece en, al menos, el 15 % de las plazas del garaje en el entorno del primer punto, calculando la sección del

cableado y canalización para dicha potencia.

Por otra parte, la instalación eléctrica de carga de vehículos eléctricos deberá tramitarse ante los Servicios Territoriales de Energía, como ampliación de la instalación de baja tensión del garaje, cuyo titular es la comunidad de propietarios, aunque el contador de cada punto de carga sea a nombre del solicitante.

El apartado 5 del artículo 17 de la LPH deja claro que el coste de la instalación será asumido por los vecinos solicitantes. Por contra, la titularidad del proyecto recae en la comunidad que, además, deberá asegurar que se cumple con lo indicado en la ITC BT 52 para futuras conexiones.

Parece aconsejable que, ante la petición de un propietario, la comunidad gestione el proyecto, dado que debe ser la titular del mismo, siendo el coste a cargo de los vecinos solicitantes.

Este fue la propuesta que realizamos a los Servicios Técnicos de la Conselleria de Industria y Energía, que coincidieron con la necesidad de establecer un protocolo de actuación como el aconsejado, para facilitar los trámites y permitir la puesta en marcha de la normativa.

Por otra parte, los puntos de carga de vehículos eléctricos pueden originar algunas dudas jurídicas. Teóricamente, con arreglo al artículo 10.3 b) de la LPH, dado que se debe realizar



Punto de carga



Vehículo eléctrico en carga

una instalación eléctrica en elementos comunes del edificio, sería necesario adoptar un acuerdo autorizando la instalación, precisando la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Pero el citado apartado 5 del artículo 17 de la LPH establece que es suficiente con la comunicación a la comunidad por parte del propietario interesado en instalar un punto de carga de vehículos eléctricos en su plaza de garaje. Eximiendo de la necesidad de autorizar la instalación mediante acuerdo alguno en junta de propietarios, se pretende fomentar el uso de vehículos eléctricos como medida de protección del medio ambiente.

Pero aunque sea suficiente con la comunicación por parte del propietario interesado, ello no significa que la comunidad de propietarios deba aceptar la propuesta del propietario en cualquier caso, sino que la lógica nos dice que la comunidad podría negarse a ello si la propuesta no se ajusta a la normativa técnica, causa daños o perjudica a la comunidad o a algún propietario de modo innecesario o por alguna otra razón justificada. El artículo 17.5 de la LPH no prevé nada para estos casos. Por ello deberemos acudir a otros preceptos de la LPH, como puede ser el artículo 9.1 a), que establece que es obligación de cada propietario «respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o

no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos», o el párrafo g) del mismo artículo, que establece la obligación de los propietarios de «observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados», o el artículo 7 de LPH, que permite al propietario modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del piso o local de su propiedad, no pudiendo menoscabar o alterar la seguridad del edificio. Por ello, la prudencia y el sentido común exigen que el propietario interesado deberá comunicar previamente a la comunidad su pretensión, permitiendo a la comunidad de propietarios un estudio y asesoramiento previo por un técnico.

Evidentemente, si un propietario realizara una instalación que no se ajusta a la normativa técnica o cause daños, podrá la comunidad de propietarios ejercitar las acciones judiciales para la retirada de la instalación o adecuación a la normativa.

El apartado 5 del artículo 17 de la LPH también establece que el coste de la instalación será asumido por el o los interesados directos en la misma. Pero, como hemos visto, para dicha instalación se exige la redacción de un proyecto, el cual debe ser de titularidad de la comunidad de propietarios. Es decir, que nos encontramos con la paradoja de que el titular del proyecto es la

comunidad, pero quien debe asumir el coste es el propietario interesado en el punto de carga. Y por otro lado, si va extendiéndose el uso de vehículos eléctricos, nos encontraremos con otros propietarios que querrán utilizar dicha instalación pagada por el propietario pionero.

Por ello, consideramos que el propietario interesado debe abonar el coste del proyecto, aunque sea de la titularidad de la comunidad, y cuando otros propietarios quieran utilizar dicha instalación, deberán repartirse entre todos los interesados el coste de la instalación común, abonando al que tomó la iniciativa el dinero que pagó en su momento, más los intereses legales que se hubieran devengado.

Por último, también establece el apartado 5 del artículo 17 de la LPH que el consumo de electricidad debe ser satisfecho por aquellos propietarios que utilicen dicha instalación, lo cual es lógico, ya que se trata de un consumo que realizan solo los propietarios que cuenten con dicha instalación en su plaza de aparcamiento, y que además cada uno dispondría de su contador de consumo.

Esperemos que estas instalaciones, todavía novedosas, no os causen demasiados conflictos en las comunidades que administráis.

José Luis Mur Estada y
Fernando Lerma Besó
Asesores (ingeniero industrial y abogado)
del Colegio de Administradores de Fincas
de Valencia-Castellón



VI CURSO FRANCISCO BROTONS

CASTELLÓN
26-27 de Octubre de 2018

www.cursofranciscobrotons.es



**VALÍA**
SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES

- CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, LIMPIEZA Y ADECUACIÓN DE ACOMETIDAS Y REDES DE SANEAMIENTO
- INSPECCIÓN Y LOCALIZACIÓN CON CÁMARA SUMERGIBLE DE ALTA PRECISIÓN Y EQUIPOS DE RADIOFRECUENCIA
- ASESORÍA TÉCNICA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
- DESATASCOS, EXTRACCIONES Y GESTIÓN DE RESIDUOS
- VACIADO DE FOSAS SÉPTICAS

96 311 76 88
comercial@valiagrupo.com

AVISOS 24 HORAS • 660 203 004

NOSOTROS CONOCEMOS SUS SECRETOS

PROMOCIÓN COLEGIADOS

SE INDEPENDIENTE DE TU MANTENEDOR
LÍNEA DE EMERGENCIA DE SEGURIDAD

EN81-28

Test cíclico
+ Test de voz

EN81-98

Test de voz
Llamada de alarma

Normativa Europea Conectado a los servidores Netel, garantizamos el funcionamiento de la línea comprobando batería y cobertura.



0€

Instalación
totalmente
gratuita

GSM

Centralita GSM
totalmente incluida en
la línea

**TODO
INCLUIDO**

Llamada a fijo, móvil y
números especiales

**GARANTIA
VITALICIA**

Incluido en el
servicio cualquier
tipo de cambio GSM

NOS AVALAN MÁS DE 15 AÑOS DE EXPERIENCIA Y MÁS DE 25.000 COMUNIDADES EN TODA ESPAÑA

GRUPO **netel**[®]
COMUNICACIONES liftel

Grupo Netel - Operador de telefonía de Emergencia

C/ La Rioja, 8 · 03006 · Alicante · ESPAÑA · 902 292 990 comercial@netelcomunicaciones.es · www.netelcomunicaciones.com



Actos institucionales del Consejo General en Madrid para celebrar los 50 años de la regulación de la profesión



Exposición del artista Diego Arribas, doctor en Bellas Artes por la Universitat Politècnica de València, que representó al Colegio en los III Premios a la Excelencia de Unión Profesional. Autor de numerosas publicaciones por su labor de investigación, conferencias y comunicaciones en reuniones científicas y congresos. Su trabajo gira en torno a la relación entre el arte, la naturaleza y el patrimonio industrial, especialmente el ubicado en el medio rural, como minas y canteras. Ha expuesto en diversos museos y galerías nacionales e internacionales. En 1992, fue seleccionado para la Exposición Universal de Sevilla por el Pabellón de la Comunidad de Madrid, y en los años 2002 y 2004, para la I y II Bial Internacional de Arte en la Naturaleza de Stuttgart en Alemania



Entrega III Premios a la Excelencia de Unión Profesional



El vicepresidente José Antonio Cambrilla con Sandra Gómez, teniente de alcalde del Ayuntamiento de Valencia



Grupo Hereda suscribe un acuerdo de colaboración con el Colegio



Firma del acuerdo de colaboración con Mutua de Propietarios

Desde 2016 es obligatorio que las comunidades de propietarios se comuniquen con la administración de forma digital

¿Tu comunidad habla digital?

¡Obtén los certificados digitales de tus comunidades!



CAFIRMA es la solución pensada para que los Administradores de Fincas Colegiados obtengan certificados digitales de forma inmediata, sin necesidad de desplazamientos y evitando el sistema de apoderamiento, a través de un panel de control intuitivo donde se almacenan todos los certificados y notificaciones de las diferentes comunidades de propietarios gestionados por un mismo colegiado.

 **CAFirma**

 Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Descubre todas las ventajas en www.cafirma.com

Una cuenta pensada para que autónomos, comercios, despachos profesionales y pequeñas empresas se hagan grandes.

Cuenta Expansión Negocios Plus PRO

1 / 6

Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1/6 indicativo de menor riesgo y 6/6 de mayor riesgo.

Banco de Sabadell, S.A. se encuentra adherido al Fondo Español de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito. La cantidad máxima garantizada actualmente por el mencionado fondo es de 100.000 euros por depositante.

Bonificamos tu cuota de colegiado

10%

+

0

+

Hasta

20€ mes

+

Gratis

de tu cuota de colegiado máximo 50 euros.*

comisiones de administración y mantenimiento.¹

bonificación del 1% en la emisión de nóminas y seguros sociales, abono efectivo a partir del 3r mes²

Servicio Kelvin Retail, información sobre el comportamiento de tu negocio.³

Llámanos al **900 500 170**, identifícate como miembro de tu colectivo, organicemos una reunión y empecemos a trabajar.

* Abonamos el 10% de la cuota de colegiado con un máximo de 50€ por cuenta para cuotas domiciliadas en una cuenta de la gama Expansión, para nuevos clientes de captación. La bonificación se realizará un único año para las cuotas domiciliadas durante los 12 primeros meses, contando como primer mes el de la apertura de la cuenta. El pago se realizará en cuenta el mes siguiente de los 12 primeros meses.

1. Rentabilidad 0% TAE.

2. Si domicilias conjuntamente la emisión de nóminas y seguros sociales, a partir del tercer mes de la apertura de la cuenta, te bonificamos el 1%, con un máximo de 20€ brutos/mes. El primer abono se efectuará durante el cuarto mes a partir de la apertura de la cuenta y será calculado en base a los cargos del tercer mes realizados en concepto nómina y seguros sociales. Los siguientes procesos de revisión/bonificación se realizarán mensualmente.

3. Contarás con un servicio periódico de información actualizada sobre el comportamiento de tu comercio, tus clientes y tu sector, para ayudarte en la toma de decisiones. También te ofrecemos el TPV en condiciones preferentes.

Estas condiciones se mantendrán mientras se cumplan los requisitos establecidos en el contrato:

-Tener un ingreso regular trimestral por un importe mínimo de 10.000 euros (se excluyen los ingresos procedentes de cuentas abiertas en el grupo Banco Sabadell a nombre del mismo titular), y cumplir, como mínimo, dos de los siguientes requisitos: un cargo en concepto de emisión de nómina, un cargo en concepto de seguros sociales, un cargo en concepto de impuestos o dos cargos en concepto de recibos. En caso de que el titular sea un comercio, es requisito obligatorio disponer de TPV con nuestra entidad. Se consideran comercios a los efectos de la contratación de esta cuenta los que figuran en el listado publicado en www.bancosabadell.com/cuentaexpansionnegociosplus. Estos requisitos son de cumplimiento mensual; si al tercer mes no se cumplen estas condiciones, automáticamente la Cuenta Expansión Negocios Plus PRO pasará a ser una Cuenta Profesional.

sabadellprofessional.com

Captura el código QR y
conoce nuestra news
'Professional Informa'



Comunidad que funciona, vecinos satisfechos.



Mantenimiento
e instalación de:



Ascensores



Escaleras
mecánicas



Puertas
automáticas

Eninter te lo pone fácil

- Te ofrecemos el más completo y profesional servicio de mantenimiento de ascensores y puertas automáticas.
- A un precio sin competencia.
- Con contratos que se adaptan a cada tipo de comunidad.
- Teléfono 24 horas. Respuesta inmediata 365 días al año.
- Recambios de todas las marcas en stock.

Llama ahora al **900 365 007** o entra en **www.eninter.com**

ENINTER
ASCENSORES

Siempre a su altura

auta

Seguridad, Tecnología y Diseño

FABRICANTE VALENCIANO con más de 50 años de experiencia innovando en el desarrollo de PORTEROS y VIDEOPORTEROS.

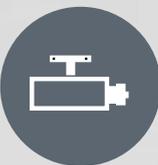
Presente a nivel internacional en más de 40 países por todo el mundo.



SERVICIO TÉCNICO OFICIAL NÚMERO 1 EN VALENCIA



Audio&Video



CCTV



Antenas TV



Electricidad



Buzones



Abrepuertas



Video mirillas



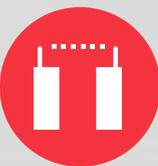
Domótica



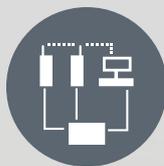
Control accesos



Megafonia



Intercomunicación



Redes de voz y datos



Valenciana de Porteros
GRUPO TELEMAFRA

963 953 076
963 327 252

Avda. Primado Reig, 27 bajo · 46019 Valencia

@ administracion@valencianadeporteros.com

www.valencianadeporteros.com