



# ADMINISTRANDO ANDALUCÍA

REVISTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

## Un verano marcado por la sequía

NÚMERO 96

REVISTA DIGITAL INTERACTIVA



El Consejo Andaluz elabora un decálogo para concienciar a las comunidades de vecinos en el ahorro de agua

Página 6-7

El Presidente del Consejo Andaluz asiste a la presentación del Anuario del Grupo Joly Andalucía

Página 10-11

Entrevista al Consejero de Justicia, Administración Local y Función Pública, José Antonio Nieto Ballesteros

Página 22-23

Entrevistamos al Presidente del CAF de Jaén que ha estrenado nueva sede en la capital

Página 35

# MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

## CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

65  
AÑOS  
DE EXPERIENCIA

30  
AÑOS  
GARANTÍA



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



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones

Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia / Suiza



ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
**900 60 70 80**  
[andalucia@murprotec.es](mailto:andalucia@murprotec.es)

ANDALUCÍA ORIENTAL  
**900 108 109**

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



### FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

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

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

# Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas



## La Colegiación es Garantía de Calidad

COLEGIACIÓN  
OBLIGATORIA

**SÍ**

GRACIAS

01	PORTADA
04-05	ÍNDICE Y STAFF
06-07	ACTUALIDAD CAFINCAS
10-11	ACTUALIDAD CAFINCAS
14-15	CAF ALMERÍA
16-19	CAF CÁDIZ
20-21	CAF CÓRDOBA
22-23	ENTREVISTA JOSÉ ANTONIO NIETO BALLESTEROS Consejero de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía
24-25	CAF GRANADA
28-31	COAF HUELVA
32-35	CAF JAÉN Entrevista Javier Barajas
36-39	CAF MÁLAGA
40-42	CAF SEVILLA
45-47	SEPIN





# STAFF

## EDICIÓN

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

secretaria@cafincas.org  
Carlos Cañal, 22 · 41001 Sevilla  
Telf.: 954 22 99 87

## DIRECTOR EDITORIAL

Chema García  
chemagarcia@grudejolcomunicacion.com

## REDACCIÓN

Almería: Félix José Rodríguez París y María García López (CAF)

Cádiz: Borja Fernández - Good! Agencia de Marketing

Córdoba: Francisco Ruiz Abril - (CAF)

Granada: Beatriz Sánchez - B2 Publicidad

Huelva: Álvaro Márquez de Vega - Azahara de Comunicaciones

Jaén: Daniel Jiménez (CAF)

Málaga: Álvaro López - Led Comunicación

Sevilla: Pepe Santos - Grupo Blogosur Comunicación

## PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

SEÑOR GRUDEJOL COMUNICACIÓN  
C/Fray Isidoro de Sevilla 12 - 2ºB · 41009 Sevilla  
direccion@grudejolcomunicacion.com  
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68



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

Déposito Legal  
SE-1034-97

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

# EL CONSEJO ANDALUZ INICIA UNA CAMPAÑA DE CONCIENCIACIÓN PARA EL USO RACIONAL DEL AGUA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**El Consejo elabora y distribuye un decálogo para concienciar a las comunidades de vecinos en el ahorro de agua al inicio del periodo estival**

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas -CAFINCAS- ha elaborado un decálogo con consejos para ayudar a las comunidades de vecinos a controlar el gasto de agua, ante la situación de sequía que atraviesa la comunidad autónoma andaluza tras uno de los inviernos menos lluviosos de los últimos diez años. Para afrontar uno de los periodos estivales más complicados de la última década en materia de escasez de recursos hídricos, los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía piden a las comunidades de propietarios que extremen todas las medidas de ahorro para evitar malgastar agua, especialmente aquellas que cuentan con piscinas y están situadas en provincias que no están afectadas de momento por restricciones de uso.

**Controlar el gasto de agua para regar o limpiar zonas comunes, racionalizar el consumo particular o un buen mantenimiento de las piscinas, son algunas de las medidas que se recomiendan**

El presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas José Feria, señala que, "es de vital importancia que seamos solidarios y tomemos conciencia de que estamos ante una situación de riesgo excepcional a causa de la sequía empezando por nuestras casas y comunidades de vecinos, por eso los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía lanzamos esta campaña de concienciación en las 8 provincias de nuestra comunidad" recalcó.

El Consejo Andaluz propone diez medidas de ahorro para incentivar a las comunidades de propietarios a reducir el consumo de agua en el mantenimiento de sus zonas verdes y piscinas así como en las viviendas particulares, promoviendo un uso responsable de la misma.





**1 Cuidar el riego en las zonas verdes:** Se recomienda el uso de agua no potable para el riego de jardines y plantas. Igualmente es importante utilizar sistemas de riego localizado como el goteo o la microaspersión, así como programar el riego para evitar que se desperdicie agua innecesariamente.

**2 Escoger especies de plantas que no requieran mucho riego:** a la hora de diseñar las zonas verdes de las comunidades se recomienda optar por especies autóctonas que sean más resistentes a eventuales periodos de sequía. También se pueden usar elementos ornamentales como piedras, cortezas de árbol o grava.

**3 Evitar un gasto excesivo de agua en la limpieza de las zonas comunes** como portal, pasillos o escaleras y utilizar en cualquier caso agua reciclada para estos fines.

**4 Realizar un mantenimiento adecuado de las piscinas** de la comunidad para evitar fugas y asegurar que el agua se mantenga limpia por más tiempo. Igualmente controlar el nivel de agua para evitar desperdicios por desbordamiento.

**5 Controlar las posibles pérdidas de agua en piscinas:** Inspeccionar regularmente el sistema de tuberías y las conexiones de la piscina para detectar y reparar cualquier fuga o goteo.

**6 Promover el uso responsable:** Educar a los usuarios de la piscina sobre la importancia del uso responsable del agua y fomentar prácticas como ducharse antes de ingresar a la piscina para reducir la necesidad de cambios frecuentes del agua.

**7 Controlar la evaporación el agua de las piscinas:** Utilizar cobertores flotantes o enrollables cuando la piscina no esté en uso para reducir al máximo la evaporación del agua.

**8 Optimizar el sistema de filtración en las piscinas:** Asegurarse de que el sistema de filtración de la piscina esté funcionando de manera eficiente para reducir la necesidad de reemplazar el agua con frecuencia.

**9 Hacer un uso responsable de los electrodomésticos** que requieran agua, como lavadora o lavavajillas y utilizarlos siempre con la carga completa para aprovechar el gasto.

**10 Evitar fugas en cisternas y otras instalaciones.** Igualmente asumir pequeños gestos cotidianos que marcan una gran diferencia, como cerrar el grifo mientras nos enjabonamos y aprovechar el agua de la ducha mientras se calienta.

DECÁLOGO





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

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

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



*Ejemplo de humedad por capilaridad*



*Ejemplo de humedad por filtración lateral*

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

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

## ¿Qué pasa con las humedades por condensación?

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



*Ejemplo de humedad por condensación*

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

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

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

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



Murprotec Andalucía cuenta con un programa 360º dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y el seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de la compañía.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, el diagnóstico y la elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva; la garantía de hasta 30 años cubierta por compañías de seguros y la provisión en balance, así como el acompañamiento, asesoramiento y presentación de los tratamientos en Juntas de Vecinos.

#### Soporte a los administradores según el tipo de humedad:

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

#### Problemas de salud asociados que se deben tener en cuenta

Las consecuencias más alarmantes de convivir con un problema de humedad en el hogar son las referentes a la salud. Enfermedades como el asma o la sinusitis; las alergias de tipo respiratorio y dermatológico; las cefaleas o los problemas reumáticos aparecen y empeoran si se convive en un entorno con humedades, siendo los niños, los ancianos y las embarazadas la población más vulnerable.

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

# EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS ASISTE A LA PRESENTACIÓN DEL ANUARIO DEL GRUPO JOLY EN ANDALUCÍA

- El Presidente del Consejo Andaluz José Fería asistió al acto junto a diversas personalidades del ámbito institucional, empresarial y político de Andalucía.



El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas -CAFINCAS- representado por su presidente, José Fería Moro, ha asistido a la presentación del Anuario del Grupo Joly Andalucía en un acto celebrado en el Hotel Alfonso XIII de Sevilla.

El Grupo Joly, uno de los grupos empresariales de comunicación más importantes de la comunidad autónoma andaluza, publica desde el año 2004 ininterrumpidamente este anuario en el que realiza un exhaustivo balance de lo ocurrido durante el transcurso del año anterior elaborado por alguno de los periodistas más destacados.

Al acto asistieron algunas de las personalidades más relevantes del ámbito institucional, empresarial y político de la sociedad andaluza. En esta vigésimoprimer edición, estuvieron presentes el catedrático de Constitucional Agustín Ruiz Robledo, el abogado José Luis Ballester, el científico Sebastián Chávez, el intelectual Antonio Molina Flores, los escritores Salvador Compán y José Luis Rodríguez del Corral, el ingeniero Juan Ignacio de Arcos, el profesor Tacho Rufino, el economista Gumersindo Ruiz, el periodista José Aguilar, además de el director de la publicación, Francisco J. Ferraro entre otros. En las imágenes, Feria junto al **presidente de la Junta de Andalucía, Juanma Moreno** y el **alcalde de Sevilla, José Luis Sanz**.



# watium

La energía que nos mueve

**Contacta con nosotros:**

**900 901 059**

**info@watium.es**

**www.watium.es**



## ¡Utiliza tu tejado para generar energía!

¿Sabías que el 78% de los edificios de las ciudades puede albergar placas solares, pero sólo el 2,6% tiene instalaciones fotovoltaicas?

**Haz que tu tejado sea una fuente de ingresos** para costear los gastos de tu edificio. Contribuirás en la **mejora de la calidad de vida** de tu ciudad y en la lucha contra el cambio climático.

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



GRUPO  
**visalia**

# ¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click  
de encontrar la solución



# brokalia.com

FINCAS SEGURAS 



App móvil



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



Chat online



669 152 349



# ¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta  
**Servicio de asistencia personalizada**



Vigilamos las notificaciones  
de tus comunidades por ti



Emisión y custodia de  
certificados



**Nueva** plataforma digital  
Signaturit. ¡Firma y envía  
con un solo clic!



**96 100 22 85**

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

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

# EL CAF DE ALMERÍA SE SUMA A LA CAMPAÑA "HAZ DE LA LUCHA TU BANDERA" DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA CONTRA EL CÁNCER

## El Colegio de Administradores de Fincas de Almería

ha manifestado su apoyo a la campaña de la Asociación Española Contra el Cáncer bajo el título "Haz de la lucha tu bandera", con motivo de la celebración del Día Nacional de la Lucha contra esta enfermedad. Por este motivo, el Presidente de CAF Almería, D. Gabriel Oyonarte Luiz y el Secretario, D. Javier París Ruiz, han plasmado su firma en la bandera representativa de esta iniciativa, que junto a otras 50 banderas firmadas por instituciones y organismos colaboradores, han formado una gran bandera. El día 11 de mayo, esta solidaria bandera se ha desplegado desde el balcón de la plaza del Ayuntamiento de Almería.

El Presidente de la institución, D. Oyonarte Luiz, manifestó "el compromiso social de los Administradores de Fincas Colegiados por fomentar las labores de concienciación y prevención entre la ciudadanía así como el impulso a la investigación."



# LA SEQUÍA PODRÍA AFECTAR A 2000 PISCINAS COMUNITARIAS

Ante la situación de sequía, desde **CAF Almería** se ha apelado a la responsabilidad social de los propietarios de las comunidades que gestionan para que apliquen una serie de medidas que ayuden a frenar la escasez del agua. Así lo ha expuesto el Secretario de CAF Almería, D. Javier París Ruíz, "tenemos que concienciar en la importancia del ahorro de agua, sobre todo, en una época en la que comienzan a llenarse las 2.000 piscinas en nuestra provincia, y hemos pedido a los vecinos que sean solidarios con la escasez de agua y que revisen sobre todo fugas, grifos abiertos, los goteos que haya... porque todo suma". También, apunta el Sr. París Ruíz, "es aconsejable evitar el uso de agua potable para el riego de jardines y zonas verdes, así como para el riego o baldeo de aceras y calles o el lavado de vehículos".



# LAS COMUNIDADES PUEDEN NEGAR EL USO DE LAS PISCINAS Y OTRAS INSTALACIONES COMUNES A LOS VECINOS MOROSOS



Este verano, los propietarios puede prohibir el paso a la piscina a los vecinos deudores. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) dejó en manos de la comunidad el acceso de los propietarios deudores a instalaciones comunitarias como la piscina o las pistas deportivas. No todo está tan claro ya que no se estipulan las sanciones que se aplicarían a quienes infrinjan la normativa. El vicepresidente del **CAF de Almería**, Félix Rodríguez, confirma que "se trata de una regulación a raíz de una resolución sobre una piscina en Mazarrón, cuando la junta de propietarios acordó que se podía prohibir el acceso a los morosos", lo que que supuso un antecedente en 2013. Una prohibición que avala la ley puesto que la piscina no está considerada como "un elemento esencial", al igual que ocurre con otras instalaciones comunes. Félix Rodríguez recuerda que "cuando no se contemplaba esta posibilidad en la ley se sembraron muchas dudas al respecto" a la hora de "utilizar esa herramienta para rebajar al morosidad". Algo que ha cambiado "con la última reforma de la propiedad horizontal, por lo tanto, la ley "ampara que se le comunique esta decisión al vecino que no esté al día con las cuotas". Sin duda, revisando las temperaturas máximas con las que ha arrancado el verano, el servicio que más echarán en falta los deudores en las comunidades donde se apliquen estas iniciativas será el de la piscina. Está por ver, eso sí, el grado de cumplimiento de estas prohibiciones y cuáles serán las reacciones si se da el caso.

# Punto de Vista

**JUAN JOSÉ DEL RIO ORTEGA,**

Vicepresidente Segundo CAF CÁDIZ

**"Lo principal para una comunidad es tener conciencia"**



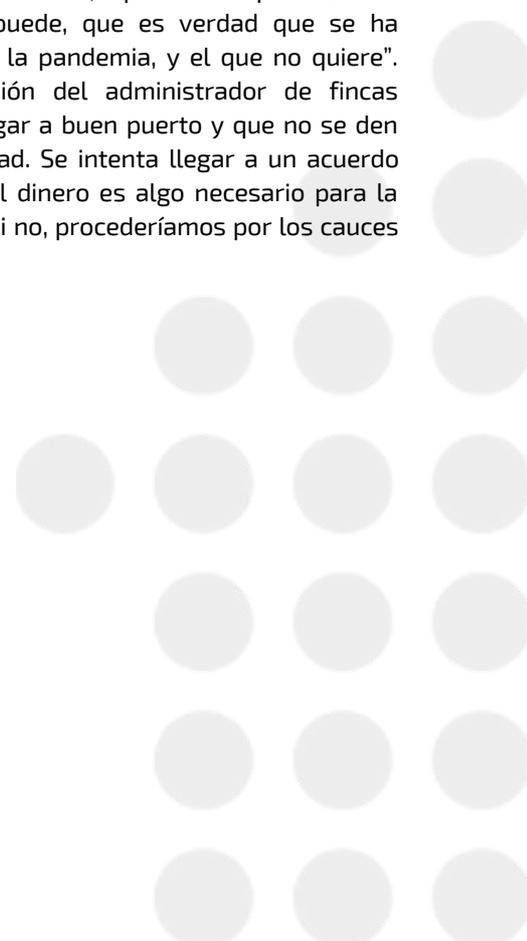
**J**uan José del Río Ortega, Vicepresidente Segundo de Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, atendió a los compañeros de Onda Cádiz TV para afrontar la actualidad del Colegio, así como los posibles conflictos que aparecen en esta época del año. Del Río hablaba sobre estos 'problemas' que se puedan dar en verano, y destacaba que "tener conciencia es lo principal porque a veces nos olvidamos y creemos que nuestra vivienda comienza de puertas para dentro, pero en realidad creemos que nuestra propiedad empieza en cuanto metemos la llave del portal". El miembro de la Junta de Gobierno añadía además que "no sólo por el mantenimiento de elementos comunes, sino también por la convivencia entre propietarios, pensar que estamos vivienda en comunidad y hay que aprender a saber vivir". En cuanto a las principales funciones de un administrador de fincas colegiado, informaba que el objetivo del Colegio es "formar al colegiado y dar al parque de viviendas un mejor servicio, y para ello debemos estar bien formados. Desde el Colegio queremos dar un buen servicio a las comunidades de propietarios, así como controlando cómo realizar esa función de administrador de fincas, que estén formados, que actúen con buena praxis...". En definitiva, que la finalidad es "que el propietario esté contento con su comunidad".

## La evolución del #AFColegiado

"El perfil del administrador de fincas ha ido cambiando", acentúa Juan José del Río, quien recuerda que "antiguamente sí que tenía ese perfil más contable controlando los gastos e ingresos de los edificios, pero ahora es una función que ha cogida tal amplitud, que al final la evolución ha ido a un perfil más de administrador de fincas mediador y conciliador entre propietarios".

Un papel que durante la pandemia ha ido en evolución. "No dejamos de trabajar durante la pandemia, porque éramos de necesidad", recuerda el mandatario, quien añade que ese papel, principalmente durante la época de confinamiento, "fue algo bonito porque ayudábamos a los propietarios que tenían que quedarse en casa en un momento el que se hacían mucho uso de las comunidades".

En cuanto a la morosidad, "es algo que siempre ha habido", destaca Del Río, apuntando que "está el moroso que no puede, que es verdad que se ha incrementado por la pandemia, y el que no quiere". Por ello, la función del administrador de fincas colegiado es "llegar a buen puerto y que no se den casos de morosidad. Se intenta llegar a un acuerdo primero, porque el dinero es algo necesario para la comunidad, pero si no, procederíamos por los cauces legales".



# CONSEJOS PARA MANTENER LIMPIA TU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**1** Establece horarios para la recolección de basura.

**2** Colocar papeleras y hacer uso de ellas.

**3** Vigilar a las mascotas.

**4** Mantener el garaje en buenas condiciones.

**5** Limpiar regularmente el ascensor.

**6** Mantén limpia la piscina y las zonas verdes.

**7** No descuides las zonas comunes y mantén cerradas puertas y ventanas.

Mantener limpia una comunidad de propietarios es una labor importante en la que deben participar todos los propietarios. Desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** os damos algunos consejos para hacerlo de manera efectiva.

Colocar papeleras y hacer uso de ellas. Para reducir la tentación de arrojar papeles y otros desperdicios al suelo, debemos tener papeleras en los lugares más frecuentados del edificio. Vigilar a las mascotas. Debería ser evidente, pero nunca está de más recordarlo: si tenemos mascotas, debemos hacernos responsables de ellas. No descuidar las zonas comunes. Una comunidad de vecinos, especialmente si es una de gran tamaño, está llena de rincones a los que es fácil no prestar atención en nuestro día a día, pero que también se ensucian y contribuyen a aumentar el nivel general de insalubridad del edificio. Nos referimos a zonas de trasteros, rellanos, escaleras, terrazas comunitarias, etc.

Aunque no reparemos en ellas, en realidad son lugares de mucho tránsito. Establecer horarios para la recolección de basura. Para que la basura no acumule, sobre todo en las comunidades de mayor tamaño, es importante establecer horarios para su recolección. De esa manera, las personas que se ocupen de este trabajo podrán sacar toda la basura de golpe, y no quedarán bolsas expuestas durante horas.



# ¿TU SOFTWARE DE GESTIÓN SE TE QUEDA PEQUEÑO?

*Pásate a Gesfincas*

- ✓ *Tu contabilidad al día de forma automática*
- ✓ *Sistema automático de gestión de la morosidad*
- ✓ *Migramos tus datos desde cualquier software*
- ✓ *... y mucho más*



# FIRMADO UN NUEVO CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CAF DE CÁDIZ Y PULSO ENERGÍA

La sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** ha servido de escenario de la firma del convenio de colaboración entre nuestra corporación y la empresa *Pulso Energía*. Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a José Miguel Martín, Director de Pulso Energía, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener diversos beneficios en los distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora. *Pulso Energía* nace en el 2015 con la unión de profesionales de la energía con experiencia contrastada, empujados por la necesidad de los administradores de fincas de tener un asesor e interlocutor para buscar en el mercado de la energía el mejor precio en gas y electricidad para sus comunidades. De esta manera, surge para ocupar un espacio y dar salida a las necesidades que tienen los administradores en asesoramiento energético para sus comunidades con la única filosofía de sondear en el mercado de la energía diariamente para tener el mejor precio y las mejores herramientas para hacerles el trabajo más fácil.



# EL COLEGIO DE CÁDIZ CELEBRA SU JUNTA GENERAL DE COLEGIADOS



El **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** celebró en San Fernando la tradicional Junta General de Colegiado, donde los colegiados analizaron el pasado curso.

Durante la celebración de dicha Junta General se marcaron las líneas de actuación para el presente ejercicio y se debatieron diversas propuestas de Presidencia y Junta de Gobierno. Finalmente, se procedió a la aprobación de las cuentas previamente auditadas, así como el presupuesto previsto para el presente 2023.

Además, los miembros de la Junta de Gobierno mantuvieron su reunión ordinaria antes de las vacaciones de agosto, en una cita en la que se evaluaron las acciones llevadas a cabo durante el presente curso, así como una previsión de lo que queda de año.



# CAF CÓRDOBA CELEBRA SU JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS 2023



El pasado 22 de junio, se llevó a cabo en la sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** la Junta General Ordinaria de Colegiados correspondiente al presente año 2023. En el transcurso de las mismas se aprobaron las memorias de tesorería, secretaría, así como las cuentas del pasado ejercicio 2022 y los presupuestos para 2023.

Igualmente se aprobaron por unanimidad de los asistentes la actualización de cuotas colegiales las que no sufrían variación desde 2016.

## ACUERDO DE CAF CÓRDOBA CON GRUPO ARRECIFE

El **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** ha suscrito un acuerdo de colaboración con *Grupo Arrecife Consultores. S.L.*, la empresa líder de asesoramiento en materia de protección de datos. Los Colegiados podrán beneficiarse de su equipo multidisciplinar compuesto de auditores, consultores, abogados y otros profesionales titulados en materias como documentación y cláusulas de PD, Resolución de consultas y atención al cliente, o Defensa ante organismos públicos como la AEPD.

# CAF CÓRDOBA PARTICIPA EN LAS JORNADAS FORMATIVAS ORGANIZADAS POR ENDESA

Se celebraron en el hotel Ayre unas jornadas formativas organizadas por *Endesa* donde se trataron temas como Puntos de suministro de coches eléctricos, energía fotovoltaica en comunidades de propietarios y subvenciones para su instalación, y la protección de datos en despachos de aa.ff. Finalmente se presentó la empresa *Paco Sabán S.L* como partner de *Endesa*.

Coincidiendo con estas jornadas tuvo lugar un almuerzo de convivencia de colegiados en las mismas instalaciones del hotel Ayre donde en un ambiente distendido los colegiados/as pudieron disfrutar y compartir momentos de amistad y experiencias.

Nuestro agradecimiento a *Endesa*, *Paco sabán*, *Banco Sabadell*, *editorial Sepin* y *correduría Brokalia*.



Entrevistamos al Consejero de Justicia, Administración Local y Función Pública, José Antonio Nieto Ballesteros

# “ CONTAR CON UN ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO ES DAR GARANTÍAS ”

¿Qué destacaría del papel que desempeña la figura del Administrador de Fincas Colegiado?

Contar con un administrador de fincas colegiado es dar garantías y seguridad a los propietarios ante una legislación que está en continua actualización. Es necesario contar con profesionales que tengan perfecto conocimiento de la normativa para cumplir con las exigencias de la Inspección Técnica de Edificios, los seguros de responsabilidad civil pero también para orientar a los propietarios sobre las subvenciones que pueden solicitar por ejemplo en materia de accesibilidad, eficiencia energética. Son además los custodios de la documentación de la finca y los representantes legales ante procedimientos judiciales, además de ser los encargados de instalaciones tan importantes como puertos, centro comerciales o estadios deportivos.

¿De qué manera cree que el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas puede aportar valor añadido a la Comunidad Andaluza?

Los colegios profesionales son entidades de vertebración social. Dan garantías a la ciudadanía de que quienes ejercen una determinada actividad, como la Administración de Fincas, cuentan con una formación y acreditación acorde a los servicios demandados. Además, los colegiados están sometidos a un código deontológico y los colegios puede denunciar y sancionar incumplimientos. Eso protege los derechos de los consumidores y usuarios. Además, ejercen una importante labor de interlocución ante las administraciones públicas.



### ¿Qué líneas de trabajo conjuntas se podrían impulsar desde ambas entidades para crear sinergias positivas?

En la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública tenemos una interlocución permanente con los colegios profesionales. Somos la Administración competente para el reconocimiento oficial de la constitución de estas entidades, la aprobación y modificación de sus Estatutos así como su registro. Pero además, como agentes sociales, tienen mucho que aportar en el diseño de políticas y medidas en materia de ordenación urbanística, vivienda, simplificación de trámites burocráticos, protección de los consumidores, reducir la fiscalidad en impuestos sobre la propiedad, compraventa y transmisión de la misma, etc... Por ello, la colaboración con la Junta de Andalucía va más allá de la mera relación con la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, sino que puede extenderse al resto de consejerías.

### ¿Qué intereses comunes señalaría usted entre la Administración de Justicia y la Administración de Fincas?

Creo hay varios intereses comunes con las principales líneas de trabajo de la Consejería que tengo el honor de dirigir, no solo en el área de Justicia sino también la de Función Pública. En el Gobierno de Juanma Moreno estamos empeñados en simplificar la Administración, reducir burocracia y agilizar trámites. En el ámbito de la Administración de Fincas pienso que es algo fundamental. En el ámbito de Justicia, el principal interés común es que, cuando se produce un conflicto, por ejemplo por un tema de morosidad o incluso incidentes relacionados con la convivencia, la solución no tarde años, algo que desgraciadamente puede pasar si el tema se judicializa. Por eso quiero contar con los Colegios de Administradores de Fincas para que nos ayuden en el impulso que estamos tratando de dar a la resolución extrajudicial de conflictos a través de la mediación.

Creo que pueden ser unos buenos aliados para evitar que muchos asuntos relacionados con la Propiedad Horizontal lleguen a los tribunales y reducir la litigiosidad. Este tipo de cuestiones son idóneas para resolverlas a través de la mediación, en lugar optar por un proceso judicial. Problemas entre vecinos que con un mediador no sólo se va a lograr una solución, sino también resolver un conflicto que en muchas ocasiones es personal, y a lo que nunca puede aspirar una sentencia que se ciñe a la aplicación de la Ley. Y todo ello, insisto, en un tiempo mucho más breve que cuando se acude a los juzgados.

### ¿Cómo califica el papel de los Administradores de Fincas Colegiados como mediadores en situaciones de conflictos?

Sólo hay que asistir a cualquier reunión de comunidad para saber que son profesionales muy acostumbrados a aplicar las técnicas de la mediación. Por eso en la Consejería de Justicia queremos aprovechar su experiencia y creo que podemos abrir una vía de colaboración muy interesante, con el objetivo de evitar que cientos de asuntos acaben en la jurisdicción Civil, más que saturada. Insisto, la mediación es una vía de resolución de conflictos perfecta para el tipo de problemas que, por ejemplo, surgen en una comunidad de vecinos y que todos conocemos. O incluso para conflictos de mayor calado que puedan surgir en el seno de la administración de cualquier bien inmueble.



# INTENSA AGENDA INSTITUCIONAL DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Durante este pasado trimestre, desde **CAF GRANADA** hemos mantenido una interesante y productiva agenda institucional, con presencia en determinados actos institucionales y eventos de formación propios.

En el mes de Abril, Dña. Mariana Carabaño asistió a la primera jornada de mujeres administradoras de fincas celebrada en Málaga. Un interesante encuentro para dignificar la profesión desde unos horarios y honorarios adecuados, un trabajo real y una conciliación para todos.

Durante la semana Santa, el miércoles Santo nuestro Presidente de CAF Granada, D. Rafael Martín-Ambel Gómez acompañado por D. Diego Ruiz Linares, vicepresidente 3º, y por Dña. Mariana Carabaño, vocal 3ª, acompañaron a la Cofradía de los Estudiantes en su estación de penitencia. Como cada año, fue un verdadero honor haber formado parte de este día tan especial. Con posterioridad, ya en mayo, pudimos también a nuestra Virgen de los Remedios, junto a la Hermandad de Los Estudiantes, en su Vía Lucis.

También pudimos este mes asistir a la inauguración de la nueva sede de nuestros compañeros del **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén**. Durante el acto, el Colegio jienense rindió homenaje y nombró Presidente de Honor, por toda su trayectoria y dedicación, a D. Juan José de la Torre Santano, gran profesional y compañero. Nuestras más sinceras felicitaciones y reconocimiento. Junio comenzó con El ENAF 23 (Encuentro Nacional de Administradores de Fincas), los días 2 y 3 de junio, y nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel Gómez asistió junto a otros presidentes e integrantes de otros Colegios Profesionales del sector. Durante dicho encuentro además de acudir a las interesantes ponencias y conferencias organizadas, pudimos intercambiar opiniones e ideas con otros compañeros.

En materia de formación, hemos organizado varias jornadas de gran interés y demanda para nuestra actividad: Comenzamos el 21 de abril con una novedosa formación sobre Agregadores Financieros y Facturas, y un ejemplo de empresa integrada, jornada organizada por CAF Granada junto a la colaboración de *Gestión y Mantenimiento de Edificios DOMOS* e *IESA*. Destacamos también el evento del pasado 23 de junio, organizado por CAF Granada junto a la colaboración de *Ases XXI* y *Grupo IWI*, en la que se trataron los temas de Protección de datos y video vigilancia en las gestiones de comunidades y las Inspecciones obligatorias y La seguridad en las zonas de juego infantiles: la gran olvidada en las comunidades de vecinos. Finalizamos el evento con un cóctel organizado y patrocinado por Pulso Energía con todos los asistentes al evento



# CAF GRANADA PRESENTA LOS CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON DIVERSAS EMPRESAS



Durante este mes de junio, desde **CAF GRANADA** hemos firmado nuevos convenios de colaboración con relevantes empresas de diferentes áreas de actividad de interés para nuestro trabajo.

*Grupo Arrecife Consultores* es un grupo empresarial especializado en el cumplimiento normativo y enfocado a profesionales de sectores como asesores fiscales y laborales, AA.FF, abogados, agentes inmobiliarios y grandes empresas. Además, realizan asesoramiento presencial a clientes en todo el territorio nacional.

Por otro lado, *Segumás* es empresa con más de 20 años de experiencia como Servicio de Prevención de Riesgos laborales en Granada. Y es que gracias a las debidas acreditaciones y registros ante las autoridades españolas correspondientes, abarcan las siguientes especialidades: Seguridad Laboral, Higiene Industrial, Ergonomía y Psicología aplicada, Coordinación de Actividades Empresariales y vigilancia de la salud.

*ASES XXI* es una empresa española dedicada a realizar inspecciones de áreas deportivas, infantiles y de aventura, bajo las estrictas normas nacionales e internacionales existentes, y con el fin último de en el caso de cumplimiento de la normativa, certificar la calidad y la seguridad de todos los elementos que las componen, la idoneidad de su instalación y su mantenimiento continuo. Desde Caf Granada agradecemos la confianza depositada en nuestra marca, y seguiremos creciendo de la mano de los mejores profesionales y colaboradores



# Coordinación Actividades Empresariales Prevención de Riesgos Laborales

Contrata ahora y aprovecha nuestra oferta exclusiva

85€\*  
en la  
contratación

75€\*  
en periodos  
sucesivos

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

Beneficiate de nuestros precios pack



Protección de datos



Certificados digitales

## Comunidades de Propietarios

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

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



LA  
ERA  
DE

# FincSaas

## Administración de Fincas

HORIZONTAL VERTICAL INCIDENCIAS JUNTAS MOROSIDAD GESTION IVA  
NOTIFICACIONES CERTIFICADAS



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



ESPECIALISTAS EN ESCRITORIO VIRTUAL DESDE  
HACE MÁS DE 10 AÑOS



### adaptabilidad

Trabaja desde cualquier lugar  
o dispositivo.



### comodidad

No importa el tamaño  
de su negocio.



### seguridad

Mayor seguridad, y un  
significativo ahorro.

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

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





# Punta de Vista

**JESÚS GONZÁLEZ MÁRQUEZ**

Senador en Funciones por Huelva

## “La necesaria reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”



Quisiera hacer un especial agradecimiento al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas por la invitación a poder dirigirme al colectivo por parte de este humilde Senador en “funciones”. Y también aprovechar para destacar la labor de los administradores de fincas. Ya lo hice en ocasiones anteriores en sede parlamentaria en el Senado pero quiero que CONSTE AQUÍ TAMBIÉN MI RECONOCIMIENTO EXPRESO.

Y permitidme traer aquí uno de los temas capitales en los últimos tiempos, la necesaria reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para un horizonte futuro. Y este es el primer mensaje a trasladar, creo que estamos todos de acuerdo en lo imprescindible de abordar, a corto plazo, una reforma integral de la Ley de Propiedad Horizontal y para ello quiero dar una serie de claves:

-La clave digital y tecnológica: Es imprescindible que tengamos herramientas modernas, garantistas sí, pero efectivas y adaptadas a los nuevos tiempos tecnológicos, en materias como consolidar las juntas virtuales, y que se deberían de unir a cuestiones como la mejora en la forma de toma de acuerdos eliminando ciertas rigurosidades excesivas de las mayorías cualificadas.

-La clave rehabilitadora y medioambiental: No olvidar los datos del último Censo de Población y Vivienda, que advierten de la situación del parque residencial de España, que el 65% de las viviendas son anteriores a 1975, así como los edificios son responsables del 35% de la emisión de CO2.

Y sobre todo el escaso volumen de rehabilitación alcanzado en España, 13 puntos por debajo de Europa.

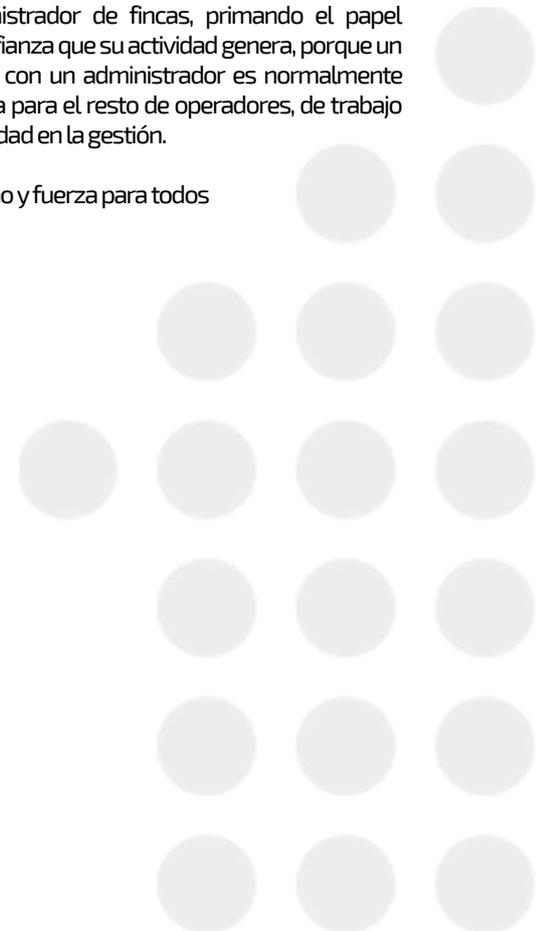
-La clave social e integradora: Imprescindible también que nuestros edificios tengan incorporados el envejecimiento de la población y el aumento de personas con movilidad reducida o las personas mayores. No pueden entenderse algunas situaciones donde las viviendas se convierten ante las barreras arquitectónicas en “cárceles inmobiliarias” para sus ocupantes.

-Pero igualmente será imprescindible la clave del consenso entre los propios operadores del sistema. Igualmente consenso de los grupos parlamentarios y de la necesaria colaboración interadministrativa entre el Gobierno de España, las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales representadas por los Ayuntamientos.

Les animo a seguir por este camino reformador, ahondando el importante papel de interlocución seguido hasta ahora, tanto de los colegios de administradores de fincas provinciales como del Consejo Andaluz. Igualmente siguiendo con el reforzamiento que hacen del papel de la profesión de administrador de fincas, primando el papel profesional y de confianza que su actividad genera, porque un bloque de viviendas con un administrador es normalmente sinónimo de garantía para el resto de operadores, de trabajo bien hecho y de facilidad en la gestión.

Por ello, mucho ánimo y fuerza para todos  
Muchas Gracias.

GOA  
AE  
HUELVA



# EL COAF DE HUELVA ANIMA A ACOGERSE A LA AMPLIACIÓN DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN



El COAF va a seguir volcándose hasta 2024 en “destacar las opciones de subvenciones que hay todavía a través de los fondos Next Generation”, según explicó el presidente en funciones del Colegio, Alejandro Chamorro, una vez que se ha ampliado hasta el 5 de abril de 2024 la convocatoria de ayudas para la Rehabilitación del edificio, la mejora de la Eficiencia Energética en viviendas, la elaboración del Libro del Edificio existente y la Redacción de proyectos de Rehabilitación, además de que la cuantía económica de estos fondos ha ascendido de 133 a 214 millones de euros.

Aprovechando esta ampliación en nueve meses para todas las personas o comuneros interesados, el director de la consultora energética del Colegio, *WConsultores*, recuerda que las ayudas para las comunidades de propietarios en eficiencia energética, aparte de todo lo relativo a los cerramientos, son principalmente referentes a Placa Solar Fotovoltaica para Autoconsumo y a Placa Solar Fotovoltaica de Consumo Compartido para las comunidades, y destacó que “las ayudas en el primer año fueron bastante ágiles y la Agencia Andaluza las está concediendo con relativa diligencia para que los solicitantes las estén recibiendo en un plazo de entre 3 y 5 meses, lo cual también nos está ayudando mucho, por lo que creemos que es una buena oportunidad para las comunidades”, destacó el experto asesor Mateo Mancha.



# LAEHOMES

*Premium Agency*

**El nuevo concepto inmobiliario**  
creado por y para los Administradores  
de Fincas Colegiados.



GRUPOLAE



*Juntos llegaremos más lejos.*

[www.laehomes.com](http://www.laehomes.com) | [info@laehomes.com](mailto:info@laehomes.com) | +34 943 05 89 55

# EXTINTORES HUELVA Y EL COLEGIO RENUEVAN SU CONFIANZA MUTUA

El **COAF** ha renovado su convenio de colaboración con *Extintores Huelva*, empresa joven pero integrada por veteranos especialistas en el sector de la seguridad contra incendios. Es una compañía creada en el 2020, a pesar de ser el difícil año de la pandemia, y cuyos responsables tuvieron muy claro desde el primer momento que querían vincularse a los administradores de fincas colegiados de la provincia, entendiendo que en ellos estaba un prescriptor para sus servicios de confianza y con garantías. En la firma de renovación, el director comercial de la empresa, Francisco Javier Oriola, se mostró "muy contento de que el Colegio de Administradores de Fincas siga confiando en nosotros, porque somos una empresa nueva pero buscamos esta alianza porque nos ofrece un importante escaparate, y entendemos que esta renovación significa que estamos haciendo las cosas bien". En el mismo sentido se manifestó el presidente del **COAF de Huelva**, Alejandro Chamorro, señalando que el Colegio "vela especialmente en sus convenios por colaborar siempre con empresas que trabajen adecuadamente con nuestras comunidades".



# EL COAF Y CONVERSIA, COMIENZAN LA SENDA DE LA COLABORACIÓN

*Conversia* y el **COAF** han suscrito un acuerdo de colaboración para desarrollar actuaciones que promuevan el adecuado cumplimiento normativo de la actividad de los colegiados y las comunidades que estos administran. Los AA.FF. Colegiados podrán contar con esta consultora de referencia para la correcta adecuación a la normativa, principalmente sobre el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD). Alejandro Chamorro, presidente en funciones del COAF, se mostró "satisfecho de iniciar este convenio, pues *Conversia* es un referente nacional y va a facilitar un nuevo servicio a nuestro colegio que ofrecerá ofertas de Compliance normativo que se venían reivindicando", y añadió que la institución "intenta encontrar siempre empresas que puedan prestar servicios de la máxima calidad y todo lo que nos llega sobre esta compañía es positivo". Agustín Sánchez, director del Vertical de AA.FF., destacó que *Conversia*, además de ser líder con 16 delegaciones nacionales y estar especializado en los administradores de fincas "cree en la cercanía y en ser solucionador de las carencias de las comunidades o los despachos con servicios de 360º, dando todo nuestro conocimiento en un paquete completo y herramientas de gestión que hagan que el administrador colegiado pueda delegar en nosotros con tranquilidad".



# Punto de Vista

## VICENTE IZQUIERDO CAÑADA

Vicepresidente CAF JAÉN



### ¿Una imagen negativa?

**C**on cierta desazón leía un artículo reciente en prensa digital, concretamente en El País, en el que bajo el título "Vecinos que desconocen quién maneja su dinero", uno de los aspectos que se acentuaba era una condena a un administrador por robar dinero a algunas de sus comunidades. A partir de ahí, el texto mantiene como hilo conductor la supuesta desconfianza que los profesionales podemos despertar así como las posibles vías para que aquella no se dé, y concluye con la dicotomía "colegiación sí o no", acudiendo a la opinión de profesionales colegiados y de miembros de una asociación que aboga por que aquella ni es necesaria ni se exige en la ley.

Más allá de los argumentos esgrimidos, y sin tachar de pretencioso ni tan siquiera el título, lo que llama poderosamente la atención es cómo en una profesión como la nuestra destaca esa imagen negativa que lamentablemente tiene, por muchos esfuerzos que se hagan para eliminarla. No subraya el artículo el ingente número de responsabilidades y el nivel de exigencia que tenemos día a día en los despachos, ni la cantidad de problemas que resolvemos; no enfatiza la labor de mediación en conflictos vecinales que realizamos; no dice nada al respecto de nuestro trabajo ante las administraciones públicas, ni menciona la legislación que en distintos ámbitos estamos obligados a conocer y manejar; más bien parece decir que el sector, que por su propia naturaleza opera con mucho dinero, despierta recelos por casos como la condena antes referida a un administrador, del que desconocemos si estaba colegiado. Afortunadamente se recaba la necesaria explicación por parte del CGCAFE, que sale al paso informando que la incidencia de estos casos es inapreciable, y que la mayoría de penas se dan en gestores de comunidades no colegiados.

El caso es que el sambenito está ahí para algunas personas y para algunos medios. La imagen moderna que los Colegios transmiten de sus miembros, y pongo por caso el de Jaén, al que pertenezco, con su continua labor en pro de la formación de los administradores, a veces es opacada por opiniones que, con fundamentos inconsistentes o faltos de conocimiento, las amparan en quienes se desvían del camino recto, haciendo una especie de falacia por la que la excepción confirma la regla. En definitiva, los esfuerzos que se hagan por la profesión, para que siga siendo respetada, me temo que por el momento van a seguir siendo pocos. Es hora de que, empezando por nosotros mismos, y sin ánimo de gremialismo, siguiendo por los compañeros, no cesemos en dedicar energías por dignificar y prestigiar nuestro oficio. Lo merecen quienes nos precedieron, lo merecemos nosotros y lo necesitarán los que nos sucedan.

# ÉXITO EN EL COLOQUIO DEL CAF DE JAÉN: UNIENDO FUERZAS PARA ENFRENTAR LOS DESAFÍOS



El pasado 8 de junio, se llevó a cabo un coloquio en la sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén** en el cual los administradores se reunieron para discutir la situación actual del sector y plantear soluciones innovadoras. El evento fue un espacio de intercambio de ideas y propuestas, donde se destacó la importancia de trabajar juntos para superar los desafíos actuales.

La participación activa y el compromiso de los colegiados fueron fundamentales para el éxito del coloquio. Durante la jornada, se compartieron experiencias y conocimientos, lo que permitió encontrar soluciones adaptadas a los desafíos del sector financiero. El impacto positivo de este encuentro ha llevado al colegio a planear la repetición de esta dinámica en el futuro, promoviendo así la colaboración y el crecimiento profesional de sus miembros.

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén agradece a todos los participantes su valiosa contribución y su compromiso con la mejora continua de la profesión. La unión de esfuerzos y el trabajo conjunto serán clave para enfrentar los desafíos del futuro y construir un sector más fuerte y próspero. ¡Sigamos adelante, con determinación y entusiasmo!

# ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE PULSO ENERGÍA Y EL CAF DE JAÉN



Nos enorgullece anunciar la renovación de nuestro convenio con *Nedgia*, empresa líder en la distribución de gas natural en Jaén. Durante nuestra colaboración, *Nedgia* ha demostrado ser un aliado insustituible en el desarrollo de nuestras actividades. Su compromiso con la calidad y la eficiencia energética, nos permite brindar soluciones integrales a las comunidades de propietarios y a todos los profesionales de la administración de fincas.

Deseamos expresar nuestro más profundo agradecimiento a todo el equipo de *Nedgia* por su dedicación y apoyo incondicional. ¡Continuaremos trabajando de la mano para alcanzar nuevas metas y ofrecer un servicio excepcional a nuestros amados colegiados! Estas colaboraciones nos abren puertas a emocionantes oportunidades de crecimiento y mejora en beneficio de todos.

# RENOVADO EL ACUERDO DEL CAF JAÉN CON LA EMPRESA NEDGIA

Nos llena de júbilo informar que hemos establecido un convenio con *Pulso Energía*, una destacada empresa especializada en el asesoramiento energético.

Con su amplia experiencia en la búsqueda de precios competitivos y herramientas eficientes, se ha convertido en el compañero perfecto para más de 500 administradores de fincas. Esta colaboración brindará a nuestros colegiados un asesoramiento energético de primer nivel y acceso a ventajas exclusivas.



## Entrevista con Javier Barajas | Presidente CAF JAÉN

# EL CAF DE JAÉN INAUGURA SU NUEVA SEDE



### Su colegio acaba de inaugurar su nueva sede. ¿Qué supone para la entidad?

Inaugurar la primera sede en propiedad del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén es un hito en la historia de esta institución. No solo por ser la primera de titularidad plena, sino porque entendemos que es un servicio más que ofrecer a nuestros colegiados, en un emplazamiento idóneo. Es además un signo de que el Colegio, a pesar de ser en volumen de colegiados uno de los más pequeños de Andalucía, da muestras de un vigor y un empuje que lo convierten en el referente máximo del sector de la administración de fincas a nivel provincial, ayudando asimismo a destacar el valor de la figura del Administrador de fincas colegiado.

### ¿Qué novedades presentan las instalaciones?

Además del necesario espacio administrativo y de gestión y del correspondiente a archivo, la principal novedad radica en ser un lugar apto para numerosas de las sesiones formativas que organice el colegio, que igualmente lo pone a disposición como punto de reunión de muchas comunidades de propietarios que encuentren en el centro de Jaén, una ubicación idónea en la que celebrarlas. Por otra parte, está previsto terminar con la adaptación tecnológica, de modo que las reuniones y formaciones online puedan desarrollarse desde nuestra sede.

### Está situada en pleno centro de la ciudad. ¿es una ventaja para colegiados y usuarios?

El emplazamiento elegido no ha sido fruto de la casualidad, sino todo lo contrario. En la directiva del colegio teníamos claro que nuestra institución necesitaba una sede física no solo que cubriera nuestras necesidades, sino de que dotara a la institución -que no olvidemos que es como todos los colegios profesionales, una corporación de derecho público-, de mayor visibilidad ante la ciudadanía, que tenga la referencia de la existencia del Colegio y que éste, a su vez, sea más accesible a todos los profesionales y administrados que lo requieran.

### Durante la inauguración se nombró a Juan José de la Torre Presidente de honor. ¿Qué supone?

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén no se entiende sin la figura del que hoy es su Presidente de Honor, Juan José de la Torre, y con él, todos aquellos que formaron parte de su directiva. Y no solo por su dedicación a la profesión y su trayectoria, sino porque gracias a su esfuerzo, el colegio de Jaén se constituyó como entidad independiente desgajándose del de Granada. Por tanto, podríamos estar hablando, sin miedo a equivocarnos, de que Juan José fue el "fundador" de nuestro Colegio.



### ¿Es el Verano un periodo tranquilo para el Colegio? ¿Cómo lo afronta?

El verano, en cuanto al periodo de formación, en la que desde el Colegio ponemos mucho énfasis, es un periodo más tranquilo; sin embargo, la actividad de los despachos profesionales de nuestros colegiados no cesa. Por ejemplo, al desarrollo normal de los edificios, en muchos de ellos durante el periodo estival añadimos la apertura de piscinas comunitarias, o aquellas comunidades de residencias de verano que es precisamente en esta época cuando más necesidades requieren cubrir. Pero para eso estamos los administradores de fincas colegiados, para atenderlas y brindar el mejor de los servicios, con el respaldo colegial que ningún otro asesor de comunidades que ejerza el intrusismo profesional podrá ofrecer.

# Punta de Vista

## MERCEDES GONZÁLEZ

Vicepresidenta Tercera CAF Málaga y Melilla



## Sequía y piscinas

**N**o esperábamos que en el mes de mayo, y comienzos de junio, el cielo nos diera una pequeña tregua en forma de precipitaciones. Tampoco ha servido de mucho, pero al menos nos ha recordado que es aquello de la lluvia. Sin embargo, seguimos mirando con preocupación estas semanas de verano y esperando que con el otoño cambie la dinámica y tengamos meses húmedos que digan adiós a esta dura sequía.

Pero mientras tenemos que centrarnos en la situación actual. Y esa situación nos dice que apenas hay agua. Pequeños municipios están recurriendo ya a cubas de agua ante el vaciado casi completo de sus acuíferos, en la costa son muchos los ayuntamientos que han decidido cortar las duchas de la playa (en algunos casos por segundo año consecutivo) y ya se empieza a obligar en distintas provincias a baldear y regar con agua reciclada.

Desde nuestro ámbito profesional estamos obligados a ser responsables. Y eso nos pone en la necesidad de usar todo lo que esté en nuestro alcance para optimizar recursos en las comunidades de propietarios. Desde aprovechar al máximo las horas de menos calor para regar jardines, a trabajar para reducir fugas de agua en sistemas de riego y piscinas. Y me detengo en esto último: las piscinas.

Todos temíamos que podía haber una regulación antes del verano que limitara el llenado de aquellas que se habían vaciado durante el verano... pero no ha llegado. No pocos administradores de fincas han optado por retrasar su apertura para minimizar el gasto de agua que supone el tener una instalación de este tipo abierta al público.

Está claro que, en las actuales circunstancias, no se va a dejar sin estos servicios a las comunidades de propietarios. Las autoridades dicen que hay consumo garantizado para, al menos, un año y medio y que si la situación sigue así en otoño comenzarán más restricciones. Pero desde nuestra posición no nos queda otra cosa que ser responsables viendo como algunos embalses apenas superan el 10% de agua embalsada. Es por ello que nos tememos que, si no llueve, este verano de relativa libertad de consumo pase a ser 'pan para hoy y hambre para mañana'. Esperemos a que con el otoño lleguen las precipitaciones.



# EL CAF DE MÁLAGA Y MELILLA ACOGE LA GRADUACIÓN DE LOS ALUMNOS DE 'ESTUDIOS INMOBILIARIOS'



25 estudiantes de la Universidad de Málaga se graduaron el pasado 26 de mayo en el Diploma de Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas. Es decir, obtuvieron sus acreditaciones para poder colegiarse como administradores de fincas. Se trata de la primera promoción de este nuevo título, que sustituye a Estudios Inmobiliarios, y que durante dos años permite obtener los conocimientos adecuados para poder ejercer la actividad de administrador de fincas y poder colegiarse.

Este acto solemne se celebró en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla**. Presidido por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y por el decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la UMA, Benjamín del Alcázar, la graduación sirvió además para volver a establecer un vínculo directo entre estos nuevos estudios inmobiliarios y la corporación malagueña, toda vez que, entre el cambio de titulación y el parón por la pandemia de coronavirus, este tipo de actividades apenas han contado con una celebración en los últimos tres años.

Tras la graduación, todos los asistentes, acompañados de sus familiares brindaron por los recién titulados en el que, para muchos, será ahora su colegio profesional.



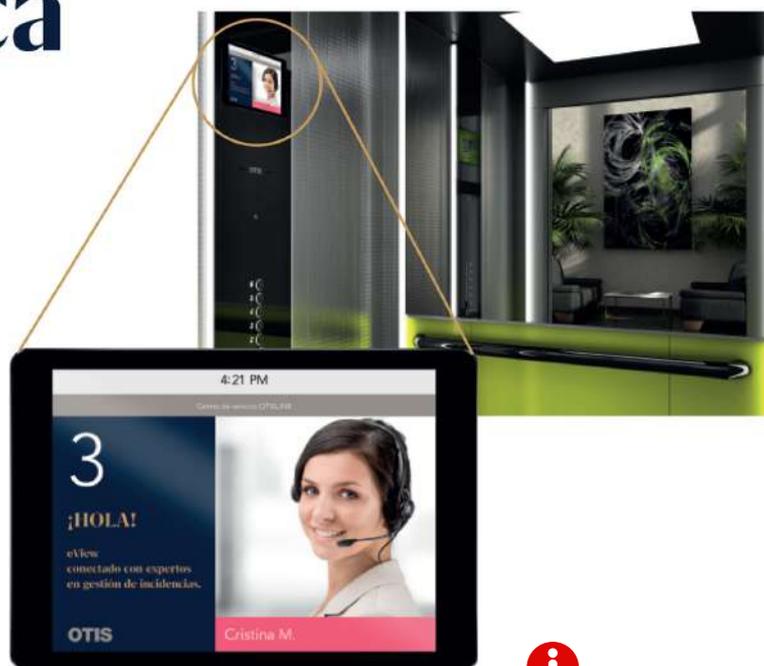
# ¿Quién no quiere entrar en un ascensor en el que nunca estás solo?

## eView™

Una ventana que te conectará con el exterior y con una supervisión continua y en tiempo real de tu ascensor, permitiéndote ver y oír a la persona que te atiende desde nuestro centro de Servicio 24 horas.

También disponible para montacamas y montacamillas.

Accesibilidad, seguridad, tecnología.



**SIEMPRE PROTEGIDO, SIEMPRE SEGURO.**

**#OtisAlliDondeEstes**

**Facilidades de financiación. Pregúntanos.**



Ascensores OTIS

Tel.: 924 92 50 24

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

# ACUERDO DE COLABORACIÓN DEL CAF DE MÁLAGA CON COUTOT-ROEHRIG

*Coutot-Roehrig* y el **CAF de Málaga y Melilla** han firmado un acuerdo de colaboración para facilitar el trabajo de sus colegiados. El acuerdo firmado a finales del mes de mayo entre el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y el director de la firma para España y Portugal, Marco Laberti permitirá a los colegiados beneficiarse de condiciones especiales si necesitan de los servicios de la firma, y de otras ventajas exclusivas. El convenio está encaminado a facilitar la localización de herederos de inmuebles vacíos, para que se normalice la situación de estos como, puede ser, el pago de las cuotas de comunidad. Mediante una exhaustiva investigación, se localiza a los legítimos propietarios de dichos bienes y se gestionan todos los trámites hereditarios para desbloquear esa anómala situación y de esta manera solucionar las deudas con la comunidad y el resto de inconvenientes que suponen este tipo de inmuebles. Además, la presencia internacional de *Coutot-Roehrig*, les permite extender su investigación sin importar el continente. El acuerdo también contempla la realización de varias jornadas formativas impulsadas por *Coutot-Roehrig*.



# UNA APUESTA POR LA SALUD CARDIOVASCULAR EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** ha firmado un acuerdo de colaboración con la empresa *Almas Industries*, líder en el sector de la cardioprotección, para ofrecer a sus colegiados condiciones ventajosas en la adquisición e instalación de desfibriladores en las comunidades de propietarios que gestionan. El objetivo es fomentar la prevención y la atención de las emergencias cardíacas que puedan producirse en los edificios residenciales, donde se estima que se producen el 70% de los casos de parada cardiorrespiratoria en España. Los colegiados que se adhieran a este acuerdo podrán beneficiarse de un servicio integral de cardioprotección que ofrece *Almas Industries*. Se trata del Servicio de Cardioprotección DOC, que aúna desfibriladores de última generación con un servicio 'full service' que incluye el asesoramiento, servicio técnico y mantenimiento integral de los equipos, todo lo necesario para su instalación cumpliendo la normativa de cada zona y su registro, formación homologada por sanitarios en activo, llamada preferente al 112 y servicio de atención telefónica 24h. Adicionalmente, los desfibriladores cuentan con prestaciones de telecontrol y geolocalización. Y en todos los casos se ha incluido un innovador servicio de atención y asistencia en caso de uso.



# Punto de Vista

**VICTOR ARENAS**

Experto en Inteligencia Artificial

## La Revolución Invisible de la Inteligencia Artificial



Es complicado explicar el alcance de la Inteligencia Artificial (IA) a una persona que busca de inmediato la aplicación práctica de las cosas mediante comparaciones y ejemplos concretos.

El problema que tenemos ahora es que la IA no se puede comparar con nada que hayamos visto antes, ni siquiera con la aparición de Internet. Esto va más allá.

Podríamos definir la IA como una capa tecnológica que va a superponerse a todos nuestros procesos y hábitos, no solo para transformarlos, sino que también acabará eliminando muchos de ellos. Dicho de esta manera, suena alarmante. Es decir, ¿va a venir alguien de fuera a cambiar la manera en la que hago las cosas? Por mucho que nos cueste admitirlo, esa es la realidad en la que nos encontramos ahora.

La Inteligencia Artificial será como un empleado más en el despacho, que sabe de contabilidad, de leyes, de idiomas, de estrategia empresarial, es creativo, obediente, siempre está ahí cuando lo necesitas, no se pone malo, y para colmo es asombrosamente productivo y hará todo lo que le pidas en unos segundos y a un coste ridículo.

¿Quién en su sano juicio no querría a alguien así en su empresa?

Olvida el discurso de que hay que salir de la zona de confort. Esto es una revolución invisible que va a reconfigurar nuestra profesión. Por un lado, vamos a dejar de hacer procesos y tareas de oficina repetitivas, que muchas veces son invisibles a los ojos de nuestros clientes, pero que ahora serán realizadas por la Inteligencia Artificial.

Y por otro, esto nos dejará mucho más tiempo para volver a nuestros orígenes y poder estar más cerca de nuestros clientes y de sus necesidades.

En respuesta a la pregunta de si esto es una ventaja o un inconveniente para ti o para tus empleados, va a depender mucho de cuál fue la razón por la que un día decidiste ser Administrador de fincas y cuál es el propósito que te anima a levantarte un lunes para ir al despacho.

Así que como muchas otras cosas de la vida, el que la Inteligencia Artificial suponga una ventaja o un inconveniente, va a depender una vez más de ti.



# EL CAF SEVILLA FIRMA UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL COLEGIO DE ABOGADOS



El pasado 12 de junio suscribimos un convenio con el *Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla* que redundará en el beneficio mutuo de los colegiados de ambas instituciones. Se realizarán acciones conjuntas en materias formativas, culturales, de igualdad, ocio o salud y cruzarán invitaciones de aquellas actividades propias que puedan ser de interés para los miembros del otro Colegio, aplicando las mismas condiciones de inscripción que a sus propios colegiados.

El Colegio de Abogados fomentará la colegiación en el **CAFS** de aquellos abogados que administran fincas urbanas, aplicándoles una exención de cuota si lo hacen durante el tiempo de vigor del convenio. Se permitirá el acceso de los AF Colegiados a su biblioteca. Por su parte, el CAFS se compromete a divulgar entre los AF Colegiados la existencia de la Asociación para el Ejercicio de la Mediación y el Arbitraje, fruto de la colaboración entre el ICAS y la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Comercio y Navegación de Sevilla, y la posibilidad de que se sometan a los órganos de ASEMARB la resolución de los conflictos existentes en el seno de las Comunidades de Propietarios. Ambos Colegios se comprometen a abordar temas como la propiedad horizontal, los arrendamientos urbanos, el Derecho de la construcción, el urbanismo o la gestión y organización de despacho. El convenio tendrá una duración mínima de un año, que podrá renovarse anualmente de manera indefinida. Para su correcto desarrollo, se ha establecido una comisión mixta de seguimiento.

# TERCERA EDICIÓN DE LA JORNADA “HABLAMOS ENTRE COMPAÑEROS”

El 14 de junio celebramos la tercera edición de la Jornada de Reflexión: Hablamos entre compañeros.

Nos reunimos en nuestra sede para debatir y compartir puntos de vista acerca de cómo dignificar la profesión del Administrador de Fincas, así como la manera de combatir los retos que compartimos en el desempeño de nuestro trabajo.



# REPRESENTACIÓN INSTITUCIONAL DE LA JUNTA DE GOBIERNO

En el último mes, distintos miembros de la Junta de Gobierno han representado al **CAFS** en los actos institucionales a los que hemos sido invitados. Entre ellos, acudimos a la toma de posesión de la nueva Junta de gobierno del Colegio de Arquitectos de Sevilla y el acto de condecoraciones del *Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla*. También participamos en la procesión del Corpus Christi, celebrada este año por la lluvia dentro de la Catedral. Del mismo modo, una amplia representación de colegiados asistió al **Encuentro Nacional de Administradores de Fincas Colegiados** celebrado en Valladolid.



# sev!cam

El bienestar y la seguridad de nuestros clientes es el principal objetivo de **Sevicam**. Por ello, **ofrecemos una gran variedad de Sistemas de Seguridad que garantizan la máxima protección y tranquilidad tanto de nuestros clientes como de su entorno.**

En **Sevicam**, el Sistema que más recomendamos es la **Videovigilancia con almacenamiento en la Nube**, pues se trata del sistema más seguro del mercado, por ser totalmente inatacable. Este sistema ofrece innumerables beneficios en el que destacamos la **posibilidad de mandar en milésima de segundos la imagen en directo a las autoridades de emergencia**, en el caso de que ocurriera algún suceso. Igualmente, ofrecemos **Videovigilancia con ubicación local** que también presenta innumerable beneficios más allá de la visión.

Sevicam también pone a su disposición otros sistemas de seguridad, como la **Megafonía y Sonido** para dar avisos centralizados o crear hilos musicales, **controles de acceso** para evitar intrusismos e **instalaciones WiFi** para conexiones a tiempo real.

Finalmente, recordamos la importancia de tener contratado nuestro **servicio de Mantenimiento**, para detectar rápidamente errores y asegurarnos que todos los sistemas estén funcionando correctamente.

**Apuesta por Seguridad. Apuesta por Sevicam.**



## NUESTROS SERVICIOS



**Videovigilancia**



**Videovigilancia en la Nube**



**Controles de Acceso**



**Megafonía y Sonido**



**WiFi**



**Servicio de Mantenimiento**



## CONTACTO

955 432 678

info@sevicam.com

www.sevicam.com



**Apuesta por Seguridad. Apuesta por Sevicam**

**B Sabadell**  
Professional



# PRO de PROfesional

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

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

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

Te estamos esperando

PUBLICIDAD



sabadellprofesional.com



900 500 170

Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



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

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





## CONSULTAS

### NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE

*¿Se puede nombrar  
Presidente al propietario  
que tiene litigios en  
contra de la Comunidad?*

SP/CONS/94285



Al respecto no existe límite legal alguno, no hay sanción en la LPH que determine que el propietario que tiene litigios pendientes con la Comunidad no pueda ser Presidente, como tampoco existe limitación en el caso en el que sea moroso.

Ahora bien, llegado el caso, dependiendo del supuesto, se podría dar un conflicto de intereses, es decir, no puede tener legitimación activa y pasiva, de tal modo que habrá de designar a otro Presidente o se faculta a un comunero para que actúe en defensa de los intereses generales a estos exclusivos efectos.

No haría falta esta designación si la Comunidad tuviera vicepresidente, pues entonces, por lo menos según nuestro criterio, éste podría comparecer por imposibilidad de hacerlo el Presidente, aplicando al efecto el art. 13.4 de la Ley de Propiedad Horizontal.

No obstante, el propietario podría presentarse y, en su caso, nombrarse, si los juicios están en proceso, entendemos que no habrá problema, es decir, si los comuneros consideran que este debe ser su representante, el nombramiento será válido, con el único inconveniente que el anteriormente citado.

# SENTENCIAS

## INSTALACIÓN DE CHIMENEAS

*No requiere unanimidad la instalación de chimeneas necesarias para la actividad del local permitida por los estatutos, que además no supone un perjuicio al resto de propietarios ni al edificio*

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 861/2023,  
de 5 de junio  
SP/SENT/1186239*

"... Los estatutos de la comunidad conceden a los propietarios de los locales unas facultades de actuación muy amplias para que puedan dotarlos de lo necesario de cara al ejercicio de su actividad. Esto lo hacen en lógica y coherente correspondencia con los amplios fines comerciales o industriales a los que pueden ser destinados, que no tienen más límite, con arreglo a lo que disponen, que lo establecido al efecto por las ordenanzas municipales. En este sentido establecen, entre otras cosas, y no de forma genérica, sino muy precisa y concreta, que sus propietarios quedan facultados para instalar o colocar una subida de humos a través de cualquier patio o fachada interior de la finca, tal y como indiquen las ordenanzas municipales.

Pues bien, conforme a lo indicado por dichas ordenanzas y contando para ello con las licencias correspondientes, la recurrida ha venido desarrollando, durante los últimos años, la actividad de elaboración de comidas preparadas, para lo que hubo de instalar dos chimeneas de salida de humos en el año 2010, que, para que pudiera seguir con la actividad, debía acomodar a las ordenanzas municipales, con arreglo a lo exigido por el Ayuntamiento de Madrid en el año 2015. Es cierto, que la instalación de dichas chimeneas en el año 2010 no contó con un acuerdo de la comunidad autorizándola, pero también lo es que esta, tal y como se infiere de lo que afirma en el escrito de contestación-reconvencción, conoció que la misma se estaba llevando a cabo y que la recurrida actuaba basándose en los estatutos y en la licencia concedida al efecto por el Ayuntamiento de Madrid. Siendo cierto, igualmente, que la recurrente no ha ejercitado acción alguna hasta siete años después que es cuando, tras ser demandada por la recurrida al no haberle permitido acceder a la azotea para acondicionar la instalación existente, ha promovido reconvencción con la finalidad, por no haberla autorizado, de suprimirla y de reponer el edificio al estado que presentaba antes de que se realizara.

Las circunstancias anteriores, que no pueden ser obviadas en la resolución del presente caso, no favorecen la tesis de la recurrente. También se debe tener en cuenta, por otro lado, que la doctrina jurisprudencial elaborada por esta sala sobre la necesidad de flexibilizar las exigencias normativas de la LPH en materia de mayorías, cuando se trata de locales comerciales, quedaría inutilizada si se sostuviera que la regla de la unanimidad sigue siendo necesaria siempre que con la obra se altere la configuración exterior del edificio, lo que no tiene ningún sentido, pues así se seguiría entonces

produciendo lo que se trató de evitar, a saber, que la aplicación rigurosa de la LPH impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa, siendo esa la razón por la que declaramos en la sentencia 52/2014, de 29 de diciembre, una de las citadas por la recurrente, que, en el caso de dichos locales, la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de estos comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes, bien porque se acredite que aquellas resultan necesarias o precisas para el desarrollo de la actividad.

Se lo que se sigue, como dijimos también en esa misma sentencia, que cada caso sea discutido y que resulte necesario por ello adaptar la doctrina de la sala a ese inevitable casuismo. De ahí que las obras en un local que producen una alteración en la configuración exterior del edificio no deban, simplemente por ese hecho, sujetarse siempre a la regla de la unanimidad. Siendo necesario sopesar las circunstancias particulares de cada caso y ponderar tanto el grado o alcance de dicha alteración, que no se puede valorar igual cuando afecta a una fachada interna o de un patio interior que a una fachada exterior del edificio, como su carácter necesario o no, pues tampoco se puede apreciar de forma semejante, por mucho que dé lugar a una alteración de la configuración exterior del edificio, una obra de realización indispensable para el desarrollo de la actividad que una susceptible de evitarse sin impedirlo.

En el presente caso, las chimeneas litigiosas discurren verticalmente por la fachada del patio interior del edificio y llegan hasta la azotea. Y su instalación debe acondicionarse a las ordenanzas municipales, conforme a lo exigido por el ayuntamiento, para que en los locales se pueda seguir llevando a cabo la actividad que se ha venido desarrollando durante los últimos años.

Sin ponderar las mencionada circunstancias y razonar lo necesario al respecto de este caso, cosa que la recurrente no hace, no cabe concluir por tanto, de forma arreglada a nuestra doctrina, que, pese a estar concreta y precisamente autorizadas por lo establecido en los estatutos, quedan sujetas a la regla de la unanimidad tanto la instalación litigiosa como su acomodación a lo exigido por la ordenanza municipal por el simple y solo hecho, que no se niega, de alterar la configuración exterior del inmueble.



A todo lo anterior, se añaden las demás circunstancias destacadas en la sentencia recurrida, que justifican, aún con más razón, por su proporcionalidad y ajuste ponderativo, acertadamente alejados de un decisionismo mecanicista y poco atento a las circunstancias particulares del caso, la corrección de la conclusión alcanzada por la Audiencia Provincial, que aprecia, por lo que al recurso de casación interesa:

- Que no hay prueba de que la instalación de las chimeneas haya producido un perjuicio al edificio, a su estructura o a su configuración.

Es cierto, que lo que acentúa la recurrente, poniendo el foco en lo subjetivo, es el perjuicio a los propietarios y que la sentencia menciona que uno de los testigos que declaró en el juicio dijo que las chimeneas quitan luz y ventilación a la escalera. Pero, también lo es, que no se ha probado cuánto luz y ventilación quitan. Ni tampoco que la que quitan haya hecho más gravoso el uso de aquella, limitado de forma significativa el servicio que debe prestar, o provocado que ya no cumpla alguna exigencia técnica o de seguridad.

De ahí, lo declarado por la Audiencia Provincial, a renglón seguido, cuando señala, apuntalando, con concreta referencia a la escalera, su declaración previa aludiendo de forma más general a falta de prueba de perjuicio para el edificio, que tampoco hay prueba de que las chimeneas hayan alterado la estructura de la escalera o infringido la normativa en relación con esta.

Y de ahí, también, que la Audiencia Provincial no asuma ni declare probado el perjuicio a los propietarios que la recurrente da por sentado. Y, menos aún, en el grado en el que se debería estimar para considerar adecuada al principio de proporcionalidad una medida tan drástica como la eliminación de las chimeneas, que traería aparejada como consecuencia la imposibilidad de que en los locales de negocio de la comunidad se siguiera desarrollando la actividad que se ha venido ejerciendo desde hace años conforme a lo permitido por las ordenanzas municipales, lo prevenido en los estatutos, que establecen que aquellos podrán destinarse a cualquier fin comercial o industrial permitido por estas, y lo tolerado por la comunidad durante todo ese tiempo.

- Que las chimeneas no pueden calificarse de descomunales o inadecuadas considerada su finalidad.

- Y que, además, no hay prueba de que la obra que pretende realizar la recurrente suponga un daño a la estructura del edificio o a las demás partes de aprovechamiento independiente ni de que resulte contraria a las ordenanzas municipales, sino que, al contrario, lo que persigue es acomodar la actual instalación a estas, conforme a lo exigido por el ayuntamiento.

En consecuencia, se desestima el motivo y, por ello, el recurso de casación. ..."



# AUTOCONSUMO COLECTIVO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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

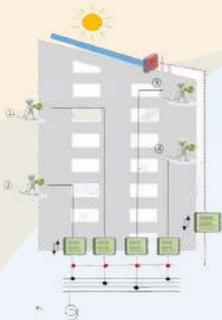
Tu comunidad puede producir su propia energía 100% renovable y ahorrar cada mes en la factura de la luz gracias al sol.

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

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

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

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



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

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

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

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

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



# IBERDROLA SMART SOLAR

## ALQUILAR LA CUBIERTA DE TU EDIFICIO

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

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

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



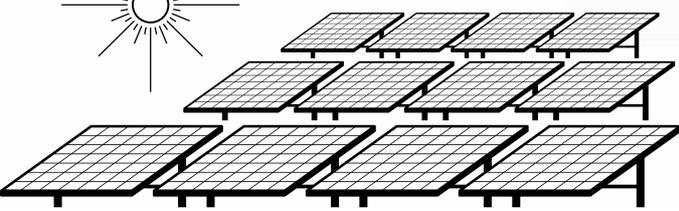
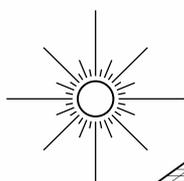
Para más información pueden contactar con nosotros en [canales.sur@iberdrola.es](mailto:canales.sur@iberdrola.es)



En el teléfono 900110011



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



# LOS ASCENSORES DE TUS COMUNIDADES EN LAS MEJORES MANOS.

TK Elevator 

Servicio de mantenimiento de todas las marcas, modernización y la solución que necesitas para instalar un ascensor en edificios construidos.

T: 900 92 92 29  
servicliente@tkelevator.com  
www.tkelevator.es

MOVE BEYOND