

Un año de PANDEMIA

LA COLEGIACIÓN ES
GARANTÍA DE CALIDAD

Administradores de Fincas Colegiados



**FINANCIAMOS LAS OBRAS DE SUS COMUNIDADES MEDIANTE ENTIDAD BANCARIA.
EMPRESA HOMOLAGADA POR OCOVAL PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS EN VÍA
PÚBLICA EN VALENCIA.
EMPRESA INSCRITA EN EL REGISTRO DE EMPRESAS CON RIESGO DE AMIANTO.
R.E.R.A (46/382)**



- COLECTORES DE EVACUACIÓN
- BAJANTES FALSEADAS O CON VERTICALES
- ACOMETIDAS AGUA
- MONTANTES
- BATERÍAS DE CONTADORES
- GRUPOS DE PRESIÓN.
- IMPERMEABILIZACIÓN
- DESAMIANTADOS
- COTA CERO

NUEVA MARCA,
MISMO SERVICIO,
MÁXIMA CALIDAD



thyssenkrupp Elevadores es ahora TKE.

Somos TKE. Calidad en productos y servicios, alto compromiso de nuestros empleados, sólidos principios y valores, pasión por nuestro trabajo y nuestros clientes.

Seguimos siendo tu socio de confianza.

Descubre más en tkelevator.es

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

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

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

UN AÑO DE PANDEMIA

Acaba de cumplirse un año del peor desastre biológico de nuestra era. Desde ese instante, la vida cambió para todos de forma inesperada. Un mal sueño hecho realidad. Quién iba a suponer que los besos, abrazos y saludos a nuestros seres queridos iban a desaparecer y tendríamos que dejarlos de lado por una pandemia que asola el planeta. La globalidad es lo que tiene, y la movilidad de las personas acelera la propagación de manera desmesurada de un virus que está siendo letal para el ser humano.

La pesadilla empezó en Wuhan y nadie pensaba que iba a correr como la pólvora. Las multinacionales se apresuraban a comunicar su ausencia en el Mobile de Barcelona, pero todo sonaba a exageración. El partido de fútbol disputado en Milán entre Atalanta y Valencia CF se convirtió en el epicentro de la COVID-19 en Europa. En Codogno, pequeña localidad de la capital lombarda con 15.000 habitantes, es donde comenzó la epidemia italiana y donde se encontró hospitalizado el llamado *paciente 0*. Los valencianistas desplazados disfrutaron de un encuentro de Champions League sin ser conscientes del peligro y riesgo que corrían. Las aglomeraciones, la celebración y los vuelos de retorno a casa generaron una cadena epidemiológica sin precedentes. Un periodista desplazado a narrar ese partido fue el primer positivo en la provincia de Valencia.

Desde ahí, estado de alarma, confinamiento de la ciudadanía, cancelación de las Fallas, fiestas de la Magdalena, procesiones de Semana Santa, Hogueras de San Juan y hasta nuestros días. Un descalabro con varias oleadas, donde el personal sanitario, totalmente desbordado, ha vivido con preocupación la situación de las residencias de ancianos y la saturación de los hospitales y las unidades de cuidados intensivos, teniendo que realizar triaje entre los pacientes. Tal y como se desprende de un informe publicado por el Ilustre Colegio Oficial de Médicos de Madrid (ICOMEM), donde en la introducción señala que «durante la pandemia muchos médicos se vieron obligados a tomar decisiones de triaje porque no contaban con los recursos precisos para atender de forma óptima a todos los enfermos. Esta situación se ha repetido en Atención Primaria, Hospitalaria o centros sociosanitarios, teniendo que realizar un ingente esfuerzo de adaptación a un trabajo y a unas condiciones laborales muy diferentes a las habituales».

Los sanitarios han sido reconocidos con el Premio Princesa de Asturias 2020 como héroes de la pandemia. Asimismo, otras profesiones esenciales, como cajeros en supermercados, farmacéuticos, transportistas, fuerzas y cuerpos de seguridad, administradores de fincas colegiados, medios de comunicación y personal de limpieza y recogida de residuos, continuaron con su labor profesional por el bien común.

La enfermedad se ha llevado en España a más de 85 mil personas que se apagaron solas, sin tener cerca a sus seres queridos para despedirse. Nuestro recuerdo es para ellos.

Ahora todos esperamos deseosos el maná. Ese oro líquido llamado vacuna que nos proteja y nos permita vivir en una nueva normalidad. Diferente a la que todos conocemos y deseamos, aunque la mascarilla ha venido para quedarse.

SUMARIO

02 Editorial

04 Tribuna

06 Actualidad

- Webinars y formación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana
- 20 años de sede colegial
- El administrador de fincas de oficio adquiere protagonismo en Gandia
- Reunión con Ciudadanos (Cs)

16 Lucentum

- III Curso Oficial Habilitado del Administrador de fincas e iniciación a la Administración de Fincas. Fermín Valero
- El Reglamento General de Protección de Datos cumple dos años. Germán Corredor
- Instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos de comunidades de vecinos. Juan Manuel Rodríguez
- Juan Manuel Rodríguez, nuevo asesor en Ingeniería técnica

20 Valentia

- Cursos con certificación universitaria. M.^a José Valero
- Logros y retos 2021. Juan Escrivá
- La piel. Jaime Langa
- Energías renovables-eficiencia energética. José Luis Mur
- Tributación en el IRPF de las ayudas concedidas para compensar los gastos derivados de la adaptación de las antenas colectivas con motivo del segundo dividendo digital. Augusto Cambrils
- Nuevo servicio RGPD para colegiados y las comunidades que administran. Luis López
- Comisión de Arbitraje. Cristina Arnau
- Estamos a tu lado. Paz Muñoz
- Comisión de Calidad. Joaquín García
- Comisión de Concienciación Ecológica. Juana Blasco
- Comisión de Convenios. Joaquín García
- Comisión de Formación. Yana Dimitrova
- Comisión de Informática. Juan Carlos Gabaldón
- Comisión de Mediación. Emilia Picazo
- Comisión de Relaciones Sociales. Charo Feliu
- Comisión Técnica y Estatutaria. Vanina Cernotto

38 Castillion

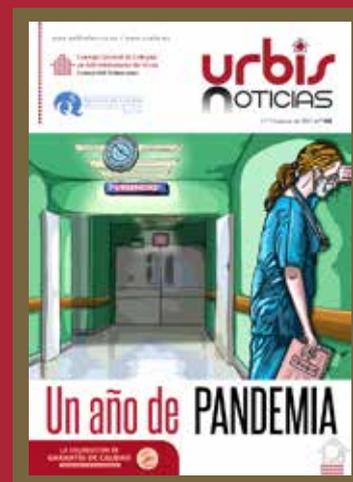
- Gastos individualizados y gastos exonerados en las comunidades de propietarios. Remedios Barona

40 Asesoría Jurídica

- La participación del disidente en la construcción y mantenimiento de una piscina ex novo. M.^a Dolores Delgado
- Brevisima reseña de las 12 últimas sentencias del Tribunal Supremo en asuntos de propiedad horizontal, e invitación a profundizar. Francisco Nemesio
- La desafectación de elementos comunes. Fernando Lerma
- Reclamación a morosos por el procedimiento monitorio. Rafael Peguero

50 Información

- Convenios
- En imágenes



1.º Trimestre de 2021 n.º 102



www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia

ADMINISTRAR EN TIEMPOS DEL CORONAVIRUS



Llevamos ya un año sufriendo esta pandemia. Nunca imaginamos que fuéramos a vivir esta situación. Pero tampoco pensábamos en marzo del pasado año que 12 meses después seguiríamos igual. Los humanos nos creemos fuertes, invencibles, el ser más poderoso de la creación, y no somos conscientes de nuestra vulnerabilidad. Pero al final vivimos atemorizados por algo pequeñísimo, invisible.

Quizás esto nos haga recuperar el respeto y temor hacia la naturaleza y dejemos de sentirnos invencibles.

Es evidente que esta situación que atravesamos ha afectado a muchos aspectos de nuestras vidas: confinamiento en nuestras casas, los escolares no han acudido al colegio, el teletrabajo, las relaciones con familia y amistades, la economía, etc.

También ha afectado a vuestra profesión de administrador de fincas. Gracias a formar parte de la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, he tenido la oportunidad de ser testigo del esfuerzo que ha supuesto para vosotros desarrollar vuestra actividad durante este tiempo.

En primer lugar, la epidemia ha causado en todos vosotros temor, inquietud o, al menos, respeto. Pero a pesar de la preocupación por vuestros mayores, por las personas de salud más delicada, por la familia, por los amigos y por vosotros mismos, no os habéis dejado de ocupar de vuestras comunidades.

Los primeros días del estado de alarma recibíamos en la Asesoría Jurídica tan solo 2 llamadas diarias, cuando una semana antes eran más de 10. En 7 días, las preguntas sobre derramas, juntas, mayorías, molestias de vecinos... y todas esas cuestiones que os preocupaban a vosotros y a vuestros clientes habían pasado a dejar de interesar. De repente, el silencio. Todo se había parado. Nadie tenía otra preocupación. Habíamos empezado con el confinamiento.

Esta reclusión os obligó a trasladar los despachos a vuestros hogares. Tuvisteis que buscarle un hueco en vuestra casa, compartiendo espacio y tiempo con los demás miembros de la familia. Quizás haya servido para que vuestras parejas e hijos hayan conocido mejor en qué consiste vuestro trabajo, siendo testigos de llamadas, gestiones y horas ante el ordenador.

Habéis sido capaces de conciliar vuestra atención a las comunidades con el cuidado de vuestra pequeña comunidad familiar. Al contestar alguna consulta telefónica he sido testigo de cómo vuestro hijo de pocos años reclamaba vuestra atención sobre ese garabato que había pintado en un papel, y lo hacíais sin perder el hilo de la conversación telefónica. Habéis demostrado la profesionalidad con la que trabajáis.

La situación no ha sido fácil, ni lo está siendo. Las

autoridades no han sido conscientes de la problemática de las comunidades. La normativa que se ha ido aprobando se olvidaba siempre de los edificios y de los complejos inmobiliarios, como si todos residieramos en viviendas aisladas y no existieran terrazas, jardines, patios, zonas comunes, piscinas o instalaciones deportivas, que los propietarios han pretendido utilizar para aliviar el confinamiento. Tampoco se ha regulado para posibilitar la celebración de juntas, con las complicaciones que ello implica en cuanto a caducidad de los nombramientos de órganos de las comunidades o necesidad de aprobar presupuestos de obras. Esto ha generado muchas dudas sobre las que los propietarios os han ido exigiendo respuesta. Habéis demostrado vuestra capacidad de enfrentaros a las dificultades.

Las autoridades se han olvidado de vuestras competencias y responsabilidades. Pero les habéis recordado vuestra profesionalidad y vocación de servicio, pues habéis colaborado por medio de vuestro trabajo diario a que se cumpliera la normativa para prevenir los contagios. Habéis demostrado que un administrador de fincas es un buen canal de difusión de las normas sanitarias que se han ido decretando. La prueba está en toda la cartelería que habéis tenido que ir colocando en las comunidades, el requerimiento a los propietarios para que cumplieran con las normas y la regulación y organización del uso de piscinas y zonas comunes. Habéis conseguido que las normas de carácter general se aplicaran a lo concreto, a vuestras comunidades.

A falta de referencia alguna en la normativa a las comunidades, los colegios de administradores de fincas han tenido que interpretar las muchas normas que se han ido publicando, colaborando con ello también a una aplicación y cumplimiento de las normas de modo específico en las comunidades de propietarios. Se han realizado gestiones con los gobiernos central y autonómicos, reclamando regulación expresa de las comunidades y del funcionamiento de sus órganos de gobierno, así como aclaraciones sobre la normativa aplicable a las comunidades. Ha sido una época de estar pendiente todos los fines de semana de la normativa que iba a publicarse y que iba a entrar en vigor al día siguiente, exigiendo una rápida lectura de normas y redacción de circulares. Hemos tratado de dar respuesta a las cuestiones que iban surgiendo, haciendo un esfuerzo por incrementar la formación y utilizar vías telemáticas para ello. Esperamos que el esfuerzo os haya sido de utilidad para vuestro trabajo.

Las autoridades no han sido conscientes de toda la problemática que acababa en vuestros despachos, y de lo que hemos sido testigos en la asesoría jurídica. Durante el confinamiento, casi la totalidad de las consultas realizadas eran sobre la posibilidad de uso de las zonas comunes. De repente, los vecinos habían descubierto, por ejemplo, las posibilidades que tenía la terraza del edificio. De ser aquel espacio común olvidado, en lo alto del edificio, se convirtió

en lugar de reunión, zona de respiro, pista de atletismo, ruta del colesterol, punto de encuentro, local polivalente para cumpleaños y barbacoas, y también, en algunos casos, lugar apropiado para que las mascotas hicieran sus necesidades. Habéis sido testigos del incremento en las ventas de barbacoas portátiles y de su instalación en las terrazas de los patios, para envidia de los vecinos de las plantas altas, que no podían saborear las carnes y embutidos, pero sí sufrían los humos y olores, y por ello recibíais sus quejas.

Cuando se inició la desescalada, se incrementaron los problemas a los que os habéis tenido que enfrentar. El día 18 de mayo, cuando ya la totalidad de Valencia y Castellón pasaron a fase 1, de repente parecía que todos los administradores, o más bien sus administrados, habían despertado del letargo. Parece que los paseos durante una hora de la semana anterior les habían despejado lo suficiente como para que sus cabezas volvieran a funcionar. Ese día las consultas ya superaban la quincena, la mayoría de las cuales eran sobre el uso de las zonas comunes y celebración de juntas durante el estado de alarma. Y también provocó muchas dudas el pádel: ¿se puede jugar?, ¿es una instalación cerrada?, ¿se puede jugar por parejas? No sabía que hubiera tanta afición por este deporte.

A los administradores os ha preocupado especialmente la celebración de juntas. Ello demuestra vuestra profesionalidad. No queríais dejar paralizadas obras y rehabilitaciones de fachada. Habéis conjugado la precaución de mantener el distanciamiento y, por otro lado, no dejar paralizadas las comunidades. Por eso han sido muchas las consultas sobre las juntas telemáticas o las votaciones sin junta. Una gran omisión del legislador en esta materia, que en cambio sí que tuvo en cuenta para sociedades y asociaciones, olvidando que la inmensa mayoría de los españoles son propietarios de una vivienda

en un edificio, pero pocos son socios de sociedades. Al no haberse regulado, han surgido las dudas sobre su validez, además de que habéis demostrado vuestra sensibilidad con los propietarios que carecen de la habilidad de manejarse con las nuevas tecnologías, sobre todo los más mayores.

El tiempo ha ido pasando. Nos ilusionamos con el verano. Teníamos esperanza en el fin de la pandemia. Pero la desescalada dejó de serlo y volvió a convertirse en escalada; es decir, en ir subiendo escalones en limitación de horarios, de actividades, de reuniones... En la Comunitat Valenciana hemos alcanzado un número muy alto de contagios. Ahora se ha reducido considerablemente, pero el riesgo sigue ahí. Confiamos en que la situación irá mejorando.

Mientras tanto, vosotros seguiréis prestando vuestro servicio a las comunidades de propietarios, no siempre reconocido, enfrentándoos a las nuevas dificultades y retos que trae la evolución de las circunstancias en las que nos ha tocado vivir. En las redes sociales y medios de comunicación se ha planteado la cuestión de si la pandemia nos va a cambiar como personas. Es posible. Pero no cambiará a los administradores de fincas, pues seguirán siendo profesionales que han demostrado su capacidad de adaptarse a las circunstancias y de salvar las dificultades y obstáculos.

Sirvan estas palabras como reconocimiento de vuestra labor durante este tiempo, y esperemos que en los próximos meses recuperemos nuestro modo de vida y de trabajo habitual, y podamos encontrarnos de nuevo personalmente.

Fernando Lerma Besó

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

PROMOCIÓN RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

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

VALÍA
MANTENIMIENTO INTEGRAL DE EDIFICIOS

Fontanería
Saneamiento
(desagües, acometida...)

Electricidad

96 311 76 88
comercial@valiagrupos.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)*

FORMACIÓN DESDE EL CONSEJO

Se ha establecido un calendario de formación que mensualmente ofrece formaciones de todos los ámbitos, tratando de abordar los temas que demanda la actualidad profesional

Me gustaría empezar este artículo con unas palabras de Malcom X: «La educación/formación es el pasaporte hacia el futuro. El mañana pertenece a aquellos que se preparan para él en el día de hoy».

Esa ha sido, es y seguirá siendo la premisa de la Comisión de Formación del Consejo. El equipo que actualmente lidero se preocupa por ofrecer a los colegiados una formación actualizada, con ponentes de primera fila y eminentemente práctica, que nos ayude en el entendimiento de las diversas materias a las que nos enfrentamos en el día a día del ejercicio de nuestra profesión.

Cada vez más, se nos exige tener conocimiento de muchas más materias. No en vano gestionamos uno de los bienes más preciados de la humanidad, como es su hogar. Y debemos hacerlo de una manera profesional, ágil, económicamente ajustada, ofreciendo consejos y orientaciones a los propietarios que les hagan sentirse cómodos y seguros en sus viviendas; es decir, con calidad.

Pues bien, esa calidad, esa excelencia, nos obliga a no cesar en la continua formación.

Durante el 2020 y debido a la COVID-19, se anularon las jornadas de formación en toda España. Se anuló el evento formativo del cual nos sentimos tan orgullosos en la Comunitat, el Curso Francisco Brotons. Evento al que acuden anualmente tanto colegiados de la Comunitat Valenciana como del resto de colegios de España. Este año iba a ser el octavo. Tras tomar la decisión de anularlo, como buenos administradores de fincas, supimos reaccionar e inmediatamente nos pusimos a trabajar para poder



ofrecer todas esas formaciones que se habían quedado en el tintero, adaptándolas a la formación *online*. No escatimando en recursos personales, ni económicos.

Se ha establecido un calendario de formación que mensualmente ofrece formaciones de todos los ámbitos, tratando de abordar los temas que demanda la actualidad profesional. Calendario que se mantendrá en el futuro aunque podamos celebrar el Curso Francisco Brotons.

Qué duda cabe de que con el formato *online* llegamos a muchos más despachos y de que las nuevas tecnologías han propiciado que el trabajo en equipo de los dos colegios que forman el Consejo esté dando los frutos deseados y se estén cumpliendo los objetivos propuestos.

Somos conscientes de que tenemos una gran responsabilidad y nos sentimos orgullosos de que hayan confiado en nosotros.

Desde la Comisión no podemos más que agradecer la participación de todos los colegiados que os inscribís, y no dejaremos de solicitaros que nos demandéis formaciones en temas que necesitéis.

Inicié este artículo con una frase y me gustaría terminarlo con otra de Bill Gates: «Tus clientes más insatisfechos son tu mayor fuente de aprendizaje».

Amparo Carretero

Directora de la Comisión de Formación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana

#ConLosAdministradoresDeFincas

Ahora, cuando más nos necesitamos, **somos uno.**

#JuntosAvanzamos



MUTUA DE PROPIETARIOS

tus inmuebles en forma



WEBINARS Y FORMACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

MESA REDONDA PARA TRATAR ACTOS MOLESTOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS (ART. 7 LPH)



Momento de la mesa redonda

«¡E! de arriba no para de hacer ruido y no he pegado ojo en toda la noche!». ¿Qué administrador no ha recibido una queja parecida de un cliente? Este es uno de los motivos por el que, incluso en alguna pequeña comunidad que no tiene un administrador colegiado, buscan a un profesional para solucionar el problema.

Desde la Comisión de Formación del Consejo, se ha visto este problema lo suficientemente importante como para tratar, analizar y compartir con los colegiados. De ahí que se hablara y se pidiera a expertos en esta materia que nos indicaran cuáles son las principales cuestiones a tener en cuenta, en un momento como el actual, en el que pasamos muchas horas en casa, y ante una situación de actos molestos. Nuestros asesores jurídicos de los colegios de Alicante y Valencia-Castellón (M.^a Dolores Delgado de Molina y Rafael Peguero Perales), así como un letrado experimentado que ha tenido que lidiar en muchas ocasiones con estos temas (Vicent Estruch Estruch), fueron los que nos ilustraron acerca de su experiencia.

Resultó, como se esperaba, algo dinámico y, sobre todo, práctico. Se pretendía que no fuera una sesión teórica en la que se tratara lo que la normativa dice (entre otros, el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal), sino una sesión en la que los propios colegiados nos indicaran casos prácticos en los que ver cómo actuar para poder solucionarlos. Los colegiados participaron activamente antes y durante la sesión, e hicieron llegar consultas y casos prácticos con los que pudimos analizar la realidad más cercana con casos concretos que seguro todo administrador colegiado tiene, o ha tenido, en su despacho.

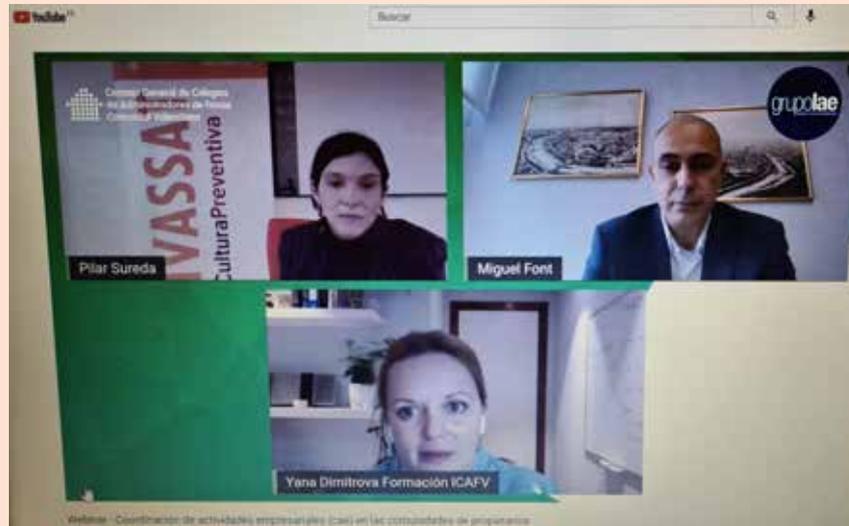
Pero para ello había que contextualizar, brevemente, con una sesión teórica en la que se analizara la normativa existente, tras lo cual, los tres grandes profesionales invitados nos informaron sobre qué nos obliga la normativa y sobre su experiencia en casos concretos parecidos a los presentados. Una sesión práctica e interesante que nos aportó recomendaciones y soluciones a un aspecto de la profesión muy asociado con nuestro día a día.

La formación continua es un concepto fundamental para poder enfrentarnos a nuestro duro trabajo diario. Esta formación es la que nos diferencia, como colegiados, para que nuestros clientes busquen la excelencia en su decisión de aceptar nuestros servicios en comparación con el de otras personas que ejercen la profesión sin colegiarse. El Consejo Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana es muy consciente de ello, e intenta, con jornadas como esta, poner en valor unos conocimientos que nos sirvan para poder actuar con responsabilidad, profesionalidad y excelencia. En una profesión como esta podemos ser expertos en algún aspecto, pero tenemos que conocer todas las situaciones con las que nos podemos enfrentar, conocer qué responsabilidad tiene nuestro cliente —y nosotros, por supuesto— y, a través de la formación, conseguir completar un cuadro que nos permitirá solucionar los problemas.

Sergio F. Candela Saval
Administrador de fincas del Colegio de
Administradores de Fincas de Alicante

WEBINARS Y FORMACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Coordinación actividades empresariales

«Cuando se está en medio de las adversidades,
ya es tarde para ser cauto»
(Séneca)

Las comunidades de propietarios, independientemente de que cuenten con empleados contratados o no, están tipificadas como centros de trabajo. Se entiende como centro de trabajo cualquier área, edificada o no, en la que los trabajadores deban permanecer o a la que deben acceder por razón de su trabajo. Y se entiende como titular del centro de trabajo la persona o entidad que tiene capacidad de poner a disposición y gestionar el centro de trabajo.

En consecuencia, las comunidades de propietarios, tengan o no tengan empleados, tienen el deber de informar a las empresas o trabajadores autónomos que contratan para realizar labores habituales de mantenimiento de la finca (limpieza, mantenimiento de ascensores, conserjería, jardinería, etc.) sobre los riesgos propios del centro de trabajo, que pueden afectar las actividades por ellos desarrolladas, las medidas referidas a la prevención de tales riesgos y las medidas de emergencia que se deben aplicar.

¿Qué obligaciones tiene el administrador de la comunidad?

Un administrador de fincas colegiado posee unos conocimientos que le habilita y respalda para ejercer su profesión y desempeñar las funciones que establece la LPH. Por consiguiente, el administrador deberá comunicar al presidente de la comunidad las obligaciones de esta en cuanto al cumplimiento de la coordinación de actividades empresariales. La inacción por su parte en este sentido podría acarrear responsabilidades.

Deberá recoger cuanta documentación de los proveedores sea necesaria, que exima a la comunidad de propietarios de cualquier percance que pudiera sufrir cualquier trabajador en el desarrollo de su trabajo. Exigir al proveedor documentación que demuestre que sus empleados estén dados de alta en la SS, cuenten con seguro de RC, tengan contratada una prevención de riesgos laborales como empresa, etc. aporta calidad a las empresas que trabajan en la finca y, además de una obligación, es un valor añadido que aporta el administrador al trabajo encomendado por sus representados.

El GRUPO LAE trabaja redactando las evaluaciones de riesgo de cada comunidad mediante visita presencial y realiza la gestión documental de toda la documentación que el administrador debe recoger, visitando incluso personalmente a los proveedores para promover el intercambio de la citada documentación. Toda la información se recoge en nuestra plataforma de gestión documental a la que el administrador accede para supervisar el estado de cumplimiento, quedando eximido de responsabilidades en la aplicación de esta norma.

Juan de Sosa
Gerente del Departamento de
Administración de Fincas GRUPO LAE

20 AÑOS DE SEDE COLEGIAL

Se cumplen 20 años de la casa de los administradores



Conseller y concejal a su llegada a la sede



En el vestíbulo se descubrió una placa

Si hacemos un poco de memoria, muchos recordarán el primer local social del Colegio que estuvo en el pasaje Giner 1, 4.ª. En noviembre de 1975, se realizó el traslado a la calle Hernán Cortés, 12, y el pasado 23 de febrero de 2021, se conmemoró el vigésimo aniversario de la inauguración de la sede actual del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, ubicada en el corazón de la ciudad, la plaza de Crespins, 3.

El acto fue presidido en el año 2001 por José Ramón García Antón, conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en presencia del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia, Alfonso Novo Belenguer, Manuel Roberto Enguídanos, presidente del Colegio, y Francisco Brotons Baldo, presidente del Consejo.

La ceremonia inaugural, como destaca la revista *Urbis Noticias* en su número 24, contó con un salón de actos repleto de administradores de fincas colegiados, políticos, presidentes de otros colegios de España y demás invitados. El párroco de la iglesia de San Esteban, Víctor Arias, efectuó el acto litúrgico de bendición de la nueva casa colegial.

Al fin llegó el momento deseado, desde que la asamblea del Colegio aprobó en 1988 adquirir un edificio para

ser la sede social, tras más de 12 años de camino desde que en 1997 se iniciaron las obras de rehabilitación de la noble casa. El arquitecto Vicente Ordura y el aparejador Vicente Sanchis fueron los responsables del proyecto y del majestuoso edificio que hoy todos disfrutamos en el casco histórico de Valencia.

En el vestíbulo se descubrió una placa de acero que hoy podemos encontrar con leyenda de letra clásica en mayúsculas y bajorrelieve coloreado en negro con la inscripción: «El honorable Señor D. José Ramón García Antón, Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, inauguró esta sede colegial, siendo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia, D. Manuel Roberto Enguídanos.- 23 febrero 2001-»

El presidente dijo en su discurso inaugural: «No hay casa más triste que aquella en la que solo se entra y se sale. La nuestra, será una casa de permanencia de iniciativas, de vida de familia, de estancia agradable y de tareas hacia el porvenir».

Los actos finalizaron con una cena en los salones Alameda Palace de la familia Barrachina.

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS DE OFICIO ADQUIERE PROTAGONISMO EN GANDIA

Diana Morant: «Con este acuerdo, pionero en la Comunitat Valenciana, queremos que en Gandia no haya barrios de primera y de segunda, al tiempo que consigamos mejorar las condiciones de habitabilidad»



AJUNTAMENT DE GANDIA

© 2021 Àlex Oltra

Presentación del convenio en rueda de prensa



AJUNTAMENT DE GANDIA

© 2021 Àlex Oltra

Reconocimiento de la alcaldesa al trabajo de Juan Escrivá para alcanzar el convenio

El presidente de Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala, y la alcaldesa de Gandia, Diana Morant, han firmado un convenio el objeto del cual es ofrecer ayudas para la financiación de los gastos del servicio de administrador de fincas en edificios con unas condiciones concretas. En la firma, han estado presentes la concejala de Vivienda y Regeneración Urbana, Amparo Victoria, y el coordinador del Colegio en la Safor, Juan Escrivá. Un convenio pionero que ya ha servido de modelo para otras ciudades como Castelló de la Plana, y que debe ir extendiéndose a todo el territorio de la Comunitat Valenciana.

Desde la puesta en marcha del acuerdo el 14 de abril de 2020, más de 100 familias se han podido beneficiar de este. A estas alturas, 12 comunidades de propietarios han solicitado la adhesión, de las que se han aprobado 10 solicitudes

y 2 están pendientes de resolución. Quedan pendientes de resolución 22 viviendas y 2 locales comerciales.

Los inmuebles que se pueden beneficiar son aquellos con más de 20 años de antigüedad que no hayan utilizado el servicio de un administrador de fincas en los últimos 4 años y que puedan identificarse como inmuebles en situación de vulnerabilidad social, económica y arquitectónica.

Sebastián Cucala calificó este convenio como actuación «estrella», porque permite dar a las comunidades de propietarios la oportunidad de contar con un profesional que les asesore en determinados aspectos, como acceso a las ayudas o cumplimiento normativo. «Además, como profesionales, cumplimos con nuestra responsabilidad social de dar una solución junto con la Administración a aquellos colectivos que no pueden tener acceso a una gestión profesional de las comunidades de propietarios».

REUNIÓN CON CIUDADANOS (Cs)

En la reunión con Ciudadanos (Cs) en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, su portavoz en el Ayuntamiento de Valencia, Fernando Giner, denunció el incremento de robos en domicilios particulares de la ciudad de Valencia. «Los robos se han extendido desde el Ensanche a Abastos y Peris y Valero, ante la pasividad del Consistorio, algunos robos se han producido incluso con los vecinos dentro de casa», ha alertado Giner. «Exigimos al alcalde Ribó que se reúna con el Colegio para conocer de primera mano una realidad que debe ser atajada de manera urgente en nuestra ciudad, mediante un trabajo coordinado entre las diferentes delegaciones. Ribó no puede mantener una actitud pasiva ante este grave problema», declaró Giner.

«Estamos muy preocupados por esta falta de seguridad en Valencia. Si bien los robos en domicilios comenzaron a darse en el Ensanche, ahora se han extendido por Arranpains, la zona de Plaza de España, Pérez Galdós, Giorgeta,

Gran Vía Ramón y Cajal, y Peris y Valero, entre otros», alertó Giner, tras reunirse junto al concejal Narciso Estellés, con el presidente Sebastián Cucala en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

Giner lamentó «las calamidades que tienen que sufrir los vecinos» y recordó que «este verano proliferaron las okupaciones en Valencia, cuando los valencianos que pudieron se marcharon de vacaciones tras el confinamiento».

Por su parte, el concejal Narciso Estellés destacó que «los datos no mienten. Valencia ha cambiado su tendencia de ciudad tranquila a ciudad insegura, ya que durante todo el 2020 (datos hasta el tercer trimestre), los robos con fuerza en domicilios, establecimientos y otras instalaciones ascendieron a un total de 2.578», explicó.

Según Estellés, es «muy preocupante que el tercer trimestre del año, tras la primera oleada de la pandemia, se duplicasen los robos en la ciudad en domicilios».



El presidente junto a los representantes de Cs en el Ayuntamiento de Valencia

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



III CURSO

Oficial Habilitado del Administrador de Fincas e Iniciación a la Administración de Fincas

Desde la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA), creemos que la apuesta por formar a nuestros colegiados pasa necesariamente por nuevos retos, por la innovación, por dotarnos de herramientas que faciliten y mejoren el servicio que desde el propio Colegio debemos dar

No nos cansaremos de decirlo una y otra vez, la formación es la piedra angular de nuestra profesión como Administradores de Fincas. Es nuestro principal elemento diferenciador frente al intrusismo en este quehacer tan particular como es el nuestro. Por tanto, la labor desde el Colegio, como garante de nuestra profesionalidad, es poner a disposición de sus colegiados y de sus habilitados la mejor formación posible.

Desde COAFA, un año más, durante el mes de febrero y hasta el 12 de marzo, se ha venido realizando el III Curso Oficial Habilitado de Administradores de Fincas e Iniciación a la Administración de Fincas. En este curso, además de servir para que numerosos profesionales que trabajan en despachos sean habilitados, también ha servido a un buen puñado de administradores de fincas que, estando en sus principios, han querido afianzar conocimientos y ampliarlos. Desde que COAFA viene realizando este curso, este año ha sido el que mayor éxito de alumnos ha tenido. Ello prueba el enorme interés que tienen todos los que, de una forma u otra, ejercen esta profesión.

Creemos que uno de los elementos clave para el éxito de esta edición ha sido, no nos cabe la menor duda, la implantación de una plataforma de formación online propia de COAFA. Hasta el año pasado, las ponencias siempre habían sido presenciales e impartidas en el propio Colegio, lo que obligaba a todos los alumnos a tener que desplazarse desde diversas ciudades de la provincia de Alicante. Este año, la plataforma *online*, ha significado un antes y un después en cuanto a formación. Las ponencias se han desarrollado en una fecha y hora determinada en directo, y con preguntas por el chat y transmitidas al ponente por un

moderador en directo también. Así que, en buena medida, la sensación presencial se ha mantenido.

Pero el valor añadido más importante es que, una vez realizada la ponencia, esta se quedaba grabada en la propia plataforma, junto con la presentación en PowerPoint y demás material que el ponente considerase poner a disposición del alumno (enlaces, documentación, contratos, BOE, etc.). Con esto hemos conseguido que los alumnos pudiesen repasar las ponencias una y otra vez, y afianzar sus conocimientos con más tiempo y a su ritmo. Incluso si no pudieron estar en la ponencia *presencial*, podían verla en otro momento. Y todo ello sin tener que desplazarse de su propio despacho. Hasta el propio día del examen fue a través de la plataforma, obtenido la puntuación de la prueba tan pronto fue finalizada.

Desde la Comisión de Formación de COAFA creemos que la apuesta por formar a nuestros colegiados pasa necesariamente por nuevos retos, por la innovación, por dotarnos de herramientas que faciliten y mejoren el servicio que desde el propio Colegio debemos dar. Agradecer, desde estas líneas, la enorme implicación que Juan de Sosa, gerente del Grupo LAE, vinculado a las relaciones con los colegios de administradores de fincas de toda España, ha tenido con nuestro Colegio y con esta iniciativa pionera, a la que, a buen seguro, auguramos muchísimo recorrido en el futuro.

Fermín Valero
Coordinador y dircom del Colegio de
Administradores de Fincas de Alicante



Contenidos

- PROGRAMA Y TEMARIO 2021 ✓
- PRESENTACIÓN y APERTURA CURSO ✓
- CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD ✓
- ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD ✓
- LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO ✓
- DEONTOLOGÍA PROFESIONAL ○
- LA JUNTA DE CONSTITUCIÓN Y I.A. ○

Recursos

Evaluación del curso

Comunicación

 Te has quedado en: PROGRAMA Y TEMARIO 2021

Mi formación de un vistazo [Ver todas mis estadísticas](#)

Fin del curso



04/02/2021
23:59:59

Horas de acceso / Estimadas



02 h 26 m

Evaluaciones



0 de 0
0%

Progreso Contenidos



20%

Próximos Eventos [Ver todos los eventos](#)



0

Plataforma online

Clases en directo

Contenidos

- PROGRAMA Y TEMARIO 2021 ✓
- PRESENTACIÓN y APERTURA CURSO ✓
- CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD ✓
- ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD ✓
- LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO ✓
- DEONTOLOGÍA PROFESIONAL ○
- LA JUNTA DE CONSTITUCIÓN Y I.A. ○

Recursos

Evaluación del curso

Comunicación

Foros del curso

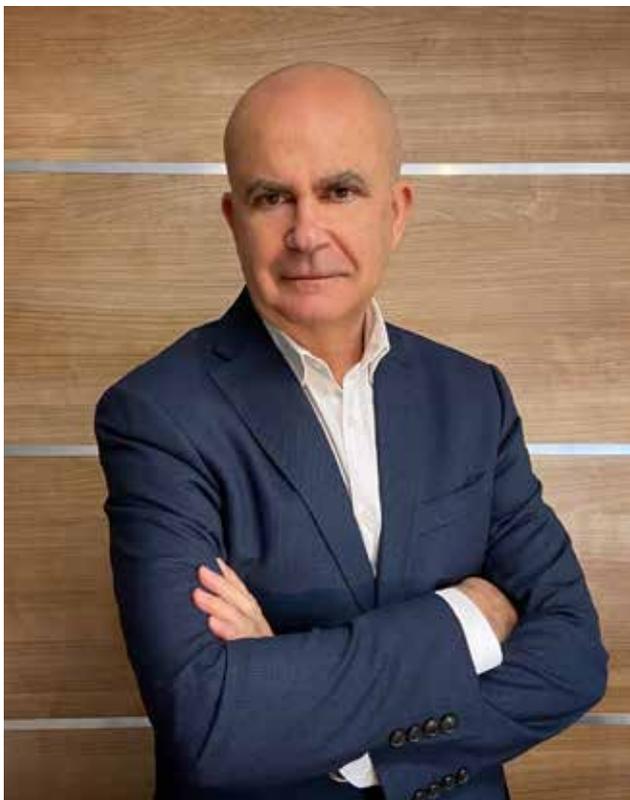
Muro

Mensajería

<p>CONSTITUCIÓN DE L... (0)</p> <p>5 de febrero de 2021 - 16:10 - 50 m</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">Programada</p> <p>CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD</p> <ul style="list-style-type: none"> ? Título Constitutivo ? Estatutos de la comunidad de propietarios ? Reglamento de Régimen Interior 	<p>ELEMENTOS QUE INT... (0)</p> <p>5 de febrero de 2021 - 17:00 - 75 m</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">Programada</p> <p>ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD</p> <ul style="list-style-type: none"> ? Elementos comunes y privativos ? Elementos comunes de uso privativo ? Elementos comunes de uso 	<p>LOS ÓRGANOS DE G... (0)</p> <p>5 de febrero de 2021 - 18:15 - 50 m</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">Programada</p> <p>LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> ? El Presidente, vicepresidente, vocales ? El Secretario ? El Administrador ? La Junta de propietarios
<p>DEONTOLOGÍA PROF... (0)</p> <p>6 de febrero de 2021 - 10:00 - 60 m</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">Programada</p> <p>DEONTOLOGÍA PROFESIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ? El administrador de fincas: Derechos, deberes y obligaciones. 	<p>LA JUNTA DE CONSTI... (0)</p> <p>6 de febrero de 2021 - 11:00 - 60 m</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">Programada</p> <p>LA JUNTA DE CONSTITUCIÓN Y LA DILIGENCIA DEL LIBRO DE ACTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ? Actuaciones y documentación 	<p>LA JUNTA DE PROPIE... (0)</p> <p>6 de febrero de 2021 - 12:00 - 60 m</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">Programada</p> <p>LA JUNTA DE PROPIETARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ? Competencia ? Convocatoria ? Asistencia

Contenidos

EL REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS CUMPLE DOS AÑOS



Germán Corredor

Dos años están a punto de cumplirse de la plena aplicación del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). Con la perspectiva del tiempo transcurrido desde entonces, podemos decir que los interrogantes que podíamos albergar en un principio sobre cuestiones no del todo precisas están resueltos por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).

El objetivo de toda ley es el de regular algún aspecto de las relaciones sociales, y la que ahora nos ocupa no iba a ser menos. Lo que pretende la normativa de protección de datos es nada más —y nada menos— que implementar el derecho que tiene todo ciudadano de poder decidir a quién autoriza a utilizar sus datos y en qué condiciones. Pero mucho cuidado, porque estamos hablando de un derecho fundamental, tan importante como lo es el derecho al trabajo, a la libertad de expresión o a una vivienda digna.

Pues bien, en el quehacer diario del administrador de fincas concurren dos circunstancias: la gestión de los asuntos internos del propio despacho y la de las comunidades de propietarios que administra.

En la gestión del despacho, es el administrador el responsable directo del buen cumplimiento de la normativa de protección de datos, respecto de los datos de empleados, clientes y proveedores.

En el caso de las comunidades de propietarios, son ellas las responsables de sus tratamientos, pero el administrador actúa como encargado de estos. La relación entre comunidad y administrador debe regirse por un contrato de encargado del tratamiento, en el que ha de constar, entre otros, el deber de confidencialidad, las medidas de seguridad a implantar, el régimen de subcontratación, el ejercicio de los derechos de los interesados o el destino que se le dará a los datos al finalizar la prestación.

Como segunda obligación, debe realizarse un registro de actividades de tratamiento. Se trata de un documento interno en el que se reflejarán los fines del tratamiento, las categorías de interesados, categorías de datos personales y si existen cesiones a terceros. Este registro viene a sustituir la anterior obligación de inscribir los ficheros de la comunidad en la Agencia Española de Protección de Datos.

Con base en el cumplimiento de una obligación legal —en nuestro caso, la Ley de Propiedad Horizontal—, no hay que solicitar el consentimiento de los propietarios para tratar sus datos personales, pero sí cumplir en todo caso con el deber de información.

El administrador debe realizar siempre un tratamiento responsable de los datos de la comunidad administrada, mediante la aplicación de las medidas de seguridad técnicas y organizativas necesarias. Es fundamental —por esta vía vienen numerosos incumplimientos— que se dote de la adecuada formación en esta materia a todos los integrantes del despacho.

Es objeto también de habitual incumplimiento —con el posible inicio de expediente sancionador por parte de la AEPD— el no atender la solicitud del ejercicio de los derechos que a todo ciudadano, y en nuestro caso a todo comunero, le asisten. Recordemos que son los de acceso, rectificación, oposición, supresión (*derecho al olvido*), limitación del tratamiento y portabilidad.

En la próxima edición de la revista *Urbis Noticias*, haremos un recorrido por los principales casos que nos podemos encontrar en el trabajo habitual del administrador de fincas colegiado.

Germán Corredor Sáez

Economista y asesor de Protección de Datos del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

ZULUX

Ahorro energético para comunidades

Gastar poco

Nos gusta
MUCHO



Iluminación
Sustitución de iluminación existente por tecnología Led.



Potencias
Una vez realizadas todas las intervenciones se ajustan las potencias a las nuevas necesidades.



Tarifas
Análisis de curvas de carga para el ajuste de la mejor tarifa según sus hábitos de consumo.



Stand By
Ajustes y eliminación de consumos indeseados en la instalación.



Piscina
Análisis de filtración anual e instalación de autómata programable personalizado.



Monitorización
Control sobre los consumos para que los ahorros no desaparezcan por despistes o negligencias.



Importe

GARANTIZADO

Entra en www.zulux.es e infórmate
O también puedes llamar al 900 921 870

INSTALACIÓN DE PUNTOS DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN APARCAMIENTOS DE COMUNIDADES DE VECINOS



Juan Manuel Rodríguez

En 2020 las matriculaciones de turismos eléctricos puros tuvieron un incremento del 78,5%, y se espera que este incremento sea mayor en 2021. Las ventas de coches eléctricos van en aumento debido a las normas de emisiones de la UE. Se estima que en 2021 uno de cada siete coches vendidos en Europa será enchufable y se alcanzará una cuota de ventas del 15%.

Si a esto le añadimos que hay previsiones de que para 2024 la fabricación de un coche eléctrico costará lo mismo que la de un vehículo de combustión interna, el incremento de coches eléctricos podría alcanzar una cuota de mercado del 17% del total en todo el mundo.

Pero todo esto, ¿cómo afecta a la comunidad de propietarios de un edificio?

Pues bien, cuanto mayor sea el número de vehículos eléctricos en circulación, mayor será la probabilidad de que el propietario de una plaza de aparcamiento sea el propietario de uno de estos vehículos eléctricos y comenzará a plantearse instalar un punto de recarga para el mismo.

Y las preguntas que nos hacemos ahora son: «¿Un propietario puede instalar en su plaza de aparcamiento un punto de recarga para vehículo eléctrico? ¿Debe pedir permiso a la comunidad de propietarios?».

En la Ley de Propiedad Horizontal, art. 17.5, se indica que «La instalación de un punto de recarga de vehículos

eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que este se ubique en una plaza individual de garaje, solo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma».

Por lo que en respuesta a estas cuestiones, sí, un propietario puede instalarse un punto de recarga en su plaza de aparcamiento, y, no, no es necesario que pida permiso a la comunidad, solo su comunicación previa.

¿Cómo se regulan este tipo de instalaciones, qué normativa se aplica?

Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos, del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

En esta ITC BT 52, se establece los diferentes esquemas posibles y posibles formas de instalación del punto de recarga del vehículo eléctrico, así como los requisitos de debe cumplir la instalación.

Tal y como se regula en esta ITC, en edificios o estacionamientos de nueva construcción (edificios posteriores al año 2015), se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias (tubos, canales, bandejas, etc.), de modo que posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga ubicadas en las plazas de aparcamiento.

Por lo que cuando nos encontremos en un edificio construido después del 2015, ya se habrá estudiado en su diseño



Punto de recarga en plaza de garaje particular

por dónde transcurrirán las canalizaciones y se habrá tenido en cuenta la previsión de potencias para el vehículo eléctrico, con lo que será mucho más sencilla la instalación del punto de recarga por parte del propietario.

Pero ¿qué sucede en edificios construidos antes de la entrada en vigor de la ITC BT 52?

Tal y como hemos dicho anteriormente, cualquier propietario puede instalarse un punto de recarga sin tener el consentimiento de la comunidad, siempre y cuando cumpla con los requisitos de la ITC-BT-52. En la Guía Técnica de aplicación de la ITC-BT-52 en el punto 3.2 se establece que «En edificios existentes que carezcan de instalaciones para recarga de vehículos, cuando sea necesario realizar la instalación de recarga para el primer vehículo, se recomienda que el o los vecinos propietarios de los vehículos a recargar y la propia comunidad de vecinos lleguen a un acuerdo en relación al esquema o esquemas de conexión a implementar en el edificio, sin que la decisión individual de una de las partes afecte a la otra, puesto que cada una debería asumir los costes correspondientes a la modificación o construcción de las instalaciones de las que sea titular».

También se establece que cuando se realice la instalación para el primer punto de conexión en edificios existentes, se deberá prever, en su caso, la instalación de los elementos comunes de forma que se adecúe la infraestructura para albergar la instalación de futuros puntos de conexión.

Debido a que puede haber garajes independientes o garajes asociados a viviendas y las diferentes formas de realizar la instalación para estos casos, es conveniente que una vez se haya efectuado la comunicación por parte de un propietario de su interés por instalar un punto de recarga, la comunidad encargue un proyecto o estudio de este nuevo servicio comunitario en el cual se describan todos los aspectos que pudieran afectar a la instalación, como el trazado de las canalizaciones, cables, situación de los puntos de recarga, instalación de contadores, etc., de forma que pueda sentar la base para la ejecución de futuros puntos de recarga, aun teniendo en cuenta que el propietario tiene derecho a ejecutar la instalación a su costa y cargo.

Por último, informar que actualmente está en vigor el programa de Ayudas Moves II – Infraestructuras Comunitat Valenciana 2020, del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE) para la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos, cuyo plazo para presentar solicitudes finaliza el 7 de octubre de 2021, cuyos beneficiarios pueden ser empresas y autónomos, entidades, personas físicas y comunidades de propietarios, con ayudas que pueden alcanzar entre el 30%-50% del coste subvencionable.

Juan Manuel Rodríguez
Ingeniero técnico y asesor del Colegio de
Administradores de Fincas de Alicante

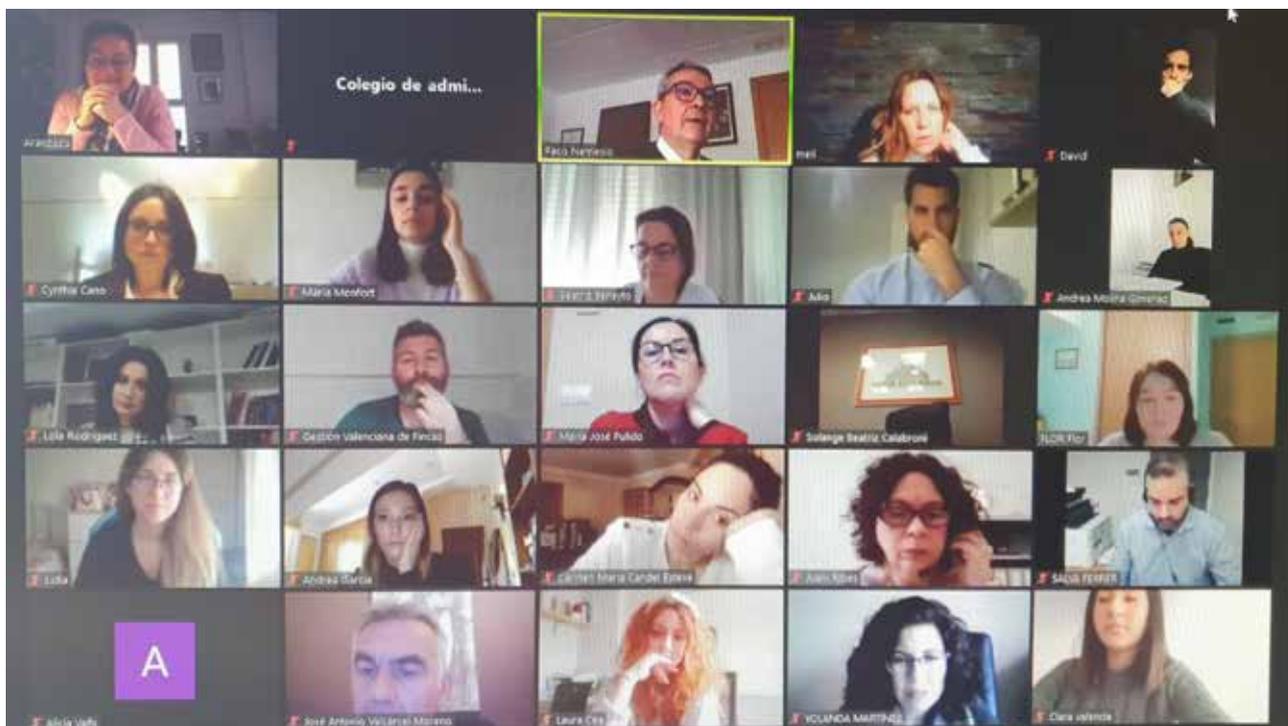
JUAN MANUEL RODRÍGUEZ, NUEVO ASESOR EN INGENIERÍA TÉCNICA

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) ha firmado un contrato de prestación de servicios de asesoría técnica en materia de Ingeniería industrial, Juan Manuel Rodríguez Sanmiguel, miembro del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Alicante. Sin duda, una interesante incorporación a los equipos de profesionales que asesoran a nuestros colegiados en su quehacer del día a día. ¡Bienvenido a COAFA!



Juan Manuel Rodríguez y el presidente Augusto Soler

CURSOS CON CERTIFICACIÓN UNIVERSITARIA



En plena clase del curso de perfeccionamiento 2021

Hace más de 25 años que Eduardo Pérez Pascual, en su inagotable afán de formar a los administradores de fincas noveles, comenzó a impartir el curso profesional. Yo misma lo recibí, como seguramente muchos de los que estáis leyendo estas letras. Es por ello que, en homenaje a su gran labor, la Junta de Gobierno, el 15 de marzo de 2018, acordara poner su nombre al salón de actos donde tantas veces nos ilustró y compartió su conocimiento.

Durante este tiempo, mucho ha cambiado, también las necesidades y los requerimientos de los alumnos. En esa escucha constante y en esa búsqueda de la mejora incansable, se ampliaron horas, se incluyeron nuevas asignaturas y, en 2017, dimos un paso más para que la formación tuviera un respaldo universitario. Con ello, además, conseguíamos una mejor adaptación a los tiempos, haciendo uso de las plataformas formativas que permiten una mayor flexibilidad a las necesidades horarias de trabajadores y empresarios, los administradores de fincas, que acuden a formarse y/o reciclarse.

Es indudable que la formación es uno de nuestros baluartes, más en estos últimos años, en los que la profesión de administrador de fincas ha venido evolucionando. Así, buscan-

do ofrecer la mejor formación y a través del mejor medio, es como llegamos al acuerdo con la Florida Universitària, un centro de educación superior, con una amplia oferta académica en grados oficiales adscritos a la Universitat de València y a la Universitat Politècnica de València. Ciclos formativos y posgrados que forman parte de la marca Florida Grup Educatiu, un proyecto con más de 40 años de experiencia en el sector de la enseñanza, afincado en la Comunitat Valenciana.

El año pasado fue un nuevo éxito, a pesar de los tiempos, debiendo adaptarnos a las circunstancias una vez publicitado el curso, trasladando las clases presenciales al formato *online*. Las encuestas y el *feedback* con el alumnado y los profesores nos permiten ir puliendo paso a paso, y este año incluiremos un formato más participativo en las clases.

Desde el Colegio, solo agradecer la confianza e interés que año tras año mostráis en este curso y que nos hace mantener la ilusión y su calidad.

María José Valero i Vicent
Gerente del Colegio de Administradores de
Fincas de Valencia-Castellón

LOGROS Y RETOS

2021



Con la clara intención de seguir proyectando la imagen de marca que nos representa a todas las personas colegiadas y fijar el logotipo de la casita en la retina de la sociedad, iniciamos el ejercicio 2020.

Pero la realidad nos ha deparado adversidades y las hemos tenido que superar. Si algo nos ha enseñado esta pandemia es que como profesionales tenemos capacidad de reacción y sabemos hacer las cosas de otra forma.

La ardua tarea de interpretación de la normativa que nuestros asesores realizaban tenía que llegar resumida en circulares para la pronta disposición de su información a todos los compañeros y compañeras; las recomendaciones básicas de uso de los elementos comunes, aforos y cumplimiento del distanciamiento social se representaban de forma gráfica y didáctica para facilitar su divulgación; el reconocimiento a los que mayores esfuerzos estaban realizando para salvar la salud de los hospitalizados; y la difusión de mensajes en estados del WhatsApp que reflejen la esencialidad de nuestra profesión han sido los pequeños triunfos que hemos conseguido en la comisión.

Pero están los retos que quedaron por el camino y que debemos reemprender. Por eso en el 2021 actualizaremos la web en distintas fases, comenzando por la nueva imagen,

potenciando uno de nuestros mayores signos de identidad, el edificio del colegio, y que utilizaremos en distintos formatos, *restyling* de los logotipos de las distintas comisiones para conseguir una homogeneidad y el desarrollo de formularios autorrellenables con firma digital para digitalizar los procesos de tramitación. Pero también está seguir potenciando nuestra estrategia de dotar de contenido la imagen de marca. Para ello incrementaremos nuestra presencia con el programa de radio *Su administrador de fincas colegiado responde*, que se emite en la Cadena SER de Castellón, Gandía y Valencia. Son las emisoras de mayor audiencia en la Comunitat Valenciana, según el último Estudio General de Medios (EGM) publicado recientemente.

También el ilusionante proyecto de perdurar el Premi Especialíssim, estando presentes como patrocinadores en todas las Fallas de Sección Especial, que son visitadas por más de un millón de personas.

No puedo dejar escapar la oportunidad de recordar que la Comisión de Comunicación, Marketing e Imagen del Colegio está abierta a la colaboración de todas las personas que deseen formar parte de ella. Es muy gratificante y esperamos os suméis al proyecto.

Juan Escrivá Camarena

Vocal de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y director de la Comisión de Comunicación, Marketing e Imagen

Jelos & Guadalaviar

Grupo Soldene

Calidad y profesionalidad.





LA PIEL

En la unidad de quemados de cualquier hospital saben muy bien que es imposible que un organismo pueda sobrevivir sin su piel. La vida de los seres humanos depende de la salud de su piel. La piel nos protege, es la barrera que separa nuestros órganos del interior del cuerpo del ambiente agresivo exterior. Como dirían en algunas series de ficción, *la última frontera*.

Así es también en los edificios.

La fachada de un inmueble, su piel, tiene distintas funciones, pero la primordial, salvaguardarnos del ambiente exterior, arroparnos, protegernos de la climatología, crear un ambiente cómodo, agradable, confortable, habitable.

El vocablo *fachada* proviene del latín *facies* y del italiano *facciata*. Fue acuñado como tal en el siglo XVI, aunque ya existía como elemento arquitectónico. Hemos tenido, a lo largo de la historia, distintas manifestaciones técnicas y plásticas de las fachadas. Se dice que son la imagen de la ciudad, de sus habitantes, de su cultura, de su forma de ser, pero lo bien cierto es que siempre ha sido y será *la última frontera*, la que separa lo habitable de lo no habitable; lo calefactado, de lo no climatizado; el confort, de la hostilidad del clima.

Debemos esforzarnos por cuidar nuestras fachadas.

Una fachada bien mantenida es imprescindible para la vida útil del edificio. No solo nos aporta ornato, felicidad cuando la contemplamos, sensación de limpieza, higiene y salud para el edificio, sino que nos proporciona protección adecuada contra los rayos solares, tamizando la luz o incluso oponiéndose a su entrada. Se comporta como un elemento separador de la acción del viento, nos protege del agua de lluvia manteniendo nuestro hogar seco y confortable. Es imprescindible que le demos la importancia que tiene. Es necesario que nos esforcemos

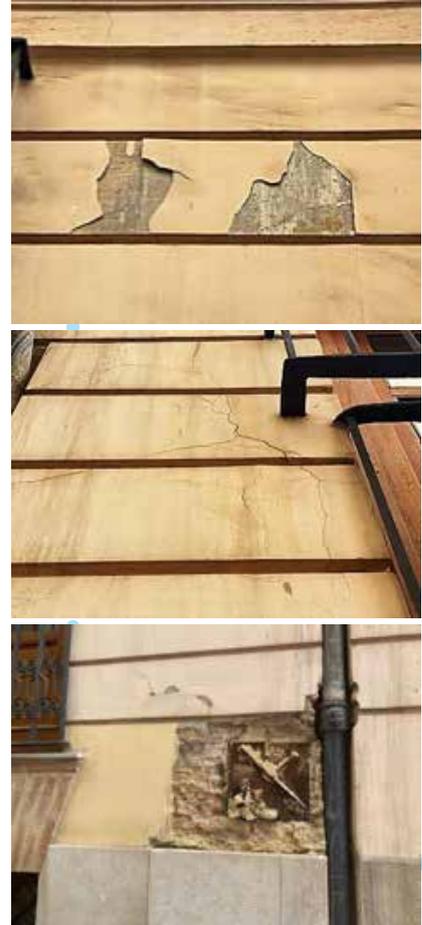
en mantener una piel sana, una fachada sin grietas, fisuras o filtraciones de agua, sin desconchados en su pintura ni elementos impropios que la dañan. Una piel bonita es sinónimo de salud, y la salud lo es todo, como bien hemos aprendido en estos tiempos de pandemia.

El revestimiento de las paredes es esa capa que viste la superficie aportando color, textura y protección a los muros del edificio. Distintos materiales pueden conformarlo. Encontramos la piedra en zócalos, jambas y vierteaguas en los huecos de ventanas; morteros de cemento o cal, monocapa, cerámica, maderas naturales o modificadas, metal con diferentes texturas y acabados. La variedad es enorme, aunque a veces, mirando la ciudad, parece que solo los enfoscados con pintura y el ladrillo caravista sean la nota predominante. La elección dependerá del inmueble y estilo que se quiera lograr. Los sistemas SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) actuales, no solo permiten mejorar el aspecto estético, sino aportar una mejora energética importante, bajando la transmitancia global del conjunto y por tanto oponiendo resistencia a la pérdida de calor (Energéticas) a través de los muros de la fachada. Como si abrigáramos el edificio, como si lo vistiéramos para que estuviese calentito.

Son muchas las patologías que pueden afectar a la envolvente del inmueble y por tanto nos veremos abocados a la necesidad de conservar los elementos dañados, que deberán ser reparados antes de que las lesiones alcancen tal grado que sea difícil su recuperación, bien por condicionantes técnicos, bien por condicionantes económicos (ruina parcial del elemento constructivo o ruina total del edificio).

Las principales patologías que podemos encontrar son:

1. Defectos derivados de la fabricación de los ladrillos. Alabeos, exfoliaciones y laminaciones, fisuración y caliches.
2. Deterioros con base principal el



agua. Presencia de humedad, bien por capilaridad procedente del subsuelo, bien por agua de lluvia o canalizaciones de saneamiento (canalones y bajantes).

3. Expansión del mortero. Incompatibilidades por diferentes coeficientes de dilatación. Movimientos diferenciales entre elementos constructivos.
4. Contaminación atmosférica. Agentes agresivos en el ambiente. Lluvia ácida por contaminación atmosférica de la ciudad.
5. Eflorescencias. Cristalización de sales solubles.
6. Gamberradas y vandalismos. Las pintadas. Hay que aplicar productos a base de siloxanos o microceras en los muros de las fachadas para que permita limpiarlas con facilidad y que no deterioren los revestimientos del edificio.

7. Movimientos estructurales o de cimentación. Fallos en la red de saneamiento. Fallos por deterioro de la estructura, suelo o cimentación. Empujes de cubierta.
8. Oxidación de elementos metálicos. Cuando los metales se oxidan pueden llegar a aumentar su volumen hasta en nueve veces el inicial. Esto provoca que los revocos se agrieten o los hormigones se fisuren.
9. Agentes biológicos. Microorganismos y plantas.
10. Errores de proyecto, errores de ejecución o falta de mantenimiento.



funciona en otros es contraproducente. El arquitecto analizará y definirá con precisión los materiales y técnicas constructivas más adecuadas para recobrar la durabilidad, estabilidad y ornato perdido. Cada proyecto es particular y específico. Un buen proyecto y un buen albañil serán la salvación para nuestra fachada. Técnica y práctica.

En breve, nuestra sede de Valencia tendrá un mantenimiento de la Fachada. El paso de los años ha dañado algunos elementos arquitectónicos (cornisas, canalones, balcones, zócalos...) y es necesario, dentro del programa de mantenimiento ordinario del edificio, proceder a su rehabilitación.

Se ha previsto el picado y saneado de los enfoscados dañados, llegando

hasta el ladrillo original, reconstruyendo su geometría y adquiriendo toda la fachada un nuevo revestimiento de pintura de alta calidad, transpirable al vapor de agua, pero impermeable a las gotas de lluvia. Se intervendrá en las carpinterías de madera actuales, reparando los elementos dañados de junquillos, herrajes y adornos. Los nuevos tratamientos penetran en las maderas alargando su vida y mejorando su aspecto y las prestaciones técnicas. Se renovarán los sellados perimetrales con compuestos flexibles de larga duración y se cambiarán los casquillos cerámicos para controlar la humedad procedente del subsuelo.

Toda una necesidad. Vamos a mantener sana la piel que se estaba deteriorando y ya daba algunos problemas de seguridad y habitabilidad. Nuestra Sede ICAFV volverá a recuperar la función estética deteriorada por la degradación de los revestimientos, pero, sobre todo, volverá a estar sana.

Jaime Langa Sanchis

Arquitecto y asesor de Arquitectura del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

elekluz
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



ENERGÍAS RENOVABLES - EFICIENCIA ENERGÉTICA

ASESORÍA
ingeniería
industrial



Las energías renovables son fuentes de energía limpias e inagotables, y se diferencian de la generada por los combustibles fósiles principalmente en su diversidad, abundancia y potencial de aprovechamiento en cualquier parte del planeta, pero, sobre todo, en que no producen gases de efecto invernadero —causantes del cambio climático— ni emisiones contaminantes.

Las energías renovables han recibido un importante respaldo en la comunidad internacional con el Acuerdo de París, suscrito en la Cumbre del Clima celebrada en diciembre de 2015.

El acuerdo, que entró en vigor el año 2020, establece un objetivo global vinculante por el que los países firmantes se comprometen a reducir sus emisiones de forma clara y cuantificada.

Los tipos de energías renovables que existen son muy variados, pudiendo señalar entre los posibles a instalar en un edificio: eólica, solar térmica, solar fotovoltaica, biomasa o biogás, geotérmica y aerotérmica.

La aprobación del Real Decreto 244/2019, dando una nueva definición del autoconsumo, abre las puertas a múltiples posibilidades para la instalación de sistemas de generación de energía renovable en los edificios, facilitando la adopción de decisiones comunitarias, al tiempo que se produce ahorro en consumo o en la factura energética.

La instalación de autoconsumo con excedentes puede suponer un recurso económico para la comunidad de pro-

pietarios, sobre todo en aquellos casos en lo que la energía generada supere de forma sensible a la consumida en el edificio.

La energía aerotérmica se basa en la utilización del calor del aire exterior, permitiendo la generación de agua caliente sanitaria y de refrigeración de locales de forma simultánea.

La paulatina sustitución, en los edificios, de las energías convencionales por energías renovables es uno de los objetivos que señala la Unión Europea para sus miembros. Este proceso se encuentra potenciado con ayudas que pueden superar el 35% de la inversión.

Dichas ayudas se aprobaron por Real Decreto 737/2020 de 4 de agosto, y se convocaron por Resolución de 10 de diciembre de 2020 del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), estando abierto el plazo hasta el 31 de julio del presente año.

Los edificios a los que van dirigidas las ayudas son los construidos con anterioridad a 2007, en los que se plantee una sustitución de energía convencional por renovable o la mejora de la eficiencia energética de otros sistemas de generación instalados, o bien de subsistemas de distribución, regulación, control y emisión de las instalaciones térmicas.

José Luis Mur Estada
Ingeniero industrial y asesor de Ingeniería industrial del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

TRIBUTACIÓN EN EL IRPF DE LAS AYUDAS CONCEDIDAS PARA COMPENSAR LOS GASTOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION DE LAS ANTENAS COLECTIVAS CON MOTIVO DEL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL

ASESORÍA FISCAL
LABORAL



La declaración de renta del año 2020 va a tener una repercusión inesperada para los propietarios de las comunidades de vecinos que hayan obtenido la concesión directa de subvenciones para compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de telecomunicación audiovisual televisiva, por la liberalización del segundo dividendo digital aprobado por RD 391/2019, por una cuantía máxima de la subvención en función de la infraestructura previamente instalada de recepción de televisión:

Provincia	Cuantía máxima
Alicante	365,05 euros
Castellón	469,35 euros
Valencia	260,75 euros





Novedades campaña IRPF 2020

Ello se debe a que, en esta ocasión, las ayudas sí tributan. El hecho de que tributen implica que será obligatorio la inclusión del importe obtenido en la declaración, provocando en algunos casos y con las particularidades que establece el art. 96 de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que contribuyentes que tenían cuota positiva a ingresar, pero que no tenían obligación de declarar, pasen a estar obligados. En particular, están obligados a declarar: «Los contribuyentes que hayan obtenido ganancias patrimoniales no sujetas a retención o ingreso a cuenta, cuyo importe total, o conjuntamente con los rendimientos íntegros del trabajo, del capital o de actividades económicas, sea superior a 1.000 euros anuales».

Si consideramos unos ejemplos comparativos, se pone de manifiesto el perjuicio económico que puede llegar a suponer la obtención de esta ayuda:

Caso 1. Contribuyente de 70 años con una pensión de 12.000 euros

Su pensión no está sujeta a retención y no tiene obligación de declarar.

Caso 2. Contribuyente de 70 años con una pensión de 12.000 euros, propietario de un inmueble (vivienda habitual) situado en una finca que cobra el 2.º dividendo digital, y al que le es imputable un rendimiento por dicha subvención de 75 euros

Su pensión no está sujeta a retención y le sale cuota cero en renta, pero sí tiene obligación de declarar, aunque no ingresa nada.

Caso 3. Contribuyente de 70 años con una pensión de 16.000 euros

Su pensión está sujeta a una retención de 859,20 euros (5,37%), le sale una cuota a pagar de 333,93 euros en renta, pero como no tiene obligación de realizar declaración, no ingresa nada.

Caso 4. Contribuyente de 70 años con una pensión de 16.000 euros, propietario de un inmueble (vivienda habitual) situado en una finca que cobra el 2.º dividendo digital, y al que le es imputable un rendimiento por dicha subvención de 75 euros

Su pensión está sujeta a una retención de 859,20 euros (5,37%), le sale una cuota a pagar de 351,58 euros en renta y

sí tiene obligación de realizar declaración e ingresar.

La comparación de los casos 1 y 2 pone de manifiesto cómo el hecho de imputar la ayuda del 2.º dividendo digital supone la obligación de declarar por el IRPF.

Del mismo modo, si consideramos los casos 3 y 4, se observa cómo el contribuyente pasa de una situación de no tener que declarar y soportar una retención de 859,20 euros, a tener obligación de declarar y, además de la retención ya soportada, tener que pagar 351,58 euros, adicionalmente.

En este sentido, dado que la comunidad de propietarios es la receptora de las ayudas, esta debe imputar el importe recibido a cada propietario y comunicárselo a este para que pueda actuar conforme a su situación tributaria personal, según lo establecido en el citado artículo 96, de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, tarea esta que debe de llevar a cabo el administrador de la comunidad, como encargado y conocedor de tramitar la ayuda, remitiendo el correspondiente certificado a los propietarios.

Asimismo, dado que el importe de la ayuda no es superior a 3.000 euros, no será necesaria la confección de la declaración informativa, modelo 184, con el detalle de los vecinos a los que se les imputa la parte proporcional de la ayuda.

Recordad que la ayuda al 1.º dividendo digital sí que estaba exenta expresamente por el Real Decreto-ley 9/2015: «No se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas concedidas en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital».

En definitiva, las ayudas concedidas para compensar los gastos derivados de la adaptación de antenas colectivas con motivo del 2.º dividendo digital no han sido objeto de regulación específica en el IRPF, por lo que esta circunstancia ha de tenerse en cuenta a la hora de hacer la declaración de renta.

Augusto Cambrils

Asesoría Fiscal-Laboral del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



NUEVO SERVICIO RGPD PARA COLEGIADOS Y LAS COMUNIDADES QUE ADMINISTRAN

Las siglas RGPD y LOPDGDD suelen ser sinónimos de pánico o desconocimiento. Aunque en verdad son las siglas que definen por un lado el Reglamento General de Protección de Datos y Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos) y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Estos dos cuerpos normativos son a fecha de hoy nuestro marco jurídico en materia de privacidad.

Pero cumplir con dicha normativa no es tarea fácil a pesar de que la gestión de la información y de los datos personales se ha convertido en un factor clave para cualquier empresa.

La rápida evolución de la tecnología supone nuevos escenarios para la gestión de los datos en las empresas, por un lado, desde la forma de recogerlos hasta la forma de gestionarlos con programas en la nube, o incluso instaurando soluciones de teletrabajo. Pero estos nuevos escenarios también llevan aparejados nuevos riesgos, como virus, ataques cibernéticos, etc.

Es por ello por lo que el cumplimiento efectivo de la normativa de protección de datos debe ser la piedra angular para garantizar una gestión de datos proactiva y efectiva.

El RGPD, en su art. 24, establece que el responsable del tratamiento deberá aplicar las medidas técnicas y or-

ganizativas apropiadas para garantizar y poder demostrar que el tratamiento es conforme con la normativa, teniendo en cuenta la naturaleza, el ámbito, el contexto, los fines del tratamiento y los riesgos a los que se puede ver expuesto dicho tratamiento. Además, señala como medidas pertinentes el establecimiento de políticas adecuadas de protección de datos. La gobernanza de datos facilita el marco de trabajo apropiado para establecer dichas políticas, integrándolas en la organización de forma que se lleve a cabo una gestión y un control eficaz y pertinente, favoreciendo el cumplimiento del RGPD.

Por otra parte, el art. 5.2 del RGPD establece que el responsable del tratamiento deberá demostrar que cumple con la normativa; es decir, deberá cumplir con el principio de responsabilidad proactiva.

En vista del panorama jurídico, desde el Colegio se ha puesto en marcha un servicio de adaptación a la normativa de protección de datos para que cualquier colegiado y las comunidades que administra puedan cumplir con la normativa citada.

Luis López Loma

Asesoría TIC del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

CIBERSEGURO

¿Está tu empresa preparada ante un ciberataque?
 En **SCV** somos especialistas en ciberseguridad.



www.scvseguros.es

Valencia. Calle Fontanares 51, 4º A 46014.
 Vila-real. Calle Valencia, 16 12540.



roberto.pardo@scvseguros.es
 Telf. 625 54 84 41



COMISIÓN DE ARBITRAJE



Árbitros del TAI

La Comisión de Arbitraje es un grupo de trabajo compuesto por una directora, Cristina Arnau Zarzo, y sus colaboradores: Sebastián Cucala Crespo, Francisco Nemesio Casabán, Juan Carlos Gabaldón Olmos, Christian Calvo Pérez, Vicenta Mafe García, Gabriel Escriche Tomás, José Miguel Arnal Iranzo, Alfio Baldominos Baldominos, Patricia Rey Prats y Laura González Diago (personal del Colegio).

Nos reunimos de forma mensual para desarrollar y potenciar el arbitraje.

¿Cómo?

- 1- Proponer formaciones para nuevos árbitros: este año está previsto para septiembre: 3, 10, 17 Y 24.
- 2- Colaborar en los cursos de reciclaje para árbitros. Este año se realizarán jornadas los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio.
- 3- Jornadas de divulgación del arbitraje, siendo el objetivo de estas acercar esta institución a todos los colegiados para resolver los conflictos en las comunidades de propietarios y entre arrendadores y arrendatarios, que presenta numerosas ventajas frente a la vía judicial.
- 4- Creación de talleres prácticos, como crear modelos de cláusula arbitral en contratos y acta de comunidades, modelos de instancia de arbitraje: demandado, demandante y mutuo acuerdo, redacción laudo arbitral, establecimiento de calendarios de actuación, establecimiento de costas, cómo redactar demandas...
- 5- Soporte documental a los árbitros.
- 6- Difundir el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario (TAI): escribir artículos en nuestra revista.
- 7- Desarrollar la web/información del TAI.

Tenemos claro que el arbitraje inmobiliario tiene valiosas ventajas frente a la vía judicial para resolver los conflictos que surgen en las comunidades de propietarios o entre arrendador y arrendatario. Ventajas por su bajo coste económico en relación a la tramitación judicial —por no exigir la intervención de abogado y procurador—; por la proximidad del árbitro a las partes que intervienen en el arbitraje; por la flexibilidad del procedimiento; por su brevedad en el plazo para obtener una resolución —puede ir desde un mes si es el procedimiento simplificado, a un máximo de siete meses cuando sea procedimiento ordinario—; y porque la resolución que se dicta (laudo) es ejecutiva ante los tribunales de justicia igual que una sentencia.

El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón tiene un tribunal arbitral (TAI) compuesto por unos árbitros formados especialmente para dicho cometido, siendo todos ellos administradores de fincas colegiados, y que se ocupa de todos los asuntos relacionados con la propiedad horizontal y arrendamientos urbanos.

Cristina Arnau Zarzo
Directora de la Comisión de Arbitraje del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

ESTAMOS A TU LADO



Encuentro con nuevos colegiados

A brazos, abrazos gratis! Creo que no me equivoco si digo que, para la mayoría de los lectores, sería música para nuestros oídos.

Y es que el distanciamiento social, la mascarilla y esta maldita pandemia también nos ha dado cosas positivas, como valorar un simple —y maravilloso— abrazo, beso o una mirada.

Aceptar las cosas que nos vienen dadas es un don, pero además valorarlas es pura superación.

En estos meses tan complicados de alerta sanitaria nos hemos superado como profesión. No solo hemos aceptado la condición y la labor que se nos ha encomendado desde las instituciones, sino que además hemos valorado la situación y hemos demostrado lo importante que es la figura del administrador de fincas dentro de nuestra sociedad.

La profesión ha hecho un gran esfuerzo para que la ciudadanía pudiera sobrellevar el confinamiento de la mejor manera, con el menor trastorno posible en las comunidades.

Y es que el administrador de fincas no solo ha sido una actividad esencial, sino que nos hemos convertido en *cuidadores de hogares*, intentando hacer llevadero un confinamiento difícil a la par que enriquecedor.

Y digo enriquecedor porque nuestra profesión ha permitido que el significado de *familia* se desarrollara hasta su máxima expresión, llegando a límites insospechados. Hemos proveído bienestar, seguridad y paz en las comunidades de propietarios, permitiendo que las familias se ocuparan de lo más importante: las personas que la componen.

Desde la Comisión de Atención al Colegiado y Usuario queremos daros las gracias por este esfuerzo, pero también ayudaros a recomponeros personal y profesionalmente.

Somos conscientes que estos duros meses han traído consigo mucho desgaste. No solo hemos sufrido un confinamiento en primera persona, sino que, además, hemos ejercido la labor social de cuidador de hogares.

Todo ello, unido a la soledad de nuestro trabajo —combatiendo cual islas flotantes en un mar bravío— sin poder compartir el ejercicio de la profesión con los compañeros, a través de foros, Café-Comarca y otras actividades colegiales, que son un incentivo y apoyo en nuestra profesión, hacen que nos encontremos agotados física y mentalmente.

Reunirnos con los compañeros de la profesión es motivador, enriquecedor y, ¡por qué no!, a veces, incluso, sanador.

Es objetivo de nuestra Comisión seguir ocupándonos de vuestras preocupaciones e inquietudes, ayudaros a continuar hacia delante caminando juntos, crear vínculos entre los colegiados, con los Café-Comarca, los Café-Barrio, los Café-Nuevos colegiados y reuniones informales.

Pero es cierto que, debido a las restricciones de esta pandemia, debemos adaptarnos y reinventarnos. ¿Qué tal un Cámara-Café?

No te olvides: la Comisión de Atención al Colegiado y Usuario está a tú lado. No estás solo, porque juntos, somos mejores.

Paz Muñoz Vidal

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

COMISIÓN DE CALIDAD



Entrega de la certificación de calidad de Aenor

Desde el inicio de la andadura de la nueva Junta de Gobierno del Colegio y la constitución de la Comisión de Calidad, hemos reflexionado mucho sobre cómo plantear y dar un nuevo giro a la implantación de un sistema de calidad que pueda llevarse a nuestros despachos y resulte interesante para los administradores de fincas colegiados.

Si bien es cierto que inicialmente veíamos una posibilidad en la ISO 9001, la complicación que comporta y el ingente trabajo que es necesario para implantarlo en un despacho nos convenció de que no era el camino más conveniente para los fines que la Comisión de Calidad y el Colegio desean: la implantación en muchos de nuestros despachos.

El *Referencial de calidad para el servicio de la administración de fincas (RCSAC)* está ideado de una manera minuciosa por parte de profesores de la Universitat de València con la colaboración de compañeros colegiados, para conseguir un sistema de calidad completamente adaptado a los despachos de administración de fincas y capaz de pasar los niveles o requerimientos que las empresas certificadoras de calidad exigen.

La andadura del RCSAC comenzó hace unos años y, de hecho, varios compañeros han conseguido certificarse y colgar en sus despachos el sello de calidad que los diferencia.

Y es este sello diferenciador el que queremos impulsar de nuevo.

«¿Qué es el sello de calidad?, ¿qué implica tener el sello de calidad?, ¿es necesario mucho trabajo para implantar el sello de calidad en mi despacho?». Estas son las preguntas habituales que nos formulan a menudo y cuya respuesta paso a resumir a continuación:

El sello de calidad es el distintivo que otorga una empresa de certificación, hasta la actualidad dicha empresa ha sido AENOR, que garantiza que ese despacho cumple los requisitos establecidos.

Lo que implica el sello de calidad es que el despacho

dispone de unos sistemas de control tanto a nivel empresarial (objetivos, misión, visión, valores, estructura, etc.) como control respecto de las comunidades que administramos (convocatorias, actas, control de documentación, etc.). La implantación también supone que, al mismo tiempo, contaremos con unos sistemas de medición, unos indicadores que nos desvelarán la realidad de nuestros procesos de trabajo: si lo estamos haciendo como corresponde o si tenemos que mejorar en determinados aspectos.

En cuanto al trabajo que implica la implantación del RCSAC, no podemos negar que exige un esfuerzo de todos los miembros del despacho. Debemos tener claro que, si efectivamente es una decisión empresarial, todos los miembros del despacho deben estar involucrados para conseguir el éxito. Y también debemos reconocer que un despacho de reciente implantación es ideal para que la implantación sea más rápida y fácil de implantar, y poder adaptar así unos sistemas que le permitirán crecer siguiendo los sistemas de calidad. Es todo un proceso de aprendizaje que te animamos a emprender con nosotros.

Estamos trabajando para que sea posible la implantación mayoritaria del RCSAC en vuestros despachos. En breve recibiréis información al respecto.

Joaquín García Lombard
Director Comisión de Calidad del Colegio de
Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

COMISIÓN DE CONCIENCIACIÓN ECOLÓGICA



Durante el webinar

El año pasado, y como respuesta a las inquietudes de muchos colegiados, se creó la Comisión de Concienciación Ecológica.

A nivel autonómico y municipal, se están generando un sinfín de proyectos en línea tanto con la política nacional como con la europea encaminados a conseguir un desarrollo sostenible de nuestro entorno y luchar contra el cambio climático. Nuestro colectivo debía coger el testigo y demostrar a la sociedad que somos un elemento dinamizador en cualquier proyecto que se quiera desarrollar y en el que los ciudadanos sean pieza fundamental.

Con todas estas premisas se ha creado el ciclo *Martes ecológicos*, en el que se aborda en *webinars* de una hora y media temas que afectan a nuestro trabajo diario y nos introducen en este cambio de paradigma tan necesario para nuestra sociedad. Procurando informar de todas las posibles ayudas que desde la Administración se están ofreciendo a las comunidades de propietarios.

Os animo a proponer todas las iniciativas que creáis interesantes para nuestra profesión y que nos acerquen a esa sociedad ideal en la que todos estamos pensando. Procuraremos abordarlas en los *Martes ecológicos*.

Estamos participando en la Mesa de concienciación ecológica del Ayuntamiento de Valencia como parte activa para desarrollar la hoja de ruta de la estrategia energética de Valencia 20-30.

En colaboración con el colegio de Alicante y de la mano del Instituto Valenciano de la Edificación somos miembros del consorcio europeo para desarrollar el proyecto *Save the Homes*, un proyecto de tres años muy ambicioso que nos proporcionará herramientas muy valiosas para facilitar nuestra tarea en lo que respecta a la rehabilitación de edificios.

Nuestro colectivo se enfrenta a unos retos futuros muy amplios y a un trabajo importante en demostrar a la sociedad y a las instituciones que el cambio de paradigma que necesitamos para mantener el planeta pasa por tener en cuenta que los administradores de fincas colegiados son un elemento clave como catalizador de iniciativas y formadores de opinión. En definitiva, podemos ser el elemento engrasador que haga que se traduzcan a la práctica las iniciativas que desde los estamentos políticos se elaboran. Ese es el objetivo fundamental de la Comisión, además de, por supuesto, aterrizar a nuestro quehacer diario los pequeños cambios de comportamiento que harán que nuestra sociedad pueda reconciliarse con el medioambiente, familiarizarnos con conceptos como *huella ecológica*, *huella de carbono*, *comunidades energéticas*, *edificio cero emisiones*, *ecología social*, *huella verde*...

Hagamos que los edificios que administramos sean un ejemplo de responsabilidad ambiental de sus propietarios.

Juana Blasco Soler

Directora Comisión de Concienciación Ecológica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

COMISIÓN DE CONVENIOS



La alcaldesa de Gandia y el presidente durante la firma

Transcurridos ya dos años desde la renovación de la Junta de Gobierno, se han ido cerrando convenios y acuerdos de colaboración con distintas empresas e instituciones, con el único fin de poder ofrecer a los colegiados una serie de herramientas que bien puedan ayudarnos en nuestro quehacer diario o bien nos ayuden a fortalecer o incrementar las vías de negocio de nuestros despachos.

Son varios los convenios ya firmados entre los que destacan, por un lado, los firmados con el Ayuntamiento de Gandia con el Administrador de Fincas de Oficio (AFO), y que próximamente se firmará con el Ayuntamiento de Castellón, como

ya expusimos en el número de la revista anterior. Además, hay un buen número de ayuntamientos que ha mostrado interés en suscribir convenios de similares características.

A los convenios mencionados, hay que añadir los que se están firmando con el Ayuntamiento de Valencia, tanto para la gestión de inmuebles municipales, como para la colaboración del Colegio y los colegiados en diferentes áreas de trabajo del ayuntamiento, áreas como Sanidad (gestión de control de plagas, mosquito tigre, etc.), eficiencia energética y otros. Esto supone un gran avance en cuanto al valor de nuestra presencia en la institución.

En esta línea, lo que nos planteamos para el futuro es seguir buscando nuevas formas de colaboración. Los miembros de la Comisión vamos sugiriendo y buscando nuevas vías, pero estamos abiertos a recibir las sugerencias de cualquier colegiado que pueda plantearnos una nueva fórmula de colaboración. Esperamos vuestras propuestas.

Joaquín García Lombard
Director Comisión de Convenios del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

COMISIÓN DE FORMACIÓN



El año 2020 fue el año que cambió por completo nuestras vidas, reorganizó nuestras prioridades y fue el punto de inflexión en todo los sentidos. La pandemia generó una gran incertidumbre en todos los sectores y no menos para la administración de fincas.

Esto significó un enorme reto para la Comisión de Formación, puesto que teníamos que dar una respuesta rápida a las inquietudes formativas, mantener la formación habitual y generar nuevos contenidos para dotar a los compañeros con las herramientas necesarias en tiempos de pandemia.

Otro gran reto fue la formación a distancia, que, a pesar de la lejanía, consiguió acercar la formación mucho más que la presencial. En este último año hemos triplicado la asistencia a los cursos y jornadas, y hemos dado la posibilidad de ver las jornadas en diferido. Las nuevas tecnologías nos han garantizado flexibilidad y más libertad a la hora de acercar la formación a todos los colegiados.

El cambiante panorama es una oportunidad para mejorar. Por ello, nuestro objetivo como Comisión es que a través de la formación consigamos que nuestros despachos sean más competitivos que nunca, poder dar respuesta a la inmediatez, ayudar en los procesos de digitalización y, por supuesto, no olvidarnos del factor humano, reforzar nuestras habilidades profesionales y personales.

Estamos avanzando hacia una era digital que cambiará

de manera sustancial el despacho de administración de fincas y tenemos la oportunidad de elevar al máximo nuestro potencial. Desde el Colegio y desde la Comisión de Formación, queremos formar parte de esta transición y ayudar en la innovación de nuestros despachos.

Como decía Steve Jobs, «La innovación distingue a los líderes de los seguidores» y nosotros, los administradores de fincas colegiados, debemos ser los líderes.

Yana Dimitrova
Directora Comisión de Formación Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Jornada de formación del Colegio

COMISIÓN DE INFORMÁTICA



ESTUDIO DE EV APLICADO A ALTOS EJECUTIVOS DE 475 COMPAÑÍAS DETECTA PREOcupANTE BRECHA:

60% de las empresas cree que la digitalización es clave para su industria, pero solo 24% la asume como prioridad



La Comisión Informática nace como consecuencia de los contratos suscritos en diciembre de 1993 y ratificados en posterior contrato de noviembre de 2006 para la adquisición la gestión y desarrollo de un software de gestión «con el ánimo de facilitar el desarrollo de la actividad profesional».

Este Colegio al que tengo el honor de pertenecer se encuentra tecnológicamente en la vanguardia profesional a nivel nacional con proyectos como:

- La primera fase del centro de comunicaciones.
- El certificado de deuda nacido en nuestro Colegio y gestionado en la actualidad desde el Consejo nacional con la plataforma del Consejo nacional de notarios.
- La plataforma Cafirma, también nacida en este colegio territorial y que gestiona en la actualidad el Consejo nacional.
- La plataforma Conecta, nacida igualmente desde este Colegio, y que también gestiona en la actualidad el Consejo nacional.
- La segunda fase o mecanización del registro de notificaciones y su posibilidad de integración dentro de los programas de gestión de administración de fincas existentes en el mercado.

Los tiempos van cambiando y debemos adaptarnos a ellos. Buena prueba de ello es cómo nos hemos visto obligados por las circunstancias del aislamiento sanitario generado por la pandemia en que nos encontramos inmersos y que nos ha obligado a superar este reto con el desarrollo de nuestros despachos a las herramientas que nos han permitido mantener el contacto con nuestros clientes desde la distancia física, herramientas como videoconferencias, mensajerías instantáneas,

certificación de correos electrónicos, entre otros, dentro del amplio abanico que la tecnología pone a nuestra disposición.

Corremos el riesgo de que al vernos obligados a reaccionar con la urgencia que requería la situación, tengamos lagunas en el conocimiento de las herramientas que no nos permitan asentarlas sobre una cimentación suficientemente fuerte, siendo necesario una formación en el uso de estas.

En ningún momento podemos olvidar el objetivo de la Comisión, que nació, como ya he indicado anteriormente, «con el ánimo de facilitar el desarrollo de la actividad profesional», y debe plantearse seriamente cómo dar respuesta a las necesidades de nuestro colectivo.

A tal fin, se encuentra en estudio la posible formalización de diversos grupos de trabajo para que, coordinados desde la dirección, cada una de ellas desarrolle propuestas sobre los diversos softwares de gestión, con el objetivo de aportar valor al colectivo, siendo necesaria la participación de todos aquellos compañeros que voluntariamente deseen formar parte de ese intento de mejora continua en nuestras herramientas de trabajo.

Solo me resta reconocer el enorme esfuerzo que todos y cada uno de nosotros hemos tenido que aplicar para poder dar respuesta a las necesidades planteadas por la situación que nos ha tocado vivir. ¡Buen trabajo, compañeros!

Juan Carlos Gabaldón Olmos
Director Comisión de Informática del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



CAATIE VALENCIA

Colegio Oficial de
Aparejadores, Arquitectos Técnicos
e Ingenieros de Edificación de Valencia



Arquitecto Técnico *tu profesional de confianza*

Mantenimiento y rehabilitación
de fachadas y cubiertas

Informe de Evaluación del Edificio (IEEV.CV)

Obras para mejora de accesibilidad
en elementos comunes:
accesos, itinerarios accesibles,
bajada de ascensores a cota 0, dotación
de ascensor en edificios que no tienen, etc.

Asesoramiento e informes
técnicos sobre humedades y en
general sobre lesiones en los edificios

Administradores de Fincas y Arquitectos Técnicos formamos un tándem en el mantenimiento y mejora de los edificios. La insustituible labor de asesoramiento, administración y gestión de la comunidad de propietarios se complementa con la del arquitecto técnico, experto en edificación, su proceso constructivo y sus posibles problemas y soluciones. Esta colaboración supone un valor añadido a la labor del administrador, que cuenta con el apoyo de un técnico experto en el edificio que gestiona a los oficios intervinientes, controla los plazos, la correcta ejecución y su seguridad, y ofrece respuestas precisas en las situaciones de obras que tanta inquietud y conflictos suelen crear.

COMISIÓN DE MEDIACIÓN



Contribuir a la *cultura de paz* en nuestra sociedad es el gran reto de la Comisión de Mediación, a través del CEMEI.

Cuando las relaciones entre el vecindario, en el trabajo, entre familiares... se vuelven hostiles, confrontativas, sin escucha..., todos salen perdiendo. A veces nos parece vivir en un mundo crispado, donde cada uno va a la suya. Actitudes que parecen acentuarse en esta crisis pandémica. Pero también sabemos que lo que cada uno de nosotros busca es en realidad vivir tranquilamente, en paz, y que el ser humano es capaz de lo peor, pero también de lo mejor. ¿Cómo cambiar ese modelo de cultura agresivo hacia un nuevo paradigma que promueva la colaboración, la convivencia pacífica? La actitud que tengamos en cada uno de los desafíos y conflictos que se nos plantean día a día puede marcar una diferencia, y eso es lo que cada uno de nosotros puede aportar en nuestros respectivos ámbitos.

Desde la Comisión de Mediación trabajamos constantemente para divulgar y dar a conocer los beneficios que esta forma pacífica de resolución de conflictos ofrece. Y lo hemos hecho reuniéndonos

cada mes los compañeros de la Comisión con la ilusión de promoverla y mejorar su servicio.

Que se perciba la mediación como una opción real, disponible, efectiva, rentable y segura es también uno de nuestros retos, y por eso el CEMEI, durante el 2020, se ha querido hacer visible a través de su nuevo logo, su vídeo corporativo, las campañas publicitarias y la difusión de su labor en diferentes foros.

Posibilitar espacios donde sea posible comunicarse eficazmente, generando diálogos que construyen soluciones, en las que todos ganan, ese es el objetivo de los mediadores que intervienen acompañando a las partes en un conflicto. Y para ello también hemos puesto foco en la formación de los mediadores, con el curso de capacitación anual, con la formación de reciclaje de los mediadores para la actualización y con la formación en mediación *online*, tan necesaria en estos tiempos.

Para que ese servicio que ofrecemos sea de calidad, hemos optimizado nuestros protocolos de actuación/regulación y su adecuación a la ISO 9001. La profesionalización de la coordinación del CEMEI



ha buscado también una adecuada orientación y seguimiento de los expedientes para ofrecer el mejor servicio

El CEMEI aspira a convertirse en referente de mediación vecinal, especialmente en el ámbito de la mediación intrajudicial, y trabajamos de la mano de la coordinación ejecutiva para alcanzar convenios con entidades públicas y cumplir los requisitos del sello de calidad que será requerido por el futuro *Reglamento de Mediación de la Comunitat Valenciana*. Es un momento histórico importante para el desarrollo de la mediación en España, y desde la Comisión de Mediación, queremos situar al CEMEI en el lugar que le corresponde para desarrollar su mejor labor.

Emilia Picazo Moll
Directora Comisión de Mediación
del Colegio de Administradores de
Fincas de Valencia-Castellón



blaubis

Higienización Intensiva
POR MOTIVO DE LA COVID-19

- Paredes
- Suelo
- Puertas
- Ascensor
- Atmósfera
- Especial atención a puntos de riesgo: timbres, interruptores, manivelas y barandillas.

Recomendado 1 vez a la semana mientras dure la pandemia.

¡SOLO PARA ADMINISTRADORES COLEGIADOS!

Precio por escalera: 50€
(IVA incluido)

Con un desinfectante con actividad virucida que no daña los materiales

96 201 23 23
www.blaubis.com

COMISIÓN DE RELACIONES SOCIALES



Sus majestades los Reyes Magos

Un año ya sin poder organizar desde la Comisión de Relaciones Sociales todo lo que estábamos preparando con tanta ilusión para vosotros.

Un año ya sin poder vernos y disfrutar de los actos lúdicos que organizamos para todos vosotros y vuestras familias. Lo primero que tuvimos que cancelar fue la jornada de senderismo a Chulilla. Prometía ser un encuentro entre compañeros, fuera de la rutina del día a día.

Tuvimos que dejar de organizar también la fiesta del Santo Patrón, que hacemos todos los años en la sede del Colegio y que cada año cuenta con más asistencia. Es un día que empieza con la celebración de la misa en la Iglesia de San Esteban en honor a nuestro Santo Patrón. Posteriormente, se celebra una comida preparada por los propios colegiados, consistente en la elaboración de platos típicos como la tradicional paella valenciana y de verduras.

Tampoco nos hemos podido juntar en la Cena de Hermandad donde tan bien lo pasamos hasta altas horas de la noche.

Nuestros hijos, nietos, sobrinos se han quedado este año sin poder ver a sus majestades los Reyes Magos de Oriente, aunque sí que estos han podido estar con todos nosotros de manera virtual. Los Reyes Magos me manifestaron que habían echado de menos la sonrisa de todos los niños y los no tan niños.

El concurso de postales navideñas, que este año ha sido un éxito, sí que se ha podido celebrar, comprobado un año más el gran talento que tienen los más pequeños.

Queremos agradecer vuestra colaboración en el Kilo Solidarios para donar alimentos a las Hermanas Servidoras de

Jesús del Cottolengo del Padre Alegre. Este año la colaboración de todos vosotros ha sido un éxito, igual que la colaboración de los comercios del barrio de Benimaclet.

Estamos preparando un concurso cultural para comprobar el gran número de artistas que tenemos entre nosotros en distintas categorías.

Sé que muchos de vosotros no participáis en los eventos que se organizan desde el Colegio. Estoy segura de que si en algún momento os acercáis al Colegio a algún acto que se organiza, no os arrepentiréis.

Espero que muy pronto podamos volver a vernos en nuestro Colegio o fuera de él y poder compartir muchos momentos juntos.

Desde esta Comisión os animamos a que participéis y disfrutéis de la amistad y simpatía de vuestros compañeros, dejando a un lado las tareas diarias y el trabajo del despacho, para disfrutar de las instalaciones del Colegio y del buen ambiente entre compañeros.

Quiero dar las gracias a los miembros de la Comisión de Relaciones Sociales (Susana Bolufer, Pilar Ortiz, Eugenia Coso, Agustín Cano, José Antonio Cambralla y Luis Lázaro) por todo el trabajo desinteresado que realizan para que salga todo a la perfección.

Un saludo y espero que nos veamos muy pronto.

Charo Feliu Fenoll

Directora Comisión de Relaciones Sociales del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

COMISIÓN TÉCNICA Y ESTATUTARIA



Momento de la Asamblea General

La Comisión Técnica y Estatutaria tiene el compromiso de trabajar para mejorar y modernizar los estatutos del Colegio, adaptándolos a las nuevas exigencias y condicionamientos sociales, económicos, profesionales y jurídicos de la actualidad.

En 2020 trabajamos en lo que considerábamos una necesidad perentoria: poder celebrar reuniones *online* de la Junta General del Colegio. Así, propusimos modificar los ordinales 2.º, 18.º y 19.º del artículo 20, y añadir la Sección 5.ª al Capítulo Tercero, con un solo artículo, el 52-bis. Y aprovechamos esa reforma para, al mismo tiempo, introducir mejoras técnicas en la redacción de los artículos 61, 62 apartado d), 69, 70 y 71. Todas estas modificaciones estatutarias fueron aprobadas por la Junta General extraordinaria del 18 de enero de 2021, y ya

hemos iniciado el trámite para su inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana.

La Comisión Técnica y Estatutaria continuará trabajando para poder proponer a la Junta de Gobierno una reforma completa de los estatutos, que responda bien a los retos planteados en 2021 a los administradores de fincas y a sus colegios profesionales, de modo que los nuevos estatutos ayuden a que los administradores de fincas colegiados lideremos los cambios que se están produciendo en nuestro ámbito profesional.

Vanina Cernotto

Secretaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y directora Comisión Técnica y Estatutaria

Tenemos las claves de la Seguridad para su comunidad



Conserjes Profesionales
Vigilantes de Seguridad
Extintores - Alarmas



Grupo
Levantina

La marca de la seguridad

Pasaje Ruzafa 4 - 46004 - Valencia - Tef: 96 351 56 00 - levantina@levantina.net - www.levantinadeseguridad.es

Audidores energéticos para su
comunidad de propietarios

AUDIENERCOP



Gestionamos su cartera de **LUZ** y **GAS**

Ponemos a su disposición:

- ✓ Plataforma web
- ✓ Trámites administrativos
- ✓ Herramientas: Gesfincas-Conecta
- ✓ Instalaciones eléctricas y fotovoltaicas
- ✓ Puntos de recarga para vehículos eléctricos



Le ayudamos a gestionar el ahorro de sus comunidades
con un asesoramiento totalmente **gratuito**



...todo eso y mucho más con un Servicio Personalizado!

Distribuidor Oficial de

 **Enérgya • VM**

Av. Camí Reial, 101 - bajo
46470 Catarroja (Valencia)

t 960 050 740
catarroja@audienergop.es

GASTOS INDIVIDUALIZADOS Y GASTOS EXONERADOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



En algunos casos, determinados propietarios no están obligados a pagar gastos generales de la comunidad, pero se trata de una excepción en el régimen de propiedad horizontal, no es la regla general.

El régimen de propiedad horizontal se configura como un régimen especial en el que, junto con el «derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente» coexiste el derecho de «copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes» (art. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal [LPH]).

Como correlativo a este derecho, cada copropietario asume la obligación de contribuir a sufragar los gastos que generen dichos elementos y servicios comunes, necesarios «para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades» (art. 9.1 e LPH). Es evidente que la contribución al sostenimiento de los

gastos comunes o generales no solo constituye la obligación principal de los propietarios, sino que es imprescindible, puesto que de su cumplimiento depende el adecuado funcionamiento y la pervivencia de la comunidad.

¿Cómo se contribuye a esos gastos generales? El artículo 9.1 e, antes mencionado, establece que los propietarios contribuirán al pago de los gastos generales, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, o con arreglo a lo especialmente establecido. Este precepto termina con una excepción al régimen general: la cuota de participación no será de aplicación para repartir los gastos generales que sean susceptibles de individualización. Ello nos lleva a concluir que si los gastos a los que se debe contribuir según la cuota de participación son los referidos por el precepto «que no sean susceptibles de individualización», a *contrario sensu*, los gastos que sean susceptibles de individualización no deben computarse a efectos de su reparto como «obligación de cada propietario», con arreglo a la cuota de participación, puesto que debe atribuirse el pago de tales gastos a quienes individualizadamente sean beneficiarios de la contraprestación que remuneran o sean responsables de la correspondiente obligación.

Y el artículo 9.2 LPH establece que se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

Llegados a este punto, nos planteamos: «¿Es lo mismo un gasto individualizable que un gasto exonerado?». No, no es lo mismo. El gasto individualizado no es ni ha sido nunca un gasto general y,

por tanto, no entra en la partida de gastos que hay que repartir aplicando la cuota de participación, porque tiene destinatarios individualizados y no es un privilegio estatutario. De otro lado, el gasto exonerado es un gasto general, integrado en la partida contable de gastos generales, pero que por privilegio estatutario expresado en una cláusula de exoneración se saca de esa partida contable y se imputa a algunos propietarios concretos con exclusión de los otros, que son beneficiarios del privilegio estatutario.

La reciente Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 2 de marzo de 2020 (SP/SENT/1038437) nos indica que gasto individualizado y exonerado son dos cosas distintas, definiendo la exoneración de la siguiente manera: «la exención supondría que, sobre determinados elementos comunes, algunos de los titulares de dichos elementos quedarán exentos de pagar el sostenimiento de los mismos», mientras que la individualización tiene lugar cuando «determinada zona no es común para todos los propietarios del complejo sino que lo es para determinados propietarios; supuesto en el cual resulta lógico que los gastos generados sean soportados únicamente por quienes son comuneros respecto de dicha porción y no por el resto de los propietarios».

Un típico ejemplo de gasto individualizado lo encontramos cuando la comunidad de propietarios se enfrenta judicialmente a alguno de los propietarios. En este caso, «los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no son gastos generales en relación a este (propietario) pero sí respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios» (STS de 30 de noviembre de 2011 [SP/SENT/661683]). Para la

Sala Primera del Tribunal Supremo, los gastos de abogado y procurador son generales para todos los propietarios, pero individualizables para el litigante contra el que se dirige la comunidad de propietarios, por lo que no está obligado a su pago (STS de 17 de noviembre de 2011 [SP/SENT/652790]). El fundamento de ello se encuentra en que, si la comunidad no actúa de consuno, sino que algún miembro se desmembra, realmente nos encontramos con dos partes procesales y las despensas que se produzcan no serán gastos generales para el disidente. Una interpretación contraria conllevaría que el disidente tendría que soportar sus propios gastos judiciales más la parte que le corresponde en los causados por la comunidad de propietarios y ello no sería justo.

Por lo que se refiere a las cláusulas de exoneración del gasto, estas deben venir fijadas *ab initio* en el Título Constitutivo o en los estatutos o *ex post*, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha fijado como caracteres de estas cláusulas de exoneración las siguientes:

a) Están justificadas por el no uso de un servicio. De hecho, la doctrina jurisprudencial afirma que «las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios». Ahora bien, el no uso de un servicio no es motivo suficiente para eximir de la obligación de contribuir a su sostenimiento.

b) Solo y exclusivamente se admiten por aplicación del principio de autonomía de la voluntad. En este sentido, ha afirmado el Tribunal Supremo que «el principio de autonomía de la voluntad imperante en las relaciones privadas expresamente recogido en el artículo 396, último párrafo, del Código Civil, autoriza las normas estatutarias que en determinadas circunstancias fijan el régimen de contribución a algunos gastos comunitarios de forma

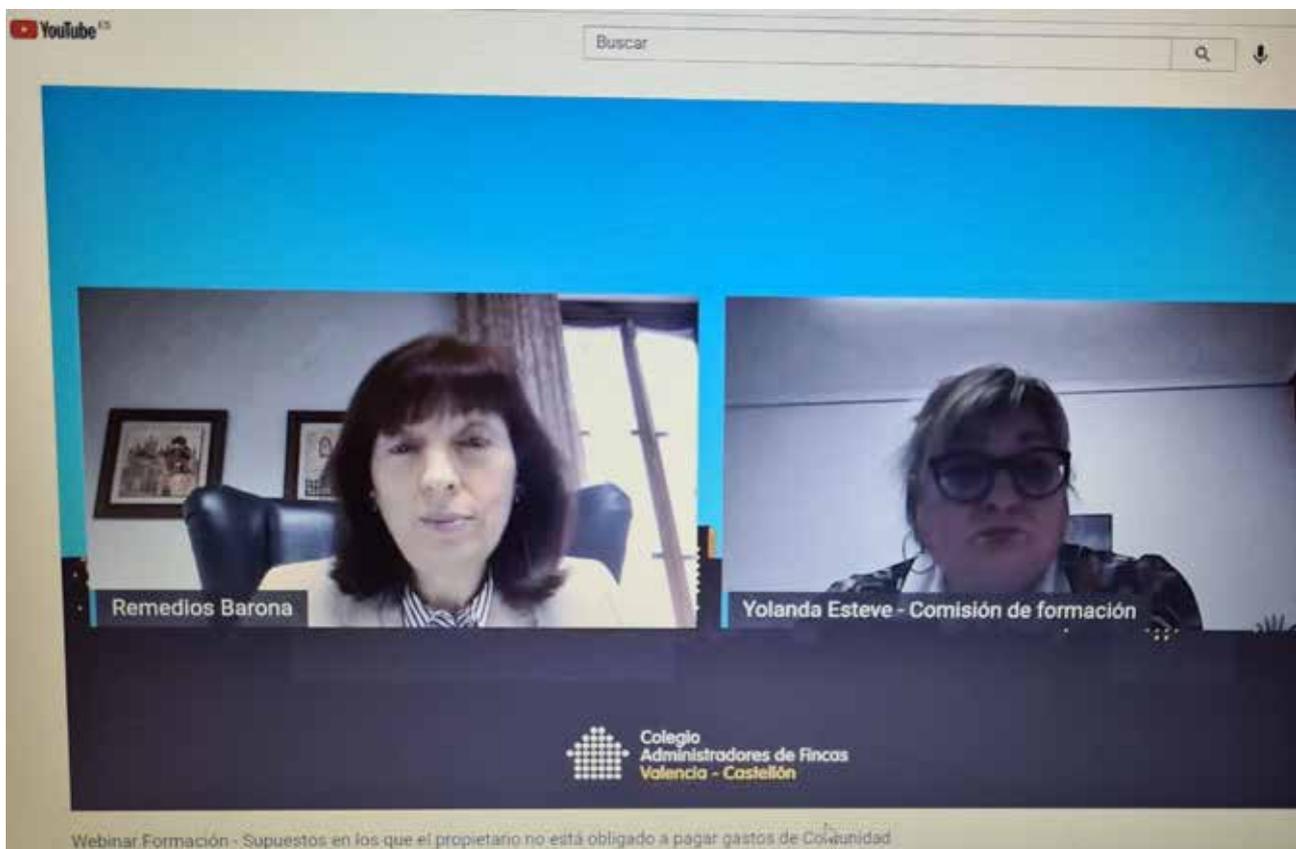
diferente a la cuota de participación fijada en el título, pudiendo en determinadas circunstancias incluso eximir de la obligación de contribuir a determinados gastos a algunas viviendas o locales» (STS de 18 de noviembre de 2009).

c) Constituyen una excepción a la regla general, un privilegio contributivo.

d) Han de ser interpretadas de modo restrictivo.

e) Han de estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Este requisito se corresponde con la exigencia contenida en el citado art. 5 LPH, conforme al cual para que los estatutos perjudiquen a terceros deberán estar necesariamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Remedios Barona Novella
Asesora jurídica de Colegio de
Administradores de
Fincas de Valencia-Castellón



Webinar foro jurídico



LA PARTICIPACIÓN DEL DISIDENTE EN LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE UNA PISCINA 'EX NOVO'



Al igual que en otras muchas cuestiones en materia de propiedad horizontal, la jurisprudencia sobre el régimen de mayorías necesario para la aprobación de la construcción *ex novo* de una piscina comunitaria ha ido evolucionando a lo largo de los últimos años, habiéndose producido un cambio de criterio por parte de nuestro Tribunal Supremo (TS) que ha pasado de la exigencia de la unanimidad de hace un par de décadas, a los tres quintos requeridos en la actualidad.

Si analizamos por ejemplo su Sentencia 940/2008 de 9 de octubre (Recurso 1791/2003), vemos como el Alto Tribunal fijaba como doctrina jurisprudencial que «la construcción de una piscina en elementos comunes, sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, no es un servicio de interés general y necesita la unanimidad de todos los comuneros, siendo insuficiente la regla de los tres quintos para su aprobación».

El propio Tribunal Supremo, diez años más tarde en Sentencia 586/2018, de 18 de octubre (Recurso 3635/2015) entendió que este tipo de acuerdo encajaba en el artículo 17.4 LPH refiriéndose a la construcción de la piscina, no como un nuevo servicio de interés general del artículo 17.3 LPH, en cuyo gasto debieran pagar todos los propietarios una vez adoptado por el régimen de mayorías de 3/5, sino como una mejora no necesaria, exonerando de la obligación de pago al comunero disidente por superar el coste de la instalación más de tres mensualidades de cuota ordinaria.

Tras esta evolución, llegamos a la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) Sentencia núm. 590/2020 de 11 noviembre, que llama la atención, no tanto por el régimen de mayoría que entiende necesario —pues sigue manteniendo el criterio ya adoptado por la Sala en la sentencia anteriormente expuesta sobre la necesidad de los tres quintos para la aprobación de una piscina comunitaria—, sino por la consideración y tratamiento que hace la sentencia del propietario disidente, en este caso impugnante del acuerdo.

En esta sentencia, el Tribunal Supremo otorga la condición de *disidente* a un propietario, que ni votó en contra del acuerdo en el momento de la adopción del mismo, por cuanto no estuvo presente en la celebración de la Junta, ni manifestó su disconformidad en el plazo de los treinta días según prevé el artículo 17.8 LPH. Al respecto, expone el Tribunal, que no mostrar discrepancia no supone que el propietario haya dejado de ser disidente, y en base a tal consideración acuerda su exclusión tanto de la contribución al pago de los gastos de la piscina, como del uso de la misma.

Parece, con esta decisión, que el juzgador vaya a rechazar la aplicación del voto tácito previsto en el artículo 17.8 LPH a este tipo de acuerdos pero no es exactamente así, porque tal y como resulta de la propia sentencia, el Tribunal computa como voto a favor del acuerdo adoptado el del propietario recurrente por no haber manifestado dicha disconformidad, no obstante lo exonera de los gastos como disidente.

Vemos cómo, en la sentencia de apelación recurrida, la Audiencia Provincial de Madrid, con un criterio más convencional, entiende que debía computarse como voto favorable el del recurrente, al no oponerse al acuerdo, una vez que fue notificado el mismo. Y dada la consideración de voto favorable, resolvía que no podía considerarsele disidente, ni exonerarse del pago de los gastos de construcción de la piscina. Es decir, computaba el voto del ausente para alcanzar los tres quintos previstos en la LPH y vinculaba al acuerdo, a aquellos propietarios que no hubieran manifestado disconformidad, bien en el momento de la Junta, bien en el periodo posterior de los 30 días que prevé el artículo 17.8 LPH.

Sin embargo la Sala Primera del Tribunal Supremo concluye que este planteamiento es contrario al artículo 17.8 LPH, en cuanto que «la no demostración de discrepancia, en el término de 30 días, solo supone que su voto puede favorecer la consolidación de la mayoría exigible, al computarse como voto a favor, pero nunca supone que haya dejado de ser disidente y por ello el recurrente podrá disfrutar de la exoneración de pago recogida en el artículo 17.4 LPH».

Resulta curioso cómo el Tribunal Supremo no es que rechace el cómputo del voto tácito para alcanzar los tres quintos exigidos en el artículo 17.4 LPH, entendiendo que no es de aplicación el artículo 17.8 LPH por ser este tipo de decisión una de las excepciones con las que comienza el mismo «Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieran votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo», sino que aplica el artículo 17.8 LPH computando como voto favorable por silencio el del impugnante, pero sin que por ello pierda la condición de disidente, para exonerarlo del pago de la instalación, por entenderla como una mejora no necesaria que supera las tres mensualidades de cuota ordinaria.

Esta exigencia de tres quintos frente a la unanimidad, mantenida por el Tribunal Supremo en los últimos años, pretende armonizar la opción del legislador tendente a la modernización de las comunidades, con la instalación de nuevos servicios como indudablemente es la construcción de una piscina, con el respeto a los comuneros disidentes más reticentes a los cambios. En cualquier caso, siempre habrá de ponderarse los derechos del grupo de propietarios no disidentes, con respecto a la prohibición que establece el art. 17.4 LPH, dando protección tanto a los intereses individuales, como a los colectivos. Y en este caso, coincidiendo plenamente con la decisión del Tribunal Supremo en cuanto a la aplicación de los tres quintos para el acuerdo de instalación de una piscina *ex novo*, corriendo con los gastos solo aquellos vecinos que votaran expresamente a favor del acuerdo, resulta, a mi juicio, curiosa la aplicación parcial del artículo 17.8 LPH por cuanto computa como favorable el voto del propietario que no manifestó su disconformidad para alcanzar el régimen de mayorías, aun sin perder con ello su condición de disidente.

M.ª Dolores Delgado de Molina

Asesora Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



Tener un coche y no tener preocupaciones

AutoRenting de Banco Sabadell significa tener el coche que quieres y no tener preocupaciones, como mantenimiento, impuestos, revisiones, y, además, con vehículo de sustitución y seguro a todo riesgo para todo tipo de conductores.

Porque todas estas ventajas están incluidas en **una sola cuota mensual**.

Dispones también de una amplia gama de coches eléctricos en condiciones especiales.

Infórmate sobre todos los vehículos disponibles y otras opciones accediendo a bancosabadell.com/renting o llamando al 900 100 677.

La otra forma de tener

B Sabadell

Renting



BREVÍSIMA RESEÑA DE LAS 12 ÚLTIMAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO EN ASUNTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, E INVITACIÓN A PROFUNDIZAR



La lectura, y aún más el estudio, de las sentencias en litigios sobre propiedad horizontal que dicta la Sala 1.ª del Tribunal Supremo (TS) al resolver recursos extraordinarios de infracción procesal y recursos de casación contra las sentencias de las audiencias provinciales es una vía importante para la formación continua de los administradores de fincas. La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo: complementa y perfecciona el ordenamiento jurídico al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho (art. 1-6 Código Civil); obliga a los tribunales colegiados y unipersonales a respetar sus criterios; y las sentencias de las audiencias provinciales que la infringen pueden ser recurridas en casación ante el Tribunal Supremo por «presentar interés casacional», al amparo del artículo 477-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De ahí que la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón procure informar y poner a disposición de los colegiados las sentencias del Tribunal Supremo en asuntos de propiedad horizontal.

La base de datos del Consejo General del Poder Judicial ha publicado, del 1 de enero de 2020 al 28 de febrero de 2021, 12 sentencias del TS. en la aludida materia, que procedemos a reseñar en orden temporal inverso:

1] Sentencia n.º 2/2021, del 13/01/2021. ROJ: STS5/2021 - ECLI:ES: TS: 2021: 5. Id. Cendoj 28079110012021100003. **Impugnación de acuerdos de la Junta de Propietarios de un complejo inmobiliario privado que resulta de agrupar tres comunidades, por dos causas: haber negado el derecho de voto al presidente de una comunidad al considerar erróneamente que ésta se hallaba en situación de morosidad; y haber elegido la Junta de Propietarios al nuevo presidente del complejo inmobiliario sin advertir previamente a los comuneros, en el orden del día de esa reunión, que se iba a dejar sin efecto el sistema rotatorio de designación de presidente aprobado en 2011 y que había venido rigiendo ininterrumpidamente desde 2011 hasta 2016.** La STS estimó los recursos y revocó los acuerdos.

2] Sentencia n.º 679/2020, del 15/12/2020. ROJ: STS 4214/2020 – ECLI:ES:TS: 2020: 4214. Id. Cendoj 28079110012020100643. **Transformación —no prohibida expresamente por los estatutos— de una vivienda de la planta baja del edificio, en local comercial; conversión de dos ventanas de la originaria vivienda en puertas de acceso para el local comercial; aplicación al caso del criterio flexible en la interpretación de la alteración de la fachada, al tratarse de obras en local comercial.**

3] Sentencia n.º 590/2020, del 11/11/2020. ROJ:

STS 3645/2020 - ECLI: ES: TS: 2020: 3645. Id. Cendoj 28079110012020100571. **Acuerdo de la Junta de Propietarios que aprobó construir una piscina. Contra el criterio de la Audiencia Provincial, la sentencia del Tribunal Supremo estima que el propietario no asistente a la reunión de la Junta de Propietarios en la que se aprobó ejecutar la piscina, y que al notificársele dicho acuerdo no manifestó su oposición al mismo en el plazo de 30 días naturales, está legitimado para impugnarlo. En el caso analizado la Junta de Propietarios alcanzó la mayoría exigible para la aprobación de esa obra, pero se cumplían los requisitos para exonerar al demandante de la obligación de pago de los gastos de construcción y mantenimiento de la piscina, si bien no podrá hacer uso de la misma.**

4] Sentencia n.º 572/2020, del 03/11/2020. ROJ: STS 3624/2020 - ECLI:ES:TS: 2020:3624. Id. Cendoj: 28079110012020100555.

Nulidad de reuniones de la Junta de Propietarios y de sus acuerdos por indebida citación a algunos propietarios, que fueron citados el mismo día de la reunión o después de celebrarse esta: regulación legal de las citaciones de los propietarios a las reuniones de las Juntas; trascendencia jurídica de la falta de citación de los propietarios a las reuniones de la Junta consistente en su invalidez por violación de los requisitos legales que la regulan; carga de la prueba sobre la práctica de la citación a las reuniones de la Junta; y consecuencias del comportamiento renuente de algunos propietarios a recibir la citación a las reuniones de la Junta.

Nulidad del acuerdo de modificación de las cuotas de participación en elementos comunes, por contravenir dicho acuerdo los criterios establecidos en el artículo 5 de la Ley Propiedad Horizontal. Fijación judicial de las cuotas de participación tomando como base esos criterios legales: la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

5] Sentencia n.º 570/2020, del 29/10/2020. ROJ: STS 3464/2020 - ECLI: ES: TS: 2020: 3464. Id. Cendoj 28079110012020100534. **Interpretación de los estatutos de la comunidad sobre el derecho de uso de una zona ajardinada colindante a la vivienda de los demandantes. Actos propios de la Comunidad de Propietarios que en Junta de Propietarios de 1997 aprobó por mayoría y no por unanimidad autorizar a los demandantes el uso esa zona ajardinada, por mera tolerancia.**

El acto propio de la comunidad de propietarios consistió simplemente en autorizar a los demandantes el «uso» de esa zona ajardinada «tras varias deliberaciones». Tal autorización de 1997 no habría sido necesaria si se tratara de un derecho estatutario de uso a favor de los demandantes. Por otra parte,



esa autorización de la Junta de Propietarios de 1997 no puede considerarse perpetua, pues establecer la exclusividad del uso de la zona ajardinada con carácter perpetuo supondría un acto de disposición, que habría requerido la unanimidad de todos los propietarios de la comunidad, en cuanto afectante al título.

6] Sentencia n.º 565/2020, del 28/10/2020. ROJ: STS 3588/2020 - ECLI: ES: TS: 2020: 3588. Id. Cendoj 28079110012020100534. **Impugnación del acuerdo de la Junta de Propietarios de un gran complejo inmobiliario privado, adoptado por mayoría de tres quintos, de comprar a la empresa que venía dando el servicio de agua caliente y calefacción las instalaciones para mantener dicho servicio común, de interés general.** La sentencia de primera desestimó la demanda que habían interpuesto algunos propietarios disidentes; la Audiencia Provincial (AP) desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primera instancia. La sentencia del TS desestimó el recurso de casación interpuesto y confirmó en todos sus términos la sentencia de la AP.

7] Sentencia n.º 445/2020, del 20/07/2020. ROJ: STS 2506/2020 - ECLI: ES:TS: 2020:2506. Id Cendoj:28079110012020100409. **La Comunidad de Propietarios presentó demanda contra la propietaria de un local comercial que lo había dividido en dos viviendas de uso individualizado; la transformación de local en vivienda no estaba prohibida por los estatutos; la división no estaba prohibida por los estatutos, pero la propietaria demandada la hizo sin estar facultada por los estatutos, y sin la previa aprobación de la Junta de Propietarios que exige el artículo 10-3-b) LPH con el voto a favor de las 3/5 partes del total de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.**

La Sentencia del Tribunal Supremo considera que, sin perjuicio de que no existiera prohibición estatutaria de división de los elementos integrantes de la propiedad horizontal, la división realizada por la demandada convirtiendo un local en dos viviendas independientes requería inicialmente un acuerdo de aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes, lo que no ha existido. Por ello acoge el recurso de casación y estima íntegramente la demanda.

8] Sentencia n.º 363/2020, del 29/06/2020. ROJ: STS 2259/2020 - ECLI: ES:TS: 2020:2259. Id CENDOJ: 28079110012020100396. **Reclamación de cuotas impagadas formulada por la supracomunidad de un complejo inmobiliario privado de facto. Interpretación del artículo 24 LPH que regula la aplicación de la normativa de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios privados.** La Audiencia Provincial había dictado sentencia estimando la demanda interpuesta por la supracomunidad contra los propietarios de una parcela, reclamándoles 12.359,26 € en concepto de participación de la misma en los gastos de la urbanización «Puerto...»

El Fundamento de Derecho Segundo de la sentencia del TS se basa en los siguientes hechos declarados probados por la sentencia de la AP objeto del recurso de casación:

1. La parcela de los demandados está ubicada en los terrenos de la urbanización.
2. Está integrada de facto en la supracomunidad.
3. Se beneficia de los servicios que mantiene la supracomunidad.
4. La supracomunidad cedió los viales y elementos de do-

minio público al ayuntamiento, quien no los ha reaccionado.

5. Los demandados no han pagado la parte proporcional que les reclaman por mantenimiento de los elementos comunes de la urbanización gestionados por la supracomunidad.

La Sentencia del Tribunal Supremo desestima el recurso de casación de los propietarios de la parcela y confirma la sentencia de la AP.

9] Sentencia n.º 320/2020, del 18/06/2020. ROJ: STS 2183/2020 - ECLI: ES: TS: 2020:2183. Id Cendoj: 28079110012020100360. **Cerramiento de una plaza de garaje autorizado por los estatutos. Acuerdo comunitario requiriendo su demolición. Carácter ejecutivo de los actos no impugnados. Aplicación al caso de la doctrina de los actos propios.**

La comunidad de propietarios de un edificio formuló demanda de juicio ordinario contra los titulares de una participación indivisa en el garaje del edificio, solicitando se dictara sentencia condenando a los demandados a reponer el espacio de la plaza de garaje cuyo uso tienen asignado, demoliendo para ello las paredes y tabiques que en su momento levantaron. El Juzgado de Primera instancia dictó sentencia estimando la demanda. La AP desestimó el recurso de apelación de los demandados, y éstos recurrieron en casación ante el TS. La sentencia del TS estimó el recurso de casación, casó y anuló la sentencia de la AP, estimó el recurso de apelación de los propietarios demandados, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda de la comunidad de propietarios.

La decisión de la Sala del TS se motiva extensamente en el Fundamento de Derecho de su sentencia, que es de gran interés y sintetizamos del modo siguiente:

1). En el título constitutivo de la propiedad horizontal y en los estatutos de la comunidad se permite expresamente a los titulares de cuotas indivisas en que se divide la planta de garajes «cabinar» o cerrar la zona o espacio cuyo uso tengan asignado o atribuido de forma exclusiva.

2). Estando vigente e inscrita esta regulación estatutaria, los demandados compraron una cuota indivisa de copropiedad sobre el local destinado a garaje, a la que correspondía el uso y disfrute exclusivo de una determinada plaza de garaje. Y en uso de las facultades de cerramiento que reconocían los estatutos, procedieron al cierre del espacio delimitado para la citada plaza sobre el que se proyectaba su derecho de uso y disfrute exclusivo.

3). Con posterioridad a esta obra de cerramiento, la comunidad adopta el acuerdo litigioso que presenta, en lo que ahora interesa, un doble contenido:

(i) por un lado, la decisión de «denegar los cerramientos de garajes en general»; y (ii) por otro, la de «solicitar al propietario del garaje NUM000 la retirada del cerramiento, dándole 2 meses de plazo para ello», y faculta en caso contrario al presidente para promover el correspondiente procedimiento judicial.

4). No fue controvertido que ese acuerdo infringe los estatutos, y que los propietarios de los demandados no impugnaron judicialmente ese acuerdo.

5). En consecuencia, **el litigio quedó centrado en si los reiterados acuerdos de la Junta de Propietarios tienen o no fuerza ejecutiva para imponerse a los demandados, a pesar**



ASESORÍA JURÍDICA

de ser (i) contrarios a los estatutos y (ii) posteriores a la obra ejecutada y, en consecuencia, si los demandados deben ser condenados o no a la retirada del cerramiento.

6). El argumento central de la sentencia de la Audiencia Provincial y de la comunidad recurrida se basa en la doctrina jurisprudencial del TS sobre la fuerza ejecutiva de los acuerdos adoptados en junta de propietarios, el carácter meramente anulable de los acuerdos contratos a la Ley de Propiedad Horizontal o a los estatutos de la comunidad, y su sanación por el transcurso del plazo de un año del art. 18.3 LPH para su impugnación judicial.

7). Pero también es doctrina jurisprudencial (recogida, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 28 de octubre de 2004, 25 de enero de 2005, 17 de diciembre de 2009 y 6 de noviembre de 2013), que son meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la respectiva comunidad de propietarios, **y se reserva la más grave calificación de nulidad radical o absoluta para aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva, que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención, o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código Civil, y por tanto insubsanables por el transcurso del tiempo** (SSTS 29 de octubre de 2010, RC 1077/2006 y 18 de abril de 2007 RC 1317/2000).

La situación estatutaria creada por el promotor constituyente de la propiedad horizontal y mantenida pacíficamente por la comunidad, que no consta haya promovido o intentado la modificación de los estatutos, no puede dejarse sin efectos unilateralmente, en un momento en que la reiterada facultad ya se ha consumado en la forma indicada. Como antes se dijo, la doctrina de los actos propios significa «que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la

situación real». Con mayor motivo en un caso como el presente en el que la norma estatutaria debatida era real y no ficticia.

10] Sentencia n.º 163/2020, del 11/03/2020. ROJ: STS 854/2020 - ECLI: ES: TS: 2020:854. Id Cendoj: 28079110012020100162. **Impugnación de acuerdos. El acuerdo de reasignación de cuotas de participación en un modo distinto al previsto en el título constitutivo, sin cumplir los requisitos legales para la modificación del título, es nulo y no es vinculante. A falta de ese acuerdo legalmente adoptado, cualquier propietario puede exigir que se le aplique el porcentaje de participación previsto en el título para la distribución de los gastos sin que la comunidad pueda negarse a ello.**

11] Sentencia n.º 143/2020, del 02/03/2020. ROJ: STS 613/2020 - ECLI: ES: TS: 2020:613. Id Cendoj: 28079110012020100127. **Elementos comunes según título constitutivo. Obligación de contribuir al sostenimiento. En este caso, como el elemento no era común para todos sino solo para unos condueños, solo estos debían contribuir.**

12] Sentencia n.º 33/2020, del 21/01/2020. ROJ: STS 114/2020 - ECLI: ES: TS: 2020:114. Id Cendoj: 8079110012020100047. **Impugnación del acuerdo de formalización de la constitución de la comunidad de propietarios, ya constituida desde la creación de la entidad urbanística de colaboración: no exige la unanimidad. Comunidad de propietarios de hecho. El acuerdo impugnado solo pretendía dar forma a una comunidad ya existente, por lo que no era precisa la unanimidad, pues no se pretendía la constitución, sino la formalización.**

Los colegiados que deseen acceder al contenido de estas 12 sentencias pueden acudir a la base de datos del Centro de Documentación Judicial del Consejo General (CENDOJ). Asimismo, en la web del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, publicamos un comentario más extenso de cada una de ellas.

Francisco Nemesio Casabán

Jefe Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Te ayudamos durante el periodo impositivo del IVA y las retenciones

Obtén agilidad en los trámites con tu certificado digital y permanece alerta ante cualquier notificación con el gestor automático

¡Digitaliza todas tus gestiones y simplifica los procesos!

¡Infórmate!



Plataforma oficial del CGCAFE



Exclusiva para el AF colegiado



Máxima seguridad en la Nube



ENTREVISTA A **RAMÓN RODRÍGUEZ,** DIRECTOR COMERCIAL DE **MEDICOP**

Hablamos con Ramón Rodríguez, director comercial de Medicop, correduría de seguros que gestiona la responsabilidad civil profesional de los administradores de fincas colegiados en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, que viene a presentarnos una importante alianza entre Segurofinca.info con IDS Plus.

¿Cuándo nace Segurofinca.info?

En 2016 vimos la necesidad de ofrecer un servicio útil a los colegiados que estaban demandando. Se trata de ofrecer un estudio comparativo de varios seguros de comunidad a los administradores en una única propuesta, así como de ayudarles en la asistencia y gestión al siniestro.

¿Este estudio qué valor añadido aporta?

Se trata de un estudio objetivo donde lógicamente se comparan las principales aseguradoras de nuestra confianza, siempre en igualdad de condiciones, para que pueda ser un comparativo real y evitar la carga de trabajo y responsabilidad que supone para el administrador ante las distintas propuestas que recibe.

Se trata de una póliza de daños complicada, con multitud de opciones de contratación, de normas de suscripción y además con riesgos asumidos, si no se realiza la supervisión en la contratación por un mediador especializado.

¿En qué situación se encuentra ahora el proyecto?

Realmente se convirtió en el medio para obtener bastantes colaboraciones con ciertos administradores inicialmente, pero no como un servicio del que se puedan beneficiar una mayoría de los colegiados una vez lo conocen y chequean.

¿Cómo se plantean relanzar el proyecto?

Como nació, con vocación de servicio al colegiado y, además, como hoy nos marca la sociedad, con una clara apuesta a la digitalización. Para ello, nos planteamos varias reuniones con un actor tecnológico muy importante para los administradores colegiados, que no es otro que IDS a través de su software Fincas Plus

Élite, con quien teníamos una relación personal buena y ganas de poder obtener sinergias de manera conjunta.

Por lo tanto, en los próximos días desde IDS se comunicará la posibilidad de integración con nuestro sistema. Una alianza muy útil y beneficiosa para el colegiado.

¿En qué consiste esta alianza y qué utilidad significará para los colegiados?

Hoy en día, el usuario de cualquier tipo de servicio pide comodidad, inmediatez y optimización de tiempos.

Desde Fincas Plus Élite, el administrador de fincas colegiado podrá pedir los presupuestos, obteniendo un comparativo de 4 aseguradoras en 24-48 horas. Este comparativo permitirá elegir entre 8 aseguradoras de primer nivel, respetando las preferencias de los colegiados por sus percepciones de servicio, experiencias, etc. También se permitirá consultar dudas frecuentes entre los administradores.

Del mismo modo, podrá, de forma ágil y sencilla, acceder a la información relacionada con pólizas, recibos y siniestros de las comunidades de propietarios administradas, gracias a la integración de SeguroFinca con Fincas Plus Élite.

Por ejemplo, como muestra de algunas de las tareas que se pueden realizar desde Fincas Plus Élite, tenemos: descarga en formato pdf de las pólizas, dar de alta el contrato de la póliza, cargar el gasto del recibo del seguro o dar de alta el siniestro.

Esta integración va a ayudar a evitar numerosas tareas administrativas, simplificando su gestión y con el consiguiente ahorro de costes del que se beneficiará el administrador de fincas colegiado.

Ahorro de tiempo, de costes y mejora de servicio con el mejor asesoramiento de Medicop.



LA DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES



I.- CONCEPTO

Cuando se habla de desafectación de elementos comunes, nos referimos al acto jurídico por el cual un elemento común deja de tener tal naturaleza y se convierte en un elemento privativo. El caso más habitual es cuando la vivienda-portería pasa a ser una vivienda más del edificio.

La desafectación no es posible para cualquier elemento común. Es decir, no todo elemento común puede pasar a ser elemento privativo. Debemos recordar que hay elementos comunes por naturaleza, que son aquellos cuya existencia es necesaria o imprescindible en un edificio. Así, por ejemplo, la escalera o los ascensores. Pero hay otros elementos que son comunes por destino, y no porque necesariamente deban existir. El ejemplo típico sería la vivienda-portería, pues un edificio no precisa obligatoriamente de dicho elemento, sino que esta vivienda es elemento común precisamente por el destino que tiene. Por eso este tipo de elementos comunes se denominan por destino. Pues bien, solo cabe la desafectación respecto a elementos comunes *por destino*. Y ello es lógico, pues sería absurdo que pudiera convertirse en privativo el ascensor o la escalera, pues son elementos de los que necesariamente debe contar un edificio.

II.- UTILIDAD

¿Para qué sirve desafectar un elemento común? ¿Qué finalidad tiene? Como hemos dicho antes, el efecto de la desafectación es que un elemento común pasa a ser privativo. Por tanto, la finalidad es que la comunidad de propietarios deja de tener un derecho de propiedad sobre dicho elemento y pasa a ser un elemento sobre el cual alguien va a tener un derecho exclusivo. Utilizando el repetido ejemplo de la vivienda-portería, mediante su desafectación dicho espacio común se convierte en una vivienda privativa, destinada a su venta.

III.- DISTINCIÓN DE LA DESAFECTACIÓN RESPECTO A OTROS CONCEPTOS

No es lo mismo desafectar un elemento común que ceder dicho elemento común para uso privativo. Es decir, mediante la cesión de uso de un elemento común atribuimos el derecho a usar dicho elemento a algún propietario. Por ejemplo, es lo que ocurre cuando se cede el uso exclusivo de la terraza común del patio interior al propietario de la vivienda en primera planta. La desafectación de dicha terraza

supondría que dicha terraza dejaría de ser común y pasaría a ser privativa; es decir, propiedad del titular de la citada vivienda. En cambio, si cedemos el uso de la terraza, esta sigue siendo un elemento común.

No es lo mismo desafectar un elemento común, que suprimir un servicio común. Volvemos a utilizar el ejemplo de la vivienda-portería: desafectar la vivienda portería convierte a dicha vivienda en un elemento privativo, para lo cual es necesaria la unanimidad; en cambio, el acuerdo de suprimir el servicio de portería no implica necesariamente desafectar la vivienda portería, y dicho acuerdo precisa de una mayoría de tres quintas partes de la totalidad de los propietarios del edificio (artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal [LPH]).

IV.- TRÁMITES PARA LA DESAFECTACIÓN

1.º Convocatoria de junta de propietarios: la junta de propietarios es el órgano superior de las comunidades de propietarios, y todas las decisiones deben ser adoptadas por la junta. También la desafectación exige de un acuerdo aprobado en junta de propietarios. Por ello, es necesaria su celebración, en cuya convocatoria debe incluirse en el orden del día la desafectación como asunto a tratar.

2.º Unanimidad: el acuerdo debe ser aprobado por unanimidad; es decir, con el voto favorable de todos los propietarios del edificio. Al desafectar un elemento común estamos modificando el título constitutivo; es decir, la escritura de obra nueva y declaración de propiedad horizontal, pues con la desafectación deja de existir un elemento común. Por ello, por así exigirlo el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, este acuerdo precisa de su aprobación por unanimidad.

Esta exigencia del voto favorable por parte de todos los propietarios del edificio obliga a computar los votos de los propietarios ausentes de la junta, mediante la aplicación del sistema regulado en el artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir mediante la aplicación del denominado *voto presunto del ausente*. El procedimiento a seguir es el siguiente:

- El asunto se somete a votación en la junta, en la que debe alcanzarse la unanimidad de los presentes. Si alguno votara en sentido negativo, ya no se alcanza la unanimidad, por lo que la desafectación no se aprueba.
- Alcanzada la unanimidad en la junta, el acuerdo debe ser notificado a los propietarios ausentes de la junta.
- Los propietarios ausentes disponen del plazo de 30 días

naturales, en cuyo plazo pueden remitir su voto afirmativo o negativo. Si en dicho plazo no manifiestan nada, se considera que el voto es afirmativo.

- Transcurrido dicho plazo de 30 días, se computan el total de los votos, sumando los votos afirmativos emitidos por los propietarios que asistieron a la junta, los votos afirmativos emitidos por los propietarios ausentes y los votos que se presumen afirmativos (propietarios ausentes que no manifiestan su opinión en el citado plazo de 30 días). Si se alcanza la unanimidad de votos afirmativos, entonces se ha aprobado definitivamente el acuerdo de desafectación.

3.º Acta de la junta de propietarios: el acta de la junta de propietarios en la que se haya aprobado la desafectación del elemento común debe tener este contenido:

- Descripción del nuevo departamento: es necesario que conste la descripción del nuevo elemento privativo que se va a crear, con los datos exigidos para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, y que vienen requeridos por la Ley Hipotecaria en su artículo 9. Por ello es conveniente consultar antes con una notaría e incluso con el Registro de la Propiedad qué descripción debe hacerse de ese nuevo elemento, pues debe constar su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie... y debe indicar el edificio al que pertenece y cuota de participación.
- Nuevas cuotas de participación: como hemos visto antes, con la desafectación un elemento común pasa a ser un elemento privativo, por lo que el edificio va a contar con otro departamento más. Por tanto, si, por ejemplo, hay 10 viviendas y se desafecta la vivienda-portería, el edificio pasa a tener once viviendas. Esa nueva vivienda tendrá una cuota de participación sobre el edificio. Al tener que asignarle a este nuevo elemento su correspondiente coeficiente independiente, indudablemente repercutirá sobre el resto de los propietarios, que verán disminuidos el suyo. La suma al final de todos —incluido el nuevo— será del 100%. Por ello, el acuerdo debe contemplar también la nueva cuota de participación de los distintos departamentos que forman parte del edificio, que se establecerá con arreglo a la superficie de cada uno, emplazamiento o uso previsible de los elementos comunes (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal).
- Facultades del presidente: es muy conveniente que en el acta conste que se faculta al presidente de la comunidad para otorgar la escritura y cuantos documentos y gestiones sean necesarias.
- Venta del nuevo departamento: debe constar el acuerdo de venta de esa nueva vivienda o departamento, indicando el nombre del comprador y las condiciones de la venta, pues el presidente de la comunidad otorgará la escritura de venta en ejecución del acuerdo que aprueba la comunidad, por lo que es necesario que se apruebe el precio de venta, forma de pago y demás pactos de la venta.
- Destino del precio: al venderse ese nuevo departamento del edificio, la comunidad recibe el precio de la ven-

ta. Dicha cantidad puede repartirse entre los propietarios o puede ingresarse en la cuenta de la comunidad. El destino de este dinero debe aprobarse por mayoría simple. A efectos fiscales debe tenerse en cuenta que debe atribuirse a cada propietario su porcentaje del precio obtenido, quienes deberán tributar por dicha venta.

4.º Notaría y Registro de la Propiedad: una vez celebrada el acta, se debe acudir a la notaría para la modificación de la declaración de obra nueva, para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad la existencia de ese nuevo elemento privativo nacido de la desafectación de un elemento común. En la notaría también se otorgará la escritura de venta de dicho nuevo departamento.

Antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad, deben liquidarse los impuestos correspondientes. La desafectación está sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, siendo la base imponible el valor del elemento desafectado.

Como hemos visto, también se modifica escritura de obra nueva y propiedad horizontal del edificio, pero no se tributa si únicamente se modifican las cuotas de participación.

V.- ACREEDORES HIPOTECARIOS

Es muy habitual que todos o algunos de los pisos, locales o garajes del edificio estén hipotecados. Como hemos visto, la desafectación obliga a fijar nuevos coeficientes de participación, por lo que todos o algunos de los departamentos verán reducidos dichos coeficientes. En consecuencia, la entidad bancaria que tenga inscrita la hipoteca sobre una vivienda ve reducida la propiedad sobre la que tiene constituida la hipoteca, es decir se reduce su garantía. Por ello se ha planteado la cuestión de que sería necesario el consentimiento por parte de estas entidades bancarias a la desafectación. Pero la Dirección General de Registros y Notariado, en resoluciones de 28 de febrero de 2000 y de 4 de junio de 2003, entre otras, ha resuelto que no es necesario contar con dicho consentimiento, por lo que no es necesario contar con dichas entidades para aprobar el acuerdo de desafectación de elemento común.

Ha sido mi intención ofrecer una pequeña guía sobre esta cuestión, a la cual quizás os tengáis que enfrentar en alguna ocasión en vuestros despachos, y espero que os haya sido de utilidad.

Fernando Lerma Besó

Asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



RECLAMACIÓN A MOROSOS POR EL PROCEDIMIENTO MONITORIO



El procedimiento monitorio tiene la ventaja de ser un procedimiento rápido, pero también inconvenientes, como la exigencia de cumplir a rajatabla los requisitos formales que establece el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Son frecuentes las resoluciones judiciales que inadmiten reclamaciones por esta vía, precisamente por no cumplir esos requisitos. La pretensión de estas elementales letras no es otra que recordar precisamente cuales

son esos requisitos:

1.º Acuerdo de junta aprobando la liquidación de la deuda. La junta deberá estar debidamente convocada con un punto en el orden del día que se refiera precisamente a la «aprobación liquidación de deuda de propietarios». Y, como exige el artículo 16 de la LPH para la convocatoria de cualquier junta, debe contener una relación de los propietarios que no están al corriente y la advertencia de que no tendrán derecho de voto en la junta si no regularizan su situación antes de su inicio.

La liquidación de la deuda no debería consistir solamente en reseñar la cantidad total adeudada, sino que es conveniente plasmar un mínimo desglose de esta. Por ejemplo, dando un detalle de las liquidaciones impagadas, el importe de cada una de ellas y en su caso las cantidades que se hubieran podido entregar a cuenta.

Será conveniente comprobar previamente la titularidad de la vivienda o local para que no nos encontremos con que, tras haber celebrado la junta y cuando nos disponemos a demandar, averiguamos que el propietario no es quien se reflejó en el acuerdo y en tal caso ya no nos sirve lo acordado en aquella junta.

Y habrá que autorizar al presidente a reclamar esas deudas. También cabe autorizar al administrador para que formule la reclamación, pero en tal caso debe hacerse constar dicha autorización en el acuerdo.

2.º.- Notificación del acuerdo al moroso. El siguiente requisito será notificar ese acuerdo al propietario moroso por cualquier medio que pueda acreditarse (burofax, carta certificada remitida por conducto del Colegio...). Aunque la ley no lo exige expresamente, lo lógico será que al notificar el acuerdo requiramos el pago al deudor, dándole un plazo para ponerse al corriente, que puede ser de pocos días.

En el caso habitual de que el moroso no recoja la carta o burofax, tendremos que recurrir a la notificación mediante un edicto que se colgará en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad, donde habitualmente se practiquen estas notificaciones.

El acuerdo deberá hacer referencia a todas las personas que puedan ser responsables de la deuda de cada departamento, y la notificación deberá hacerse también a cada una de ellas.

En la notificación y requerimiento de pago, cabrá añadir al importe adeudado los gastos del propio requerimiento (burofax o carta certificada; no, los honorarios de quien hubiera preparado dicho requerimiento particular por no ser aceptado normalmente por los tribunales).

3.º.- Certificación del acuerdo. Junto con el escrito inicial del procedimiento monitorio, habrá que aportar una certificación del acuerdo expedida por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. Y, lógicamente, también habrá que aportar los justificantes de haber practicado la notificación a que se refiere el apartado anterior. Para terminar, hay que recordar que el procedimiento monitorio de propiedad horizontal tiene algunas especialidades respecto al resto de monitorios:

- La reclamación podrá presentarse ante el juzgado que corresponda al lugar donde radique el inmueble o en el del domicilio del moroso.
- El requerimiento judicial de pago podrá hacerse por edictos si no es localizado el deudor.
- Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilicen los servicios profesionales de abogado y procurador —que no son obligatorios—, el deudor deberá pagar sus honorarios y derechos, tanto si atiende el requerimiento de pago como si no comparece ante el tribunal.

Rafael Peguero Perales

Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Únete al club **Multienergía Verde** y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada
en
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO**
lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59
www.multienergia.es

**!AHORRE
con Multienergía!**
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio **GRATUITO** exacto de sus necesidades.

2. Envíela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

Le llegará un informe de todo lo que podrá **AHORRAR** en Luz y Gas con Multienergía.

AHORRO GARANTIZADO
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de Gestión
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015



www.tuv.com
ID: 9100638042

Comercializadora de Luz y Gas autorizada
por el Ministerio de Industria



Síguenos   

CONVENIOS



Firma del nuevo servicio de RGPD que presta el Colegio junto a Luis López, asesor TIC del Colegio

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y la empresa Begalvi Asesores Legales han firmado un convenio de colaboración para ofrecer a los colegiados alicantinos diversos servicios avanzados de protección de datos, especialmente dirigidos al sector de la administración de fincas. Servicios como la firma digital vía e-mail, e incluso próximamente por SMS, o la posibilidad de enviar notificaciones que puedan suplir un buofax, ahorrarán, con seguridad, tiempo de trabajo y quebraderos de cabeza a muchos administradores de fincas.



Renovación del convenio con Caixa Popular



Firma del convenio con el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia



Firma del acuerdo con el director regional de Fermax



Sergio Amorós en la sede del Consejo Valenciano

CONVENIOS



El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante ha firmado un acuerdo de colaboración para el 2021 con la empresa Encoval Consulting, colaboradora de la energética Naturgy. Su gerente, Francisco Javier Noguera, conocedor de las necesidades de las comunidades de propietarios, nos ofrece un buen catálogo de soluciones.



El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y la empresa Enerluz Instalaciones (Zulux) ha firmado un acuerdo de colaboración para poder ofrecer a los colegiados diversos servicios en el ámbito energético. Muchos de ellos dirigidos especialmente al ahorro de energía en comunidades de propietarios. Zulux está teniendo un crecimiento empresarial muy acentuado, estando implantada hoy en día en todo el territorio nacional.

PROMOCIÓN RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

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

VALÍA
MANTENIMIENTO INTEGRAL DE EDIFICIOS

Fontanería
Saneamiento
(desagües, acometida...)

Electricidad

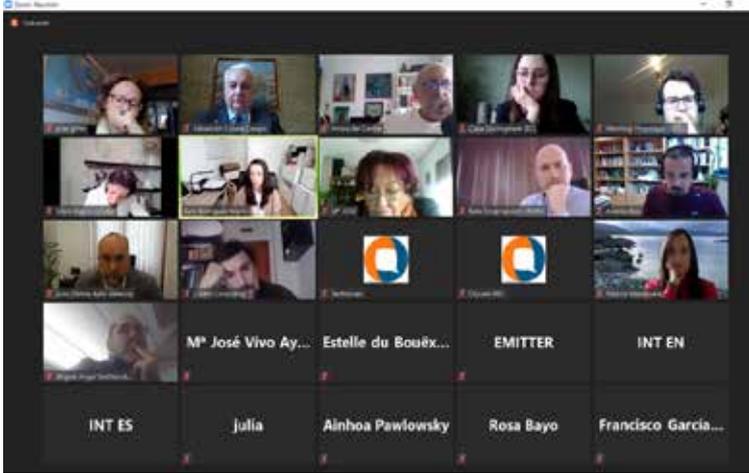
96 311 76 88
comercial@valiagrupo.com

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)*

EN IMÁGENES



Workshop Comisión Europea con Ayuntamiento de Valencia



La Falla Exposició promociona nuestra marca en la fachada del casal



Administrador de fincas colegiado



Primera Asamblea General por Zoom



Reuniones telemáticas

Distpublic DISTRIBUCIÓN ESTRATÉGICA

www.distpublic.com

contacto@distpublic.com



Hacemos **QUE TUS CAMPAÑAS LLEGUEN**

MERCHANDISING Y REGALOS PERSONALIZADOS



GAMA DE PRODUCTOS COVID-19



Empresa colaboradora de



 **Promoiberia**

REGALO PROMOCIONAL

contacto@promoiberia.es

www.promoiberia.es

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)



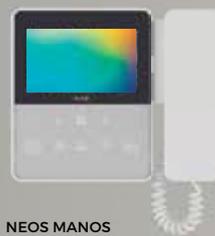
* Modelo NEOS Manos Libres + Teléfono



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



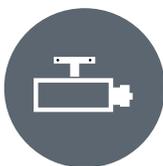
Avda. Primado Reig, 27 bajo · 46019 Valencia



administracion@valencianadeporteros.com



Audio&Video



CCTV



Antenas TV



Electricidad



Buzones



Abrepuertas



Video mirillas



Domótica



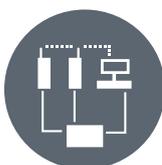
Control accesos



Megafonia



Intercomunicación



Redes de voz y datos

www.valencianadeporteros.com