



# JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE

**Nuevo equipo, nuevos proyectos, nuevo rumbo**

LA COLEGIACIÓN ES  
GARANTÍA DE CALIDAD  
Administradores de Fincas Colegiados





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](http://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

Juan Carlos Clement Ardila, María José Valero Vicent, Amparo Silvestre Alberola y José Ramón Romero Soler

## Fotografía

Morabito y Luis Caballero Jurado

## Diseño y maquetación

Josep Medina Torres

## Administración

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

Plaza Crespins, 3

46003 Valencia

Teléfono: 96 315 31 32

## Publicidad y artículos

E-mail: [prensa@icafv.es](mailto:prensa@icafv.es)

Teléfono: 96 315 31 32

Móvil: 669 76 69 19

## 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

Se acabó el verano, esa estación que estamos esperando todo el año con gran deseo, y que se esfuma siempre a gran velocidad. No nos da tiempo a disfrutarlo al completo. Nos faltan días. Paellas, piscina, playa, amigos, trasnochar... El ser humano vive de recuerdos, principalmente buenos, así que ya queda menos para agosto. La ilusión es como la esperanza, lo último que se pierde.

El que no perdió fue Augusto F. Soler Cortés, nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA). En julio, los colegiados de la provincia de Alicante pudieron votar para elegir a su nuevo presidente tras la dimisión el pasado mes de mayo de Eliseo Mogica. Con una amplia mayoría, Augusto se proclamó vencedor sobre la candidatura de Pedro Valcárcel Montiel. Un gran resultado para una nueva Junta de Gobierno que llega con mucha ilusión y aire renovado. Propone dar un cambio al Colegio, y ganas de trabajar no le falta. Suerte.

Este mes de octubre llega un clásico, el VI Curso Francisco Brotons, donde se exalta la figura y el reconocimiento del que fue presidente de COAFA. Un hombre que amaba su profesión y la isla de Tabarca. Por primera vez se va a desarrollar en la ciudad de Castellón. Más de 200 colegiados podrán disfrutar de ponentes como Miquel Roca Junyent. Aún hay tiempo de inscribirse: [www.cursofranciscobrotons.es](http://www.cursofranciscobrotons.es).

La profesión colegiada está de enhorabuena, ya que la proposición de modificación de la Ley de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana está a punto de ser aprobada por el Consell. Todos los portavoces de los grupos parlamentarios la firmaron, y eso permitirá un mayor control, en interés de los consumidores y usuarios, de quienes ejercen la profesión de administrador de fincas, evitando que en la Comunitat Valenciana pueda ejercerse la profesión sin estar colegiado.

Una gran noticia para los tiempos que corren de desaceleración económica en los que nos encontramos.

## SUMARIO

### 02 Editorial

### 04 Tribuna

- Augusto F. Soler, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

### 06 Actualidad

- Nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante
- VI Curso Francisco Brotons. Carta del presidente
- Reunión con la diputada Isaura Navarro
- La Generalitat adquiere viviendas destinadas a alquiler social
- Encuentros institucionales

### 14 Lucentum

- Jornada Plan de Vivienda 2018-2021. Ayudas económicas a la rehabilitación. M.<sup>a</sup> del Mar Rodríguez
- ¿Conoces el Código Deontológico? M.<sup>a</sup> del Mar Rodríguez

### 18 Valentia

- Convenio Colectivo de Empleados y Empleadas de Fincas Urbanas de las Provincias de Valencia y Castellón
- Junio, época de cosecha. M.<sup>a</sup> José Valero
- El Colegio obtiene la certificación en Calidad ISO 9001:2015. Remedios Villanueva
- La mediación del Colegio. Ana M.<sup>a</sup> Atienza
- Café de Barrio. Paz Muñoz

### 26 Castillion

- Informe de Evaluación de Edificios en la Cadena SER

### 27 Asesoría Jurídica

- El Tribunal Supremo y la bajada del ascensor a cota cero. Francisco Nemesio
- El cómputo de las abstenciones en los propietarios asistentes. Remedios Barona

### 32 Información

- Conveni amb Caixa Popular
- Índice de influencia en Twitter administración de fincas



3.<sup>er</sup> Trimestre de 2018 n.º 94



[www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia](https://www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia)



**E**l pasado 27 de julio, como ejemplo del normal funcionamiento democrático del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA), se celebraron elecciones para elegir a quince miembros de los diecisiete que componen la Junta de Gobierno que, durante los próximos cuatro años, gestionará la vida colegial.

La dirección y el objetivo fundamental que perseguiremos durante estos cuatro años se reduce a tres pilares básicos: la representación institucional con presencia y acción en la sociedad, como corporación de derecho público que es COAFA; la defensa a ultranza de los intereses profesionales de sus colegiados; y la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios que prestamos.

Bajo esa triple perspectiva, irán orientadas todas las acciones que realicemos para conseguir la plena libertad del ejercicio de nuestra profesión. El ejercicio de nuestra profesión, no lo olvidemos, se encuentra contemplado en dos preceptos constitucionales. Primero, en el artículo 35, que reconoce con carácter general el derecho a la libre elección de profesión u oficio y, segundo, el artículo 36, que establece la regulación de las profesiones tituladas. La libertad de elegir una profesión no tiene límites jurídicos, sí, en cambio, el ejercicio de la profesión, más aún cuando esta se encuentra bajo la tutela de un colegio profesional. La consecución de nuestra profesión supone —según el Tribunal Constitucional— una garantía para los ciudadanos en esta materia. La STC 96/2003 condensa determinados aspectos de la colegiación en los puntos siguientes: los colegios profesionales no son asociaciones a los efectos del artículo 22 de la Constitución, por lo que no existe un derecho de los ciudadanos a crear o a que los poderes públicos creen colegios profesionales (SSTC 89/1989, 131/1989, 139/1989, 224/1991). En consecuencia, los colegios profesionales no son subsumibles en la totalidad del sistema general de las asociaciones a las que se refiere el art. 22, y se rigen por reglas especiales propias (art. 36), distintas de las asociaciones de naturaleza jurídico privada.

La peculiaridad de los colegios profesionales respecto de otras organizaciones se encuentra en que son corporaciones de derecho público que, no obstante, ejercen funciones de naturaleza jurídico-privada, aunque tengan delegadas algunas funciones públicas como es, por ejemplo, la disciplina profesional. El Tribunal Constitucional (S. 76/1983, 23/1984, 123/1987 y 89/1989) señala que «los colegios profesionales son corporaciones sectoriales que se constituyen para defender primordialmente los intere-

ses privados de sus miembros, pero que también atienden a finalidades de interés público, en razón de las cuales se configuran legalmente como personas jurídico-públicas o corporaciones de derecho público, cuyo origen, organización y funciones no dependen solo de la voluntad de los asociados, sino también, y en primer término, de las determinaciones obligatorias del propio legislador, el cual, por lo general, las atribuye, asimismo, al ejercicio de funciones propias de las administraciones territoriales titulares de las funciones o competencias ejercidas por aquellas». Esa, y no otra, es la gran diferencia que nos destaca en el mercado de gestión de los inmuebles que realizan otras empresas.

Como consecuencia de todo lo anterior, los administradores de fincas colegiados debemos ser conscientes, y demostrarlo a la sociedad, de que nuestro quehacer diario trasciende los meros intereses privados de cada uno de nosotros, ya que cumplimos una esencial función social que como corporación de derecho público nos corresponde. Nuestro principal objetivo será hacernos valer ante los organismos públicos y ante los propietarios y usuarios de los inmuebles como principales agentes en el cumplimiento de la función social que tenemos encomendada según la normativa jurídica vigente amparada por la Constitución, tal y como he expresado anteriormente.

La gestión de los próximos cuatro años vendrá marcada de forma intensa y significativa sobre la defensa de los intereses profesionales de los colegiados en la sociedad; la atención y protección de los intereses de los consumidores y usuarios en relación con los servicios de la administración de fincas; la exigencia a ultranza del cumplimiento de las normas deontológicas en el ejercicio de nuestra profesión, que nos dará una imagen en la sociedad distinta de la que ahora gozamos; y la continua formación de calidad, que completará nuestra diferenciación de la labor que puedan hacer otras personas o empresas en la gestión del patrimonio inmobiliario, que nunca podrán llamarse administradores de fincas, tal y como ha ratificado nuestro Tribunal Supremo.

Augusto F. Soler Cortés

Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante





## Seguridad, funcionamiento y vida útil.

Contratos de mantenimiento personalizados para ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos, plataformas o puertas automáticas de todas las marcas del mercado.

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

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

# NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE



Momento de la votación

El pasado 27 de julio, fueron convocadas elecciones para la renovación de cargos de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. Tras el recuento de los sufragios, se pudo constatar la amplia mayoría con la que ganó las elecciones el nuevo presidente, Augusto F. Soler Cortés.

Entre los retos principales de la nueva Junta de Gobierno, figura la transparencia colegial, el fomento de las relaciones con las instituciones públicas y los ciudadanos, y poner en valor al colegiado en la sociedad.

**PARDOSEGUROS**

**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.

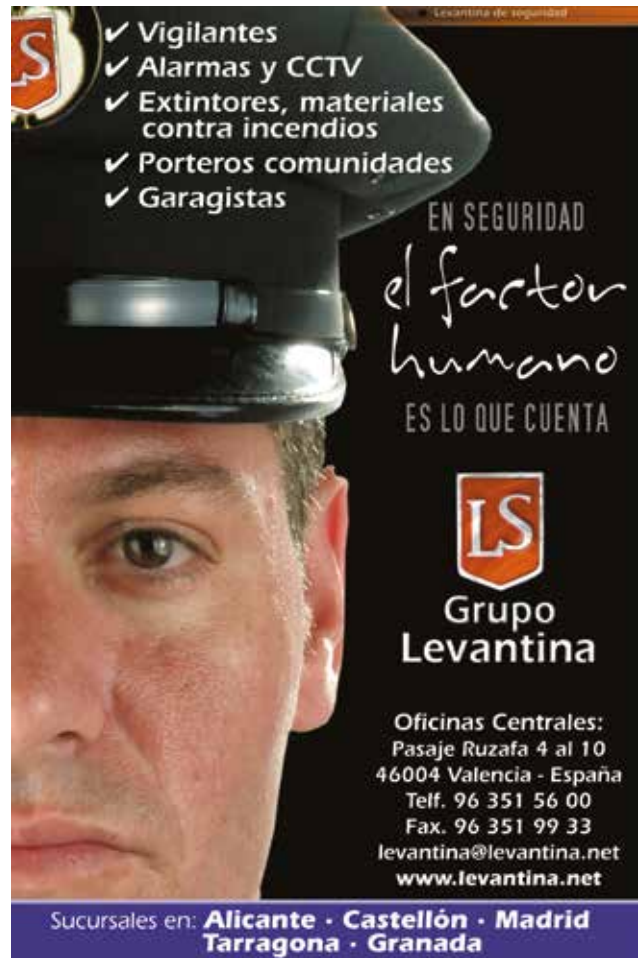
Tramitamos tus siniestros.

Trabajamos en toda la Comunidad Valenciana.

Más de 50 años nos avalan.



- Presidente:** Augusto F. Soler Cortés
- Vicepresidenta 1.ª:** M.ª del Mar Rodríguez Martínez
- Vicepresidenta 2.ª:** Belén Sánchez González
- Vicepresidente 3.º:** Ricardo Papí Rodes
- Secretario:** José Salvador Climent Serna
- Contador-Censor:** Gerardo Cerdá Rico
- Tesorera:** Ana M.ª Moya Moya
- Vocal 1.º:** Fernando Brotons Cantó
- Vocal 2.º:** Amparo Carretero Llin
- Vocal 3.º:** Tomás Díez Giménez
- Vocal 4.º:** Juan Carlos Clement Ardila
- Vocal 5.º:** Gabriel Breviá Miró
- Vocal 6.º:** Sergio Candela Saval
- Vocal 7.º:** Luisa Aspas Higón
- Vocal 8.º:** Esther Rodríguez Cerdá
- Vocal 9.º:** M.ª Isabel Triviño Plaza
- Vocal 10.º:** Víctor J. Escribano Martínez



**Levantina de seguridad**

- ✓ 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**



## PISCINAS

96 201 23 23  
[www.blaubis.com](http://www.blaubis.com)



### REHABILITAMOS Y CONSTRUIMOS

Contamos con un equipo experto y junto al mantenimiento que ofrecemos habitualmente, detectamos fugas e impermeabilizamos y reparamos el vaso de tu piscina con total garantía y confianza.

**APROVECHA** los meses de invierno para subsanar las deficiencias detectadas en verano, tanto en la sala de depuración como en el vaso de la Piscina.

[comunicacion@blaubis.com](mailto:comunicacion@blaubis.com)

# VI CURSO FRANCISCO BROTONS

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

**E**stimado/a compañero/a:

Como presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, me complace invitarte al VI Curso Francisco Brotons que se celebrará los días 26 y 27 de octubre en la ciudad de Castellón.

Por primera vez el curso se realizará en Castellón. Una ciudad acogedora, de gentes cordiales y amables, deseosa de recibir a todos los compañeros que deseen compartir este encuentro. Todo ha sido preparado con mucha ilusión y con la finalidad de que esta nueva experiencia formativa y social cumpla todas tus expectativas.

Hemos querido que sea un curso para recordar por su contenido, por sus ponentes, por el entorno.

En el programa podrás ver la importancia de las ponencias y su actualidad, de la mano de ponentes de primer nivel: Miquel Roca Junyent, Alejandro Fuentes Lojo, Beatriz Pérez Aranda, nuestros asesores... y una sorpresa que a buen seguro será del agrado de todos.

Representantes de las instituciones públicas: la consellera d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori; el secretario autonómico de la Agencia Valenciana de Turismo; la directora general de la Agencia Valenciana de Turismo, la alcaldesa de Castellón; la Federación de Municipios y Provincias de la Comunitat Valenciana; y la Asociación Provincial de Empresarios de Hostelería y Turismo de Castellón (ASHOTUR).

Empresas de la zona y de nuestro sector han querido estar a nuestro lado como patrocinadores, y se lo agradezco expresamente. Eso permite que el curso sea posible y más asequible para todos.

El Curso Francisco Brotons es un curso consolidado en la Comunitat Valenciana, un referente formativo a nivel nacional, respetado y valorado por todos. Seguro estoy de que contaremos con la participación de compañeros de otras comunidades autónomas.

Un curso hecho por y para los administradores de fincas colegiados, para compartir, aprender y crecer juntos. Sé que tiene todos los ingredientes para ser un éxito, y queremos compartirlo contigo.

Te esperamos.

José Sales Rodríguez

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



**VI CURSO FRANCISCO  
BROTONS**

**CASTELLÓN**

*26-27 de Octubre de 2018*

*[www.cursofranciscobrotons.es](http://www.cursofranciscobrotons.es)*



# REUNIÓN CON LA DIPUTADA ISaura NAVARRO



José Sales e  
Isaura Navarro



Mesa de trabajo

**E**l presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, José Sales, se reunió con la diputada autonómica Isaura Navarro en la sede del Grupo Compromís de les Corts Valencianes, para tratar de la Proposición de modificación de la Ley de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana, pendiente de ser aprobada por el Consell.

Isaura Navarro ha encabezado, junto con los portavoces de todos los grupos parlamentarios, esa Proposición de Ley, que, cuando próximamente entre en vigor, per-

mitirá a la Generalitat Valenciana sancionar con multas de 5.001 € a 150.000 € a quienes ejerzan, en la Comunitat Valenciana, profesiones colegiadas sin cumplir el requisito de la colegiación.

La aprobación de esta Ley permitirá un mayor control, en interés de los consumidores y usuarios, de quienes ejercen la profesión de administrador de fincas, evitando que en la Comunitat Valenciana pueda ejercerse la profesión sin estar colegiado.

# LA GENERALITAT ADQUIERE VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER SOCIAL



M.ª José Salvador presenta el Plan

El plan de adquisición de vivienda, que la consellera presentó acompañada por el director general de Vivienda, Rafael Briet, y por las directoras de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha) y del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), Laura Soto y Begoña Serrano, respectivamente, es la primera actuación de un paquete de iniciativas que se incluyen en el Plan Plurianual de Vivienda, destinadas a la ampliación del parque público de vivienda de la Generalitat.

La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador, anunció la puesta en marcha de un concurso público para la compra de viviendas por parte de la Generalitat a particulares y personas jurídicas, para cuya primera convocatoria la Generalitat ha dispuesto de un presupuesto de 15 millones de euros.

De esta forma, se podría adquirir alrededor de 160 viviendas a un precio aproximado de entre 80.000 y 90.000 euros cada una, que se destinarán especialmente a alquiler social y asequible, en función de las necesidades del entorno en que se encuentre la vivienda.

Hay que tener en cuenta, ha reiterado la consellera, que el precio estimado se ha calculado en función del precio medio de las localidades en las que el estudio de mercado ha detectado una mayor necesidad de ampliar el parque público, calculándose, aproximadamente, 1.000 euros/m<sup>2</sup>, por lo que el precio final variará en función de la localidad en la que se encuentre la vivienda, así como de su tamaño.

Además de la adquisición de vivienda, el Plan Plurianual de Vivienda también contempla, destacó Salvador, «el cambio de viviendas en régimen de compra al de alquiler; la firma de convenios con entidades financieras o reemprender las obras en promociones actualmente paralizadas, así como la recuperación de edificios ocupados irregularmente o la de inmuebles de otros departamentos de la Administración».

## PROMOCIÓN RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

le ofrecemos la posibilidad de reformar o adecuar cualquier instalación del edificio



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)



# ENCUENTROS INSTITUCIONALES



**E**l alcalde Joan Ribó recibe en el Ayuntamiento de Valencia al presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, José Sales, y a varios miembros de su Junta de Gobierno. La okupación ilegal en algunos barrios de la ciudad, el ruido nocturno, las viviendas turísticas y el malestar que generan entre los vecinos fueron algunos de los temas tratados con la primera autoridad de la ciudad.



**E**ncuentro de trabajo en la capital de España del presidente con Isabel Bajo, nueva presidenta electa del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.



**V**isita institucional a Rafael Climent, conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de la secretaria del Colegio, Amparo Conejos, y el tesorero, José López.





**E**l alcalde de Torrent, Jesús Ros, recibe en el consistorio municipal al presidente del Colegio y a la secretaria. Uno de los objetivos, firmar un convenio de colaboración entre ambas instituciones. Torrent es, tras la capital del Turia, la ciudad con mayor número de habitantes de la provincia de Valencia.

**R**eunión de trabajo en la Conselleria de Hacienda con la secretaria autonómica de Hacienda, Clara Ferrando, y Javier Casas, subdirector general del Instituto Valenciano de Administración Tributaria. Muchos temas que abordar encima de la mesa, planteados por José López y M.<sup>a</sup> José Valero, tesorero y secretaria técnica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana.



**L**a consellera de Vivienda, María José Salvador, en un encuentro con el presidente José Sales y otras entidades, ha anunciado que un total de diez entidades bancarias les han informado de que cuentan con un total de 7.000 viviendas vacías, las cuales podrán salir al mercado en régimen de alquiler social en el futuro.

Los bancos han dado esta información en cumplimiento de la Ley de la Función Social de la Vivienda, cuyos artículos recurridos en su día por el Gobierno de Rajoy validó el pasado mes de julio el Tribunal Constitucional, salvo el 12.4 y el 13 sobre expropiaciones, al entender que la Generalitat no es competente.

Tal y como ha explicado la consellera, la normativa autonómica establece sanciones de entre 600 y 3.000 euros (infracción grave) a aquellas entidades o particulares que no comuniquen a la administración que cuentan con más de diez viviendas vacías.

# JORNADA PLAN DE VIVIENDA 2018-2021

## AYUDAS ECONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN



Mesa de la Jornada

Uno de los temas que más inquietan a los administradores son los planes de ayudas económicas a la rehabilitación de las viviendas, porque lo más habitual en los últimos tiempos es el *atropello* de los planes de vivienda, que apenas nos dejan tiempo de reacción para su tramitación con plazos tan breves que en muchos casos obstaculizan cumplir con los requisitos formales de documentación a presentar. Está claro que en esta materia no caben distracciones por nuestra parte, y la necesidad por conocer los detalles de la Orden 5/2018 de 25 de junio y la Orden 6/2018 hizo que el Colegio celebrara una charla el pasado 28 de junio, siendo un éxito de asistencia, lo que demuestra el interés que despierta la formación y actualización en nuestra profesión.

La charla fue impartida por Isabel Pomar, jefa del Servicio Territorial de Vivienda de Alicante, que explicó de manera pormenorizada cada uno de los supuestos, y nos puso en aviso de la inminente publicación de las bases reguladoras de las ayudas de la Orden 7 y 8. La jornada concluyó con el turno de preguntas, momento en que se palpaban las dificultades que muchos compañeros encuentran en su tramitación y también en cómo resolverlas.

M.<sup>a</sup> del Mar Rodríguez Martínez  
Vicepresidenta 1.<sup>a</sup> del Colegio de Administradores  
de Fincas de Alicante

## ¿CONOCES EL CÓDIGO DEONTOLÓGICO?

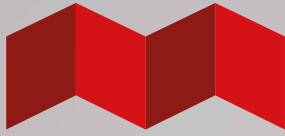
El pasado 23 de octubre de 2017, se aprobaron en Asamblea Extraordinaria los Estatutos del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, que, en su capítulo IV, recoge «las normas deontológicas, responsabilidades y régimen disciplinario» del administrador de fincas colegiado.

Las normas de este texto son fruto del trabajo de la Subcomisión Deontológica del Consejo General de Administradores de Fincas de España, la cual elaboró el Código Deontológico que desarrolla los criterios deontológicos y de buenas prácticas que han de servir de guía fundamental para

desempeñar con mayor rigor y profesionalidad nuestro trabajo.

Con la finalidad de divulgar el contenido estatutario de nuestra profesión, se impartió el día 15 de junio la charla *La responsabilidad penal y civil de los administradores de fincas. Presentación del nuevo Código Deontológico*. Para ello contamos con Francisco José Arnaldos Jiménez, coordinador de la Subcomisión Deontológica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, y Alicia Oliver Vidal, directora de la Comisión Deontológica y Disciplinaria

(sigue en p. 16)



**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





Participantes

del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón.

Será difícil exigir compañerismo si no conocemos nuestro Código, de ahí la necesidad de difundir estas normas deontológicas y buenas prácticas, que sirven de sello de calidad que distingue, como valor añadido, a los administrado-

res de fincas profesionales, y que resultan de utilidad para proteger los intereses de los consumidores.

M.<sup>a</sup> del Mar Rodríguez Martínez  
Vicepresidenta 1.<sup>a</sup> del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

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

## 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





Presentes en el día de la firma

## CONVENIO COLECTIVO DE EMPLEADOS Y EMPLEADAS DE FINCAS URBANAS DE LAS PROVINCIAS DE VALENCIA Y CASTELLÓN

Reuniones previas de trabajo

El pasado 28 de julio, la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (n.º 8.347) el primer Convenio Colectivo de Empleados y Empleadas de Fincas Urbanas de las Provincias de Valencia y Castellón para los años 2018, 2019, 2020 y 2021. En la negociación de este primer convenio intervino como patronal la Asociación de Propietarios y Comunidades de Propietarios de Valencia y Castellón, y los sindicatos más representativos del sector: UGT, CC. OO. e Intersindical Valenciana.

El 27 de agosto, en la sede colegial de Valencia, se celebró, con carácter urgente, la jornada de presentación del mencionado Convenio, con el fin de dar cobertura a los compañeros con porteros/as o conserjes, que debían actualizar las nóminas de dicho mes. La jornada, en la que el asesor del Colegio atendió las dudas planteadas por los compañeros, tuvo gran acogida.



Presentación del convenio



# JUNIO, ÉPOCA DE COSECHA



Oficiales habilitados el día del examen

**D**urante muchos años, el llamado Curso de Cualificación Profesional se ha ido consolidando en nuestro Colegio y entre nuestros colegiados. Se interesan todos los años por el que podemos calificar como el curso más importante del año. Ese poso ha dado una buena tierra, y ha sido cuidada por todos con mucho mimo.

El año pasado fue el momento de dar un paso más, y cargados con más de veinte años de experiencia en el desarrollo del Curso, era el momento de introducir nuevas tecnologías y hacerlo extensivo, facilitar su acceso. Así, sembramos una semilla muy especial. En el proceso contamos no solo con la experiencia en la formación académica, sino con una garantía de éxito: la Universidad de Burgos. Ella, además de la herramienta de la web, nos ofrecía otorgar a los estudiantes un título respaldado por la Universidad, con créditos universitarios. Y todo sin perder la esencia: un excelente profesorado, el trato directo, la parte presencial, el compartir del que muchos nos nutrimos, de aprender entre todos. Una

fuente de nutrientes que hizo que este curso se desarrollara en un entorno perfecto. Y al finalizar, pudimos desplazarnos a Burgos, tener unos días de convivencia y celebrar en un solemne acto la entrega de los diplomas que acreditaban a los alumnos haber superado el Curso de Actualización para Administradores de Fincas.

La valoración de profesores, alumnos, Colegio y Universidad no podía ser más alta, y nos queda la satisfacción de poder repetirlo en años venideros, pero también de que el Consejo General de Administradores de Fincas de España haya acogido este curso para su implantación nacional. Un gran broche de oro para cualquier cosecha que se precie.

M.<sup>a</sup> José Valero

Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Apertura del solemne acto en la Universidad de Burgos



En el Aula Magna

(sigue en p. 20)



Diplomas entregados a los alumnos



Rector y presidente departiendo

## EL COLEGIO CUMPLE Y OBTIENE LA CERTIFICACIÓN EN CALIDAD ISO 9001:2015



En la actualidad la evolución de la Calidad tiene varios significados que dependen del contexto en que se utilice. Existen dos tipos de calidad, que son la interna, entendida como la manera cómo una organización administra la calidad de sus procesos y servicios, y la calidad externa, que es la percepción que el consumidor o usuario tiene respecto del servicio que utiliza. Las organizaciones modernas hacen énfasis mucho más en la calidad externa, a través del refuerzo del concepto de calidad interna.

La gestión por la Calidad es esencial en nuestra profesión. Nos diferencia y da al consumidor un plus de confianza. Tras varios años de trabajo y de creer en el proyecto, se ha

conseguido uno de los objetivos de la Junta de Gobierno.

La Agencia para la Certificación de la Calidad y el Medio Ambiente (ACCM) ha certificado que el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón cumple con los requisitos para la ISO 9001:2015.

Un logro más; seguimos avanzando

Remedios Villanueva Brotons  
Coordinadora de la Comisión de Calidad del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España



Amparo Conejos, secretaria del Colegio, recibe la certificación



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





# LA MEDIACIÓN DEL COLEGIO

«La mediación es un tren en marcha con un objetivo: el servicio a la ciudadanía»,



Esto es lo que percibo desde que en mayo entré a formar parte del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón como coordinadora del Centro de Mediación Inmobiliaria (CEMEI).

Como sabéis, el Colegio abrió sus puertas a la mediación hace ya tres años, creando el CEMEI, y se convirtió en un servicio pionero en la Comunitat Valenciana. Desde sus inicios, se apostó por la creación de un grupo de trabajo consolidado y que, liderado por la Comisión de Mediación, encabezada por Virginia Madrid, puso y mantuvo las bases del futuro desarrollo de este proyecto con unas consecuencias, más que positivas, para la ciudadanía hasta hoy.

Efectivamente así es, ya que el CEMEI ha contribuido desde su principio a desencadenar rápida y eficazmente numerosas situaciones complejas que han sufrido durante mucho tiempo algunas comunidades de vecinos de las provincias de Valencia y Castellón. Porque de eso se trata, la mediación sirve para generar acuerdos y desbloquear conflictos, permitiendo una convivencia pacífica y cordial entre personas.

Nuestro servicio de mediación es rápido, eficaz y económico, puesto que tras la solicitud al Colegio se activa el proceso. Se designan mediador, comediador y tutor para cada caso. Las partes vendrán contactadas, y se convocarán las sesiones hasta la finalización del asunto en el área del Colegio reservada o en el lugar más cómodo para las partes. El precio es por sesión, y parte solo de 30 € más IVA.

La mediación es, además, una vía alternativa que evita pasar por los juzgados, donde el tiempo y el coste, en la mayoría de los casos, es excesivo, y puede ser complementaria por su carácter intrajudicial, como especifica la Ley 5/2012,

de 6 de julio, de Mediación en asuntos civiles y mercantiles en nuestro Estado.

Y gracias a este devenir positivo del CEMEI y el buen terreno sembrado por los compañeros que han dedicado su tiempo y esfuerzo en este proyecto, se me dio la oportunidad de coordinar y gestionar el servicio desde el mes de mayo de este año. Así que vengo cargada de ilusión, entusiasmo y positividad, y con una actitud muy abierta y proactiva con el nivel que la mediación comunitaria del CEMEI tiene.

Los proyectos en los que estamos trabajando son numerosos. Como entidad formadora por el Ministerio de Justicia Español, realizamos formación reglada. Estamos activando nuevos convenios y acuerdos con entidades regionales como ayuntamientos, asociaciones de vecinos, mutuas, entre otros; y organizando talleres y charlas divulgativas a la sociedad, y dando visibilidad en redes sociales. Todo esto gracias al motivado equipo de mediadores del CEMEI —cuarenta hasta la fecha e *in crescendo*—, que son especialistas en resolución de conflictos vecinales y comunitarios, con una amplia y específica formación en mediación, formalizada por el Ministerio de Justicia Español, expertos en mediación civil y que, por su experiencia en administración de fincas, son garantía de profesionalidad en temas comunitarios.

Gracias a todos ellos, a los integrantes del CEMEI y al Colegio por su interés en el servicio, pienso que «la mediación es un tren en marcha con un objetivo: el servicio a la ciudadanía», y yo ¡me he subido al tren!

Ana M.ª Atienza Vendrell

Coordinadora del Centro de Mediación Inmobiliaria



Mediadores

# ComPROmetidos con tu actividad PROfesional

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

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

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

**Accede a las soluciones financieras de un banco que trabaja en PRO tuyo. Llámanos al 900 500 170, identifícate como miembro de tu colectivo y concertemos una reunión para ponernos manos a la obra.**

[sabadellprofessional.com](http://sabadellprofessional.com)



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



**T**ras el éxito conseguido durante años con el Café-Comarca, desde la Comisión de Atención al Colegiado, les presentamos un nuevo formato denominado Café de Barrio.

Muchos de vosotros ya lo conocéis. El concepto es similar, pero ahora los encuentros están siendo con administradores de fincas colegiados de la ciudad de Valencia por barriadas y códigos postales. Realizamos un taller de trabajo con posterior comida en la sede del Colegio de Valencia, con la finalidad de acercar el Colegio a los colegiados.

Todos juntos hablamos, debatimos, realizamos propuestas, escuchamos opiniones y compartimos nuestras vivencias

en una jornada en la que contamos con el Ayuntamiento de Valencia y la Policía Nacional.

¡Os esperamos en el próximo encuentro!

Paz Muñoz Vidal

Directora de la Comisión de Atención al Colegiado del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Asistentes a uno de los Café de Barrio en el Colegio



## 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 1 el indicativo de menor riesgo y 6 el 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.

# INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS EN LA CADENA SER



Ante los micros de la SER

**E**l periodista Alberto Suárez, de Radio Castellón, entrevistó a Manuela Ortega y Joaquín Rambla, administradores de fincas colegiados de Castellón, para hablar de la notificación enviada por el ayuntamiento de la capital de la Plana a todas las asociaciones de la ciudad. En líneas generales, las viviendas han envejecido muy bien, salvo casos aislados de aluminosis. Pese

a ello, 8.000 viviendas de más de 50 años, deben pasar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE). La denominada ITV de las viviendas.

La certificación dirá si las viviendas donde habitamos son seguras. Las viviendas deben reunir las condiciones de mantenimiento adecuadas, para garantizar la seguridad de los propietarios y de los viandantes.

El objetivo del informe es corregir las patologías advertidas antes de mayores problemas.

Una ley estatal y autonómica obliga a que todos los edificios obtengan un IEE positivo para estar en regla.

# EL TRIBUNAL SUPREMO Y LA BAJADA DEL ASCENSOR A COTA CERO



Las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo n.º 342/2013, del 6-mayo-2013, n.º 138/2014, del 10-febrero-2014, n.º 202/2014, del 23-abril-2014, y n.º 678/2016, del 17-noviembre-2016, consideraron que las cláusulas estatutarias de exención del deber de contribuir a los gastos de mantenimiento, funcionamiento y reparación de los ascensores a los propietarios de locales en planta baja, basadas en que por la ubicación de esos locales no podían utilizar esos ascensores, debían de interpretarse en el sentido de que esas cláusulas:

- no eximían a los propietarios de tales locales en planta baja del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación *ex novo* de ascensores y de plataformas elevadoras salvaobstáculos, cuando su instalación fuese necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble,
- pero sí les eximían de contribuir a los gastos de reparación, sustitución o adaptación de los ascensores existentes, incluida su bajada a cota cero.

Sin embargo, la reciente sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo n.º 381/2018, del 21 de junio de 2018 (Roj: STS 2387/2018 – ECLI: ES:TS:2018:2387), considera que

esas cláusulas estatutarias tampoco eximen a los propietarios de los locales en planta baja ni en planta de sótano de contribuir a los gastos de adaptación de los ascensores para su bajada a cota cero. Los hechos del caso al que se refiere esa STS son en resumen los siguientes:

- 1) La Junta de Propietarios de la comunidad de propietarios de un edificio tipo pluriresidencial de Zaragoza, en reunión debidamente convocada y celebrada el 13-febrero-2013, acordó:
  - a.- Bajar el ascensor a cota cero para eliminar barreras arquitectónicas.
  - b.- Y que esas obras de adaptación fueren sufragadas por todos los propietarios del edificio en proporción a su respectiva cuota de participación, a pesar de que el artículo 1 de los estatutos de propiedad horizontal del edificio establecía lo siguiente: «Los propietarios de los departamentos en las plantas baja y sótano están exentos de los gastos correspondientes al portal, a la escaleras y ascensores de acceso a las plantas alzadas y al servicio de calefacción».
- 2) El propietario de un local en planta baja, disconforme con aquel acuerdo, interpuso demanda de juicio ordinario impugnándolo; pidió que se dictara sentencia



imagen: Freepik.com



declarando su nulidad absoluta y, subsidiariamente, su nulidad relativa en cuanto al reparto de las cargas derivadas de las obras de reforma del patio y ascensor que se acometieran en su día, y declarando que el local propiedad del demandante estaba exonerado de contribuir a las mismas.

- 3) La sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Zaragoza desestimó la demanda del propietario del local, y este interpuesto interpuso recurso de apelación contra aquella sentencia que, asimismo, fue desestimada por la sentencia de 12-febrero-2015 de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza. El propietario del local interpuso recurso de casación contra la expresada Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza.
- 4) La Sala Primera del Tribunal Supremo dictó el 21-junio-2018 su sentencia n.º 381/2018, desestimando dicho recurso de casación.

Esta sentencia del Tribunal Supremo entiende que la previsión estatutaria de exención de algunos locales de contribuir a ciertos gastos generales correspondientes a determinados servicios, por no poder utilizarlos, no comprende:

- los gastos de instalación *ex novo* del ascensor
- ni los gastos de adaptación del ascensor ya existente para bajarlo a cota cero

La motivación de esta decisión la encontramos en el apartado 3.- del fundamento de Derecho segundo de la propia sentencia, que dice:

«3.- Es cierto que la sentencia de 23 de abril de 2014, que cita la de 10 de abril del mismo año, señala que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez, pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble; la razón de ello, se dice, es por analogía. Ahora bien, ello no determina una solución jurídica distinta, puesto que la adoptada en la sentencia no se opone a lo dispuesto en reiteradas decisiones de esta Sala:

(i) las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias han de interpretarse siempre restrictivamente, de modo que no abarquen los gastos de instalación de ascensor; supuestos que tratan de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble (sentencia 691/2012, de 13 de noviembre).

(ii) sobre la interpretación y delimitación del término gastos, tal y como fija la sentencia 620/2010, de 20 de octu-

bre, y reitera la 691/2012, de 13 de noviembre, en los supuestos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble, constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redundan en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias hayan de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor.

(iii) La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria (a cota cero), ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre, y 929/2006, de 28 de septiembre); accesibilidad que está presente tanto cuando se instala *ex novo* el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a cota cero, y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor».

Así pues, esta STS considera que la bajada del ascensor a cota cero es una obra de eliminación de barreras arquitectónicas para garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, equiparable a una obra nueva y no a una obra de mantenimiento o adaptación del ascensor, por lo que no es aplicable a esa obra la exención estatutaria relativa a los gastos del ascensor.



Francisco Nemesio Casabán  
Jefe de la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de  
Fincas de Valencia-Castellón

# EL CÓMPUTO DE LAS ABSTENCIONES EN LOS PROPIETARIOS ASISTENTES



En la práctica diaria de la profesión, el administrador de fincas se encuentra, con bastante frecuencia, con situaciones en las que, tras una votación entre los asistentes a una junta general de propietarios, le surgen dudas acerca de si el acuerdo se ha alcanzado con las mayorías exigidas por los correspondientes preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) o, por el contrario, no se ha alcanzado dicha mayoría, surgiendo dichas dudas cuando no todos los propietarios asistentes votan a favor o en contra del acuerdo, sino que se abstienen. En definitiva, surge la duda de cómo computar dichas abstenciones, ya que el cómputo de las abstenciones de una forma u otra inclina la balanza a favor o en contra del punto sometido a votación. Pongamos

un ejemplo: una junta se celebra en segunda convocatoria, por lo que será de aplicación para la adopción del acuerdo la doble mayoría de los asistentes, que representen más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. El resultado de la votación sobre el punto del orden del día, que puede ser la aprobación de las cuentas del ejercicio, o bien el cambio de administrador, por ejemplo, es el siguiente: 8 votos a favor, 7 votos en contra y 4 abstenciones, teniendo todos los departamentos el mismo coeficiente. Ante dicho resultado, queda claro que, dependiendo de cómo computemos las abstenciones, tanto para el *quorum* como para las mayorías, el resultado será uno u otro.

Ha de decirse que la cuestión que se plantea, al no venir expresamente resuelta en la ley, es ciertamente dudosa, y ha dado lugar a opiniones encontradas, que oscilan desde quienes

entienden que las abstenciones deben computarse como votos negativos o positivos, a los que sostienen que no han de tenerse en cuenta a efectos de alcanzar la mayoría, o quienes, por último, se apartan de las posiciones anteriores, computándolas a estos efectos, pero sin equipararlos ni a los votos afirmativos ni a los negativos. Y no olvidemos que la abstención es una de las opciones posibles de cualquier propietario, y equivale a no tomar partido por una u otra de las posturas o cuestiones sometidas a debate en una junta.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Oviedo, Sección Quinta, 214/16, de 28 de junio, al igual que la Editorial Jurídica SEPIN y otros tribunales, entre los que se encuentra la Sección Cuarta, de la Audiencia Provincial de Asturias, Oviedo, sentencia de 23 de enero de 2007; y Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimo-





tercera, sentencia de 6 de octubre de 2009, consideran que el propietario que se abstiene no ha de ser tenido en cuenta, computándose únicamente los restantes propietarios tanto en cuanto para el *quorum* como para la contabilización de coeficientes, entendiéndose en este sentido que las mayorías a las que se refiere el art. 17.3 en segunda convocatoria son las de asistentes o presentes que se pronuncien con su voto sobre la cuestión debatida. En esta postura se defiende que quienes están presentes en el momento de la votación y optan por abstenerse están manifestando su propósito consciente y voluntario, cualesquiera que sean las razones que les asistan, de no votar ni a favor ni en contra, de tal modo que difícilmente cabe asimilar esta postura a la de quienes emitieron su voto en un sentido u otro, pues se estaría alterando la decisión tomada en su momento y dándole un significado que fue expresamente rechazado al actuar de esta manera. Distinto caso es el de los propietarios ausentes, por un lado, porque al no asistir a la junta, no manifiestan expresamente esa opinión de no querer votar en uno u otro sentido la concreta propuesta sometida a debate; y, por otro y sobre todo, porque a estos efectos la ley establece para ellos una presunción en determinadas condiciones, para considerarlos como votantes a favor, pero que, por las notables diferencias que existen entre ambas figuras (propietario ausente y propietario presente que se abstiene), no puede extenderse analógicamente, máxime cuando se trata de una regla excepcional. Esta tesis de que no se computen las abstenciones como si se tratase de propietarios que no hubieran asistido a la junta, tal como se expresa en la sentencia, tiene las ventajas de dar una solución práctica inmediata a la toma de decisiones, agilizando el funcionamiento de la comunidad, de respetar el criterio de la mayoría y de no violentar el significado de la postura de quienes decidieron abstenerse. Por el contrario, esta línea argumental no se ajusta rigurosamente a la literalidad de la norma que establece que la mayoría ha de obtenerse en relación a «los presentes» o a «los asistentes».

En muchos casos, computar a los que se abstienen en el cálculo del *quorum* y determinar si se alcanzó o no la

mayoría puede provocar el importante inconveniente de otorgar a esas abstenciones un efecto a la postre no buscado por quienes tomaron tal postura, cual es el de impedir la aprobación de los correspondientes acuerdos como si se hubieran mostrado contrarios a los mismos, y, sobre todo, de obstaculizar en gran medida la vida diaria de las comunidades, obligándoles a acudir al juicio de equidad previsto en el último párrafo del art. 17, pese a que medió una mayoría que votó a favor del acuerdo.

No menos destacable es la opinión expresada por el magistrado Pablo Moscoso Torres, presidente de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en una encuesta de SEPIN sobre esta cuestión, quien afirmó:

«Abstenerse significa, según el Diccionario de la Lengua de la Real Academia (acepción 3.<sup>a</sup>) no participar en la votación a la que se tiene derecho; por tanto, el propietario presente en la junta que se abstiene muestra su voluntad de no participación, lo que implica que no se vote a favor ni en contra del acuerdo sometido a votación, con las consecuencias que ello puede implicar...

En lo que es objeto concreto de la pregunta, es decir, a los efectos del cómputo de las mayorías, creo que la abstención del propietario presente en la junta no puede computarse para conformar la mayoría favorable al acuerdo y conseguir el *quorum* preciso para su aprobación; el art. 17 de la LPH, en el párrafo segundo de su regla 1.<sup>a</sup>, alude al voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios y cuotas, y la misma expresión utiliza en el párrafo tercero de la misma regla en relación a la mayoría para el establecimiento de nuevos servicios para la eliminación de barreras arquitectónicas; por tanto, y si la abstención no es un voto favorable, no puede incluirse en ese cómputo. Por otro lado, y aunque para el resto de las mayorías no se emplea esa misma expresión, aludiéndose solo al voto, hay que entender, en la interpretación que me parece más correcta, que también se refiere al voto favorable.

Desde otro punto de vista, no creo que puede asimilarse la abstención del propietario presente en la junta a la falta de manifestación de la discrepancia

del propietario ausente cuando se le notifica el acuerdo, que, en el caso de la regla 1.<sup>a</sup> del artículo citado, equivale al voto favorable; precisamente esta previsión integra una excepción que no cabe extender al propietario presente que ya ha manifestado su voluntad en el sentido de abstenerse y no votar a favor —ni en contra—, lo que introduce un factor de diferencia con relación al otro supuesto —equivalente, más bien, al silencio en la manifestación de la voluntad al que se le otorga en tal caso un determinado sentido legal, lo que no se produce en este— que impide que uno y otro caso puedan tener la misma solución».

En el mismo sentido, se ha venido pronunciando la Editorial Jurídica SEPIN en los distintos artículos publicados y opiniones de su presidente, Daniel Loscertales Fuertes:

«La respuesta que se ha dado siempre a estas consultas es doble, sin que, hasta la fecha, haya sido rechazada por la jurisprudencia que se conoce. Por un lado, que, a los efectos exclusivos de votación, el propietario que se abstiene no cuenta para nada, de tal manera que si hay 14 propietarios en la junta, en el momento de la abstención solo cuentan 13, tanto para la unidad de voto como para contabilizar el coeficiente, pues es el mismo titular quien se ha apartado voluntariamente de las decisiones. En definitiva, que los respectivos *quorum* hay que alcanzarlos con el resto de los propietarios que votan a favor o en contra».

Como opinión contraria a la propuesta, se encuentran las sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias, Gijón, Sección Séptima, de 20 de noviembre de 2009; Audiencia Provincial de Asturias, Oviedo, Sección Quinta, de fecha 3 de mayo de 2007; y, por proximidad, destacar la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, dictada el día 8 de mayo de 2006, de la cual extractamos una parte de su fundamentación jurídica por su relevancia:

«Descartado el requisito de la unanimidad, debemos analizar si se alcanzó el régimen de mayorías que establece el artículo 17-3 de la LPH; no es un hecho controvertido que el resultado de la votación fue el siguiente: 89 asistentes, 4 ausentes en la votación, 85 votos emitidos, 8 votos nulos, 33 votos a



favor, 23 votos en contra y 21 abstenciones, y que la controversia se plantea por la posición que cada parte tiene en el cómputo de los votos para alcanzar la mayoría en segunda convocatoria que establece el artículo 17-3 de la LPH. La demandante entiende que el criterio que aplica la juzgadora de instancia, representado en una minoritaria doctrina científica, representada por Loscertales Fuertes, basada en la exclusión a efectos de votación de los propietarios que se abstienen, por lo que el *quorum* hay que alcanzarlo con el resto de los propietarios que votan a favor o en contra, infringe el artículo 17-3 y la opinión mayoritaria de la doctrina, representada por Benedicto y Ramón, entre otros, que mantienen que, a efectos de cómputo tanto de personas como de cuotas para alcanzar las mayorías requeridas por la Ley, sí se debe tener en cuenta al propietario que se abstiene porque está presente y este es el dato determinante: su presencia no puede ser igual a su ausencia; por tanto, de acuerdo con ese criterio el *quorum* se alcanza cuando voten a favor del mismo la mayoría de los propietarios asistentes que representen la mayoría de las cuotas presentes.

La aplicación de uno u otro de los criterios es determinante para la validez del acuerdo. Si se excluye las abstenciones, el acuerdo sería válido al ser votado favorablemente por 33 de los 85 votos emitidos, conformando la mayoría simple 33 al descontar las 21 abstenciones; si se computan las abstenciones en el cómputo de los asistentes, la mayoría simple sería 43 votos favorables, por lo que al registrarse 33 votos favorables no alcanzaría el *quorum* requerido.

Si aplicamos la doctrina expuesta al caso que se enjuicia, la primera conclusión a la que se llega es que el régimen de aprobación del acuerdo que regula el artículo 17-3 de la LPH es autónomo del establecido en el artículo 17-1 de la LPH, por lo que no es admisible, cuando no se requiere la unanimidad, computar como favorables el voto de los propietarios ausentes que no manifiesten su discrepancia en el plazo de 30 días naturales desde que se les notifica el acuerdo; la segunda, que el acuerdo se adoptó en segunda convocatoria y requería la doble mayoría: de asistentes y de más de la mitad del valor de sus cuotas, debiendo computarse como asistentes a los propietarios

que se abstuvieron; la tercera, que de acuerdo con el resultado obtenido, de los 85 votos emitidos votaron 33 a favor, siendo la mayoría de los asistentes, a efectos de validez del acuerdo, 43 votos, por lo que no reúne la mayoría exigida, siendo nulo el acuerdo».

En definitiva, la interpretación de la norma, atendiendo a su espíritu y finalidad, parece claro que debe ser el de facilitar la toma de acuerdos en segunda convocatoria, y a la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (art. 3.1 del Código Civil), ya que la práctica diaria nos muestra que es frecuente en la vida comunitaria la pasividad y absentismo de los copropietarios, al menos respecto de determinadas materias, nos aconseja seguir la interpretación más favorable para que este precepto pueda surtir efecto, que es la expuesta inicialmente y seguida por la Editorial Jurídica SEPIN, pues quien voluntariamente se aparta de la toma de decisiones no puede bloquear el funcionamiento de la comunidad de propietarios, ni tampoco inclinar la balanza en la toma de acuerdo en sentido positivo o negativo.

Remedios Barona



# CONVENI AMB CAIXA POPULAR



Ara, un punt d'informació al Col·legi

**E**l Col·legi d'Administradors de Finques de València-Castelló i Caixa Popular, signen una aliança de col·laboració per facilitar la gestió econòmica financera dels col·legiats.

La principal entitat financera valenciana ha dissenyat productes i serveis exclusius per als col·legiats i per a les comunitats que aquests gestionen. Entre els quals destaquen un compte sense comissions, una auditoria de segurs gratuïta o una línia de finançament en condicions avantatjoses, entre uns altres.

Amb l'objectiu d'oferir uns serveis financers més directes i adaptats a les necessitats dels administradors de finques pertanyents al Col·legi, Caixa Popular ha obert un punt d'informació en les instal·lacions del Col·legi, situat en la Plaça Crespins, 3 de València; amb horari de 10h a 14h de dilluns a divendres.

Des d'aquest lloc, en el qual està al capdavant Inma Carvero de Caixa Popular, s'informarà de manera presencial, a tots aquells col·legiats, o qualsevol persona relacionada amb els seus despatxos, que vagen a la seu del Col·legi i sol·liciten informació. També s'oferirà atenció telefònica o digital.

Caixa Popular des del punt d'informació comunicarà i informarà a tots els col·legiats dels avantatges que els pot oferir per facilitar les gestions financeres de la seua activitat

professional i particular gràcies al conveni en vigor entre dues entitats.

El director del Departament de Negoci-Màrqueting de Caixa Popular, José María Company, i el president del Col·legi d' Administradors de Finques de València-Castelló, José Sales, han estat els encarregats de formalitzar la col·laboració, en una signatura que ha tingut lloc en la seu del Col·legi a València.



Moment de la signatura





# IMPRESIÓN

# BUZONEO



Colegio  
Administradores de Fincas  
Valencia - Castellón

5.000 **A5** DESDE  
10.000 **A5** DESDE

**199€**  
**299€**

15.000 **A5** DESDE  
20.000 **A5** DESDE

**449€**  
**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





MUTUA DE PROPIETARIOS  
tus inmuebles en forma

Índice de influencia en Twitter  
**ADMINISTRACIÓN DE FINCAS**



**ENTIDADES** MÁS INFLUYENTES EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



@consellCAF



@CAFMalagaES



@Afisecan



@CgCafeAaff



@CAFValencia



@finquesfeliu



@CAFMadrid



@PresidenciaCAF



@CafCantabria



@amat\_cat



**PERSONAS** MÁS INFLUYENTES EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



@isabelbajo



@ittaGalicia



@jybamo



@EceizaR



@pablo\_realejo



@AdmMaribel



@AlbertoRCT



@evendrells



@mjhidalgoconde



@SectecnicCGCAFE

# ÍNDICE DE INFLUENCIA EN TWITTER ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

**M**utua de Propietarios, aseguradora especialista en poner en forma hogares, edificios y propiedades a través del concepto *fitness inmobiliario*, ha identificado las cuentas más influyentes en los sectores de administración de fincas en la red social Twitter.

Entre las cuentas más relevantes de entidades se encuentran @CAFMadrid; @CAFMalagaES; @PresidenciaCAF; el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, @CgCafeAaff; el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, @CAFValencia; y la presidenta del Colegio de Madrid, @isabelbajo.

Este índice de influencia elaborado por la compañía aseguradora distingue entre cuentas gestionadas por entidades —como colegios generales o empresas de administración de fincas— y cuentas gestionadas directamente por personas, y señala quiénes son los actores imprescindibles para seguir la actualidad en la red de *microblogging*.

Los criterios empleados para determinar el nivel de notoriedad de las cuentas analizadas, además de tratarse obviamente de perfiles activos en Twitter, han sido muy rigurosos.

En primer lugar, se analizaron las conversaciones en la red social que contuviesen términos conectados a *administración de fincas*, lo que arrojó una cifra cercana a 2.000 resultados.

A continuación, se establecieron cortes en base a cuatro baremos distintos: número de seguidores, Golden Ratio (proporción entre seguidores y perfiles seguidos), nivel de interacción de los tuits («me gusta», «retuits» y respuestas) y alcance de los mensajes en la red social. Finalmente, las cuentas con cifras más elevadas en estas categorías han sido las señaladas como más influyentes en sus respectivos sectores.

«Twitter es uno de los canales más utilizados por administradores de fincas para reflejar la realidad y la actualidad de un colectivo que destaca por su innovación y adaptabilidad a un ecosistema profesional en constante cambio. Por ello, desde Mutua de Propietarios hemos considerado importante realizar un índice que señale las cuentas más relevantes e influyentes, con el objetivo de estar al día de los cambios del sector a través de la red social», explica Natalia Fernández, responsable de Comunicación y Marketing Estratégico del Grupo Mutua de Propietarios.



# 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**<sup>®</sup>  
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



# 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](http://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



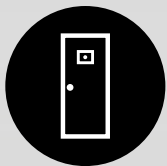
Electricidad



Buzones



Abrepuertas



Video mirillas



Domótica



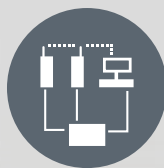
Control accesos



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