



## ENCUENTRO ENTRE RUBÉN MARTÍNEZ Y SEBASTIÁN CUCALA

EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO DEL CONSELL Y CONSELLER DE VIVIENDA  
Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA RECIBIÓ A NUESTRO PRESIDENTE EN EL  
PALACIO DE PINEDA

LA COLEGIACIÓN ES  
GARANTÍA DE CALIDAD

Administradores de Fincas Colegiados



# Presentamos el nuevo servicio gratuito para los Administradores de fincas

**segurofinca**  
www.segurofinca.info

## LAS MEJORES Y MÁS AMPLIAS GARANTÍAS PARA LAS COMUNIDADES



### EFICACIA

Un solo interlocutor para obtener un comparativo con 5 compañías aseguradoras.



### PRECIO

El multiproyecto y análisis permite optar por la mejor opción calidad-precio.



### RAPIDEZ

Evite recopilar todos los proyectos recibidos de los vecinos cada uno con capitales y coberturas diferentes y la responsabilidad y trabajo de realizar usted un análisis comparativo.



### SERVICIO

Segurofinca le ayuda en el proceso de contratación, gestión de la anulación del seguro anterior y en cada siniestro que se produzca.



### CALIDAD

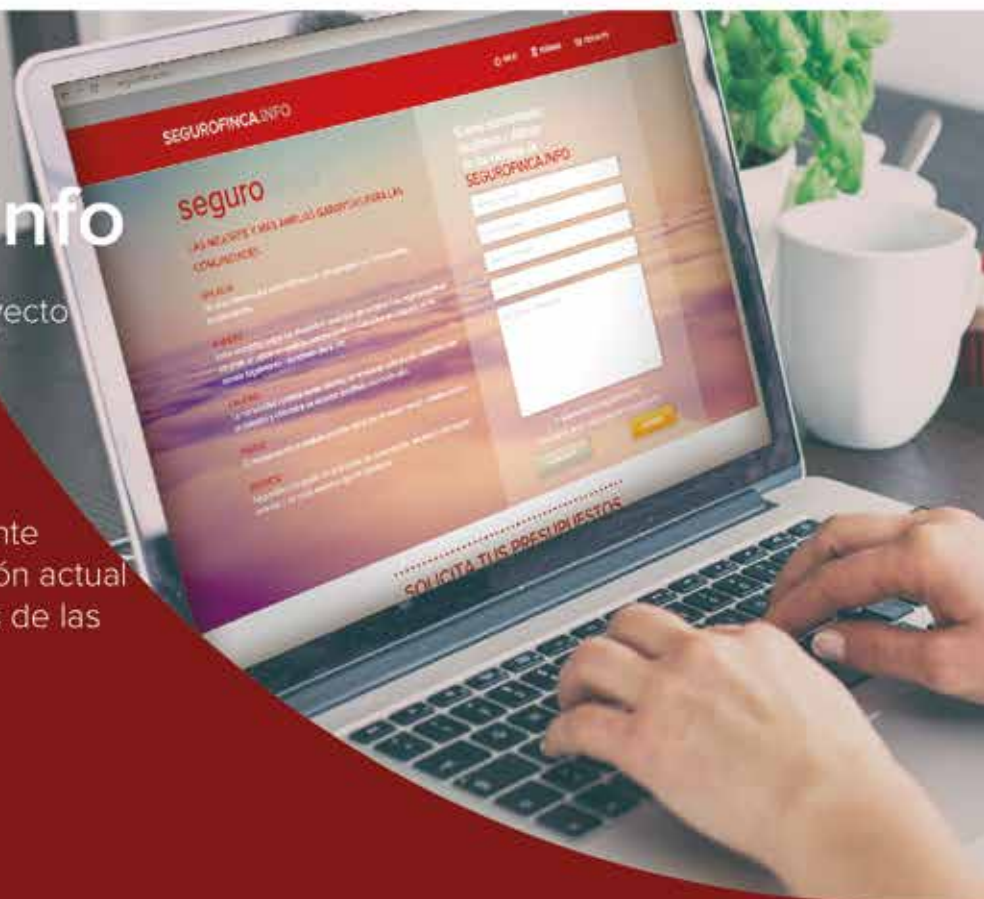
La comunidad recibirá en un único documento un estudio comparativo real a igualdad de condiciones y capitales. Se revisarán coberturas, capitales en función de los datos obtenidos del edificio en el catastro y obtendrá un informe detallado con todo ello.

## Entre en **segurofinca.info**

Solicite directamente el multiproyecto sin necesidad de registrarse.

Regístrese y recibirá mensualmente nuestra newsletter con información actual y de su interés sobre los seguros de las comunidades.

**96 331 71 01**  
info@segurofinca.info





# Maximizar el tiempo, todo el tiempo.

MAX, el nuevo sistema de mantenimiento predictivo de thyssenkrupp.

En una ciudad conectada con MAX, los ascensores funcionarán de manera más continuada y ofrecerán una disponibilidad máxima, lo que significa mayor eficiencia en el servicio, menores costes y menos problemas.

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



engineering.tomorrow.together.

thyssenkrupp

## 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, Juan Fernando Escrivá Camarena y Fermín Valero Moreno

## Fotografía

Luis Caballero Jurado y Toni Sanchis (VII Curso Francisco Brotons, Dénia)

## 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

Al escribir esta editorial —finales de noviembre—, seguimos sin Gobierno y sin invierno. En el Parlamento español, las cosas no están claras tras los nuevos comicios. Ya veremos cómo funciona el pactómetro en esta ocasión. En cuanto a las temperaturas en la costa valenciana, siguen por las nubes. El cambio climático nos está marcando una nueva era, en la que vamos a tener solo que comprar ropa de primavera y verano.

La actualidad viene cargada con la recepción en el Palacio de Pineda por parte del vicepresidente segundo del Consell y *conseller* de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, Rubén Martínez Dalmau, al presidente autonómico de los administradores de fincas, Sebastián Cucala. Un *conseller* al que le agradecemos inmensamente su cercanía y el que pudiera hacer un hueco en su agenda para poder estar en la XL Cena de Hermandad del Colegio de Valencia-Castellón.

Buena entrevista al presidente de Alicante y vicepresidente del Consejo General de España, Augusto Soler, de nuestro compañero *dircom* del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA), Fermín Valero, sobre diversas cuestiones de interés para todo el colectivo. Los retos a los que nos enfrentamos y las acciones de mejora, sin duda, nos harán reflexionar sobre el futuro.

La séptima edición del Curso Francisco Brotons en Dénia fue todo un éxito de organización y asistencia de colegiados. Nuestra felicitación y agradecimiento por el trabajo realizado a Ana Moya, directora del curso y tesorera de la Junta de Gobierno de COAFA.

El colegio de Valencia y Castellón estuvo presente en Urbe, de Feria Valencia, con *stand* propio, al igual que COAFA con presencia en la nueva edición de FIRAMACO en la Institución Ferial Alicantina. Como entidades de derecho públicas, hay que estar para ayudar en estos grandes eventos a los consumidores y usuarios.

Y si de ayudar va la cosa, antes de terminar, desde estas líneas, queremos tener un recuerdo para nuestros compañeros colegiados de la Vega Baja y de la zona sur de Alicante por su trabajo y solidaridad, tras las terribles inundaciones en Almoradí y su comarca, debidas al desbordamiento del río Segura. Un abrazo para ellos y para todas esas familias que han sufrido las consecuencias de las devastadoras lluvias torrenciales.

**Feliz Navidad para todos y próspero año nuevo 2020**



## SUMARIO

### 02 Editorial

### 04 Tribuna

### 06 Actualidad

- Encuentro institucional con el vicepresidente segundo del Consell y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat
- VII Curso Francisco Brotons. Ana Moya
- La festividat dels valencians

### 12 Lucentum

- IMCOAFA, Instituto de Mediación de COAFA
- Promoción para el uso de la *app* de COAFA
- Campaña de ayuda solidaria a las familias de la Vega Baja
- Procesos de trabajo automatizados en nuestros despachos
- Charla Mutua de Propietarios
- COAFA en FIRAMACO

### 16 Valentia

- De Donostia al cielo
- Entrega de diplomas de la Universidad de Burgos y colegiales
- Comisiones colegiales, con la mirada en 2020
- Feria Urbe
- XL Cena de Hermandad

### 26 Castillion

- Acuerdo con Radio Castellón Cadena SER
- Formación sobre el nuevo dividendo digital

### 28 Asesoría Jurídica

- Recargos e intereses moratorios exigibles a propietarios morosos de comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal. Francisco Nemesio
- Alquiler turístico, molestias y acción de cesación. Vicent R. Estruch

### 34 Información

- Reunión con Francesc Gamero, secretario autonómico de Hacienda
- El administrador de fincas de oficio. Joaquín García
- Acuerdos de colaboración
- Reseña de *Nueva suma de arrendamientos urbanos*



4.º Trimestre de 2019 n.º 99



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

# AUGUSTO SOLER, PRESIDENTE DE COAFA



**«Debemos trabajar, no para hacer grande al colegio, debemos trabajar para hacer grandes a nuestros colegiados»**

Augusto Soler, administrador de fincas y abogado, es presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) desde julio de 2018. Aunque, con anterioridad, ya formó parte de otras juntas de gobierno de la entidad, por lo que, cuando llegó a la presidencia, conocía con bastante profundidad el día a día de un colegio profesional.

**¿Cuáles son los principales retos a los que se enfrenta COAFA en la actualidad?**

Evidentemente, son muchos y de distintos calados. En primer lugar, y quizá el más importante, es cambiar la filosofía de funcionamiento del propio colegio. Me explico. Cuando aterrizamos la nueva Junta de Gobierno, hace poco más de un año, nos planteamos diversas metas, pero, sobre todo, la fundamental era acercar el Colegio al colegiado y que este pudiese tener más presente en su día a día las actividades que realizamos. Y aunque pueda parecer obvio, el Colegio tradicionalmente nunca había pretendido algo así, más bien al contrario, eran los colegiados los que debían acudir a la entidad. Siguiendo esta premisa, contratamos los servicios de una empresa

de comunicación para optimizar nuestros canales de comunicación tanto hacia la sociedad como hacia los propios colegiados. Paralelamente, comenzamos a trabajar en un plan estratégico que nos marcara las líneas a seguir para los próximos años.

El resultado de este plan fue categórico, en varios sentidos, en cuanto al fondo y a la forma. Debemos trabajar, no para hacer grande al colegio, debemos trabajar para hacer grandes a nuestros colegiados. COAFA debía reconvertirse no para ser la meta, sino para ser el camino. Quizá esta condición sea la primordial de todas las demás. Apostando por herramientas para la formación de los colegiados, facilitándoles los mejores convenios con las empresas del sector, poniendo cerca a los mejores asesores, abriendo nuevos canales de comunicación interna y, sobre todo, sacar partido a un elemento crucial: el *networking*. No podíamos desaprovechar la baza más importante de todas: nuestra experiencia y nuestro conocimiento. Ponerlo en común y que sea el propio Colegio quien facilite los escenarios para ello.

**Parece un reto bastante importante, teniendo en cuenta que su Colegio tiene una trayectoria de prácticamente 50 años.**

Los retos no son fáciles. Cambiar métodos que ya están muy arraigados nos va a llevar tiempo. Convertir a COAFA en una plataforma al servicio del colegiado es una meta que no se puede realizar de la noche a la mañana. Encontrar nuestra propia metodología, la que mejor se adapte al funcionamiento de nuestros colegiados, llevará un tiempo de ensayos, de aciertos y errores, pero, sin duda, creemos que el resultado valdrá la pena.

En realidad, fíjese que estamos hablando de un elemento vital para nuestra entidad. Para ejercer como administrador de fincas (tal y como marca la ley), hay que estar colegiado, pero muchos ejercen esta misma actividad llamándola de cualquier otra forma y sin necesidad de estar colegiados. Esta cuestión que, a priori, puede resultar uno de los grandes problemas en nuestro sector, desde nuestro plan estratégico, la queremos convertir en una oportunidad. Cuando la supervivencia de un colegio está garantizada por ley, puede permitirse ciertas bondades. En nuestro caso, no es así. Tenemos que competir en un mercado, tenemos que potenciar nuestra marca, debemos ser mejores cada día, debemos dar mejores servicios y nuestros colegiados tienen que apreciar una diferencia fundamental en el hecho de estar colegiados. Porque si no lo hacemos, peligra nuestra supervivencia como colectivo. El mundo se mueve por la necesidad, y nosotros necesitamos movernos día a día. Ser un valor añadido importante para todos aquellos que componemos este colectivo. Todas estas razones son las que convierten el momento actual de nuestro Colegio en un punto de inflexión muy ilusionante para todos.

**¿Y cuáles son esas primeras acciones que están promoviendo desde COAFA?**

Son muchas. Desde la organización interna, ahora mucho más horizontal que vertical, o una formación dirigida principalmente a dotar a nuestros colegiados de conocimientos y herramientas para su propio crecimiento empresarial, hasta plantearnos a medio plazo un cambio de ubicación de nuestra sede.

**¿Qué diferencia a un administrador de fincas colegiado de otro que no lo es?**

La palabra es *compromiso*. Compromiso con su quehacer profesional y con su colectivo. El profesional que se colegia lo hace porque quiere que su compromiso se convierta en una garantía de calidad, en la gestión, en la responsabilidad, en el conocimiento, de cara a su cliente. Sabe que le va a implicar más horas de formación y atenerse a un código deontológico. Pero también entrará a formar parte de los más de 15.000 administradores de fincas colegiados que hay actualmente en todo el territorio nacional. Todos ellos comprometidos con su profesión. No es obligatorio, pero estar colegiado, poseer el logotipo de nuestra marca en la puerta del despacho, establece ya, desde el principio, una diferencia.

En la actualidad existen en el mercado grandes empresas que ejercen la gestión de fincas. Que compran carteras a aquellos administradores que, por jubilación

o cese de la actividad, las ponen en el mercado. Puede parecer que en el día a día estas empresas realizan un trabajo similar al del administrador de fincas colegiado, pero la cuestión fundamental no es el qué, sino el cómo. Un administrador colegiado pone a las personas, a los vecinos de sus comunidades, en el centro de su actividad. En las grandes empresas, el centro de su actividad son las cifras de su cuenta de resultados. Que no digo que esté mal, simplemente ese es su objetivo. Yo llevo muchos años ejerciendo como administrador de fincas y, como es lógico, conozco la actividad de muchos de mis compañeros. Para nosotros, las fincas que administramos tienen nombres y apellidos, problemas personales, llamadas de emergencias, proveedores del barrio. Te diré más. ¿Sabes cuándo un administrador de fincas marca la diferencia? En este pasado episodio de inundaciones en el sur de la provincia, no te puedes hacer una idea de la labor titánica que muchos de nuestros compañeros han tenido que realizar. Muchas veces cuando ellos mismos eran también víctimas del propio desastre. En esas situaciones, es cuando se demuestra de qué madera estamos hechos. Yo mismo, en Santa Pola, tuve que hacer frente a unos días bastante duros. Y es que, en buena medida, somos una profesión que tenemos vocación, te diría, casi de servicio público.

## PROMOCIÓN RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

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



**Fontanería**  
**Saneamiento**  
*(desagües, acometida...)*

**Electricidad**

**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)*





Conseller, directora general y presidente

## ENCUENTRO INSTITUCIONAL CON EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO DEL CONSELL Y CONSELLER DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA DE LA GENERALITAT

**E**ncuentro del presidente Sebastián Cucala con Rubén Martínez en el Palacio de Pineda, sede de la Vicepresidencia segunda del Consell y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana.

Interesantes temas los tratados en este primer encuentro con el conseller y la directora general, como las subvenciones para el próximo año, el administrador de fincas de oficio y la eficiencia energética.

Estrecha colaboración de ambas instituciones, donde los colegiados ganan protagonismo como prescriptores de las decisiones y normativas que apruebe el Consell.





# ÁBACO

REHABILITACIÓN Y RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS  
LES DESEA DE TODO CORAZÓN:

*Una Feliz Navidad*

*Un Próspero Año 2020*

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

[info@abacorehabilitaciones.com](mailto:info@abacorehabilitaciones.com)



Tel.: 962 274 918

*"El trabajo bien hecho,  
es mejor que bien explicado"*

*(Benjamin Franklin)*

# VII CURSO FRANCISCO BROTONS



Luis Caballero fue el maestro de ceremonias



Realiza la apertura el alcalde de Dénia



Vicente Magro durante su presentación



Felicitación a la directora del Curso, Ana Moya

Como todos sabéis, los pasados 25 y 26 de octubre celebramos el VII Curso Francisco Brotons en Dénia. Es la primera vez que organizo un evento de este tamaño, y creedme si os digo, que no es fácil. Son muchísimos detalles, los que puedes prever y los que surgen por el camino, que no esperabas. Pero desde la distancia que dan estas semanas posteriores, tengo que decir que ha sido muy gratificante para mí. He sido la directora de esta edición, pero no he estado sola. He tenido apoyo desde el Consejo Valenciano, organizador del acto, y desde el equipo que hemos formado en COFA, colegio anfitrión este año. Hemos puesto todo nuestro empeño para elaborar nuestro Curso más importante, y creo, sinceramente, que lo hemos conseguido. Desde aquí mi más sincera enhorabuena a todos los que habéis puesto vuestro tiempo y esfuerzo.

Pero para que un evento tenga éxito, lo más impor-

tante es que los colegiados participen y se vayan del Curso con un valor añadido más allá de lo evidente. El Curso Francisco Brotons es un curso de formación, pero, en realidad, es mucho más. Es el evento que une a los dos colegios de la Comunitat Valenciana en uno solo. Durante dos días no somos Alicante y Valencia-Castellón, somos un solo colegio con más de 1.500 colegiados, unidos por una profesión que nos ilusiona, que respetamos y que hace de nosotros profesionales comprometidos con la calidad y la mejora continua. Por tanto, muchísimas gracias a todos aquellos de vosotros que con vuestra presencia y participación habéis engrandecido esta edición con más de 200 inscritos.

Agradecer también la participación de los ponentes, que, en sus diversas áreas, nos han dado herramientas relevantes para nuestro trabajo del día a día.





Asistentes



Presidentes atendiendo a una de las ponencias



Voluntarios de la organización



Foto grupal

Por otra parte, tengo que hacer especial mención a otro de los elementos fundamentales para que hayamos podido realizar el Curso: la siempre inestimable participación de las empresas colaboradoras. Quiero darles las gracias por estar presentes siempre y traernos nuevos conocimientos que son, muchísimas veces, avances de lo que sucede en el mercado ahora y en el futuro. Sin ellas, nada de esto sería posible.

Llegado el momento del análisis, creo que hemos hecho un Curso muy interesante, con una buena asistencia por parte de los colegiados y que la ciudad de Dénia ha sido una buena elección. Justo es reconocer que ha habido cuestiones que se pueden mejorar y tomamos nota de ello para futuras ediciones. Pero lo que es innegable es que el Curso Francisco Brotons va en alza cada año. En futuras ediciones, seremos capaces de mejorarlo en forma-

ción, contenidos y otros aspectos más lúdicos. Ya estamos trabajando con ilusión para el próximo año.

Gracias a todos por esta oportunidad de poner en valor a nuestro colectivo y a mi ciudad. Hasta pronto.

Ana Moya  
Tesorera de la Junta de Gobierno de COFA

# LA FESTIVITAT DELS VALENCIANS



Procesión Cívica

La festividad del 9 d'Octubre conmemora la conquista de Valencia. A partir de 1338, fecha del primer centenario de la conquista, se instituyó la fiesta conmemorativa, y desde entonces, especialmente desde el siglo XVII, se celebra siempre manteniendo como trasfondo la fecha simbólica de creación del Reino de Valencia y la exaltación de la identidad colectiva de los valencianos.

A las 12.00, como es costumbre ese día, descendía la *Senyera* del Ayuntamiento de Valencia, portada por la diputada autonómica María José Catalá del PP, en el recorrido de la Procesión Cívica del 9 d'Octubre.

El presidente Sebastián Cucala y la vocal primera de la Junta de Gobierno, Amparo Silvestre, asistieron al emotivo acto en representación de todos los colegiados. Otros colegios, como el de Médicos y Farmacéuticos, también estuvieron presentes.



**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.





# FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

# TODO

## BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



### Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



### Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€  
MONOPUESTO

150€  
MULTIPUESTO

DEMO  
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

 Nueva aplicación móvil

 **Informática  
Desarrollo  
Software**



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

**Garantía de Calidad**  
Software homologado por el Consejo  
General de Administración de Fincas  
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net

# IMCOAFA, INSTITUTO DE MEDIACIÓN DE COAFA



Mediación

**E**l pasado 16 de noviembre, los miembros del Instituto de Mediación de COAFA (IMCOAFA) tuvieron Asamblea General y Jornada de Formación. Recordaos que IMCOAFA es una potentísima herramienta que el Colegio tiene a disposición de los colegiados y, por supuesto, de las comunidades de vecinos. Es una forma rápida, eficaz y económica de resolver muchos de los conflictos que pueden surgir en las comunidades.

## PROMOCIÓN PARA EL USO DE LA APP DE COAFA

**D**esde hace un tiempo, COAFA dispone de una herramienta al alcance de todos los colegiados: la *app*. En ella, contamos en nuestro teléfono móvil con todas las novedades legislativas que van apareciendo, circulares, noticias y una búsqueda de proveedores por zonas. Para promover su uso, el Colegio, a través de la Comisión de Innovación, puso en marcha el sorteo de un móvil de última generación entre todos aquellos colegiados que se la instalaran y comenzasen a usarla.

Ricardo Papí, como impulsor de la *app* desde la Comisión de Innovación, y Pepe Climent, secretario del Colegio, haciendo las veces de notario y la mano inocente de Alba, procedieron a sacar el número del afortunado. El ganador fue Antonio García Escolano, colegiado n.º 1494. ¡Enhorabuena!



Sorteo *app*





La alcaldesa de Almoradí, María Gómez, junto al presidente de COAFA, Augusto Soler, y la miembro de la Junta de Gobierno y promotora de la campaña, Luisa Aspas.

## CAMPAÑA DE AYUDA SOLIDARIA A LAS FAMILIAS DE LA VEGA BAJA

**E**l Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) inició el pasado septiembre una campaña de recogida de fondos para contribuir y colaborar en esos momentos tan difíciles que atravesaron miles de personas del sur de la provincia de Alicante, debido a las catastróficas inundaciones que sufrieron.

Los fondos recogidos se coordinarán con personal técnico del municipio de Almoradí, que, como todos sabéis, sufrió terribles inundaciones debidas al desbordamiento del río Segura y a la avenida de agua procedente de Abanilla a su paso por la comarca.

La entrega de los fondos recaudados entre los colegiados, una donación del propio Colegio y una donación

procedente del Consejo General fue entregada a la alcaldesa de Almoradí, María Gómez García. En la entrevista que tuvimos con ella, nos relató los duros momentos que pasaron y el titánico trabajo que han tenido y tienen todavía que realizar para con todos los vecinos.

«No hemos terminado —comenta María Gómez—, queda mucho por hacer. Daos cuenta de que hay vecinos que lo han perdido prácticamente todo y, a pesar de los seguros y las ayudas de la Administración, les será muy difícil volver a la normalidad. Iniciativas como la vuestra nos ayudan a devolverles a algunos de ellos un poquito de normalidad. Gracias por vuestra solidaridad y por haber pensado en nosotros».

## PROCESOS DE TRABAJO AUTOMATIZADOS EN NUESTROS DESPACHOS



Charla Wattium

El pasado 17 de octubre, tuvo lugar en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) una interesante charla/taller patrocinada por Wattium e impartida por Álvaro Navarro, un profundo conocedor de los problemas en la implantación de procesos de trabajo en los despachos de administradores de fincas. La charla también fue retransmitida en directo, vía *streaming*, debido al

éxito que tiene este método de cara a la formación.

Hubo una fantástica participación de colegiados, y, de nuevo, fue patente el enorme interés que tiene para los administradores de fincas en la formación de carácter empresarial, promoviendo herramientas para implantar flujos de trabajo destinadas a que sus despachos sean más rápidos y eficaces.

**elek luz**  
energía valenciana para tu comunidad

cercanía · transparencia · eficacia

Comercializadora eléctrica especializada en Administradores de Fincas.

Reduce los costes de tus facturas eléctricas

www.elekluz.com  
963 408 025



# CHARLA MUTUA DE PROPIETARIOS



Momento de la charla

El pasado 27 de septiembre, y enmarcado dentro de la programación de formación del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA), tuvo lugar una interesante charla en la sede del Colegio a cargo de la Mutua de Propietarios.

Como todos sabemos, es una empresa de seguros especializada en el sector de la administración de fincas y

muy vinculada a muchos de los colegios de España.

La charla giró en torno a una serie de preguntas, dudas y diversas cuestiones que los administradores allí presentes y otros, vía *streaming*, formularon a los técnicos de la compañía. Desde aquí, agradecemos el esfuerzo y el fortalecimiento de los vínculos que Mutua de Propietarios está realizando para este Colegio.

## COAFA EN FIRAMACO



Nuestro stand

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) estuvo presente en la nueva edición de FIRAMACO en la Institución Ferial Alicantina.

Los pasados 27, 28 y 29 de septiembre, COAFA, un año más, estuvo compartiendo, junto a muchos otros profesionales, FIRAMACO con un stand propio. En esta edición,

diversas empresas con las que hemos firmado un convenio de colaboración participaron junto a nosotros, promocionando sus productos o servicios. Fueron días de contactos entre profesionales y otros colegios, y, sobre todo, de visibilidad para el Colegio a nivel social e institucional.

# DE DONOSTIA AL CIELO



Junta de Gobierno en el Colegio de Gipuzkoa-Álava

**R**ealizar una escapada a San Sebastián siempre es una gozada, y si además te espera gente guapa de la tierra para mostrarte cada rincón y degustar la mejor gastronomía, ya es de nota.

El viaje fue organizado por Orona, y desde estas líneas le damos las gracias a todo el equipo. Comandados por el director de Valencia, Miguel Fraile, y el director regional, Antonio González, nos sentimos como en casa. No dejaron nada al azar, ya que cualquier detalle, por pequeño que fuera, estaba bajo control. Todo empezó a las 6.00 concentrados en el aeropuerto de Manises para volar a Bilbao. Madrugón de todos los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, para realizar la pertinente junta del mes en el País Vasco. A nuestra llegada al aeropuerto de Bilbao, estaba preparado un autobús para recogerlos y llevarnos a la sede del Colegio de Administradores de Gipuzkoa-Álava, ubicada en la ciudad de San Sebastián. Allí, Francisco Javier Montero, presidente del Colegio, ejerció de anfitrión y nos abrió las puertas para poder celebrar la reunión de la Junta de Gobierno. Al terminar, fuimos a recorrer la playa de la Concha y a tomar los ricos pinchos del norte que tanta fama tienen. Por la tarde, visita privada con cena incluida

al museo Chillida Leku, un gran espacio de jardines y bosques, y un caserío remodelado, donde el escultor Eduardo Chillida distribuyó una gran muestra de su obra. Está situado en las inmediaciones de Hernani.

A la mañana siguiente, visita a la fábrica de Orona. El objetivo era conocer cada uno de los procesos que se utilizan en la fabricación de un ascensor. Orona impulsa Orona Ideo, para reunir en un mismo entorno físico a todos los actores implicados en su red de Innovación, referente en Europa: empresa, universidad e investigación. Espacio de fusión de diferentes actividades sinérgicas y un laboratorio donde se aplican tecnologías punteras en sostenibilidad y gestión de la energía en los edificios. La elevación y la movilidad urbana son los referentes de la actividad de Orona, que tiene como pilares la eficiencia energética y el diseño sostenible. Las nuevas actividades incorporarán las innovaciones en sistemas de almacenamiento eléctrico, con el objetivo de abordar la gestión inteligente de la energía en los edificios.

Día y medio para un viaje de trabajo, gastronomía, cultura, modernización y sostenibilidad. Sin duda, Orona es un ejemplo de cooperativa en España y de cómo se pueden hacer bien las cosas. Felicidades.





A las puertas de Orona en Donostia



Encuentro en San Sebastián de las juntas de gobierno de Gipuzkoa, Álava, Valencia y Castellón



Presentación en la fábrica de Orona

# ENTREGA DE DIPLOMAS DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS Y COLEGIALES



Ceremonia

Cada año, se realiza en la sede del Colegio, en presencia del presidente y de la secretaria, un acto solemne de entrega de títulos para quienes, con su esfuerzo y dedicación, han superado el curso de perfeccionamiento para administradores de fincas. Es el Colegio, junto con la Universidad de Burgos (UBU), quien otorga estos diplomas.

En el acto, además, se entrega los diplomas a los nuevos mediadores y oficiales habilitados. Al finalizar, se realiza una comida para todos. La formación continuada en el Colegio es una de las razones y objetivos principales de la Junta de Gobierno

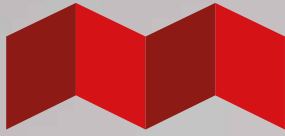


Compañeros con el título de Mediación



Nuevos colegiados y habilitados





**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



Encuentro con los directores de comisiones

# COMISIONES COLEGIALES, CON LA MIRADA EN 2020

**E**l pasado mes de octubre se realizó un encuentro promovido por la colegiada Eugenia Coso, nombrada recientemente por la Junta de Gobierno, coordinadora de las comisiones de trabajo del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, junto a los demás directores de las comisiones. Un buen momento para trabajar, organizar y perfilar los distintos proyectos y asuntos de 2020. Junto al presidente del Colegio, Sebastián Cucala, la

secretaria, Vanina Cernotto, y la gerente, María José Valero, se encontraban representadas cada una de la Comisiones de trabajo por mediación de su director o directora.

Lo primero fue reconocer a los más de 60 compañeros que trabajan cada día de manera altruista, para hacer más grande al Colegio y la profesión.

Si quieres, puedes formar parte de cualquier comisión. Pregunta en el Colegio.

## COMISIONES COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN

COMISIÓN TÉCNICA Y ESTATUTARIA: Directora: Vanina Cernotto

COMISIÓN DE MARKETING, COMUNICACIÓN E IMAGEN: Director: Juan Escrivá Camarena

COMISIÓN DEONTOLÓGICA Y DISCIPLINARIA: Presidenta: M.<sup>a</sup> Eugenia Lejárraga García

COMISIÓN ECONÓMICA: Directora: Juana Blasco Soler

COMISIÓN DE MEDIACIÓN: Directora: Virginia Madrid del Toro

COMISIÓN DE ARBITRAJE: Director: Francisco Arnaldos Jiménez

COMISIÓN DE CALIDAD Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DE CONVENIOS: Director: Joaquín García Lombard

COMISIÓN INFORMÁTICA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS: Director: Juan Carlos Gabaldón Olmos

COMISIÓN DE RELACIONES SOCIALES: Directora: Charo Feliu Fenoll

COMISIÓN DE ATENCIÓN AL COLEGIADO: Directora: Paz Muñoz Vidal

COMISIÓN DE FORMACIÓN: Directora: Yana Dimitrova Mihaylova





Manolo Mata, vicesecretario general del PSOE, visitó nuestro stand



Stand del Colegio en Urbe, de Feria Valencia

# FERIA URBEBE

Más de 50 promotoras e inmobiliarias con viviendas en Valencia y su área metropolitana y en la costa participaron en una nueva edición de la feria Urbe. El certamen inmobiliario del mediterráneo, en Feria Valencia, afrontó una edición marcada por los últimos datos negativos sobre la venta de viviendas en España y en la Comunitat Valenciana. Después de cinco años de incremento en el número de compraventa de viviendas, el sector ha mostrado números rojos: en la Comunitat Valenciana, durante el segundo trimestre de 2019, la bajada fue de un 7,2%. A nivel nacional, el pasado agosto fue el peor desde 2015, con una caída del 21,1%.

Urbe aumentó un 30% su superficie de exposición respecto a la anterior edición, con presencia de firmas nacionales y las principales promotoras radicadas en la Comunitat Valenciana, además de colegios profesionales.

La oferta de viviendas se orienta actualmente hacia la sostenibilidad y la eficiencia, con mejores estándares en confort, cualidades acústicas y térmicas, con un consumo casi nulo y con el reto de precios accesibles, según se puso de manifiesto en la jornada previa a la feria.

En el stand del Colegio, tuvimos la visita de Laura Soto, secretaria autonómica de Arquitectura Bioclimática y Sostenibilidad, de Jaume Monfort, director general de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética, y de Manolo Mata, portavoz del Grupo Socialista en las Corts.



[www.abbrevia.es](http://www.abbrevia.es)

*“La empresa de confianza de los ADF”*

*que da el mejor servicio a sus comunidades.*

Especialistas en obras

- Evacuación Agua
- Montantes
- Fachadas
- Colectores
- Rehabilitación
- Patios de Luces
- Bajantes
- Impermeabilización
- Suministro Agua Potable
- Acometidas

Tel. Atención al Cliente 96 100 02 05

Pol. Ind. Bovalar c/Juan XXIII, 21. 46970 Alacuás - Valencia.

[comercial@abbrevia.es](mailto:comercial@abbrevia.es)



Augusto Soler, presidente de COAFA, asistió a la cena



Rubén Martínez y Sebastián Cucala



Instante de la cena



# CENA DE HERMANDAD



Agradecimiento del presidente



Reconocimiento a 50 años de profesión



Diploma a 40 años de profesión

**M**agnífica celebración en la XL Cena de Hermandad del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Más de 250 colegiados y sus acompañantes pudieron disfrutar en Jardín de Azahares de una gran velada. Como invitado de honor, la presencia por primera vez de un miembro del Consell en la mesa presidencial. El honorable vicepresidente y *conseller* de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, Rubén Martínez, hizo los honores junto a los presidentes Sebastián Cucala y Augusto Soler, el secretario del Consejo Valenciano, Pepe Climent, la secretaria del Colegio de Valencia-Castellón, Vanina Cernotto, y los expresidentes José Vázquez y José Sales.

Era una noche especial, de emociones para los compañeros que cumplían 50, 40 y 25 años de profesión colegiada.

Todo empezó con un cóctel en la carpa, para pasar después al salón a degustar los manjares. Antes, Eugenia Coso, responsable de Relaciones Institucionales del Consejo Valenciano, y Charo Feliu, directora de la Comisión de Relaciones Sociales, daban la bienvenida a todos los

asistentes y agradecía a los patrocinadores su colaboración. Entre ellos, estaba el director nacional del Canal de Administradores de Fincas de Endesa, Pablo Torres, quien deseó a todos los asistentes una feliz noche. Tras la cena, café y cava, vinieron los parlamentos de Sebastián Cucala y Rubén Martínez. Al finalizar los discursos, la secretaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Vanina Cernotto, fue nombrando en primer lugar a los colegiados Andrés Irazo y Antonio Vila, que cumplían 50 años de profesión colegiada. Luego fueron los compañeros de 40 y 25 años, respectivamente. A continuación, y tras la entrega de los diplomas, se sortearon los regalos aportados por los patrocinadores, como patinetes eléctricos, televisores, *smart box*, maletas y viajes, los cuales hicieron las delicias de los afortunados. La noche finalizó para muchos en la pista de baile, y para otros, los autobuses empezaron a desfilas hacia la capital del Turia poniendo la guinda a una velada fantástica y de reencuentros.



# CENA DE HERMANDAD



Diploma a 25 años de profesión



Pablo Torres, de Endesa, entregó un regalo al decano de los arquitectos valencianos

**Oficina Técnica  
de Arquitectura**  
Técnicos de Edificación

**Chiralt**



[www.Arquitectos-Chiralt.com](http://www.Arquitectos-Chiralt.com)

96.363.92.49 - 610.24.29.10

[vchiralt@caatvalencia.es](mailto:vchiralt@caatvalencia.es)

*Especialistas en tu Comunidad*

- IEE-CV : Informe de Evaluación del Edificio
- Accesibilidad
- Proyectos de Fachadas
- Servicios Técnicos de Edificación
- Aluminosis

# ACUERDO CON RADIO CASTELLÓN CADENA SER



Firma del acuerdo

Las empresas Engel&Völkers y Resocas patrocinan el espacio del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, que da voz a los vecinos con sus preguntas y dudas, llamado *Su administrador de fincas colegiado responde*.

Desde el pasado mes de octubre, se realiza en la Cadena Ser cada miércoles a las 13.30, con la asistencia de compañeros colegiados de la provincia de Castellón.

## GESTIONA TUS CERTIFICADOS DESDE UNA ÚNICA PLATAFORMA

**¡DIGITALICEMOS NUESTRO SECTOR!**

**Ya es hora de poner en valor la profesión del administrador de fincas.**

**Confía en CAFirma, confía en el CGCAFE.**

CAFirma es el producto oficial del CGCAFE y es, además, Prestador de Servicios de Confianza Cualificado, cumpliendo con los más altos estándares de seguridad.



**#CAFírmate**

 **CAFirma**

☎ 96 100 22 85 / 960 64 59 10  
 🌐 [www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)  
 ✉ [gestion@cafirma.com](mailto:gestion@cafirma.com)

 Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España



# ..... FORMACIÓN SOBRE EL ..... NUEVO DIVIDENDO DIGITAL



Durante la formación

**D**e la mano del Grupo Cuevas, conocimos los aspectos que regulan la liberación del segundo dividendo digital el pasado mes de septiembre, tanto en cuanto a las

adaptaciones a realizar en las instalaciones de recepción de los hogares por el 5G, como las subvenciones que corresponden a las comunidades de propietarios.



## 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)

# RECARGOS E INTERESES MORATORIOS EXIGIBLES A PROPIETARIOS MOROSOS DE COMUNIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Los administradores de fincas y los abogados que les asesoramos percibimos que a partir de 2016 está disminuyendo la morosidad de los propietarios de viviendas y locales de los edificios y conjuntos inmobiliarios sujetos a la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal (LPH), que se disparó entre 2008 y 2015 a consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica que la originó.

La web del Consejo General del Poder Judicial no publica estadísticas oficiales sobre el número total de los Procesos Monitorios de la LPH, sino del conjunto de todos los Procesos Monitorios. Atendiendo a esos datos, en 2016, 2017 y 2018 se ha venido produciendo un notable descenso del número total de los Procesos Monitorios. En 2018 fueron 65.201 Procesos Monitorios en toda la Comunitat Valenciana, de los que tal vez una vigésima parte fueron Procesos Monitorios LPH.

Aunque la morosidad de los propietarios en el ámbito de la propiedad horizontal se haya reducido, causa dificultades de tesorería a las comunidades, que, en los casos graves, les impide cumplir diligentemente sus obligaciones legales y contractuales.

Recientemente algunos medios de comunicación se han hecho eco de la sentencia n.º 416/2019, de la Sección 11.ª de la A. P. de Barcelona, de 21-junio-2019, que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de un edificio en Barcelona, revocó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, y desestimó la solicitud de un copropietario de que se declarase nulo el siguiente acuerdo comunitario del 19-mayo-2016:

Aplicar un recargo del 10% a «... aquellos comuneros que sean deudores de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias de la comunidad, es decir, que no las hayan abonado dentro del periodo voluntario de pago de las mismas comprendido entre los días 1 a 10 de cada mensualidad...».

Aquella comunidad barcelonesa no tenía en su título constitutivo de la propiedad horizontal, ni en sus estatutos, ninguna regla que autorizase ni prohibiese tales recargos, ni que exigiera para aprobarlos la unanimidad o alguna mayoría cualificada de propietarios y de cuotas de participación. La Junta aprobó aquel acuerdo con el voto a favor de la mayoría de propietarios y de cuotas de participación, votando en contra solo dos propietarios que representaban el 20% de los elementos comunes. La sentencia de la A. P. de Barcelona

aplicó los artículos del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña sobre el régimen jurídico de la propiedad horizontal, de contenido similar al de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (LPH).

Algunas cuestiones analizadas por las sentencias de las audiencias provinciales de los últimos años, sobre los recargos e intereses aplicables a las deudas de los propietarios morosos, conforme a la LPH, son las siguientes:

**1.ª ¿La aprobación de recargos en caso de impago de cuotas afecta al título constitutivo de la propiedad horizontal, y por tanto requiere el voto favorable de todos los propietarios, o, por el contrario, es un acto de administración ordinaria de la comunidad, y para su aprobación requiere únicamente la mayoría simple de propietarios y de cuotas prevista en el artículo 17-7 LPH?**

La mayoría de sentencias de las audiencias provinciales que aplican la LPH, y también la citada SAP de Barcelona, consideran que cuando en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en los estatutos no hay ninguna regla que autorice ni prohíba tales recargos, ni que exija para su aprobación la unanimidad de todos los propietarios (100% de personas y cuotas) ni ninguna mayoría cualificada, el acuerdo aprobatorio del recargo:

- **No supone una modificación del título constitutivo**, pues ni se modifica el coeficiente de participación, ni el importe de las cuotas, de tal manera que el propietario que cumple puntualmente las obligaciones que le impone la LPH no sufre alteración alguna en la cuantía de sus cuotas.
- **Es un mecanismo para incentivar a que los propietarios de los pisos y locales cumplan puntualmente y sin demora** con la esencial obligación que les impone el artículo 9-1, e) y f), LPH, de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, y al fondo de reserva. En este sentido el acuerdo **puede ser catalogado como cláusula penal del artículo 1.152 del Código Civil**, tendente a fortalecer o asegurar el cumplimiento por los propietarios de su obligación principal de pagar puntualmente las cuotas comunitarias.
- **Es un mecanismo de defensa de las comunidades de propietarios** frente al grave problema de la morosidad en el ámbito de la propiedad horizontal, que puede causarles importantes dificultades económicas, que han de soportar injustificadamente los propietarios que sí cumplen puntualmente con sus obligaciones.
- **Se integra en el concepto de acto de mera administración**, en la medida que el artículo 2 de la LPH establece que el cumplimiento de las obligaciones previstas en sus artículos 7 y 9 se hará en la forma que determine la Jun-



ta, entendiéndose que el establecimiento del recargo entra de lleno en el ámbito del citado artículo.

Por todo lo cual, para que la Junta de Propietarios acuerde aprobar recargos a los propietarios morosos cuando no hay regla especial en el título constitutivo ni en los estatutos, no se requiere el voto favorable de todos los propietarios (unanimidad del art. 17-6 LPH), ni ninguna mayoría cualificada, sino únicamente la mayoría simple prevista en el art. 17-7 LPH: «... el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes».

En este sentido, cabe citar, entre otras, las siguientes sentencias de audiencias provinciales, además de la ya mencionada de la Sección 11.ª de Barcelona: Sentencia n.º 400/2019, de 4-julio-2019, de la Sección 1.ª A. P. de Pontevedra; Sentencia n.º 139/2019, de 4-junio-2019, de la Sección 5.ª – Cartagena A. P. Murcia; Sentencia n.º 282/2018, de 18-junio-2018, de la Sección 7.ª A. P. de Valencia; Sentencia n.º 614, de 5-diciembre-2017, de la Sección 5.ª A. P. de Málaga; Sentencia n.º 64/2016, de 16-febrero-2016, de la Sección 9.ª – Elche, A. P. de Alicante; Sentencia n.º 284, de 24-octubre-2014, de la Sección 6.ª A. P. de Valencia; y Sentencia n.º 188, de 6-mayo-2010, de la Sección 5.ª de Alicante.

## 2.ª ¿La Junta de Propietarios ha de aprobar cada año el acuerdo de establecer estos recargos, o puede aprobarlos sin limitación temporal?

La Sentencia n.º 139/2019, de 4-junio-2019, de la Sección 5.ª - Cartagena de la A. P. Murcia, aborda esta cuestión al afirmar en su Fundamento de Derecho Cuarto que aunque en el caso enjuiciado el acuerdo de establecer estos recargos se había venido ratificando anualmente, dichos acuerdos no contienen ninguna limitación temporal. Así da a entender que cuando se adopta el acuerdo y no se fija limitación temporal, continuará vigente mientras no se revoque o modifique por otro acuerdo posterior.

Desde el punto de vista de las comunidades de propietarios, conviene acordar sin límite temporal la aprobación del recargo a los propietarios morosos, de modo que no sea necesario volver cada año a aprobar el recargo o a ratificar la aprobación anterior; así evitarán abrir la puerta, anualmente, a nuevas impugnaciones.

## 3.ª ¿Es lícito aprobar el recargo con efectos retroactivos?

En este punto, las sentencias de las AA. PP. vienen a coincidir en que la aplicación del recargo debe ser sobre las cuotas impagadas a partir de su aprobación, no pudiendo

aplicarse a cuotas impagadas antes del acuerdo, pues se trata de una medida sancionadora encuadrable en la de cláusula penal, sin efectos retroactivos. Al respecto cabe citar: Sentencia n.º 151/2002, de 25-abril-2002, A. P. de Guadalajara; Sentencia n.º 453/2002, de 28-junio-2002, Sec. 3.ª A. P. de Tenerife.

## 4.ª ¿Los tribunales pueden moderar el recargo?

Puesto que el acuerdo de la Junta de Propietarios aprobatorio del recargo es calificado como *cláusula penal* de los artículos 1.152, 1.153 y 1.154 del Código Civil, ¿pueden los tribunales moderar dicho recargo en base al artículo 1.154 del propio Código?

La Sentencia n.º 44.1/2018, de 12-julio-2018, aborda la doctrina de la sala sobre la facultad de los tribunales de moderar las cláusulas penales, en general, recogida en otras muchas sentencias anteriores que cita; la Sentencia n.º 136/2019, de 6-marzo-2019, cita y reproduce la n.º 536, 2017, de 2 de octubre, que dice: «Por lo que se refiere a la facultad moderadora de la pena atribuida al juez en el art. 1154 CC, es doctrina de esta sala la de que la moderación de la pena queda condicionada a la concurrencia del supuesto previsto en el precepto, esto es, que la obligación hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor. Pero no cabe moderación de la pena cuando la misma hubiera sido prevista para sancionar, precisamente, el incumplimiento producido (sentencias 384/2009, de 1 de junio, 708/2014, de 4 de diciembre). De manera específica, se reitera esta doctrina y se excluye la facultad moderadora de los tribunales en las sentencias 366/2015, de 18 de junio, 710/2014, de 3 de diciembre, 89/2014, de 21 de febrero y 211/2009, de 26 de marzo, referidas a supuestos en los que la cláusula se insertó en el contrato precisamente para el incumplimiento producido (...) No obstante, la excepcionalidad de la cláusula penal, en cuanto sustitutiva y liberadora de la normal carga de acreditar los daños o perjuicios efectivamente sufridos por el incumplimiento, lleva a que la aplicación de la misma haya de ser restrictiva (...)».

Para evitar el riesgo de que prosperen acciones judiciales sobre moderación de la cláusula penal, al aprobar el recargo la Junta de Propietarios habría de cuidar lo siguiente:

- a.- El recargo habrá de aplicarse únicamente sobre el importe impagado de la cuota o cuotas vencidas de que se trate, de modo que penalice únicamente la cantidad debida e impagada. El recargo no es nunca sobre la cuota, sino sobre el importe impagado de la cuota.
- b.- La cuantía del recargo debe ser proporcional a los daños y perjuicios que se derivarían para la comunidad de propietarios del mal que con el recargo pretende evitarse: el impago generalizado de cuotas por los propietarios.

c.- Un criterio prudente podría ser el de un recargo de entre el 5 y el 10% del importe impagado de la cuota o cuotas de que se trate, atendiendo a que —aunque se trata de obligaciones diferentes a las de Derecho privado— el artículo 27 de la Ley 58/2003, General Tributaria, establece recargos del 5, 10 y 15%, por pago extemporáneo de autoliquidaciones de impuestos sin requerimiento previo, cuando el pago se efectúa dentro de los 3, 6 o 12 meses siguientes al término establecido, excluyendo en tales casos sanciones e intereses de demora.

### **5.ª ¿Es lícito exigir intereses moratorios además del recargo aprobado?**

La regla general la encontramos en el artículo 1.108 del Código Civil: «Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal». Esta regla general deja a las partes en libertad de pactar otra cosa distinta, conforme a lo establecido en el artículo 1.152 del Código Civil, que dice: «En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y el abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado».

Muchas veces los acuerdos aprobatorios del recargo no contemplan los intereses moratorios. Si es así, no habrá intereses moratorios, conforme a la regla citada del artículo 1.152 del Código Civil. Pero si los acuerdos de la Junta de Propietarios aprueban el recargo y, además, intereses moratorios, la comunidad de propietarios podrá exigirlos al propietario deudor, además de la cláusula penal.

¿Y cuál podría ser la cuantía de esos intereses moratorios? El artículo 1.108 del Código Civil indica el «interés legal», salvo convenio. El artículo 576-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) fija el interés de la mora procesal en el interés legal del dinero más dos puntos porcentuales. Actualmente, el interés legal del dinero es del 3% anual, y por tanto el interés de la mora procesal es del 5% anual.

De lo expuesto cabe concluir que una conducta prudente de las juntas de propietarios que acuerden aprobar intereses moratorios sería fijar su cuantía en la del interés legal del dinero.

### **6.ª ¿Puede exigirse judicialmente las cuotas impagadas, más los recargos y más los intereses moratorios por la vía del proceso monitorio previsto en la LPH?**

Conforme al artículo 21, números 1 y 2, LPH, las obligaciones de contribuir a los gastos generales de la comunidad y al fondo de reserva, establecidas en los apartados e) y f) del art. 9-1 LPH, deben cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta de propietarios, y en caso contrario el presidente o el administrador, si así lo acordara la Junta, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio regulado en los artículos 812 y siguientes de la LEC, previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda y su notificación a los propietarios morosos en la forma que prevé el artículo 9-1-h) LPH.

Al presentar la demanda o petición inicial de Proceso Monitorio, hay que acompañar los documentos que exige el art. 812-2-2º de la LEC:

a.- La certificación del acuerdo de la Junta aprobando la

liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, exigida por el art. 21-2 LPH y por el art. 812-2-2 LEC.

b.- La justificación documental de que el referido acuerdo de liquidación de la deuda ha sido notificado a los propietarios afectados, en la forma establecida en el artículo 9-1-h) LPH.

Por tanto, no hay ningún obstáculo para que la Comunidad de Propietarios pueda reclamar a los propietarios deudores, a través del Proceso Monitorio del art. 21 LPH en relación al artículo 812-2-2 de la LEC, los importes de las cuotas impagadas, más el recargo y los intereses moratorios establecidos por la Comunidad de Propietarios, a condición de que en la liquidación de deuda aprobada por la Junta de Propietarios se haya incluido todos esos conceptos, debidamente detallados, y que el acuerdo de aprobación de la liquidación de deuda se haya notificado a los propietarios morosos, conforme preceptúa el artículo 9-1-h) LPH. Así lo admite la jurisprudencia de las AA. PP., de la que son expresivas, entre otras, las siguientes sentencias: A. P. Madrid, Sección 13.ª, números 213 y 2016, de 26-julio-2019; A. P. Pontevedra, Sección 1.ª, n.º 276/2019, de 13-mayo-2019; A. P. Valencia, Sección 7.ª, n.º 110/2018, de 14-marzo-2018; A. P. Valencia, Sección 11.ª, n.º 30/2018, de 12-febrero-2018; y A. P. Valencia, Sección 11.ª, n.º 354/2014, de 20-octubre-2014.

Pero cuando la liquidación de deuda aprobada por la Junta de Propietarios únicamente contiene el importe de la cuota o cuotas impagadas, sin incluir las partidas correspondientes al recargo y a los intereses de demora, estos conceptos no son objeto de liquidación en el acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando la liquidación de deuda de que se trate, y por tanto no pueden reclamarse a través del Proceso Monitorio, si no que habrán de reclamarse por el cauce del juicio verbal u ordinario que corresponda.

### **7.ª En caso de enajenarse la vivienda o local existiendo recargos impagados, ¿responde de esos recargos el adquirente con el propio inmueble adquirido, o esos recargos no están incluidos en la deuda (art. 9-1-e, párr. 3, LPH)?**

Hay algunas sentencias de AA. PP. que partiendo de la premisa de que el recargo es una *cláusula penal* y no una contribución a los gastos generales, estiman que no son «cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales», y excluyen de la responsabilidad de pagar esos recargos pendientes del año corriente y de los tres años anterior al adquirente de la vivienda o local.

Sigue este criterio la Sentencia n.º 282/2018, de 18-junio-2018, de la Sección 7.ª de la A. P. de Valencia.

Esta conclusión parte de una interpretación literal del párr. 3 del art. 9-1-e) LPH, acorde con la doctrina jurisprudencial del T. S. de que deben interpretarse restrictivamente las cláusulas penales.

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



# 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'

# ALQUILER TURÍSTICO, MOLESTIAS Y ACCIÓN DE CESACIÓN

asesoría  
jurídica



Comentarios en torno a la sentencia de 10 de junio de 2019 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Gandia, Juicio Ordinario n.º 1059/2017



Como es sabido, la doctrina sobre las inmisiones molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, surge en el siglo XIX como contrapeso al desaforado desarrollo urbanístico provocado por la Revolución Industrial, que necesitaba de la construcción de fábricas y de bloques de viviendas para sus obreros, para afianzar el progreso que supuso la mecanización de los procesos fabriles, y las consecuencias económicas

que todo ello conllevó. Dicho fenómeno provocó, primero, una colisión entre los derechos subjetivos de la propiedad privada, y, después, un *corpus* normativo, precisamente para regular y solucionar los conflictos, enmarcados en el abuso de derecho, derivados de la generación de nuevas actividades industriales y nuevas tramas urbanas en el pacífico disfrute de los ciudadanos de sus propiedades privadas.

Nuestra Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Ley 49/1960 de 21 de julio, no es ajena a toda aquella doctrina, y, por ello, recogió en su art. 7. 2 la denominada *acción de cesación*, que se configura, precisamente, como una poderosa herramienta para establecer límites al uso abusivo de la propiedad privada, cuando dicho uso penetra y se inmiscuye en el pacífico uso y disfrute de la propiedad dominical común o privada del resto de los comuneros.

Establece, en primer lugar, el artículo citado que «al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas», para pasar, con posterioridad, siempre y cuando se cumplan con carácter previo, los requisitos de forma que también se establecen en el mismo ordinal, a otorgar al presidente de la Comunidad de Propietarios, facultades para instar la acción de cesación, que consistirá en el cese definitivo de la actividad prohibida y, además, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad, sin perjuicio de la posibilidad de instar medidas cautelares mientras dure el procedimiento civil y de solicitar, también, una indemnización por los daños y perjuicios causados por el vecino infractor.

En la sentencia que ahora comentamos, que resuelve un caso sobre actividades molestas en el que hemos intervenido como abogados de la demandante, me parece fundamental incidir en algunos factores que, considero, han sido determinantes, para alcanzar satisfactoriamente el fallo judicial pretendido.

En primer lugar, el hecho de que el Ayuntamiento de Gandia dispone de una Ordenanza para fomentar y garantizar la Convivencia Ciudadana en el Espacio Público de Gandia ([www.gandia.org](http://www.gandia.org)), y, de igual modo, la Generalitat Valenciana también ha regulado, a través de su Decreto 92/2009, de 3 de julio, por el que aprueba el *Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana*, 2009/7961 (DOGV n.º 6051 de 07/07/2009), este tipo de alquileres, con lo que, a pesar de la ausencia de estatutos de la propia Comunidad de Propietarios, se nos permitió configurar una demanda al amparo de la contravención de dichas disposiciones legales, en la que se describió con precisión el acervo de actividades ilícitas, molestas e, incluso, insalubres, realizadas por los inquilinos que, de manera reiterada y abusiva, ocupaban la vivienda, por pocos días, siendo sustituidos por otros, de igual modo, y así sucesivamente durante gran parte del año, teniendo perfecto encaje con lo regulado (y prohibido) en las citadas normas.

En segundo lugar, el exhaustivo trabajo realizado por la administración de fincas, imprescindible para el éxito de la acción judicial entablada, en estos casos. Y ello es así, porque en este tipo de acciones judiciales, desde un punto de vista procesal-forense, se requiere la práctica de lo que ha venido denominándose *prueba preconstituida*, puesto que, por la propia naturaleza de la acción, debe acreditarse la realización continuada y *previa* de la actividad, respecto de la que instamos su cesación, con lo que no puede diferirse al momento procesal oportuno para la práctica de la prueba, en el juicio ordinario, puesto que el juez de Instancia no podría tener un conocimiento pleno de los antecedentes fácticos que han abocado a la Comunidad de Propietarios a instar su acción. Resulta necesario, obligatorio, diría yo, que la Comunidad, ante una actividad de esta naturaleza, efectúe las denuncias, llamadas telefónicas a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, notificaciones fehacientes, y celebre las juntas ordinarias y extraordinarias que resulten necesarias,



para acreditar la existencia, e, igual de importante, la persistencia de la actividad que se pretende prohibir, amén de cualesquiera otras pruebas, tales como fotografías fechadas, instancias administrativas al ayuntamiento del municipio de que se trate, etc. Todo ese acervo probatorio que supone, en gran parte de los casos, la recopilación documental de lo que ha ocurrido durante años constituye, en definitiva, la prueba preconstituida a la que nos referíamos, y debe aportarse en el momento mismo de la interposición de la demanda

En tercer lugar, debe tenerse en cuenta que cualquier acción judicial contra el derecho de propiedad privada, aun en los casos de inmisiones molestas o actividades prohibidas, está sometida al criterio de interpretación restringida por parte del juez que conoce del procedimiento, puesto que la propiedad privada sigue considerándose como la columna que vertebra buena parte de nuestro Derecho privado, y cualquier afectación sobre la misma (en este caso, la privación del uso o cese de la actividad que se desarrolla en la misma) requiere de un plus probatorio por parte de quienes instan la acción judicial, que no es exigible en otros ámbitos del derecho en los que no se ataca dicha institución. Por eso, además de la profusa prueba documental que debe recogerse y preconstituirse, tal y como hemos indicado anteriormente, debe añadirse la declaración testifical (ya en sede de vista oral del juicio) de los vecinos afectados, del administrador de fincas y cualesquiera otros que puedan contribuir a fijar con claridad los hechos acaecidos que han dado pie a la acción judicial de cesación.

Y en cuarto lugar, pero no menos importante, dado que supone una eficaz integración y equilibrio entre el derecho de propiedad privada que ostenta el propietario titular de la actividad y el derecho de la Comunidad de Propietarios al cese de cualquier actividad que suponga una inmisión en el uso y disfrute, también de su propiedad privada, el criterio de la juez de Instancia, que, lejos de sancionar al propietario demandado con el cese del uso de la vivienda hasta un máximo de tres años, aboga por erradicar definitivamente, la actividad realmente molesta o prohibida, permitiendo, al propietario, el resto de todas ellas.

El tenor literal del fallo de la sentencia es el siguiente:

- a) Debo declarar y declaro que la actividad consistente en el arrendamiento temporal de la vivienda propiedad de los demandados es molesta para el resto de propietarios que conforman la comunidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal
- b) Debo condenar y condeno a (los demandados) en su condición de propietarios del referido inmueble donde se desarrolla la actividad molesta a estar y pasar por dicha declaración, y, en consecuencia, a cesar en dicha actividad molesta de arrendamiento temporal
- c) Todo ello con expresa condena a la parte demandada al pago de las costas causadas en este procedimiento».

Y el razonamiento para que la juez llegue a tal conclusión lo encontramos en el Fundamento de Derecho Primero *in fine* de la sentencia analizada, cuando expresa:

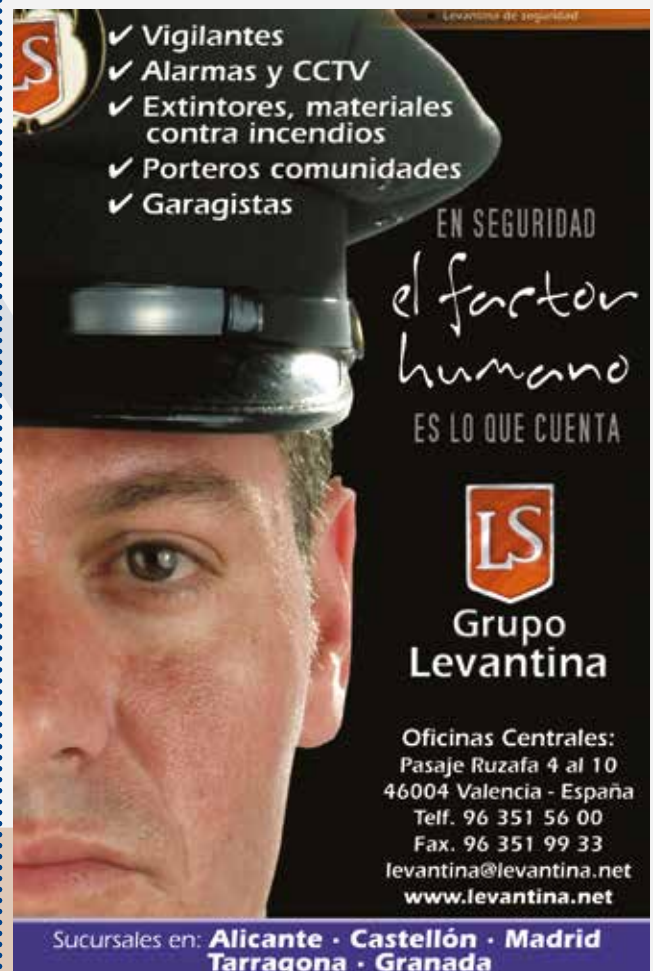
«Respecto de la petición (de naturaleza sancionadora) a que sean privados del uso de la vivienda de su propiedad, no se estima necesaria pues la actividad molesta lo es por alquiler temporal cuya prohibición sí se ha acogido, no perturbando al resto de propietarios el que los demandados (como

propietarios que son de la vivienda) puedan ocuparla ellos personalmente».

La juez, a la vista de lo expuesto, diferencia con precisión quirúrgica entre la actividad molesta en sí (el alquiler vacacional o turístico) y los otros usos permitidos de la vivienda, prohibiendo *sine die* únicamente el primero, pero autorizando el uso del resto de las facultades dominicales, incluidas, entiendo, el del poder alquilar a terceros, familias, etc., siempre y cuando no se configuren como alquiler vacacional, esto es, alquileres con elevada rotación de ocupantes, con exceso de aforo respecto del inmueble ocupado, concebido por días o semanas y enfocado a eventos, fiestas, o vacaciones.

Por todo ello, entiendo que, en los términos expuestos, la sentencia analizada en estas páginas contiene la respuesta (que no necesariamente tiene que ser judicial, puesto que el mismo tipo de solución se puede ofrecer en los denominados *métodos alternativos de resolución de disputas*) para compatibilizar el derecho de los propietarios a disfrutar de su propiedad privada, con el derecho de la Comunidad de Propietarios a un entorno sin molestias, en el que poder disfrutar, también, de la propiedad privada de cada uno de los vecinos y sus elementos comunes.

Vicent R. Estruch Estruch  
Abogado



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**

## REUNIÓN CON FRANCESC GAMERO, SECRETARIO AUTONÓMICO DE HACIENDA



Con el secretario autonómico de Hacienda

**J**uana Blasco y Juan Pagán, contador-censor y tesorero de la Junta de Gobierno, mantuvieron una reunión en la sede de la Conselleria con Francesc Gamero, secretario autonómico de Hacienda. Primera toma de contacto, que se desarrolla en un ambiente cordial y abre la puerta para el encuentro de trabajo días más tarde, con Sonia Díaz e Inmaculada Domínguez, directora y subdirectora General de la Generalitat en la Agencia Tributaria Valenciana.



En la Agencia Tributaria



# 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.



# EL ADMINISTRADOR DE FINCAS DE OFICIO

La Comisión de Seguimiento de Convenios del Colegio de Administradores de Valencia-Castellón viene trabajando en los últimos meses en uno de los puntos del programa electoral de la nueva Junta de Gobierno: el administrador de oficio.

Ya son varios los ayuntamientos que han mostrado su interés en esta figura que puede resultar de especial importancia para las comunidades en sí misma, pero también para los ayuntamientos. Destaca especialmente el interés mostrado por los ayuntamientos de Gandía y Castellón.

El Ayuntamiento de Gandía encuentra un problema que se comparte con otras muchas ciudades: el deterioro de su casco histórico, donde se encuentran edificios que deben ser rehabilitados y que, por el tipo de propietarios y ocupantes, en ocasiones con necesidades habitacionales y sin recursos, no están teniendo el mantenimiento que los edificios y sus instalaciones necesitan.

El Ayuntamiento de Castellón, por su parte, dispone de un buen número de edificaciones de las que es propietario, pero que precisan de un mantenimiento, una atención y una dedicación que suelen prestar los administradores de fincas en su tarea diaria. Además, necesitan también un servicio más amplio, que incluya la administración vertical de las viviendas, ocupándonos de la gestión y la relación habitual con los inquilinos de estas.

Se trata, en fin, de establecer una relación estrecha con los ayuntamientos que lo deseen para que sean los administradores de fincas los que se ocupen de aquellos edificios

que necesitan, a la mayor brevedad, de unos trabajos de rehabilitación, de elaboración del ITE a sus 50 años, de impulsar esos trabajos solicitando subvenciones para la comunidad y/o comuneros, y así ocuparnos de ese trabajo burocrático que a muchas comunidades les parece imposible y que forma parte de nuestro quehacer diario. Se trata, también, y en la medida de nuestras posibilidades y con la colaboración de los propietarios, de colaborar en el embellecimiento y rehabilitación de nuestros cascos históricos.

## Otros convenios

Además de este importante asunto, la Comisión también viene estableciendo contactos, que en breve fructificarán en convenios o acuerdos de colaboración, con otras instituciones y empresas, que redundarán en beneficio de nuestro trabajo: Asociación de Consumidores, Asociación de Electricistas (ASELEC), Banco Sabadell...

Por último, también podemos decir que en breve se dará a conocer un nuevo convenio con la Concejalía de Salud y Consumo del Ayuntamiento de Valencia para la colaboración en el control de plagas entre el Ayuntamiento y las comunidades de propietarios, de manera que, aunando esfuerzos, se consigan unos mejores resultados en el control de todo tipo de plagas.

Joaquín García Lombard

Director de la Comisión de Seguimiento de Convenios del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

**copimed**

**PRINT  
COPY  
SCAN**  
+ CLOUD



KYOCERA

**Solphee Suite**

Solphee Lite 1 año SIN COSTE

Pol. Industrial Horta Vella  
Calle 3, nº 21 - 46117  
Bétera - Valencia  
963 852 333  
comercial@copimed.net  
www.copimed.net



Oferta EXCLUSIVA para Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana.





Ayuntamiento de Gandia



Ayuntamiento de Valencia



Con el concejal

# ACUERDOS DE COLABORACIÓN



Firma del presidente Sebastián Cucala del acuerdo de colaboración del Colegio con José Antonio Sanleón, director general de la comercializadora valenciana Elekluz



Alberto González, director de Colectivos Profesionales Regional de Valencia del Banco Sabadell con miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas Valencia-Castellón





Firma de Jorge Díaz, director territorial zona este de la multinacional alemana ThyssenKrupp



# VALÍA

## TRABAJOS CON RIESGO DE AMIANTO

### DESMONTAJE DE TODO TIPO DE FIBROCEMENTO

- Bajantes y conducciones de suministro
- Canalones
- Colectores
- Cubiertas
- Depósitos acumulación agua



ASESORAMIENTO TÉCNICO Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

EMPRESA ACREDITADA INSCRITA EN EL RERA CON N° 46/370

📞 96 311 76 88

📠 660 20 30 04

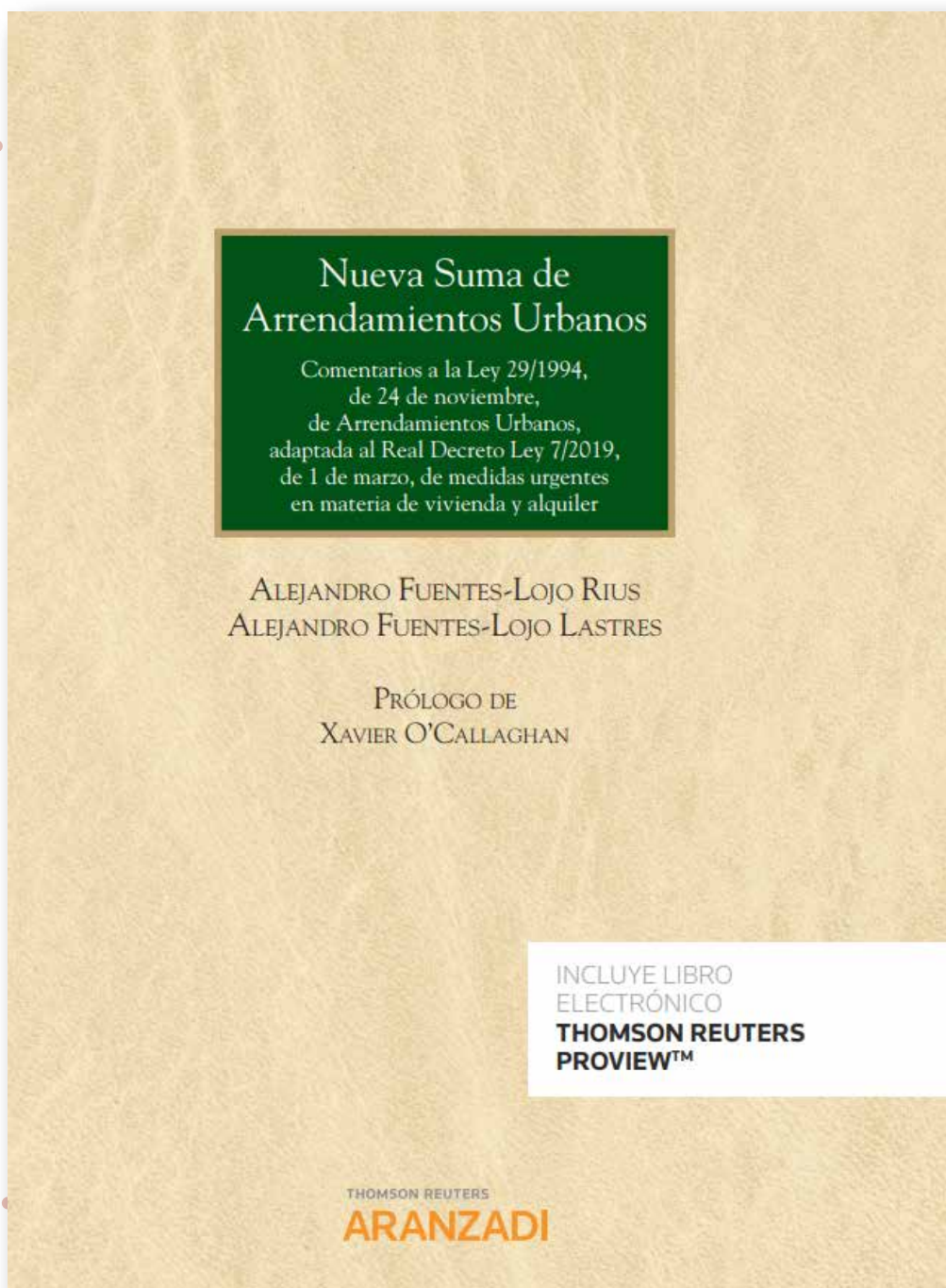
✉ comercial@valiagrupo.com

🏠 valiamedioambiental.com

# RESEÑA DE NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

**O**bra jurídica que contiene un análisis crítico y detallado de cada precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y de la normativa procesal aplicable a los arrendamientos urbanos. La sistemática utilizada es la tradicional seguida en las obras de los Fuentes-Lojo. Todo ello desde un punto de vista práctico, pues la intención de los autores es que este libro sea una obra de consulta útil para el profesional y para todos los interesados en la regulación de los contratos de arrendamiento de finca urbana, que ayude a resolver las dudas y problemas que se les planteen.

Los rigurosos comentarios de los autores sobre la LAU, enlazados con la última jurisprudencia aplicable, todo ello ofreciendo la más completa información de los estudios especializados sobre la materia, que permiten profundizar en el conocimiento de esta, constituyen el mejor instrumento de trabajo para el profesional del Derecho.







## Reparto de publicidad

En **Distpublic** ayudamos a nuestros clientes a planificar sus campañas de la manera más efectiva a nivel de coste e impacto y aplicamos los métodos más eficaces para garantizar el éxito de las mismas.



## Impresión



En **Distpublic** materializamos las ideas de nuestros clientes. Nos encargamos de la producción gráfica de las campañas con un sistema de impresión propio con el que garantizamos resultados optimizados, ágiles y de calidad. Cuidamos cada detalle para que no tengan que preocuparse por nada.

## Promoiberia

Ponemos a disposición de nuestros clientes una marca propia especializada en regalo promocional con un amplio catálogo de más de 9.000 productos con las últimas novedades del sector y al mejor precio.

Empresa colaboradora del



GAMA

# neos

Porteros  
Videoporteros

# auta

Bringing people together

## el inicio de una nueva era

La Gama NEOS supone el inicio de una nueva era para Auta, en la que lo más importante son las personas. Por eso es el único que permite elegir en cada momento si prefieres responder cómodamente en modo manos libres, o usando el teléfono para mayor discreción\*.

La gama dispone de **tres modelos o configuraciones**: NEOS Manos Libres, NEOS Teléfono y NEOS Manos Libres + Teléfono.

Disponible en:

auta.es



Navegación sencilla e intuitiva



Sonido de alta calidad



Pantalla LCD 4.3", formato 16:9



Pulsadores táctiles



Sistema de amplificación por bucle de inducción (Teleloop)



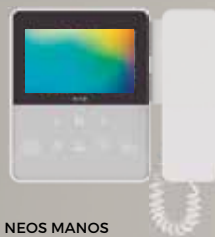
\* Modelo NEOS Manos Libres + Teléfono



PRODUCTOS AUTA  
100% MADE IN SPAIN



NEOS MANOS LIBRES



NEOS MANOS LIBRES + TELÉFONO



NEOS TELÉFONO

SERVICIO TÉCNICO OFICIAL NÚMERO 1 EN VALENCIA



Telecomunicaciones&Electricidad

## Valenciana de Porteros

### GRUPO TELEMAFRA

# 963 953 076 963 327 252



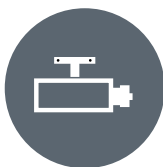
Avda. Primado Reig, 27 bajo · 46019 Valencia



administracion@valencianadeporteros.com



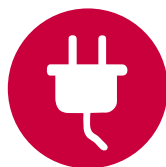
Audio&Video



CCTV



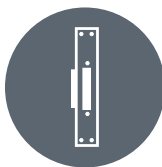
Antenas TV



Electricidad



Buzones



Abrepuertas



Video mirillas



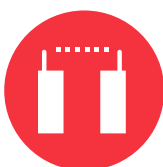
Domótica



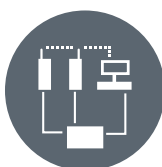
Control accesos



Megafonia



Intercomunicación



Redes de voz y datos

# www.valencianadeporteros.com