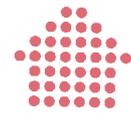




Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba



Administrador  
Fincas  
Colegiado

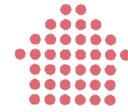
# MEMORIA 2023

## ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS DE CÓRDOBA



## ÍNDICE

- 1.- PRESENTACIÓN POR EL SR. SECRETARIO DEL COLEGIO**
- 2.- EL COLEGIO**
- 3.- ÓRGANOS DE GOBIERNO**
- 4.- CUADRO ESTADÍSTICO**
- 5.- HOJAS DE SERVICIOS A LA CIUDADANÍA**
- 6.- COMISIÓN DE INTRUSISMO COMPETENCIA DESLEAL Y RELACIONES  
CON LOS COLEGIADOS Y USUARIOS**
- 7.- CELEBRACIÓN DE JUNTAS**
- 8.- ASISTENCIA A PLENOS CONSEJO GENERAL Y ANDALUZ**
- 9.- REVISTAS CORPORATIVAS**
- 10.- COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD INSTITUCIONAL**
- 11.- ACTOS FORMATIVOS**
- 12.- ASUNTOS VARIOS**



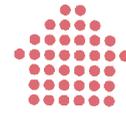
## 1.- PRESENTACIÓN

Nuestro fin principal como Corporación de Derecho Público es aportar respuestas y soluciones a las demandas que nos plantean nuestros profesionales colegiados al tiempo de dar luz de nuestras actividades tanto al colectivo como a los ciudadanos, administrados y usuarios, principal motivo por el que se redacta la presente memoria

Pretendemos pues con la redacción de esta Memoria de Secretaría 2023, sea un resumen, de las principales actividades y actos promovidos y organizados bien por el propio Colegio de AA.FF. de Córdoba o en los que el Colegio participó durante el pasado año. Hacer un ejercicio de memoria siempre supone el riesgo de dejarnos atrás algunos hechos que con más o menos relevancia acontecieron en el espacio de tiempo en el que hacemos ese ejercicio de memoria. Deseamos que al menos este relato cronológico traslade al colegiado y ciudadanía una imagen lo más cercana a la realidad de algunas de las acciones y actividades realizadas en el transcurso del pasado año.

Deseamos sea una forma útil y fácil para que tanto nuestros compañeros/as como los usuarios/as conozcan la vida de nuestra Corporación Colegiada. Este instrumento de claridad, transparencia y sencillez redundará en beneficio tanto para los miembros que integran nuestro Colegio como para los administrados que ya usan nuestros servicios, así como para la ciudadanía en general.

Creemos relevante que todos los ciudadanos tengan acceso a nuestra vida como Administradores de Fincas colegiados, quienes de forma fiel e inequívoca y al amparo de su Colegio, única Imagen Profesional que los une e identifica, velarán por los intereses y el patrimonio inmobiliario que les fueren confiados, respaldando y garantiza tanto a los profesionales como a los que de sus servicios hacen uso, frente a



los que desde otras opciones, no cuentan con las garantías que tanto un colegiado como su colegio les garantizan

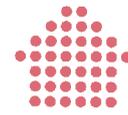
Los recursos y medios por los que el Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba se financia son propios, son los colegiados mediante sus cuotas colegiales los que lo sustentan. Aun a no recibir aportación o subvención alguna de organismos e instituciones la colaboración del Colegio es fluida siempre que se le requiere aportando nuestros medios y experiencia profesional respecto a asuntos relacionados con las comunidades de propietarios y bienes inmobiliarios y urbanístico.

El servicio a los usuarios y nuestros compañeros colegiados es la esencia que pretendemos transmitir con la redacción de esta Memoria Anual 2023, agradeciendo a todos los que en nuestro colectivo confían la administración, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario, al tiempo que pueda servir de altavoz para cuantos aun no cuentan o desconocen nuestros servicios como profesión colegiada con una larga trayectoria y experiencia, que garantiza nuestro Colegio profesional, marcando una clara barrera diferencial entre otras alternativas poco claras y seguras.

Quiero terminar diciendo que tanto la Memoria de Secretaría como la de Tesorería pretende ser modelo de transparencia evidenciado que cuanto más cerca y unidos estemos y nos presentemos ante la sociedad, mejores metas lograremos. Parafraseando a un célebre político del siglo pasado "NO DEBEMOS TEMER AL ENEMIGO DE FUERA, SÍ AL QUE SE ENCUENTRA ENTRE NOSOTROS". Deseo que el futuro nos permita encauzar todos nuestros proyectos tanto particulares, familiares, profesionales y colectivos.

(f) José Manuel Roca López

Secretario

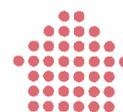


## 2. EL COLEGIO

El Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas Rústicas y Urbanas de Córdoba es una Corporación de Derecho Público con personalidad jurídica propia y capacidad para el cumplimiento de sus fines.

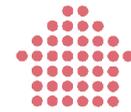
El Colegio se rige por sus propios Estatutos encontrándose inscritos en el Registro de Colegio Profesionales de Andalucía mediante Resolución de 9 de marzo de 2012 de la Dirección General de la Oficina Judicial y Cooperación de la Junta de Andalucía. Sus funciones o efectos de cumplir con propios objetivos son las siguientes:

- **Velar por los principios de ética profesional y por el respeto a los derechos de los ciudadanos, y ejercer la jurisdicción disciplinaria en materia colegial y de su profesión.**
- **Participar en los Órganos consultivos de la Administración cuando sea requerido para hacerlo.**
- **Organizar actividades o servicios comunes de carácter profesional, cultural, asistencial de previsión análogos que sean de interés para los colegiados.**
- **Evitar dentro de sus posibilidades y las Leyes le permitan el intrusismo profesional y la competencia desleal entre los profesionales de la administración de fincas.**
- **Mediar en los conflictos que por motivos profesionales se susciten en los compañeros colegiados o entre estos y los ciudadanos que cuenten con sus servicios, así como nombrar instructores en aquellos casos que por apertura de expedientes**



disciplinarios etc. Así se requiera y exija conforme a los Estatutos y Reglamento Disciplinario.

- Emitir informes o dictámenes en procedimientos judiciales o administrativos en los cuales se discutan cuestiones relativas a honorarios profesionales (conforme a lo dispuesto en la vigente Ley 25/2009 de 22 de diciembre de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley de Libre Acceso a las Actividades y Servicios y su ejercicio. "Los Colegios Profesionales y sus Organizaciones Colegiales no podrán establecer baremos de honorarios ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la disposición adicional cuarta".
- Organizar cursos de formación profesional con el objetivo de ampliar conocimientos de los colegiados, de sus empleados o de los colaboradores de estos.
- Aprobar los presupuestos y cuentas anuales, regulando y fijando las aportaciones de los Colegiados.
- Establecer acuerdos con otras entidades que estén interesadas, o con organizaciones o Colegios de la misma profesión o concordantes con ella, para garantizar y mejorar los servicios y prestaciones tanto a colegiados como a usuarios.
- Vigilar y ordenar, dentro del marco legal, el ejercicio de la profesión.
- Representar los intereses generales de la profesión, especialmente en sus funciones relacionadas con la Administración Central, Autonómica y Provincial.
- Velar a fin de que la actividad profesional se adecue a los intereses de los ciudadanos.
- Y todas cuantas otras funciones que se crean beneficiosas para los intereses generales de la profesión y que se encaminen al



**cumplimiento de los objetivos colegiales y servicios a la ciudadanía.**

### **3. ORGANOS DE GOBIERNO**

El Gobierno del Colegio está regido por los principios de democracia y autonomía y son el Presidente, la Junta de Gobierno, la Junta General de Colegiados y la Comisión Permanente de la Junta de Gobierno.

Componen la Junta de Gobierno del Colegio con números nacional y provincial de colegiado y fecha de elección los siguientes miembros y cargos:

**PRESIDENTA:**

D MERCEDES ROMERO BALSERA (20020/108/18-07-18)

**VICEPRESIDENTE 1º:**

PEDRO ALFONSO SALAS CUBEIRO (20424/114/01-07-22)

**VICEPRESIDENTE 2º:**

D. ÁNGEL YUBERO GARCÍA (14602/70/18-07-18)

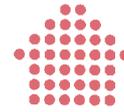
**VICEPRESIDENTE 3º:**

D. PABLO MUÑOZ BRETÓN (34501/375/01-07-22)

**SECRETARIO:**

D. JOSÉ M. ROCA LÓPEZ (19564/103/01-07-22)

**TESORERA:**



**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> DOLORES MUÑOZ HIDALGO (26856/216/18-07-18)**

**CONTADOR-CENSOR:**

**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> CARMEN DEL REY ALAMILLO (21807/150/01-07-22)**

**VOCAL 1<sup>o</sup>:**

**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> JOSÉ RUIZ ROLDÁN (25502/197/18-07-18)**

**VOCAL 2<sup>o</sup>:**

**D<sup>a</sup> ELISA E. SÁNCHEZ PERDOMO (27725/245/01-07-22)**

**VOCAL 3<sup>o</sup>:**

**D. JOSÉ ANTONIO NAVARRO PÁRRAGA (34501/375/18-07-18) por dimisión de Pablo Muñoz para presentarse a vicepresidente. 3<sup>o</sup> por el tiempo que queda hasta su renovación 18-07-24**

**VOCAL 4<sup>o</sup>:**

**D. JOSÉ A. NAVARRO PÁRRAGA (26369/203/01-07-22)**

**VOCAL 5<sup>o</sup>:**

**D<sup>a</sup> M CARMEN SALCINES LEÓN (24604/182/18-07-18)**

**SECRETARÍA TÉCNICA**

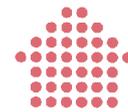
**FRANCISCO RUIZ ABRIL (EMPLEADO)**

Como anticipo y para una mayor transparencia e información, adelantamos dentro de este capítulo de Junta de Gobierno que durante el presente ejercicio 2024, se celebrarán elecciones para la renovación preceptiva de cargos, para las que ejecutará y enviará la oportuna convocatoria una vez sea celebrada Junta de Gobierno de convocatoria, adelantando las **NORMAS ELECTORALES** por las que guiaran.

**NORMAS ELECTORALES SEGÚN DISPONEN LOS VIGENTES ESTATUTOS**

**ELECTORES:**

**SERÁN ELECTORES TODOS LOS COLEGIADOS TANTO EJERCIENTES COMO NO EJERCIENTES DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÓRDOBA QUE SE**



**ENCUENTREN DADOS DE ALTA Y QUE SE HALLEN EN PLENO USO DE SUS DERECHOS Y DEBERES CIVILES Y COLEGIALES. EL DERECHO DE VOTO ES PERSONAL E INDELEGABLE (ARTÍCULO 31).**

**ELEGIBLES:**

SON ELEGIBLES TODOS LOS COLEGIADOS EJERCIENTES, CON MÁS DE CINCO AÑOS DE ANTIGÜEDAD, QUE SE HALLEN EN PLENO USO DE SUS DERECHOS Y DEBERES CIVILES Y COLEGIALES, SALVO UN VOCAL QUE PUEDE SER DE RECIENTE INCORPORACIÓN EN SITUACIÓN DE EJERCIENTE, QUE DEL MISMO MODO SE ENCUENTRE EN PLENO USO DE SUS DERECHOS Y DEBERES CIVILES Y COLEGIALES (ARTÍCULO 32). PARA EL CARGO DE PRESIDENTE ES NECESARIO CONTAR CON 10 AÑOS DE ANTIGÜEDAD COLEGIAL (ARTÍCULO 19).

**MESA ELECTORAL:**

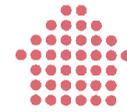
LA MESA ELECTORAL ESTARÁ CONSTITUIDA POR EL PRESIDENTE/A QUE SERÁ QUIEN LA PRESIDA Y DOS MIEMBROS QUE ACTUARÁN COMO VOCALES, ACTUANDO EL/A MAS JOVEN DE ESTOS COMO SECRETARIO/A.

LOS COMPONENTES DE LA MESA ELECTORAL NO PODRÁN SER CANDIDATOS Y SU DESIGNACIÓN SE LLEVARÁ A CABO UNA VEZ FINALIZADO EL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE CANDIDATURAS, QUE SE REALIZARÁ AL AAR ENTRE TODOS LOS COLEGIADOS, EN EL SUPUESTO DE QUE SE PRESENTARÁ ALGÚN MIEMBRO DE LA JUNTA DE GOBIERNO, EN CASO CONTRARIO SE DESIGNARÁ A LOS COMPONENTES DE LA MESA ELECTORAL POR LA JUNTA DE GOBIERNO.

LA MESA ELECTORAL SERÁ CONVOCADA POR SU PRESIDENTE O QUIEN LO SUSTITUYA, POR MEDIO DE CARTA, TELEGRAMA ETC. PARA CONOCER Y RESOLVER LAS RECLAMACIONES INTERPUESTAS Y LA PROCLAMACIÓN DE CANDIDATOS, Y EN CUANTAS OCASIONES LO CONSIDERE CONVENIENTE EL PRESIDENTE, O LO SOLICITEN CONJUNTAMENTE EL SECRETARIO/A Y EL VOCAL.

**COMPETENCIAS DE LA MESA ELECTORAL:**

**A) DIRIGIR E INSPECCIONAR CUANTO SE REFIERA AL CENSO Y LA PUREZA DE LAS ELECCIONES.**



- B) RESOLVER CUANTAS RECLAMACIONES E INCIDENCIAS SE FORMULEN RELATIVAS AL PROCESO ELECTORAL.**
- C) FALLAR LA IMPUGNACIONES CONTRA LA INCLUSIÓN DE ELECTORES Y DANDIDATOS.**
- D) PROCLAMAR LOS CANDIDATOS, ORDENAR Y PRESIDIR EL ACTO DE LA VOTACIÓN Y PUBLICAR EL RESULTADO DE LA ELECCIÓN.**

LAS RESOLUCIONES DE LA MESA SERÁN NOTIFICADAS A LOS INTERESADOS POR ESCRITO TELEGRAMA, ETC. (ARTÍCULO 35)

**INTERVENTORES:**

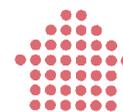
LOS CANDIDATOS PROCLAMADOS PODRÁN NOMBRAR HASTA TRES DÍAS ANTE DE LA VOTACIÓN UN INTERVENTOR Y SUPLENTE. PARA SER INTERVENTOR BASTA REUNIR LA CONDICIÓN DE ELECTOR. DEBIENDO COMUNICAR EL NOMBRAMIENTO DE INTERVENTOR A LA MESA ELECTORAL (ARTÍCULO 34).

**VOTO POR CORREO:**

CUANDO EL ELECTOR PREVEA ESTAR AUSENTE EL DÍA DE LA VOTACIÓN, PODRÁ EJERCER SU DERECHO A VOTO POR CORREO, (ARTÍCULO 37).

REMITIRÁ SU VOTO EN LA PAPELETA OFICIAL QUE SE ENVIARÁ A TODOS LOS COLEGIADOS UNA VEZ SEAN PROCLAMADOS LOS CANDIDATOS, A SU VEZ INTRODUCIRÁ ESTE SOBRE (MÁS PEQUEÑO) EN UNO DE MAYOR TAMAÑO EN EL QUE DEBE INTRODUCIR UNA FOTOCOPIA DEL DNI DEL ELECTOR (LOS SOBRES OFICIALES SE REMITIRAN CONJUNTAMENTE CON LAS PAPELETAS DE VOTACIÓN).

EL ENVIO SE HARÁ A NOMBRE DEL ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS DE CÓRDOBA, HACIENDO



CONSTAR "PARA LA MESA ELECTORAL". EL COLEGIO REGISTRARÁ LA ENTRADA DE ESTOS ENVIOS, SIN ABRIR LOS SOBRES SE LOS ENTREGARÁ A LA MESA EL DÍA DE LA VOTACIÓN. LOS VOTOS POR CORREO DEBEN LLEGAR AL COLEGIO AL MENOS DOS DÍAS HÁBILES ANTES DE LA FECHA PREVISTA PARA LA ELECCIONES.

#### **DE LAS CANDIDATURAS:**

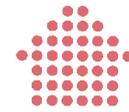
SE PRESENTARÁN EN EL COLEGIO DE MODO INDIVIDUAL DENTRO DE LAS FECHAS SEÑALADAS EN EL CALENDARIO ELECTORAL. EN LAS MISMAS SE EXPRESARÁN LAS CIRCUNSTANCIAS COLEGIALES, NOMBRE Y DOS APELLIDOS, DNI, ANTIGÜEDAD PROFESIONAL, CARGO AL QUE SE PRESENTA Y DECLARACIÓN JURADA DE HALLARSE EN PLENITUD DE SUS DERECHOS CIVILES, POLITICOS Y COLEGIALES, PARA PODER SER CANDIDATO DEBE ENCONTRARSE AL CORRIENTE DE PAGO DE TODAS LAS CARGAS COLEGIALES POR CUOTAS Y NO TENER EXPEDIENTES DISCIPLINARIOS ABIERTOS O EN PROCESO.

CASO DE PRESENTARSE UN SOLO CANDIDATO PARA CUALQUIERA DE LOS CARGOS A ELEGIR, ESTE SERÁ ELEGIDO Y PROCLAMADO AUTOMANTICAMENTE SIN NECESIDAD DE SER INCLUIDO EN LAS PAPELETAS DE VOTACIÓN. EN EL CASO DE QUE SOLO EXISTA UNA CANDIDATURA PARA TODOS LOS CARGOS QUE SE SOMETAN A ELECCIÓN, NO SERÁ NECESARIO LA VOTACIÓN (ARTÍCULO 34).

#### **DE LA VOTACIÓN:**

LA VOTACIÓN SE REALIZARÁ DESDE LAS 10:00 HORAS A LAS 14:00 HORAS DEL DÍA SEÑALADO EN CONVOCATORIA. MEDIA HORA ANTES DE LA SEÑALADA PARA LA VOTACIÓN, EL SECRETRIO DE LA MESA ELECTORAL EXTENDERÁ ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA MISMA, EXPRESANDO LAS PERSONAS QUE LA COMPONEN (ARTÍCULO 36).

CONCLUIDA LA VOTACIÓN DE LOS QUE PERSONAMENTE LA HAGAN SE PROCEDERÁ A ABRIR LOS VOTOS RECIBIDOS POR CORREO, COMPROBANDO LA IDENTIDAD DEL ELECTOR Y DEPOSITANDO EL SOBRE MÁS PEQUEÑO SIN ABRIR EN LA URNA (ARTÍCULO 37). VOTARÁN EN ÚLTIMO LUGAR LOS COMPONENTES DE LA MESA E INTERVENTORES SI LOS HUBIERA.

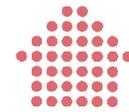


**LAS PAPELETAS Y SOBRES PARA LA VOTACIÓN, SE AJUSTARÁN AL MODELO QUE DETERMINÓ EN SU DÍA LA JUNTA DE GOBIERNO (ARTÍCULO 36).**

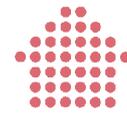
**UNA VEZ CONCLUIDA LA VOTACIÓN, COMENZARÁ EL ESCRUTINIO QUE SE HARÁ PÚBLICA LEYENDO EN VOZ ALTA EL NOMBRE DE LOS CANDIDATOS VOTADOS Y AL CARGO QUE SE PRESENTAN, EXIBIENDO LA PAPELETA TANTO A LA MESA ELECTORAL COMO INTERVENTORES DE LOS HUBIERA, EL PRESIDENTA DE LA MESA, FIRMARÁN EL ACTA QUE REDACTARÁ EL SECRETARÍA DE LA MISMA (ARTÍCULO 38)**

#### **4. CUADRO ESTADÍSTICO AÑO 2023**

<b>CONCEPTOS</b>	<b>UNIDADES</b>
<b>ALTAS COLEGIALES PERIODO</b>	<b>7</b>
<b>GRADO ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO PRÓPIO UNIVERSIDAD DE ALCALA</b>	<b>1</b>
<b>GRADO EN DERECHO</b>	<b>5</b>
<b>MUJERES/HOMBRES</b>	<b>3/4</b>
<b>EDAD MEDIA</b>	<b>36 AÑOS</b>
<b>COMO EJERCIENTES</b>	<b>6</b>
<b>COMO NO EJERCIENTES</b>	<b>1</b>
<b>DE LA PROVINCIA</b>	<b>1</b>
<b>DE LA CAPITAL</b>	<b>6</b>
<b>BAJAS COLEGIALES PERÍODO</b>	<b>8</b>

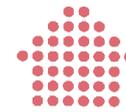


COMO EJERCIENTES	4
COMO NO EJERCIENTES	4
VOLUNTARIAS/MOROSIDAD/DEFUNCIÓN	5/2/1
CENSO COLEGIAL AL 31/12/2023	183
COMO EJERCIENTES	164
COMO NO EJERCIENTES	19
MUJERES EJERCIENTES	75
MUJERES NO EJERCIENTES/TOTAL MUJERES	7/82
HOMBRES EJERCIENTES	89
HOMBRES NO EJERCIENTES/TOTAL HOMBRES/DIFERENCIA HOMBRES/MUJERES	12/101/19 + HOMBRES
EDAD MEDIA DE EJERCIENTES	52 AÑOS
EDAD MEDIA DE NO EJERCIENTES	54 AÑOS
MEDIA ANTIGUEDAD EJERCIENTES	17 AÑOS
MEDIA ANTIGUEDAD NO EJERCIENTES	23 AÑOS
COLEGIADOS EJERCIENTES MÁS 20 AÑOS COLEGIACIÓN	67
COLEGIADOS EJERCIENTES MÁS DE 5 AÑOS DE COLEGIACIÓN	80
COLEGIADOS EJERCIENTES MENOS DE 5 AÑOS DE COLEGIACIÓN	17
COLEGIADOS NO EJERCIENTES MÁS DE 20 AÑOS DE COLEGIACIÓN	14



<b>COLEGIADOS NO EJERCIENTES MÁS DE 5 AÑOS DE COLEGIACIÓN</b>	<b>2</b>
---	----------

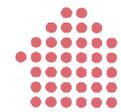
<b>COLEGIADOS NO EJERCIENTES MENOS DE 5 AÑOS DE COLEGIACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>REGISTRO ENTRADA CORRESPONDENCIA</b>	<b>164</b>
<b>REGISTRO SALIDA CORRESPONDENCIA</b>	<b>422</b>
<b>CIRCULARES A COLEGIADOS Y JUNTA DE GOBIERNO</b>	<b>210</b>
<b>CONSULTA DE USUARIOS EN SECRETARÍA</b>	<b>113</b>
<b>CONSULTA DE USUARIOS TELÉFONO Y CORREO ELECTRÓNICO</b>	<b>154</b>
<b>CONSULTA DE COLEGIADOS EN SECRETARÍA</b>	<b>109</b>
<b>CONSULTA DE COLEGIADOS TELÉFONO Y CORREO ELECTRÓNICO</b>	<b>216</b>
<b>SERVICIO JURÍDICO SEPIN CONSULTAS</b>	<b>56</b>
<b>LLAMADAS METROPOLITANAS</b>	<b>52</b>
<b>A MÓVILES</b>	<b>931</b>
<b>CERTIFICADOS CAFiRma NUEVA EMISIÓN</b>	<b>662 A OCTUBRE 23</b>



<b>CERTIFICADOS RENOVAOS/ TOTAL</b>	<b>CAFirma</b>	<b>395/1.057 A OCTUBRE 23</b>
<b>COLEGIADOS PARTICIPANTES AULA COLEGIAL CONSEJO GRAL/TOTAL HORAS IMPARTIDAS</b>		<b>5/43 HORAS</b>
<b>BAJAS/ALTAS ÚLTIMOS 5 AÑOS</b>	<b>COLEGIALES</b>	<b>57/21</b>
<b>WEBINAR GRATUITAS A COLEGIADOS SEPIN, DISTINTOS CURSOS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL ARRENDAMIENTOS URBANOS, Y DISTINTAS LEYES QUE INCIDEN EN LAS ANTERIORES:</b> <b>“ACUERDOS JUNTAS DE GOBIERNO, IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS, PROBLEMÁTICA EN LA GESTIÓN DE COMUNIDDES, VIVIENDAS TURÍSTICAS, LEY DE DERECHO A LA VIVIENDA Y PISCINAS Y ACTIVIDADES MOLESTAS EN VERANO</b>		<b>6</b>

## 5. HOJAS DE SERVICIOS A LA CIUDADANÍA

Es el documento por el cual el Colegio informa a los usuarios sobre los servicios que presta, así como de los derechos en relación con dichos servicios conforme establece el Capítulo V artículo 22 y 23 del Decreto 216/2006 de 12 de diciembre, por el que se



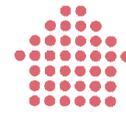
**aprueba el Reglamento de Colegios Profesionales de Andalucía en el BOJA nº 246 de ese mismo año.**

**En lo que respecta a los derechos de la ciudadanía en relación con los servicios prestados, establece:**

- **Ser tratado con el debido respeto y consideración.**
- **Obtener atención directa e individualizada, así como telefónica y medios telemáticos.**
- **Conseguir información eficaz con la rapidez posible con relación al Colegio y sus colegiados, dentro de la legalidad según la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal.**
- **Recibir información y orientación real y neutral respecto a los asuntos solicitados.**
- **A que se actúe con moderación, prudencia y confidencia, vigilando no perjudicar la situación de los usuarios.**
- **A que se proteja al ciudadano contra el fraude, intrusismo y competencia desleal y las prácticas abusivas incorrectas e ilícitas.**
- **Formular cuantas sugerencias o reclamaciones estimen oportunas, relacionadas con la profesión de administración de fincas y los profesionales colegiados que la ejerzan.**

**Todo ciudadano debidamente legitimado que desee formular una sugerencia, reclamación o queja, puede realizarlo por escrito ante el Colegio, quien dará registro de entrada y procederá a su tramitación, de conformidad con la reglamentación colegial.**

**En la reclamación o queja presentada será condición indispensable expresar el nombre y apellidos del/a colegiado/a causante de la queja o reclamación, así como el nombre**



y apellidos, dirección a efectos de notificaciones y teléfonos de contacto de la/s persona/s o en su caso Comunidad de Propietarios y representante legal (presidente) que promueve/n la queja sugerencia o reclamación. El Colegio llevará un control de las mismas disponiendo de un plazo de tres meses para contestar, informar de las actuaciones llevadas a cabo o dictaminar resolución o archivo en relación con la reclamación, queja o sugerencia. Los/as ciudadanos/as entenderán desestimadas por silencio administrativo sus solicitudes, sin perjuicio de la resolución que la Corporación deba dictar de forma expresa.

## **6. COMISIÓN DE INTRUSISMO COMPETENCIA DESLEAL Y RELACIONES CON LOS COLEGIADOS Y USUARIOS**

**Esta Comisión está compuesta por:**

**PRESIDENTA:**

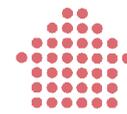
**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> CARMEN SALCINES LEÓN**

**SECRETARIA:**

**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> LUIS BELLIDO JIMENEZ**

**VOCAL:**

**D. PABLO MUÑOZ BRETÓN**

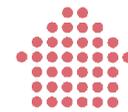


Durante el año 2023 las quejas y sugerencias que tuvieron registro de entrada en el Colegio fueron las que se detallan seguidamente, originadas bien entre particulares y comunidades de propietarios contra administradores de fincas colegiados, bien entre los mismos compañeros.

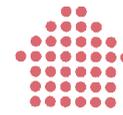
En el cuadro que al final de este capítulo se acompaña no se detallan las quejas y sugerencia verbales que no tuvieron el oportuno registro de entrada mediante escrito con identificación tanto del causante de la queja y sugerencia como del reclamante que la presenta y resto de requisitos tal y como se expresa en la Hoja de Servicios a la Ciudadanía.

### QUEJAS PRESENTADAS

FECHAS Nº DE REGISTRO DE ENTRADA ESCRITOS PRESENTADOS	Nº DE EXPEDIENTE/ SÍNTESIS CAUSAS-MOTIVOS	ESTADO
03-03-23/57/57bis/2023	Expediente Informativo Nº 1/23 Queja de un vecino de la provincia contra las actuaciones profesionales del administrador, presuntamente según indica el mismo promotor de la queja por abuso de poder en sus gestiones e	SUSPENDIDO CAUTELARMENTE MIENTRA TANO NO SE SUSTANCIEN LAS ACCIONES JUDICIALES EMPENDIDAS



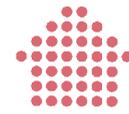
	<p>influir en resultado de votaciones etc.</p> <p>El comunero dice haber emprendido acciones judiciales.</p>	<p>CONTRA EL ADMINISTRADOR</p> <p>HASTA LA FECHA SE DESCONOCE FALLO DE LAS ACCIONES EMPRENDIDAS</p>
27-03-23/67	<p>Expediente Informativo Nº 2/22</p> <p>Administrador de nuevo nombramiento y comunidad presenta queja contra otro colegiado en relación a la entrega de documentación propiedad de la comunidad al nuevo administrador transcurrido dos meses desde el cese y nuevo nombramiento</p>	<p>PRESENTADAS ALEGACIONES Y RESUELTO ENTRE LAS PARTES SE ARCHIVA</p>
20-04-23/84	<p>Expediente informativo Nº 3/23</p> <p>Administrado que presenta queja contra las actuaciones profesionales de un colegiado por atribuir supuestas actuaciones perjudiciales, no asentamiento de actas en libro</p>	<p>RECIBIDAS ALEGACIONES POR EL COLEGIADO SE ARCHIVA EXPEDIENTE ACONSEJANDO</p>



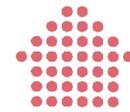
	entre otras supuestas negligencias	ACUDAN A ALBITRAJE POR ENTENDER EL PROBLEMA ENTRA MÁS EN ÁMBITO PERSONAL Y DE ENTENDIMIENTO ENTRE ADMINISTRADO Y ADMINISTRADOR
21-04-23/85	Expediente informativo Nº 4/23 Comunero que pretende cambie los contenidos del acta por parte del secretario administrador, presenta queja ante la negativa del administrador en modificar el acta	ARCHIVADO YA QUE EL COMUNERO TIENE OPCIÓN A LA IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE ACUERDOS Y ACTAS SEGUN LA LPH
25-04-23/87	Expediente Informativo Nº 5/23 Propietaria que culpa al administrador del estado de conservación del edificio,	PRESENTADAS A ALEGACIONES EN LAS QUE EL COLEGIADO EXPLICA Y



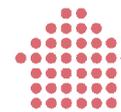
	convocatorias y desarrollo de juntas	JUSTIFICA LAS ACTUACIONES SE PROCEDE AL ARCHIVO
09-06-23/102	Expediente informativo Nº 6/24 Propietaria de Benalmádena que presenta queja contra administrador de nuestro Territorial por falta de claridad en cuentas presupuestos e irregularidades y falta de comunicación ni atención presencial ni telefónica	ABIERTO AL NO CONTESTAR A LAS MULTIPLES LLAMADAS Y CORREOS DEL COLEGIO
06-07-23/112	Expediente informativo Nº 7/23 Comunera que presenta queja contra administradora saliente al no tener claras ni presentar cuentas con y facturas pendientes de pago.	PRESENTADAS ALEGACIONES JUSTIFICANDO LA COLEGIADA LA PRESENTACIÓN DE CUENTAS DURANTE SU MANDANTO (23 AÑOS) Y NO OPOSICIÓN NI IMPUGNACIÓN DE LA JUNTA SE



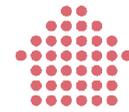
		PROCEDE AL ARCHIVO
05-07-23/111	Expediente informativo Nº 8/23  Comunero abogado que en representación de varios propietarios de una urbanización en la sierra solicita la mediación de la Sra. Presidenta del Colegio, presenta queja contra una colegiada al no estar conformes sobre unos gastos elevados de pavimentación de la urbanización.	PRESENTADAS ALEGACIONES POR LAS QUE LA COLEIGADA JUSTIFICA LOS GASTOS QUE POR APLASTANTE MAYORIA DE PROPIETARIOS SON APROBADOS SE ARCHIVA EL EXPEDIENTE
17-07-23/115	Expediente informativo Nº 9/23  Propietaria que en nombre de una parte de los propietarios solicita la mediación del Colegio en un problema suscitado en una comunidad para que la administradora se someta a un arbitraje	RECHAZADA POR LA ADMINISTRADOR A SOMETERSE A ALBITRAJE POR ESTAR PENDIENTE DE RESOLUCIÓN JUDICIAL SE



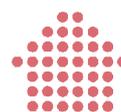
		PROCEDE AL ARCHIVO
04-10-23/342	Expediente informativo Nº 10/23 Presidente presenta queja contra administrador al dimitir y no entregar cuentas y no contestar de ninguna forma a sus llamadas y visitas	ABIERTO DESPUES DE MULTIPLES INTENTOS EL COLEIGO CONSIGUE HABLAR CON EL COLEGIADO ESTE MEDIANTE VISITA AL COLEGIO EXPLICA LOS MOTIVOS DE ESTE Y OTROS EXPEDIENTES TANTO DE PROPIETARIOS COMO DE COMPAÑEROS Y SE COMPROMETE VERBALMENTE EN DAR SOLUCIÓN A CADA UNO DE ELLOS, AL DÍA DE



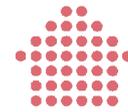
		LA FECHA NO TENEMOS MÁS NOTICIAS NI DE PROPIETARIOS NI DE COMPAÑEROS ENTENDIENDO QUE DEBE HABERSE RESUELTO
02-11-23/141	Expediente informativo Nº 11/23 Comunera presenta queja contra administradora por sentirse acosada por los escritos que le envía solicitando retire objetos de elementos comunes en una urbanización de un pueblo de la provincia	LA COLEGIADA PRESENTA ALEGACIONES Y JUSTIFICA LOS ACUERDOS DE LA JUNTA MEDIANTE COPIA DE ACTA NO IMPUGNADA ARCHIVADO
27-11-23/154	Expediente informativo Nº 12/23 Presidente de una comunidad no está conforme con la llevanza de la contabilidad por parte de un colegiado.	EL COLEGIADO PRESENTA UNAS LARGAS ALEGACIONES Y EXPLICACIONES QUE TUMBAN LO MANIFESTADO



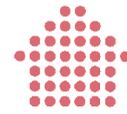
	<p>El colegio comprueba que el colegiado se encuentra además ejerciendo desde la situación colegial de NO EJERCIENTE.</p> <p>El Colegio lo requiere para la presentación de alegaciones a la queja presentada y apercibe al estar administrando desde la situación de NO EJERCIENTE advirtiéndole que esa conducta está tipificada en los Estatutos del Colegio artículo 46 c1 como MUY GRAVE, que pudiera llevar a la expulsión del Colegio</p>	<p>POR EL PROMOTOR DE LA QUEJA QUIEN NO APORTA UNA SOLA PRUEBA, SI LO HACE EL COLEGIADO APORTANDO ACTAS APROBADAS CON ACUERDOS NO IMPUGNADOS.</p> <p>EL COLEGIADO MANIFIESTA SER LA ÚNICA COMUNIDAD QUE ADMINISTRADA SE COMPROMETE A PASAR A LA SITUACIÓN DE EJERCIENTE Y REGULARIZAR SU SITUACIÓN GOZANDO EN LA ACTUALIDAD DE</p>
--	--	--



		LA SITUACIÓN DE COLEGIADO EJERCIENTE ARCHIVADO
07-12-23/160	<p>Expediente Informativo Nº 13/23</p> <p>Propietaria residente en Madrid con una propiedad en Córdoba presenta queja contra el administrador tras haber intentado por varias vías le remita copia del acta de la última reunión de propietarios donde se siente perjudicada por un acuerdo para proceder a su impugnación.</p> <p>Transcurridos tres meses sin que el colegiado presente alegaciones y requerir la comunera en el estado que se en cuenta su queja el Colegio nuevamente requiere la presentación de alegaciones. Una vez presentadas muy</p>	ARCHIVADO, CON LA INDICACIÓN SE DIRIJA AL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD PARA PODER OBTENER EL ACTA



	escuetamente se le da traslado a la comunera	
18-12-23/162	<p>Expediente Informativo</p> <p>Nº 14/2023</p> <p>El Colegio de Abogados nos remite una queja presentada que no le corresponde por tratarse de administración de fincas: La colegiada remite alegaciones demostrando la falsedad de las acusaciones y emprender acciones judiciales contra la comunera por sus infundadas acusaciones</p>	ARCHIVADO
18-12-23/163	<p>Expediente Informativo</p> <p>Nº 15/23</p> <p>Presidente de una comunidad presenta queja contra administrador por cobras y pagos no justificados y descuadre de una cantidad de euros no convocar junta.</p>	ARCHIVADO



	Presenta alegaciones comprometiéndose en aclarar todo cuanto sea necesario con el nuevo administrador y presidente	
25-04-23/86	PQR 1/2023 SE ARCHIVA POR VENIR DE UN MISMO ASUNTO DE AÑOS ANTERIORES YA ACLARADO Y ARCHIVADO	ARCHIVADO

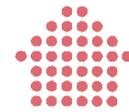
## **7. CELEBRACIÓN DE JUNTAS**

Tanto las Juntas de Gobierno como la General Ordinaria de Colegidos, son convocadas según lo dispuesto en los artículos 28-29 y 30 de los vigentes Estatutos.

**JUNTA DE GOBIERNO EXTRAORDINARIA 21 MARZO DE 2023.**

**ORDEN DEL DÍA:**

**1º.- INFORMACIÓN SOBRE LA CELEBRACIÓN DE LAS XXX JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EN CÓRDOBA LOS DÍAS 24 Y 25 DE MARZO**



**2º.- TOMA EN CONSIDERACIÓN Y ACUERDOS RESPECTO UN ESCRITO DIRIGIDO A LOS PROPIETARIOS DE UNA COMUNIDAD MEDIANTE EL SISTEMADE BUZONEO DAÑANDO LA IMAGEN CORPORATIVA.**

**JUNTA DE GOBIERNO ORDINARIA 30 DE MAYO DE 2023.**

**ORDEN DEL DÍA:**

**1º.- LECTURA DEL ACTA DE LA REUNIÓN ANTERIOR.**

**2º.- MEMORIA DE TESORERÍA Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL EJERCICIO 2022.**

**3º.- PROYECTO DE PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y GASTOS EJERCICIO 2023.**

**4º.- INFORME DE MOROSIDAD CUOTAS COLEGIALES IMPAGADAS.**

**5º.- CUOTA EXTRAORDINARIA C.P. GRAN CAPITAN POR SUSTITUCIÓN ASCENSORES.**

**6º.- RESULTADO DE LAS XXX ORNADAS ANDALUZAS EN CÓRDOBA, RESULTADO ECONÓMICO.**

**7º.- ESTUDI SOBRE ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS COLEGIALES (última actualización 2016). Sala de Juntas.**

**8º.- MEMORIA DE SECRETARÍA 2022.**

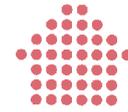
**9º.- FECHA JUNTA GENERAL DE COLEGIADOS. CONVENIENCIA CELEBRACIÓN CENA DE CONVIVENCIA.**

**10º.- INFORME SRA. PRESIDENTA SOBRE DISTINTOS ASUNTOS.**

**11º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

**JUNTA GENERAL DE COLEGIADOS 22 DE JUNIO DE 2023.**

**ORDEN DEL DÍA:**



- 1º.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR.
- 2º.- MEMORIA DE TESORERÍA Y RENDICIÓN DE CUENTAS EJERCICIO 2022.
- 3º.- PROYECTO DE PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y GASTOS 2023.
- 4º.- ESTUDI SOBRE ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS COLEIGALES (última actualización 2016) ACTALIZACIÓN UTILIZACIÓN SALA DE JUNTAS.
- 5º.- RESULTADO XXX JORNADAS ANDALUZAS EN CÓRDOBA.
- 6º.- MEMORIA DE SECRETARÍA 2022.
- 7º.- INFORME DE LA SRA. PRESIDENTA SOBRE DISTINTOS ASUNTOS.
- 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

## 8. ASISTENCIA A PLENOS CONSEJO GENERAL Y ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS.

La representación y asistencia a los Plenos del Consejo General y Consejo Andaluz de Colegios de AA.FF. corresponde a D<sup>a</sup> Mercedes Romero Balsera como Presidenta de nuestra Corporación, también tiene representación y voto en el Consejo Andaluz como vocal nuestro vicepresidente 1º de nuestro Territorial D. Pedro Alfonso Salas Cubeiro quien también asiste en representación de la Presidenta por imposibilidad de ésta, siendo las que se detallan a continuación

### CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE AA.FF.

Los Plenos del Consejo General de Colegios de AA.FF. fueron los que se relacionan:



## REUNIONES DEL PLENO:

31 MARZO DE 2023 EN MADRID

15 DE DICIEMBRE DE 2023 EN SEVILLA.

## CONSEJO DANDALUZ DE COLEGIOS DE AA.FF.

PLENO PRESENCIAL ORDINARIO EL 23 DE MARZO EN CÓRDOBA.

MESA DEL SONSEJO TELEMÁTICO URGENTE EL 9 DE JUNIO.

PLENO TELEMÁTICO ORDINARIO 16 DE JUNIO.

PLENO TELEMÁTICO EXTRAORDINARIO EL 1 DE AGOSTO.

PLANO TELEMÁTICO ORDINARIO EL 17 DE OCTUBRE.

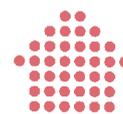
PLENO PRESENCIAL EXTRAORDINARIO EL 24 DE NOVIEMBRE

PLENO PRESENCIAL ORDINARIO EL 14 DE DICIEMBRE.

## 9. APARICIONES EN REVISTAS CORPORATIVAS CONSEJOS.

Tanto el Consejo General de Colegios como el Consejo Andaluz, publican trimestralmente las revistas corporativas "ADMINISTRADORES DE FINCAS Y ADMINISTRANDO ANDALUCÍA" respectivamente.

Nuestro Colegio colabora de manera periódica con estas publicaciones con noticias colegiales, y artículos de opinión, del mismo modo que con el Boletín informativo mensual (Newsletter) del Consejo Andaluz.

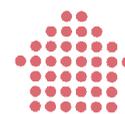


**NOTA: CONSULTAR PUBLICACIONES AL FINAL DE ESTA MEMORIA**

## **10. COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD INSTITUCIONAL**

La información y comunicación institucional tienen como objetivo principal es trasladar tanto al colectivo como a los usuarios que tenemos **algo importante que ofrecerles**. Es una forma de comunicación y, no debemos caer en el error común de que de manera automática los usuarios están al tanto de nuestros servicios, de que existimos como profesión cualificada y colegiada. Por si fuera poco, la competencia desleal y el intrusismo profesional hoy en día es tal, que lo más seguro es que esa competencia este haciendo lo mismo que nosotros, somos nosotros los que debemos de mostrar a la ciudadanía por qué somos diferentes, mejores profesionales capacitados.

Con el fin de difundir entre los ciudadanos (como potenciales clientes de nuestros despachos) las funciones y servicios que los administradores de fincas realizamos, y los servicios que el Colegio presta no sólo a sus colegiados, también a los usuarios, y potenciar y dar a conocer nuestra IMAGEN CORPORATIVA y siguiendo los indicaciones y recomendaciones del Consejo General de Colegios de AA.FF. nuestro Colegio se publicita en distintos medios de comunicación tanto escritos como radiofónico (más de 400 cuñas publicitarias) redes sociales y otras publicaciones de ámbito local y provincial, con apariciones mensuales sobre todo en el Diario Córdoba mediante el plan de publicidad anual que desde años mantenemos con este medio



**ABC y ediciones y programas especiales en Canal Sur Radio, COPE y Radio Marca a través de la Agencia Andaluza de Publicidad Y Mercados S.A.**

**NOTA: CONSULTAR AL FINAL DE ESTA MEMORIA**

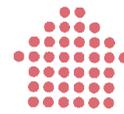
En el año 2023 se han emitido cuñas radiofónicas en programas especiales de Canal Sur Radio, Radio Marca y distintas entrevistas a nuestra Presidenta en programas ediciones especiales como Colegios Profesionales de Diario Córdoba y encuentros con otros colectivos en cafés coloquios de ABC y El Día de Córdoba

Contamos con la web corporativa [www.carcord.org](http://www.carcord.org) como medio de comunicación tanto para los colegiados como la ciudadanía con distintos enlaces con los Consejos General y Andaluz de Colegios, así como organismos oficiales instituciones y distintas empresas relacionadas con el sector y resto de Colegios Territoriales. Dispone con dos niveles, la de acceso público donde se puede obtener distinta información como listado de colegiados, memorias, estatutos, hojas de servicios a la ciudadanía etc. En la zona de acceso privado solo para colegiados se accede a la información interna colegial como circulares, normativas, formularios, convenios cursos etc.

## **11. ACTOS FORMATIVOS**

### **JORNADAS ANDALUZAS EN CÓRDOBA:**

**El Consejo Andaluz de Colegios encomendó su organización a nuestros Territorial en la presente en la XXX edición, resultando de**



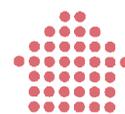
gran éxito tanto organizativo, asistencial como por los temas tratados y ponentes que los impartieron.

Bajo el lema “RENOVANDO CON ENERGÍA” se celebraron en el Palacio de Congresos y Exposiciones de nuestra ciudad durante los días 24 y 25 de marzo de 2023 contando en la inauguración con la Ilma. Sra. Secretaria General de Vivienda de la Junta de Andalucía D<sup>ña</sup> Alicia Martínez Martín, la Delegada Territorial de Fomento D<sup>ña</sup> Cristina Casanueva Jiménez, D. Pablo Abascal González y D. José Feria Moro como Presidentes de los Consejos General de Colegios de Administradores de Fincas de España y Consejo Andaluz de Colegios de AA.FF. de Andalucía respectivamente y D<sup>ña</sup> Mercedes Romero Balsera como Presidenta y anfitriona del Colegio organizador.

Seguidamente plasmamos un resumen de todo cuanto aconteció en la celebración de las Jornadas, no sin antes expresar desde esta memoria nuestro agradecimiento a todos los participantes, así como a todas y cada una de la empresas y entidades patrocinadoras, colaboradoras por su ayuda y apoyo, sin las que la llegada a buen puerto hubiese sido imposible, y como no nuestro mayor reconocimiento a D. Pablo Muñoz Breton Vicepresidente. 3<sup>o</sup> como responsable de su organización y la Secretaría Técnica compuesta por Isabel Fernández y Pilar Egea de “Organiza” y Alejandro Bolaños de “Andaluza de Publicidad y Mercados” por su impecable trabajo.



Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba

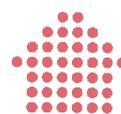


Administrador  
Fincas  
Colegiado





Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**XXX**

JORNADAS ANDALUZAS  
DE ADMINISTRADORES  
DE FINCAS COLEGIADOS

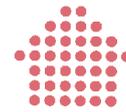
Encuentro profesional de  
Administradores de Fincas.

24 y 25  
Marzo 2023  
CÓRDOBA

Renovando  
con energía

**Programa Congreso**

[jornadasandaluzas.cafcord.org](http://jornadasandaluzas.cafcord.org)



 **VIERNES 24 MARZO**

**11:00**

**ENTREGA DE CREDENCIALES.**

Lugar: **Palacio de Congresos de Córdoba.**

**12:00**

**INAUGURACIÓN DE LAS JORNADAS.**

Lugar: **Salón Palacio de Congresos de Córdoba.**

Ilma. Sra. Secretaria General de Vivienda de la Junta de Andalucía:  
**D<sup>a</sup> Alicia Martínez Martín.**

Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio,  
Cultura y Patrimonio Histórico:  
**D<sup>a</sup> Cristina Casanueva Jiménez.**

Presidente Consejo General de Administradores de Fincas:  
**D. Pablo Abascal González.**

Presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas:  
**D. José Feria Moro.**

Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba:  
**D<sup>a</sup> Mercedes Romero Balsera.**

INTERVENCIONES

**12:30**

**PONENCIA JURÍDICA:**

**JURISPRUDENCIA RECIENTE DE LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Impartida por: **D. Pedro José Vela Torres** - Magistrado del Tribunal Supremo.

**13:30**

**PONENCIA:**

**NUEVA REGLAMENTACIÓN DE ASCENSORES. ITC- INSTRUCCIÓN TÉCNICA REGLAMENTARIA.**

Impartida por: **Dña. Anabel Rodríguez** - Responsable de Normativa y Asociaciones de TK Elevador.

**14:30** - ALMUERZO DE TRABAJO tipo cóctel.

**16:00**

**PONENCIA PLATAFORMA INNOVADORA:**

**LA INMOBILIARIA DE, POR Y PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS.**

Impartida por: **D. Jorge Alba** - CEO de Grupo LAE.

**16:45**

**PONENCIA:**

**GRANDES DESPACHOS, ¿MODA PASAJERA O SON EL FUTURO DEL SECTOR?.**

Impartida por: **D. Pedro García** - Colegiado de Barcelona y CEO de Unibo y **D. Jaume Gallofré** - Colegiado de Barcelona y fundador de Gallofré Administració.

**17:30** - PAUSA PARA EL CAFÉ.

**18:00**

**PONENCIA TÉCNICA:**

**EFICIENCIA ENERGÉTICA Y EL LIBRO DEL EDIFICIO, EL CAMINO PARA CONSEGUIR LAS AYUDAS QUE TU COMUNIDAD NECESITA.**

Impartida por: **D. Pedro Maqueda da Suñer** - CEO de SENSEDI. MUTUA DE PROPIETARIOS.

**18:45**

**PONENCIA TÉCNICA:**

**DE LA COMUNIDAD A LA E-COMUNIDAD: LA DISRUPCIÓN DE LOS BUZONES INTELIGENTES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.**

Impartida por: **D. Igor Rodríguez Blanco.** - CEO de NORMO.

**19:30**

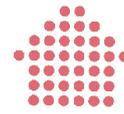
**EVENTO:**

**MISA EN HONOR A LA PATRONA DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ANDALUCÍA.**

Oficiada por el: **M.I.Sr. José Juan Jiménez Güeto** - Canónigo de la Santa Iglesia Catedral y párroco de la Parroquia San Juan y Todos Los Santos (Iglesia de la Trinidad).

**21:30**

**CENA DE TRABAJO.** Lugar: **Restaurante Bandojero.**



 **SÁBADO 25 MARZO**

**10:00**

**POENCIA TÉCNICA:**  
**REHABILITACIÓN, ACCESIBILIDAD Y SUBVENCIONES.**  
Impartida por: **D. Pedro Guerrero** de G2 ARQUITECTOS.

**10:45 - PAUSA PARA EL CAFÉ.**

**11:15**

**POENCIA:**  
**AUTOCONSUMO.**  
Impartida por: **D. Jose Carlos Agullar** - CEO de WATIUM.

**11:30**

**CHARLA:**  
**PRESENTACIÓN DEL CONGRESO DE VALLADOLID.**  
Impartida por: **D. Salvador Díaz Lloris** - Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid.

**11:45**

**POENCIA FINAL.**  
**LA GESTIÓN DE UNO MISMO CLAVE PARA EL ÉXITO.**  
Impartida por: **D. Eduardo Dávila Mlura** - Coaching de valor y torero.

**13:15**

**RESUMEN DE LAS JORNADAS.**  
Impartido por: **D. Pablo Muñoz Bretón** - Vicepresidente 3º del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba y comisionado XXX Jornadas Andaluzas.

**13:30**

**CLAUSURA DE LAS JORNADAS Y FOTO DE FAMILIA.**

**14:00**

**TRASLADO EN AUTOBÚS** a la Hacienda Santa Rosa.

**14:30**

**ALMUERZO DE CLAUSURA TÍPICO CORDOBÉS** con ESPECTÁCULO ECUESTRE.  
Lugar: Hacienda Santa Rosa.



**XXX** JORNADAS ANDALUZAS  
DE ADMINISTRADORES DE  
FINCAS COLEGIADOS

Encuentro profesional de Administradores de Fincas.



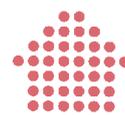
Consejo Andaluz de  
Administradores  
de Fincas



Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas de Córdoba



Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**XXX**

JORNADAS ANDALUZAS  
DE ADMINISTRADORES  
DE FINCAS COLEGIADOS

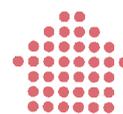
Encuentro profesional de  
Administradores de Fincas.

24 y 25  
Marzo 2023  
CORDOBA

Renovando  
con energía

**Programa Acompañantes**

[jornadasandaluzas.cafcord.org](http://jornadasandaluzas.cafcord.org)



## VIERNES 24 MARZO

### RUTA CÓRDOBA SEÑORIAL

**11:30**  
RECOGIDA DE ACOMPAÑANTES.

**12:30**  
VISITA GUIADA:  
PALACIO DE VIANA, SANTA MARINA  
Y BARRIO DE LOS TOREROS.



**14:30**  
COMIDA TIPO CÓCTEL JUNTO A LOS ASISTENTES A LAS JORNADAS.

**16:00**  
RECOGIDA DE ACOMPAÑANTES.

**16:30**  
PASEO:  
PASEO HASTA PLAZA DE CAPUCHINOS Y  
CRISTO DE LOS FAROLES.



**17:00**  
VISITA GUIADA:  
SALÓN LICEO Y OTRAS DEPENDENCIAS DEL  
REAL CÍRCULO DE LA AMISTAD.



**18:00**  
CAFÉ Y DEGUSTACIÓN DE PASTEL CORDOBÉS.  
Lugar: Real Círculo de la Amistad.

**18:30**  
VISITA:  
PLAZA DE LA CORREDERA Y  
PLAZA DEL POTRO.



**19:00**  
FIN DE VISITAS CULTURALES PARA ACOMPAÑANTES.

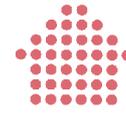
**19:30**  
EVENTO:  
MISA EN HONOR A LA PATRONA  
DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS  
DE ANDALUCÍA.

Oficiada por el: M.I.Sr. José Juan Jiménez Güeto  
- Canónigo de la Santa Iglesia Catedral y  
párroco de la Parroquia San Juan y  
Todos Los Santos (Iglesia de la Trinidad).



**21:30**  
CENA.  
Lugar: Restaurante Bandolero.





 SÁBADO 25 MARZO

## RUTA CÓRDOBA DE LAS TRES CULTURAS

**10:00**  
**VISITA GUIADA:**  
**MEZQUITA-CATEDRAL DE CÓRDOBA.**



**11:30**  
**CAFÉ.**  
Lugar: Federación de Peñas.

**12:00**  
**VISITA:**  
**ALCÁZAR DE LOS REYES CRISTIANOS.**



**13:00**  
**VISITA:**  
**SINAGOGA.**



**14:00**  
**TRASLADO EN AUTOBÚS A LA HACIENDA «SANTA ROSA».**

**14:30**  
**ALMUERZO DE CLAUSURA – TÍPICO CORDOBÉS**  
con ESPECTÁCULO ECUESTRE.  
Lugar: Hacienda Santa Rosa.



Diseño de itinerario y Guía para las visitas:



**EXCMO. SR. DR. D. JULIÁN HURTADO  
DE MOLINA DELGADO**

Abogado y Cronista Oficial de Córdoba

**XXX** JORNADAS ANDALUZAS  
DE ADMINISTRADORES DE  
FINCAS COLEGIADOS  
Encuentro profesional de Administradores de Fincas.



Consejo Andaluz de  
Administradores  
de Fincas

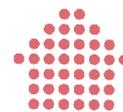


Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas de Córdoba





Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba



Administrador  
Fincas  
Colegiado



Organizan



Consejo Andaluz de  
Administradores  
de Fincas



Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas de Córdoba

Patrocinan

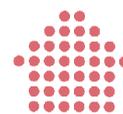


Colaboran



Participan





Apreciados/as compañeros/a y amigos/as:

Tenemos la satisfacción de comunicaros que con gran entusiasmo estamos preparando las JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS que, en su XXX edición el Consejo Andaluz de Colegios como promotor ha tenido a bien encomendar al Colegio de Córdoba su organización y que se celebrarán durante los días 24 y 25 de marzo de 2023, adelantamos CARTEL ANUNCIADOR.

Como es habitual, estas Jornadas itinerantes versarán en la parte formativa sobre asuntos de latente y novedosa actualidad que nos ayuden al desempeño de nuestra ardua labor profesional colegiada, introduciendo materias que incidirán en los cambios que ya tenemos y los que se nos avecinan de manera inminente, todo con miras a una mejor y mayor relación tanto con nuestros administrados como con proveedores, es por ello que hemos elegido como LEMA DE LAS PRESENTES JORNADAS “RENOVANDO CON ENERGÍA”.

La formación y reciclaje de nuestro colectivo colegiado, es uno de los mayores y principales empeños que promueve la actual Junta de Gobierno de nuestro Consejo Andaluz de Colegios, siendo las Jornadas Andaluzas fiel referente entre los compañeros y compañeras de nuestra Comunidad Autónoma. Por este motivo deseamos dedicarlas como pequeño homenaje y reconocimiento a nuestro querido amigo y compañero José E. Bravo García, quién con tanto cariño y desvelos sirvió durante tantos años a nuestro Territorial.

Pero siendo motor fundamental la formación y actualización de conocimientos de los administradores de fincas colegiados, no queremos olvidar también el aspecto lúdico que esta ocasión nos brinda, para así, promover las buenas relaciones entre compañeros/as familiares y acompañantes que deseen participar y acompañarnos. Es por ello que la comisión organizadora se afana en preparar un sugerente programa de acompañantes, que no dejará indiferentes a los que de él disfruten, teniendo como incomparable marco la hermosa ciudad de Córdoba, única ciudad en el Mundo con cuatro Patrimonios de la Humanidad.

Sirva esta primera circular como anticipo a las que iremos remitiendo ampliando información y con el propósito de animaros a que reservéis fechas para que, juntos podamos participar con el resto de compañeros de las distintas demarcaciones territoriales de unas inolvidables Jornadas donde conjugaremos el trabajo, formación y reciclaje con la convivencia y esparcimiento que nos ayudaran a estrechar lazos de amistad y conocimientos.

Afectuosamente.

(f) Mercedes Romero Balsera

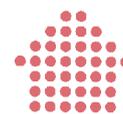
PRESIDENTA

(f) Pablo Muñoz Bretón

VICEPRESIDENTE 3º (COMISIÓN JORNADAS)



Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba

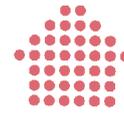


Administrador  
Fincas  
Colegiado

## Jurisprudencia reciente sobre propiedad horizontal



**Pedro José Vela Torres**  
**Magistrado de la Sala de lo Civil**  
**Tribunal Supremo**



## **PRESCRIPCIÓN ACCIÓN RECLAMACIÓN CUOTAS. APROVECHA A TODOS LOS COMUNEROS**

---

- **STS pleno 769/2021, de 4 de noviembre.**
- El plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas por gastos generales es el de cinco años establecido en el art. 1966.3 CC, referido a las acciones para exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves.
- Aunque solo recurrió en apelación y, después, en casación, uno de los demandados, el pronunciamiento anterior redundaba en beneficio de la comunidad a la que pertenece, por lo que también favorece al resto de copropietarios codemandados.
- Cualquiera de los partícipes puede actuar en juicio cuando lo haga en beneficio de la comunidad, puesto que la sentencia que en su favor recaiga aprovechará a todos los comuneros, sin que les pueda afectar la adversa.
- No es óbice que el demandado al recurrir no manifestara que actuaba en beneficio de la comunidad, dado que lo relevante no es eso, sino que el fundamento material de la acción, en caso de prosperar, redunde en beneficio y provecho de la comunidad.

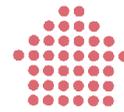
2

## **IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS AUNQUE NO SE SE HAYA MOSTRADO DISCONFORMIDAD**

---

- **STS 606/2021, de 15 de septiembre.**
- El copropietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el artículo 17.1 LPH, no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 18 LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto.
- La modificación operada en el art. 17 LPH por la disposición final 1.5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, no es óbice a lo anterior, puesto que no incrementó las consecuencias de la no manifestación de discrepancia con el acuerdo adoptado por parte del propietario ausente, debidamente citado, una vez informado de este, en el plazo de los treinta días naturales siguientes, incluyendo, como una de ellas, su falta de legitimación para impugnar el acuerdo por causas distintas de la inexistencia de la mayoría exigida por la ley que dependa de la disconformidad del impugnante. La única consecuencia de no manifestar la discrepancia era antes de la reforma, y sigue siendo después de ella, su consideración como voto favorable de cara a la formación de la mayoría legalmente requerida para la válida adopción del acuerdo.
- Lo que sí se ha incrementado con la mencionada modificación es el conjunto de los acuerdos afectados por dicho efecto, dado que, tras la misma, este no se limita a los que antes se mencionaban en la norma 1.ª del art. 17 LPH.

3



## ACCIÓN SUBROGATORIA ASEGURADORA COMUNIDAD CONTRA COMUNERO

---

- **STS 530/2022, de 5 de julio.**
- Art. 43 LCS: atendida la regulación de la acción subrogatoria, es necesario determinar si el comunero causante de los daños es asegurado en la póliza comunitaria, puesto que la norma legal dispone que el asegurador no podrá ejercitar en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado.
- La comunidad de propietarios tiene la cualidad de tomador del seguro y también la condición de asegurada respecto de los elementos comunes del inmueble; mientras que los copropietarios sólo serían asegurados respecto de sus elementos privativos si éstos fueran objeto de cobertura en la póliza (caso de aquellos contratos que cubran tanto los daños en elementos comunes como en elementos privativos).
- Regla general: a efectos de la responsabilidad por daños ejercida por vía de subrogación, el copropietario no es asegurado sino tercero responsable, salvo que otra cosa resulte de la propia póliza concertada por la comunidad.

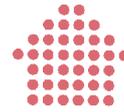
4

## PROHIBICIÓN USO PISCINA COMUNITARIA A PROPIETARIO PLAZA GARAJE

---

- **STS 411/2022, de 23 de mayo.**
- Impugnación de acuerdo adoptado por comunidad de propietarios, mediante mayoría, que prohíbe el uso de la piscina a los propietarios de plazas de garaje que no sean propietarios de una vivienda en el edificio.
- Los diferentes pisos y locales de un edificio llevarán inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute. Una piscina, por su propia naturaleza está al servicio de los propietarios que tengan en el edificio su residencia. Los titulares de los garajes son propietarios de los mismos, pero no son residentes sino usuarios de una plaza de estacionamiento.
- La piscina en cuanto elemento común no tiene como destino natural servir de disfrute a los titulares de los aparcamientos, los cuales los adquieren para estacionar un vehículo y no por las particularidades recreacionales de la edificación. El uso de la piscina es extraño a la propia naturaleza y finalidad de la adquisición de un garaje.
- No constaba autorización para este ni en los estatutos ni en el título constitutivo, por lo que el acuerdo impugnado no constituía una restricción de los derechos de los titulares de los garajes. Exoneración de gastos de la piscina.

5



## ACTIVIDADES PROHIBIDAS. PREVISIÓN ESTATUTARIA

---

- **STS 370/2021, de 31 de mayo.**
- Acción de cesación de actividades prohibidas en los estatutos, por alquiler de una habitación compartida a estudiantes universitarios, desestimada en apelación por falta de inscripción de la limitación estatutaria e inexistente realización de conductas graves y continuadas, sin que pueda calificarse el alquiler temporal de habitaciones a estudiantes como actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita.
- Declarado probado en la sentencia recurrida que la limitación estatutaria no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, no puede mantenerse que se haya infringido el art. 5.3 de la LPH, dado que no consta que la parte demandada conociese la referida limitación por otra vía.

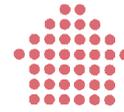
6

## DESAFECTACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN. DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN (I)

---

- **STS 364/2022, de 4 de mayo.**
- No es contrario a derecho que una mancomunidad acuerde desafectar de los elementos comunes de la urbanización una porción de terreno, destinada a zona deportiva y emplazamiento de la recepción, para convertirse en anejo y parte inseparable de una parcela titularidad de una comunera. Como tampoco lo es, que se hubiera acordado que la porción de terreno desafectado fuese edificada.
- El acuerdo comunitario se adoptó por unanimidad de los copropietarios miembros de la mancomunidad, conforme al art. 17.6 LPH, al suponer una modificación del título constitutivo y estatutos comunitarios. Se formalizó en la oportuna escritura pública y se incorporó al Registro de la Propiedad.
- El acuerdo no es contrario al art. 5 de la LPH, porque el título constitutivo "podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales", por lo que disponer que la construcción autorizada en el terreno desafectado quedase adscrita como módulo general a una concreta finalidad, no vulnera el contenido de aquella norma.

7



## **DESAFECTACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN. DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN (II)**

---

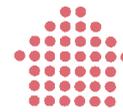
- Tampoco lesiona el art. 7.2 LPH cuando establece que cualquier propietario "en el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna"; pues no nos hallamos ante una unilateral modificación de un elemento común llevada a efecto por un comunero, sino ante un acuerdo que autoriza levantar una edificación en el terreno desafectado, por lo que su construcción fue perfectamente legítima.
- Plazo ejercicio acción: La acción nace de una modificación del régimen jurídico de la mancomunidad que implica la ocupación de una parte del inmueble construido para un uso predeterminado. En virtud de dicha modificación la parte actora ostenta un poder directo, excluyente y frente a todos para ocupar el espacio reclamado en la demanda, con el destino preestablecido por voluntad unánime de la mancomunidad, y no en virtud de una relación jurídica personal.
- En consecuencia, la acción está sometida al plazo de prescripción de 30 años del art. 1963 CC.

8

## **LÍMITE TEMPORAL DE LA PREFERENCIA DEL ART. 9.1.e) LPH A LOS CRÉDITOS A FAVOR DE LA COMUNIDAD FRENTE A LOS PROPIETARIOS MOROSOS**

---

- **STS 363/2022, de 4 de mayo.**
- Reclamación de deudas a propietario moroso. La comunidad interpuso demanda de tercería de mejor derecho en la ejecución hipotecaria que se seguía contra el moroso, al considerar que su crédito, derivado del incumplimiento de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas impagadas de la anualidad en curso y los tres años anteriores, tenía carácter preferente por disposición de la LPH.
- La demanda fue desestimada en ambas instancias al considerar que, atendiendo a las fechas de la deuda, no se cumplían los requisitos temporales del art. 9.1 e) LPH que limitaba dicha preferencia a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores, y que la tesis mayoritaria era situar el dies a quo en la presentación de la demanda de tercería de mejor derecho, lo que limitaba la preferencia a las deudas de los tres años anteriores, excluyendo de ella las deudas que eran objeto de reclamación.
- La acción ejercitada no se funda en la afección real del inmueble por la que debe responder un nuevo adquirente, que no era propietario cuando se devengaron las cuotas adeudadas, sino en el derecho de preferencia que la ley otorga a esos créditos comunitarios por deudas de gastos comunes y que se encuentra "atemperado por unos concretos límites temporales que deben ser estrictamente observados", sin que puedan ser objeto de aplicación extensiva. Se desestima el recurso de casación.



## EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE ESTAR AL CORRIENTE DEL PAGO PARA PODER IMPUGNAR ACUERDO

---

- **STS 154/2022, de 28 de febrero.**
- Para que rija la excepción a la obligación de pago o consignación a que se refiere el art. 18.2 LPH, debe tratarse de supuesto de impugnación de un acuerdo relativo al establecimiento o alteración de las cuotas de participación entre los propietarios a que se refiere el art. 9 LPH.
- Se consideran incluidos en la excepción los acuerdos de la comunidad de propietarios que alteran la forma de contribución a los gastos comunes según el coeficiente fijado en el título constitutivo y la manera indicada en los estatutos, así como las reformulaciones de las cuentas para adaptarlas a tales modificaciones.
- Por el contrario, la fijación de una cuota extraordinaria o una derrama para sufragar la ejecución de un acuerdo no se considera incurso en la excepción.

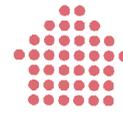
10

## NULIDAD DE ACUERDOS ADOPTADOS CON ABUSO DE DERECHO

---

- **STS 12/2022, de 12 de enero.**
- Demanda contra la comunidad de propietarios, en la que solicitaba que fuera condenada a permitir llevar a cabo los trabajos pendientes de realizar en los conductos de evacuación de humos del negocio de restauración sito en la comunidad, al cese en la prohibición de acceso a elementos comunes el edificio para realizar los trabajos y a la facilitación de acceso a los mismos.
- El conflicto derivó del hecho de que la ejecución de obras de adecuación a la normativa de seguridad en materia de incendios y de estanqueidad requería el acceso a determinadas zonas comunes, que fue impedido por la comunidad demandada. La autorización que solicitó el demandante no pretendía la obtención de un acuerdo de la comunidad que debiera consentir las obras, sino que tenía por objeto salvar la prohibición de acceso a determinadas zonas comunes por las que pasaba la conducción, ya que la realización en esas instalaciones de trabajos, por razones de seguridad, no requería de acuerdo previo de la junta de propietarios.
- Como la comunidad no permitió la realización de obras de adecuación a la normativa de seguridad de unas instalaciones comunes (impuestas por el ayuntamiento), se perjudica el uso y disfrute de la propiedad, por lo que dichos acuerdos son nulos. Se desestima el recurso de casación.

11



## PROHIBICIÓN DE IGUALDAD DE CUOTAS

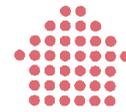
---

- **STS 791/2022, de 18 de noviembre.**
- Contribución con arreglo a la cuota de participación. Título constitutivo que autoriza al reparto de los gastos por cada escalera.
- Se habilitaba a la Comunidad para diferenciar en sus presupuestos los gastos de las viviendas con respecto a los garajes que tienen realidad económica y funcional manifiestamente diferente, al no estar incluidos en el concepto "escalera". Igualmente se facultaba a la Comunidad para diferenciar en sus presupuestos a los locales, dado que los gastos que a los mismos se le podían repercutir no eran los "gastos específicos de cada escalera".
- En suma, el título constitutivo, al tiempo que facultaba la distribución entre las escaleras de los gastos específicos de las mismas, también permitía la atribución a los locales y garajes de los gastos específicos de los mismos, por lo que los presupuestos impugnados establecen una individualización de gastos autorizada por el título constitutivo.
- El reparto de cada uno de los presupuestos debe efectuarse con arreglo al coeficiente de participación establecido en el título constitutivo, sin que proceda el reparto con arreglo a cuotas iguales. La vuelta al sistema de distribución de gastos instaurada por el título constitutivo no requiere la unanimidad de todos los propietarios para la adopción del mismo, sino mayoría, pues se trata de retomar el sistema inicial del título constitutivo que nunca se modificó.

## LA COMUNIDAD COMO CONSUMIDORA

---

- **SSTS 201/2021, de 13 de abril; y 712/2022, de 26 de octubre.**
- La STJUE de 2 de abril de 2020, asunto C-329/19 (*Condominio di Milano*), declaró que, si bien el art. 2 b) de la Directiva 93/13, limita el concepto de "consumidor" a "toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional", los Estados miembros mantienen su libertad de regular el régimen jurídico de la comunidad de propietarios en sus ordenamientos jurídicos nacionales respectivos, calificándola o no como "persona jurídica".
- Además, con arreglo a los arts. 169.4 TFUE y 8 de la Directiva 93/13, pueden adoptarse medidas de protección de los consumidores más estrictas, siempre que sean compatibles con los tratados, de manera que pueden extender la aplicación de lo dispuesto en la citada directiva a las personas jurídicas o a las físicas que no sean consumidores en el sentido de esta.
- En consecuencia, concluyó el TJUE que, aunque el condominio en derecho italiano (equivalente a la comunidad de propietarios española) no se encuentre comprendido en el concepto de "consumidor" en el sentido del art. 2 b), de la Directiva 93/13, los Estados miembros pueden aplicar disposiciones de esta directiva a sectores no incluidos en su ámbito de aplicación.
- En el ejercicio de esas facultades de los Estados miembros, el art. 3.2 TRLCU amplió el ámbito subjetivo del concepto de consumidor y pasó a considerar como tales no sólo a las personas físicas, sino también, en lo que ahora interesa, a las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.
- Es por ello, que una comunidad de propiedad horizontal puede ser consumidora. 13



## PALABRAS OFENSIVAS RECÍPROCAS EN UNA JUNTA DE PROPIETARIOS

---

- **STS 833/2021, de 1 de diciembre.**
- Junta de propietarios en la que se produce una fuerte discusión entre el ex presidente y la presidenta actual por las cuentas y gastos derivadas de unas obras comunitarias. La discusión fue iniciada por el primero, que llamó reiteradamente "mentirosa" y "morosa" a la segunda, la cual al término de la junta y en presencia de otros propietarios llamó al expresidente "ladrón".
- El ex presidente demandó a la actual presidenta por vulneración de su derecho al honor.
- La Sala realiza un juicio de proporcionalidad y tiene en cuenta la previa conducta mantenida y el vocabulario empleado por el demandante, de manera que quien utiliza términos ofensivos, o palabras similares subidas de tono está admitiendo y aceptando una situación de contienda y beligerancia verbal en la que el derecho al honor se debilita.
- Ponderando las concretas circunstancias del caso, concluye que debe prevalecer la libertad de expresión, porque no es posible buscar el amparo judicial en una verdadera instrumentalización de los tribunales de justicia 'por quienes se sienten ofendidos a consecuencia de haber sido ellos mismos ofensores', con evidente riesgo de banalización o desvalorización de los derechos fundamentales.

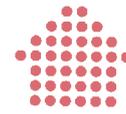
14

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y DERECHOS FUNDAMENTALES

---

- **STS 217/2023, de 13 de febrero.**
- Vulneración de derechos fundamentales por las actuaciones de una comunidad de propietarios que declaró como indispensable la práctica nudista para el acceso a los elementos comunes de la finca, incluso con medidas coactivas, sin justificación en los estatutos.
- Ante la falta de previsión estatutaria que justifique la privación del disfrute de los elementos comunes de los que los demandantes son cotitulares, se aprecia que la imposición del nudismo vulnera el derecho de igualdad, supone una discriminación de los demandantes por razón de sus ideas y pensamientos y atenta a su libertad de movimientos y a su derecho a la intimidad.
- La sentencia declara la vulneración de los derechos fundamentales reseñados y fija una indemnización por daños morales de 1000 euros para cada uno de los demandantes.

15



La proliferación hizo que durante este 2023 se impartieran numerosos cursos formativos y conferencias por medios telemáticos (**WEBINAR**), manteniendo al día al colectivo de cuantos temas y variada legislación de candente actualidad se producen.

Un medio fundamental es la plataforma **AULA COLEGIAL** del Consejo General de Colegios de AA.FF. de la que hacemos una reseña de su dinámica y contenidos.

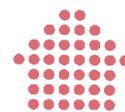
Aula Colegial es la plataforma de formación dirigida a todos los administradores de fincas colegiados, creada por el Consejo General de Colegios de AA.FF. en colaboración con todos los colegios que lo integran.

Se compone un equipo compuesto por responsables de formación, coordinadores y directores académicos, gestores de plataformas de formación y un amplio cuadro de profesores que combinan su experiencia profesional en el ramo de la administración de fincas con la docencia, por lo que los alumnos adquieren conocimientos no solo desde la teoría, si no desde la experiencia en la práctica cotidiana.

El objetivo de Aula Colegial es que los profesionales colegiados dedicados a la gestión de patrimonios inmobiliarios posean reciclen sus conocimientos, para potenciar las habilidades y competencias por medio de programas formativos en la realidad actual de nuestro sector.

Los cursos se plantean en un entorno de aprendizaje informatizado vía internet, sobre las características de la plataforma educativa mode, que promueve una pedagogía constructiva social para el aprendizaje online.

Los itinerarios formativos están diseñados para que se puedan seguir de forma autónoma, con cursos donde el tutor guía e impulsa el



procedimiento formativo, o bien mediante cursos autónomos donde el alumno marca sus pautas formativas.

La figura del dinamizador siempre está presente, su cometido es hacer un acompañamiento que guíe al alumno en el apartado técnico en el

transcurso de su formación. Garantiza el éxito de la formación por medio de un seguimiento y soporte del alumno durante todo el periodo de formación.

Los cursos cuentan con una guía de aprendizaje donde se pormenoriza el desarrollo del mismo, las fechas previstas para los temarios y, en su caso la planificación de entrega de casos prácticos, cuestionarios o participación en foros de debate.

El material de apoyo y consultas está basado en manuales y documentos preparados por los tutores y profesores que se complementan con bibliografía, artículos de opinión, normativas y ejercicios con los que evaluar la adquisición de contenidos formativos.

La formación continua por medio de Internet posibilita al colegiado muchas ventajas respecto a la formación tradicional, siendo la principal de ellas la supresión de impedimentos geográficos y de tiempo. Los alumnos no tienen que desplazarse en un momento en concreto, pudiendo acceder y adquirir conocimientos desde cualquier lugar y ajustado a sus necesidades temporales, siendo esta formación más económica para beneficio del alumnado.

El Colegio de AA.FF. de Córdoba a través de sus comunicaciones y también desde esta memoria anual, quiere animar a todos sus colegiados a que hagan uso de este medio formativo y de reciclaje.

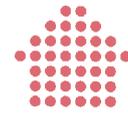
Para obtener más información los contactos son:

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

[informacion@aulacolegial.com](mailto:informacion@aulacolegial.com)



Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas  
de Córdoba



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**Teléfono 934 510 2020**

**FAX 934 513 735**

**Coordinador Aula Colegial. Mario Hervás**

**Recordar, el importante acuerdo alcanzado con la EDITORIAL JURÍDICA SEPIN por el cual todos los meses de forma gratuita nuestros colegiados reciben el Boletín Electrónico PERSONALIZADO PARA NUESTRO COLECTIVO DE AA.FF. DE CÓRDOBA, con temas en PH y AU sentencias, artículos de opinión, etc.**

**Como consecuencia a este acuerdo también pueden disfrutar nuestros compañeros de cursos de formación, conferencias de forma totalmente gratuita para ellos y aun cuando el coste es preferente para el Colegio, supone un importante esfuerzo económico para nuestra tesorería. En el cuadro estadístico se puede consultar todos los cursos y webinar celebrados en el presente ejercicio 2023.**

**Se mantuvo informado al colectivo de cuantos cursos, jornadas, conferencias organizados por los distintos colegios de Administradores de Fincas del Territorio nacional y Consejos de AA.FF. destacando:**

**Curso de Perfeccionamiento de la Profesión Francisco Liñán del Colegio de Málaga, Francisco Brotón de Alicante, Jornada Jurídica Antonio Bravo Antolín Melilla entre otros.**

**El Consejo General de AA.FF. mantiene las Jornadas de Asesores Jurídicos de los distintos Territoriales, siendo el nuestro representado por nuestro Vicepresidente 1º D. Pedro Alfonso Salas Cubeiro donde se debaten asuntos tan importantes como la colegiación obligatoria entre otros.**

**También en marzo se celebraron las XIV Jornadas de Formación Manuel Roberto para miembros de las Juntas de Gobierno de los**



Colegios Territoriales organizadas por el mismo Consejo General con la participación de nuestra Tesorera D<sup>a</sup> Dolores Muñoz Hidalgo.

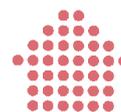
Durante los días 30 de junio 2 y de junio se celebró en Valladolid el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, bajo el lema **ESENCIALES**. De igual modo el Colegio subvencionó a los compañeros que participaron

## 12. ASUNTOS VARIOS

Durante el presente ejercicio 2023 se alcanzaron y ratificaron acuerdos con las distintas empresas y entidades que se relacionan.

- **GESTIÓN ENERGÉTICA STECOME**
- **NOVALUZ**
- **MANCOMUNIDAD CAMPIÑA SUR**  
**REHABILITACIÓN**
- **MEDALLO Y CARDONER PRL**
- **CONVERSIA (GRUPO ASPY) NORMATIVAS**
- **CAJA RURAL DEL SUR**
- **BANCO BBVA REHABILITACIÓN**
- **GRUPO ARECIFE**
- **SEPIN FORMACIÓN**
- **PACO SABAN ENDESA**

El Consejo General inicio el desarrollo de su **PLAN ESTRATÉGICO**. Toda organización debe establecer sus objetivos y la forma de alcanzarlos y debe abordar esta reflexión con el fin de lograr mejoras para los administradores de fincas colegiados.



La defensa de la profesión es la razón de ser y el objetivo que persigue, para ello se debe:

**MEJORAR SU ORGANIZACIÓN EJECUTIVA.**

**AGILIZAR LA ADOPCIÓN DE DECISIONES.**

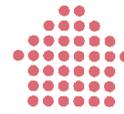
**OBTENER LOS RECURSOS NECESARIOS Y PROMOCIONAR ESAS HERRAMIENTAS A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS.**

Para lograr los fines del este Plan Estratégico, se hace fundamental la colaboración de todos los Colegios Territoriales, por ello D. José Manuel Roca López como secretario será la persona interlocutora para todo lo relacionado con el referido Plan y nuestro Territorial.

La Mesa para la Rehabilitación Edificatoria y Urbana de la Provincia de Córdoba (RECO), es una iniciativa promovida por un conjunto de entidades relacionadas con la Edificación. Este grupo de trabajo está formado por técnicos y profesionales de Colegios del que el nuestro es miembro fundador, así como Asociaciones de Empresarios y la Administración.

Sin ánimo de lucro, sus fines son de impulso y conocimiento de la rehabilitación, con la pretensión de que se realice por profesionales colegiados y técnicos habilitados, y esté dirigida a un mantenimiento y mejora de los edificios, conociendo de primera mano, normativas y financiación y evitando actuaciones que resulten estériles y no prevean el edificio y sus instalaciones en todo su conjunto.

Nuestra Presidenta D<sup>a</sup> Mercedes Romero Balsera como interlocutora con RECO y este Colegio de AA.FF. de Córdoba asisten y participa en todas las reuniones que se celebran los primeros viernes de cada mes y actos organizados, mesas de trabajo, reuniones convocadas y

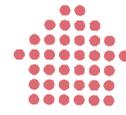


Jornadas, destacando las celebradas con los Presidentes de Comunidades de Propietarios, con el objeto de formar a estos y potenciar el mantenimiento en los edificios.

Durante todo el ejercicio, nuestra Presidenta tuvo el placer de representar a nuestro colectivo en cuantas reuniones de trabajo han sido organizadas por la DELEGACIÓN DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA DE CÓRDOBA por invitación de su titular D<sup>a</sup> Blanca Torrent Cruz.

Los objetivos que se pretenden alcanzar en estrecha colaboración con los Colegios Profesionales, a los que en palabras de D<sup>a</sup> Blanca Torrent **“considera como colaboradores directos y pieza fundamental en la reactivación económica de Córdoba son”:**

- 1.- Establecer por cada colegio una persona como nexo de comunicación.
- 2.- Ser colaboradores directos con empresas y autónomos.
- 3.- Apoyo para la visibilidad de los Colegios.
- 4.- Colaborar con los colegios en la educación y formación de empresas.
- 5.- Trabajar en la elaboración de las temáticas a plantear en materia de reactivación económica, propuestas que giren en torno al empleo, salud, etc. y todos los temas en los que la ciudad es actor directo.
- 6.- Fomentar la participación de todos los asociados, participación activa por grupos de trabajo, cuyos resultados serán medidos y contrastados.
- 7.- Aportar fórmula eficaz que garantice la movilidad y la carrera profesional.
- 8.- Cuidar y fomentar la vertiente social en línea con el Paquete Social de UE.
- 9.- Trabajar la Agenda 2030 de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible para nuestra ciudad.



Reseñar el importante papel que nuestro Territorial tuvo en la tramitación de subvencione para Rehabilitación Edificatoria, con distintas reuniones entre nuestra Presidenta con la gerente de **VIMCORSA**, sobre todo las reiteradas solicitudes para conseguir los aplazamientos de plazos para la presentación de documentación para subvenciones de instalación de ascensores que tanto demandan los colegiados. Del mismo modo nuestro Colectivo participo de manera activa en las reuniones convocadas para explicar en qué consistirán las **AREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LAS ZONAS DE SANTUARIO Y SAN JOSÉ OBRERO**.

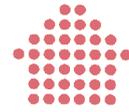
En cumplimiento de la ratificación del Convenio de Colaboración suscrito entre la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y nuestro Colegio, se reenvía al colectivo cuanta información nos es facilitada por la Dirección Provincial

Se sigue manteniendo acuerdos con la Agencia Tributaria Estatal y de Andalucía, por los cuales los colegiados que se adhieran podrán operar en nombre de terceras personas en nuestra Comunidad.

Ante la obligatoriedad de cumplir con la Ley 39/2015 para comunicarse electrónicamente con la Administración Pública, los administradores de fincas colegiados cuentan con la plataforma **CAFirma**.

Como expertos digitales y asistencia personalizada tiene la misión de reducir la carga de trabajo de nuestro colectivo realizando las siguientes tareas:

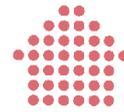
- **FIRMA DIGITAL Y COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.**
- **EMISIÓN Y CUSTODIA DE CERTIFICADOS DIGITALES.**



- **SERVICIO DE VIGILANCIA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS.**
- **COMUNICACIÓN POR CORREO ELECTRONICO Y CONFIRMACIÓN TELEFÓNICA DE LAS NOTIFICACIONES.**

### **ASISTENCIA DE LA PRESIDENTA A DISTINTOS ACTOS.**

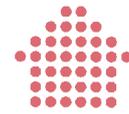
- **INAUGURACIÓN NUEVA SEDE COLEGIO DE AA.FF. DE JAÉN.**
- **FORBES SUMMIT SUSTAINABILITY CON PRESIDENTE JUNTA ANDALUCÍA.**
- **LA MIRADA ECONÓMICA ABC UNIELECTRICA.**
- **JORNADA EMPRESAS Y FP IMDEEC.**
- **CELEBRACIÓN DÍA DE ANDALUCÍA.**
- **ENCUENTRO ECONOMÍA ABC CON CONSEJERA DE EMPLEO.**
- **LA LOGISTICA QUE VIENE IMDEEC.**
  
- **EL LIBRO EXISTENTE FONDOS NEXT COLEGIO SEVILLA CON SECRETARÍA GRAL VIVIENDA.**
- **AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES CON LA MINISTRA DE TRANSPORTES MOVILIDAD Y AGENDA URBANA.**
- **LA MIRADA ECONÓMICA ABC COMPROMISOS CON EL CONSUMIDOR.**
- **CONGRESO NACIONAL AA.FF. VALLADOLID.**
- **AYUDAS PARA REHABILITAR TU VIVIENDA RECO Y IMDEEC.**
- **FORO DE ECONOMÍA CON ALCALDE DE CÓRDOBA.**
- **JORNADAS ANDALUZAS EN CÓRDOBA.**



- REPRESENTACIÓN PROCESIÓN HDAD RESUCITADO CÓRDOBA.
- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL NULIDAD RECOGIDA NEUMÁTICA LANVERT.
- COMO GESTIONAR LA OPORTUNIDAD EUROPEA SEMINARIO ONLINE.
- CELEBRACIÓN SANTO DOMINGO DE LA CALZADA ORGANIZADO POR COLEGIO SEVILLA.
- JORNADAS ADMINISTRADORAS DE FINCAS EN ESPAÑA POR EL COLEGIO DE MÁLAGA.
- JORNADAS COLEGIOS PROFESIONALES POR ABC.
- I JORNADA JURÍDICA ANTONIO BRAVO ANTOLÍN EN MELILLA.
- ANIVERSARIO COLEGIO GRANADA.
- CURSO DE FORMACIÓN PACO GIL EN CEUTA.
- REUNIÓN PRESIDENTE DEL PARLAMENTO ANDALUZ.

La tradicional CENA DE CONVIVENCIA fue sustituida por un almuerzo de convivencia, que se celebró en el Hotel Ayre, tras una Jornada Formativa e Informativa impartida por ENDESA y PACO SABÁN

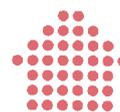
En diciembre tuvo lugar la tradicional copa de Navidad que la Presidenta y Junta de Gobierno ofrecen cada año a los compañeros de más reciente incorporación, encuentro donde de manera amistosa podían conocer de primera mano sus aspiraciones, motivaciones y propuestas.



**Nuestros colegiados pudieron recibir un año más en sus despachos nuestra tradicional Agenda Corporativa 2023 sufragada gracias a las firmas colaboradoras que en ella se publicitan.**

**Por último, y desde el recuerdo a los compañeros/as que ya no se encuentra entre nosotros y sus respectivas familias y seres queridos, queda agradecer a todos/as los que conforman la Junta de Gobierno por su dedicación y trabajo que de forma altruista dedican su tiempo, esfuerzos y conocimientos en favor de este colectivo colegiado, y a todos los compañeros/as en general por la confianza y comprensión que nos depositan, trasladándonos nuestras felicitaciones y ánimo por la importante labor que día a día realizan en bien de una sociedad justa y en convivencia.**

**Se finalizó de redactar la presente memoria en Córdoba a 6 de mayo de dos mil veinticuatro.**



## 9. APARICIONES EN REVISTAS CORPORATIVAS

### CONSEJOS.

