

# caf DOSPUNTOCERO Málaga

## Nueva Junta

La Junta de Gobierno presidida por Manuel Jiménez Caro tomó posesión de sus cargos tras ser elegida en las elecciones celebradas el 16 de diciembre de 2020.

## COVID-19

La Junta de Andalucía aclara que no podrán celebrarse juntas de propietarios de más personas de las reguladas como máximo en las medidas sanitarias vigentes.

## Formación

Definido el calendario formativo presencial: el Dospuntocero será el 24 de septiembre, y el Curso Francisco Liñán el 19 y 20 de noviembre.

## Piscinas

Claves para la puesta a punto de cara a la temporada de verano. Deberán mantenerse los protocolos de prevención frente a la COVID-19.



**CNAF2022**  
será en Málaga  
del 30 de junio  
al 2 de julio.

# Quicesa, el primer fabricante nacional en suministro a piscinas públicas



Las piscinas comunitarias con gran afluencia de usuarios requieren una calidad de agua óptima.

Quicesa, con una larga trayectoria en este tipo de instalaciones, le ofrece un porfolio de soluciones personalizadas garantizando los resultados.



- Suministros de productos químicos
- Diseño y suministro de equipamiento
- Servicio de atención técnica profesional
- Asesoramiento técnico y legal

*La gestión de las piscinas comunitarias ya no será un problema*



Delegación Málaga  
P.I. Guadalhorce,  
Crta. Azucarera-Intelhorpe, 12  
29004 Málaga  
Tel. 951 230 151 Móvil 618 761 424  
sgomez@quicesa.com

## STAFF

---

*Edita* Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

*Dirección* Manuel Jiménez Caro / [presidente@cafmalaga.com](mailto:presidente@cafmalaga.com)

*Coordinación:* Sergio Gómez Gutiérrez

*Redacción* Álvaro López y Cristina Elena Rivas / [comunicacion@cafmalaga.com](mailto:comunicacion@cafmalaga.com)

*Diseño y maquetación* Francisco López Escolá / [franlopezescola@gmail.com](mailto:franlopezescola@gmail.com)

*Producción Gráfica* Copicentro Alhaurín El Grande / [alhaurinelgrande@copicentro.com](mailto:alhaurinelgrande@copicentro.com)

*Fotografía* Álvaro López y Daniel Pérez

Tel. 952 30 22 21

## SUMARIO

04	CAF EDITORIAL
06	CAF ENTREVISTA
08	CAF NUEVA JUNTA
14	CAF NOTICIAS
26	CAF FORMACIÓN
30	CAF TÉCNICO
34	CAF ESTUDIOS INMOBILIARIOS
36	CAF ASESORÍA LEGAL
40	CAF EMPRESA
41	CAF ACUERDOS DE COLABORACIÓN
42	CAF CULTURA

Cafmálagadospuncero es una publicación propiedad del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

No se hace responsable de la opinión de sus colaboradores en los textos publicados ni se identifica necesariamente con lo expresado en los mismos. Queda prohibida la reproducción total o parcial de cualquiera de sus contenidos.

Depósito Legal: MA-815-97

# Nuevos tiempos en el CAF Málaga

**Marisa Mandly García.**

Vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.



**C**ompañeros quiero empezar dándoos las gracias por participar de forma tan masiva en las distintas comisiones de trabajo del Colegio, sin vosotros no podríamos llevar a cabo todos los objetivos que nos hemos propuesto en este mandato.

Esta pandemia ha cambiado nuestra forma de trabajar y estos cambios han llegado para quedarse en la “nueva normalidad”. Las nuevas tecnologías, las reuniones de juntas directivas virtuales (esperemos que en breve puedan ser las de “propietarios”, una vez se regule), los cursos -ahora en formato Webinar- mucho más cómodos sí, suponen un gran ahorro de tiempo para nosotros, pero la mayoría de los administradores decimos lo mismo, cómo echamos de menos ese café con los compañeros

al término de la ponencia, donde más se aprende, compartiendo las dudas y experiencias.

La pandemia ha acelerado el proceso de digitalización de nuestros despachos, es más, en unos años nuestros clientes serán en gran parte los llamados nativos digitales. Aprovechemos todo lo que la tecnología nos da, pero no olvidemos el trato directo con el cliente. Ellos no quieren tratar con una máquina, ni con un call center impersonal, como nos ocurre cuando somos nosotros los que como clientes tenemos que llamar a empresas como las de telefonía y se hace misión imposible hablar con un ser humano en lugar de con una máquina. Compaginemos tecnología y trato personal.

Planteamos como objetivo contribuir a que los edificios sean sostenibles

y se adapten lo más rápido posible a las energías renovables. Uno de los propósitos de la Agenda 2030 aprobada por Naciones Unidas, cuyos objetivos ha asumido nuestro país, es que las ciudades sean sostenibles. Los Administradores de Fincas y los Colegios podemos y debemos contribuir a ello. No olvidemos que nuestra ciudad fue pionera con el proyecto Málaga Smart City, que puso en marcha en 2009. Desde el Colegio de Málaga y Melilla lo tendremos como prioridad.

Otro objetivo prioritario: eficacia y eficiencia en nuestro trabajo. Para ello haremos convenios con los distintos Ayuntamientos y organismos públicos de la provincia, con áreas como medioambiente, urbanismo... De momento las distintas instituciones con las que hemos empezado a negociar

han mostrado una total colaboración a nuestras propuestas, ahora queda trabajar para que se materialicen en convenios y que éstos se pongan en marcha una vez firmados. La mayoría de los administradores hemos vivido situaciones de indefensión con la administración pública en la pandemia que lucharemos para que no vuelvan a repetirse más. Haremos que los Ayuntamientos cuenten con nosotros como agentes sociales. De hecho, el Ayuntamiento de Málaga nos ha incluido en la negociación de la regulación que va a llevar a cabo sobre las viviendas turísticas en la capital, ya que somos los que conocemos de primera mano la problemática. Málaga es la segunda provincia española con más viviendas turísticas del país. Propondremos que se nos integre en el Consejo Social de la ciudad de Málaga, que preside el alcalde D. Francisco de la Torre y en el que actualmente hay representantes de otros tres colegios profesionales. El nuestro debe estar.

En cuanto a los honorarios, cada vez las distintas normativas exigen más a las comunidades de propietarios, ese trabajo que los clientes no ven, el trabajo ingrato, para que la Comunidad tenga absolutamente todo conforme a normativa. Por ello compañeros,



los honorarios no pueden ir a la baja si cada vez las Comunidades tienen que cumplir con más obligaciones. La Universidad de Málaga elaborará un estudio sobre los costes de la profesión que pondremos a disposición de todos los colegiados.

Esperamos veros en la celebración del "Día del Administrador" que tendrá lugar, si las circunstancias lo permiten, el 17 de septiembre y en el que haremos

el homenaje que corresponde a nuestro Colegio por su 50 aniversario, el cual no pudo celebrarse el año pasado. También te esperamos en el próximo Congreso Nacional de Administradores de Fincas que se celebrará en Málaga, y que tuvo que ser pospuesto en el año 2020 debido a la Covid-19 y que finalmente se celebrará del 30 de Junio al 2 de Julio de 2022.

## FincaTech

Administre con tranquilidad

¿Quieres olvidarte del RGPD de por vida?

**Nombra a un DPD CERTIFICADO Por la AEPD**

Nombra un Delegado de Protección de Datos certificado por la Agencia Española de Protección de Datos:

- Garantía de cumplimiento de RGPD
- Libérate de responsabilidades y trabajo
- Precios sin competencia
- Demostración de proactividad
- Protégete de cualquier denuncia o sanción

La solución definitiva para el cumplimiento del RGPD ofrecida por Fincatech.

Llámanos y en solo 2 minutos te explicaremos la gran diferencia.

Teléfono: 633537129  
comercial@fincatech.es

## ENTREVISTA

**“NUESTRO COMPROMISO SE CONVIRTIÓ EN UN CONTRATO CON LOS COLEGIADOS QUE HAY QUE LLEVAR A CABO, SIN EXCUSA POSIBLE”**



Manuel Jiménez Caro  
Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de  
Málaga y Melilla.

### **¿Cómo han sido estos primeros meses como presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla?**

Intensos y productivos. Hemos tenido que poner en marcha las comisiones de trabajo, que era un primer paso imprescindible para que el Colegio sea capaz de dar respuesta a las necesidades de los colegiados de forma eficaz y participativa. Cuesta mucho arrancar desde cero, pero esperamos alcanzar pronto la velocidad que se necesita para cumplir con todos nuestros compromisos y proyectos en este mandato.

### **¿Y la Junta de Gobierno? ¿Cómo ha iniciado este trabajo?**

Con mucha ilusión y ganas de trabajar. Estoy muy agradecido a las compañeras y compañeros que componen la Junta de Gobierno, por su entrega y dedicación a la profesión, y como veo reflejado eso en estos inicios de nuestro mandato.

### **Una de las primeras medidas fue promocionar la apertura de las comisiones para que participen los colegiados. ¿Cómo valora la respuesta de los colegiados?**

Muy positiva, han sido muchas las solicitudes de incorporación de colegiados a las comisiones de trabajo, aproximadamente un centenar. No se ha podido incorporar a todos los solicitantes, porque para hacer operativo el trabajo de las comisiones, se ha tenido que limitar el número de participantes. En cualquier caso, 78 compañeras y compañeros, que no pertenecen a la Junta de Gobierno, se han

incorporado a las comisiones de trabajo.

### **¿Qué papel van a jugar las comisiones de trabajo en este nuevo mandato?**

Son fundamentales para poner en marcha todos los proyectos previstos. Nuestros objetivos son ambiciosos y numerosos, queda mucho trabajo por hacer, y es imposible llevarlo a cabo sin la visión, la ilusión y el trabajo de todos los colegiados.

### **¿Cuáles son sus principales objetivos para estos años?**

Tenemos que cumplir con nuestros compromisos electorales. Nos han votado con un proyecto de modernización y regeneración del Colegio. Cuando venció nuestra candidatura, ese compromiso se convirtió en un contrato que hay que llevar a cabo, sin excusa posible.

### **¿Está alterando mucho la situación sanitaria estos primeros meses de trabajo como presidente del Colegio?**

Quizá la consecuencia más evidente sea la imposibilidad de realizar la toma de posesión solemne, así como el esfuerzo que ha sido necesario para comunicar a nuestras compañeras y compañeros los cambios que se iban produciendo a lo largo de esta tercera ola. Las limitaciones a las reuniones de trabajo y los desplazamientos a otras provincias se han podido sortear gracias a las videoconferencias y al excelente trabajo que está haciendo la secretaría del Colegio para digitalizar los procesos administrativos.

### **Una de las consecuencias de la pandemia ha sido el aplazamiento, ya en dos ocasiones, del Congreso Nacional que tenía que celebrarse en junio de 2020. Finalmente tendrá lugar en 2022. ¿Cómo será este Congreso?**

Productivo, seguro y agradable. Nuestro objetivo es que cuando acabe el Congreso y marchen nuestros congresistas, lo hagan con buen sabor de boca y con el convencimiento de que han recibido una formación de calidad, con ponencias y actividades pertinentes e interesantes, en un entorno cómodo y seguro. En definitiva, queremos que nuestros congresistas tengan una experiencia útil, muy agradable y digno reflejo de la histórica hospitalidad de nuestra ciudad. Debemos agradecer encarecidamente a los Colegios territoriales de Valladolid y Alicante que, gentilmente, hayan permitido a Málaga este nuevo aplazamiento y darnos una nueva oportunidad de poder recibir a nuestros compañeros de toda España, así como a los administradores de otros países que suscriben el programa internacional de nuestro congreso.

### **¿Se ha detectado interés de los asistentes y patrocinadores por mantener su compromiso y venir a Málaga en junio del próximo año al Congreso?**

Más de 500 congresistas han mantenido su inscripción, a pesar del nuevo aplazamiento. Es un signo evidente del interés que tiene para el congresista esta edición. Creemos que Málaga es un entorno excelente para un congreso nacional y así nos lo trasladan también los

patrocinadores que han mantenido su apoyo y los que se están incorporando por primera vez a participar. Hay mucha expectación, y nos vamos a esforzar por hacer un Congreso Nacional, que también sea interesante y productivo para nuestros patrocinadores.

### **Uno de los servicios más demandados por los colegiados es la formación... ¿Qué plan de trabajo tiene para este campo?**

Nuestra formación debe ser más amplia, incorporando aspectos que hagan al Administrador de Fincas Colegiado más competitivo y eficiente. Por ello, la comisión de formación trabaja por elaborar un plan formativo que incorpore, además de las materias técnicas y jurídicas que se tratan habitualmente, aspectos tan importantes como el marketing de los despachos profesionales, la gestión del tiempo o la dirección de personal. Todos nuestros despachos son empresas que compiten en un entorno hostil, con competidores que devalúan continuamente los honorarios y amenazados por grandes corporaciones empresariales que gestionan las comunidades exprimiéndolas como un limón. Nuestra obligación es ayudar a nuestros compañeras y compañeros en esta lucha, estar a su lado, y empoderarlos para resistir en la tormenta.

En breve dispondremos de una plataforma formativa digital, que permita acceder a multitud de cursos, el día y la hora que al usuario le convenga, que incluso permita utilizar los créditos formativos del despacho. Donde el colegiado tenga acceso, tantas veces como lo necesite, a todos los cursos que ha realizado, así como a la documentación relacionada al mismo.

### **Otra de las cuestiones que generan controversia es la deontología. ¿Tiene el Colegio herramientas para actuar contra aquellos colegiados que no cumplen con el código deontológico de la profesión?**

Nuestros estatutos actuales nos permiten actuar con cierta eficacia, a veces es más una cuestión de

voluntad que de recursos. En cualquier caso, se va a realizar una modificación estatutaria que abarcará aspectos tales como la mejora del proceso electoral (aportando más garantías al proceso, y permitiendo el voto telemático del colegiado), y va a reforzar la deontología para endurecer el régimen sancionador y que se pueda actuar firmemente con aquellos administradores que, más allá de un error en su actuación, actúan con mala fe, con desprecio absoluto a la ética y al respeto entre compañeros. Estas personas no merecen pertenecer al Colegio, ya que contribuyen, sin duda alguna, a dar una imagen del Administrador falsa y distorsionada.

### **¿Qué visión cree que tiene la sociedad de los administradores de fincas?**

Me gustaría pensar que buena, pero quisiera que fuera excelente, que se pensase en el Administrador de Fincas Colegiado como establecen nuestros propios estatutos: un profesional que cumple su cometido con diligencia, ajustando su actuación a los principios de la confianza y la buena fe con sus clientes, respetando y acatando las demás normas deontológicas y aplicando la técnica profesional adecuada al caso. Y que desarrolla con respeto y cortesía sus relaciones con sus compañeros. Mi visión es la misma que tuvieron aquellos que decidieron regular nuestra profesión, y esta es la visión que quiero que la sociedad tenga de nosotros, que somos profesionales honrados al servicio de nuestros clientes, es tan sencillo y tan difícil como eso.

### **¿Considera que está la 'administración de fincas' donde debe estar a nivel institucional?**

Hay que recuperar la credibilidad de las instituciones en nuestra profesión. Es necesario que acepten que el Administrador de Fincas Colegiado es un interlocutor valioso entre las instituciones y los vecinos de las comunidades que administran. Tenemos que ser útiles para las administraciones y a cambio de ello, las administraciones y empresas públicas deben dar un trato preferente, que agilice las gestiones ordinarias de nuestra profesión y

permita realizar otras extraordinarias o tener acceso a información, a la que no puede acceder quien quiera ejercer sin estar colegiado. Convenir con las instituciones es darle a nuestras compañeras y compañeros herramientas para poder trabajar más y mejor. Por todo ello, es una prioridad de nuestra Junta de Gobierno, trabajar en este sentido.

### **¿Cómo se puede mejorar esta imagen, de cara a los ciudadanos y a las administraciones?**

No es nada fácil, ni rápido. Se requiere mucha ejemplaridad. Para el ciudadano hacerle ver que el administrador puede cometer errores y hay que ser comprensivo, sobre todo cuando se repara el daño cometido, pero aquel que realiza su función de forma deshonesto y con mala fe, es castigado y expulsado del Colegio porque no nos representa. Para la administración, debemos estar a su disposición de forma leal, cuando nos necesite. Del mismo modo que nos hemos significado como un factor esencial en el mantenimiento de los servicios durante esta pandemia, debemos colaborar en los objetivos de rehabilitar, conservar, mejorar la convivencia, hacer accesibles y seguros los edificios que administramos, gestionar las innumerables necesidades de los vecinos relacionadas con áreas municipales como urbanismo, medio ambiente, gestión tributaria, conservación de los distritos, y un largo etcétera. Debemos dar, y exigir a cambio que todas estas gestiones se tramiten con la misma lealtad y agilidad que ofrecemos.

### **¿Cómo cree que va a salir la profesión de la situación social, sanitaria y económica que estamos viviendo?**

Sin duda reforzada. Por la labor que hemos realizado y seguimos realizando durante esta pandemia, y por los procesos tales como el teletrabajo y la digitalización de los despachos, que se han puesto en evidencia por la necesidad, pero que han llegado para quedarse y mejorar la productividad y el servicio del administrador.

## LA NUEVA JUNTA



### **Manuel Jiménez Caro**

*Presidente del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.300

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Málaga.

Master Executive en Dirección y Administración de Empresas por ESESA.

12 años como Administrador de fincas.



### **Marisa Mandly**

*Vicepresidenta 1ª del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.087

De la 2ª promoción de estudios inmobiliarios. Pertenece a una familia dedicada a la profesión desde hace más de 50 años, trabajando en exclusiva la administración de la propiedad vertical y horizontal. Colegiada desde el año 2003.

17 años como Administradora de fincas.



### **Manuel Díaz Gaitán**

*Vicepresidente 2º del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.439

Licenciado en Económicas y Empresariales por la UMA. Desde 1999 hasta 2011 desarrollé mi labor profesional en departamentos de administración en el Sector de la Construcción y Sector Eléctrico, ocupando puestos de responsable de administración. Desde el año 2011, me dedico a la Administración de Fincas.

9 años años como Administrador de fincas.



NUEVA MARCA,  
MISMO SERVICIO,  
MÁXIMA CALIDAD



## thyssenkrupp Elevadores es ahora TKE.

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

Seguimos siendo tu socio de confianza.

Descubre más en [tkelevator.es](http://tkelevator.es)

T: 901 02 09 09  
[servicliente@tkelevator.com](mailto:servicliente@tkelevator.com)  
[www.tkelevator.es](http://www.tkelevator.es)  
@TKE\_ES

**TKE** MOVE  
BEYOND



**Mercedes González Postigo**  
*Vicepresidenta 3ª del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.366

Asesora Laboral, Fiscal y Contable, colegiado número 1.464 del Ilustre Colegio Oficial de Graduados Sociales de Málaga desde 2004.

Administradora de Fincas Urbanas y Rústicas colegiada nº 2366 desde el año 2009.

16 años como Administradora de fincas.



**Sergio Gómez Gutiérrez**  
*Secretario del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.734

Administrador de Fincas y Abogado, doblemente colegiado. Desde el principio de mi carrera profesional me he especializado en materia de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos.

6 años como Administrador de fincas.



**Alberto Escudero Martínez**  
*Tesorero del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 1.423

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales

Economista Colegiado número 840 del Ilustre Colegio de Málaga. Consultor inmobiliario, administrador concursal y administrador judicial.

Administrador de Fincas

35 años como Administrador de fincas.

## SERVICIOS



LIMPIEZA  
JARDINERÍA  
PISCINAS  
AUXILIARES DE CONTROL  
CONSERJES - MANTENEDORES

## SISTEMAS



PUERTAS AUTOMÁTICAS  
ANTENAS COMUNITARIAS  
INSTALACIONES ELÉCTRICAS  
PORTEROS Y VIDEOPORTEROS  
SISTEMAS CONTRA INCENDIOS  
GRUPOS DE PRESIÓN Y BOMBEO

## CONSTRUCCIONA



OBRA NUEVA  
REHABILITACIONES  
PISCINAS  
REFORMAS  
FACHADAS  
IMPERMEABILIZACIONES

## PRODUCTOS QUÍMICOS



PRODUCTOS QUÍMICOS  
SISTEMAS DE CLORACIÓN  
ACCESORIOS Y RECAMBIOS



ESPECIALIZADOS EN EL SECTOR SERVICIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS  
BOMA CORPORACIÓN: Croacia, 17. Nave 53. 29004 Málaga - 952 245 600 - info@bomaempresas.es - www.bomaempresas.es



**Matilde Núñez Jiménez**

*Contadora-censora del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 931

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales (UMA) y administradora de fincas.

35 años como Administradora de fincas.



**Esteban Díaz Acevedo**

*Vocal 1º del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.339

MBA en Administración y Dirección de Empresas EADE.

Graduado en Estudios Inmobiliarios.

13 años como Administrador de fincas.



**Antonio José Bravo Antolín**

*Vocal 2º del CAF Málaga y Melilla*

Numero de colegiado: 2.242

Abogado y administrador de fincas, con experiencia en todos los aspectos jurídicos y judiciales de la propiedad horizontal.

Abogado y administrador de fincas.

13 años como Administrador de Fincas.



**Marjoleine Miranda García**  
*Vocal 3ª del CAF Málaga y Melilla*

Numero de colegiada: 2.009.

Administradora de fincas ejerciente desde el año 2001.

Abogada experta en temas de propiedad horizontal y resolución de conflictos.

Con 20 años de experiencia como empresaria, especializada en comunidades de propietarios sitas en la Costa del Sol.

20 años como Administradora de fincas.



**Juan José López Milán**  
*Vocal 4º del CAF Málaga y Melilla*

Número de Colegiado: 2.757

Administrador de Fincas y Licenciado en Administración y Dirección de Empresas. Con experiencia en el sector inmobiliario, financiero y bancario.

6 años años como Administrador de fincas



www.isoluz.com  
 isoluz@isoluz.com  
 +34 952 45 12 22



**Traducción simultánea juntas generales**  
 Simultaneous translation for general meetings

**Asistencia no presencial juntas generales (Streaming/online)**  
 Non face-to-face assistance for general meetings

**Grabación video y/o audio**  
 Video and audio recording



## Manuel Jiménez toma posesión como presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla



El 30 de diciembre, Manuel Jiménez Caro formalizó su cargo de presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla con el correspondiente traspaso de poderes a la nueva Junta Directiva. Posteriormente, dadas las circunstancias sanitarias actuales, Manuel Jiménez tomó posesión de la presidencia en un acto con un número de personas reducido y bajo el cumplimiento de todas las medidas de seguridad exigidas. Tras ganar las elecciones celebradas el

16 de diciembre frente a la candidatura de Luis Camuña, el nuevo presidente de la institución colegial se marcó como objetivos consolidar la transparencia y modernizar el Colegio para mejorar los servicios ofrecidos a los colegiados y la imagen transmitida a sociedad y administraciones.

La primera labor de su presidencia fue formar las comisiones de trabajo, para las que se solicitó la participación de los colegiados. Para ello, se conformó

previamente el nuevo organigrama del Colegio, la base de estas comisiones. A través de ellas, se pretende dar un papel más activo a los Administradores de Fincas Colegiados en el funcionamiento y toma de decisiones del Colegio.

El presidente valoró muy positivamente el interés mostrado por los colegiados, puesto que un centenar de colegiados se inscribieron a estas comisiones de trabajo. Unos meses más tarde, a principios de marzo, se produjo la primera reunión de estas comisiones. En concreto, de la Comisión de Delegaciones Territoriales, presidida por Mercedes González.

“Es fundamental contar con los colegiados para conseguir que el Colegio salga reforzado y sea una gran referencia para todos los Colegios de España, para las instituciones públicas y para la ciudadanía”, indicó Jiménez al explicar la importancia de la constitución de estas comisiones de trabajo. Para el presidente del CAF Málaga y Melilla, este primer paso marcará la evolución del Colegio y sus futuras acciones.

## El presidente del CAF Málaga es nombrado secretario del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

Manuel Jiménez, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, fue nombrado secretario general en el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas. En diciembre del pasado año, el Consejo realizó la renovación de su Pleno, por la que designó al CAF Málaga y Melilla para la Secretaría. Tras los resultados de las elecciones del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Jiménez se puso al frente de este cargo.

Igualmente, otro miembro de la Junta de Gobierno del Colegio se sumará al Pleno del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas. Alberto Escudero, tesorero de la institución colegial, será vocal en el Consejo Andaluz.

El Pleno quedó conformado con los siguientes miembros:

### PRESIDENTE:

D. José Feria Moro, Presidente del Colegio de Sevilla

### VICEPRESIDENTE:

D. Gabriel Oyonarte Luiz, Presidente del Colegio de Almería

### SECRETARIO:

D. Manuel Jiménez, Presidente del Colegio de Málaga y Melilla

### TESORERO:

D. Carlos de Osma Rodríguez, Presidente del Colegio de Cádiz

### CENSOR:

D. Alejandro Chamorro Cáliz, Presidente del Colegio de Huelva

### VOCALES:

D. Félix José Rodríguez París, Vicepresidente del Colegio de Almería

D<sup>a</sup> Irene Gil Pérez, Vicepresidenta del Colegio de Cádiz

Dña. Mercedes Romero Balsera, Presidenta del Colegio de Córdoba

D. José Enrique Bravo García, Vicepresidente del Colegio de Córdoba

D. Antonio José Lasso González, Presidente del Colegio de Granada

D. Francisco José Sánchez Rodríguez, Vicepresidente del Colegio de Granada

D. José Antonio Oria Cordero, Vicepresidente del Colegio de Huelva

D. Juan José de la Torre Santano, Presidente del Colegio de Jaén

D. José Tomás Olmedo Cobo, Secretario del Colegio de Jaén

D. Alberto Escudero, Tesorero del Colegio de Málaga y Melilla

D. Rafael del Olmo Garrudo, Censor del Colegio de Sevilla

## Aplazado el CNAF de Málaga al 30 de junio, 1 y 2 de julio de 2022

El Congreso Nacional de Administradores de Fincas se tuvo que volver a posponer para el próximo año 2022. Dada la actual situación de la pandemia, este 2021 no podrá celebrarse con todas las garantías para evitar poner en riesgo la salud de los asistentes. El CNAF tendrá lugar en Málaga durante el 30 de junio, 1 y 2 de julio de 2022 si la evolución de la emergencia sanitaria prospera con el avance de la vacunación a lo largo de este año.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se agradeció tanto a la institución colegial de Valladolid como de Alicante la cesión de sus fechas de celebración del Congreso Nacional para que pueda desarrollarse en Málaga en 2022. Gracias a esta adaptación del calendario, el CAF Málaga y Melilla podrá acoger el Congreso previsto inicialmente para 2020. Desde el Colegio,



también se agradeció a todos los inscritos su comprensión ante las circunstancias y el interés de muchos por seguir querer asistiendo el año que viene.

Tras el anuncio del aplazamiento, se mandó una comunicación a todos los inscritos en el CNAF2021 con el procedimiento para recibir el reembolso del importe de la inscripción. No obstante, también se ofreció la posibilidad de mantener la inscripción al mismo

precio de cara a la celebración del Congreso Nacional en 2022.

Igualmente, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se irá informando de todos los detalles del CNAF2022. Toda la información sobre el programa o las tarifas se irá comunicando para que los profesionales que lo deseen puedan ir uniéndose al Congreso.

### ¿Problemas con la cal del agua?

El Descalcificador Aquasil es la **mejor solución** para **casas, pisos, comunidades de vecinos** y mucho más...

**Financiamos hasta 96 meses**



**aquapurif**  
Tratamientos del Agua



proyectos@aquapurif.com



952 919 015



www.aquapurif.es



SIN  
**AQUASIL**

CON  
**AQUASIL**

## Formación prevé el regreso de los cursos presenciales el próximo otoño

El presidente de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Díaz, presentó a la Junta de Gobierno de la Corporación una propuesta de calendario formativo en el que se prevé el regreso de la formación presencial el próximo otoño.

Así, la intención inicial -que puede variar en función de cómo evolucione la situación sanitaria- es celebrar el Curso CAF Málaga Dospuntocero a finales de septiembre, en un lugar aún por determinar, y en una sola jornada con un límite de plazas para cumplir todas las garantías sanitarias. La fecha

inicialmente fijada para este evento es el 24 de septiembre. Será el primer evento presencial del CAF Málaga 20 meses después de que se celebrara en Ronda el Curso Técnico en febrero de 2020, justo antes de que estallara la pandemia.

Asimismo, está previsto que el 'XXX Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán' tenga lugar con su formato presencial habitual los días 19 y 20 de noviembre, en un emplazamiento aún pendiente de definir.

Asimismo, y de forma excepcional,

está abierta la posibilidad de que antes del mes de agosto se pueda desarrollar el Curso de Oficial Habilitado, suspendido en 2020 cuando estaban las preinscripciones ya realizadas. Debido a las limitaciones de aforo, en caso de llevarse a cabo, tendrán preferencia los que habían iniciado los trámites de inscripción el pasado año. Por otro lado, se irán programando distintas acciones formativas como se han venido haciendo en los primeros meses de este año, y de las que se informarán puntualmente a través de la app móvil del Colegio, la página web y las circulares informativas.

## Benalmádena y el CAF Málaga renuevan el convenio de colaboración que beneficiará a los colegiados que trabajan en la localidad

El Ayuntamiento de Benalmádena y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla han renovado el convenio de colaboración que ambas partes suscribieron hace un año para mejorar las relaciones y agilizar los trámites en todo lo que conlleve una relación entre la institución municipal y los 35 administradores de fincas que están registrados en la localidad, además de los que trabajan en este municipio pero tienen su despacho en un punto distinto.

El acuerdo fue ratificado por el alcalde de Benalmádena, Víctor Navas, y por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez Caro, en un acto en el que también estuvo presente la vicepresidenta primera de la Corporación y responsable de Relaciones Institucionales, Marisa Mandly.

En esta reunión se puso sobre la mesa el problema que supone para los ayuntamientos la gestión de las entidades urbanísticas de conservación, por lo que este será uno de los puntos sobre los que trabajar en los próximos meses con la intención de tratar de normalizar las situaciones de las mismas.

Además, el convenio está planteado para que los colegiados que trabajan en Benalmádena se adhieran al mismo, circunstancia por la que

obtendrían diversas ventajas como comunicaciones inmediatas del calendario fiscal, posibilidad de que el Ayuntamiento les detalle y enumere los impuestos que corresponde a cada comunidad que gestiona, establecer un canal de comunicación más ágil con la entidad municipal, entre otras cuestiones.

Asimismo, se establecen programas de participación conjunta para abordar asuntos relacionados con el urbanismo, la accesibilidad, el medioambiente urbano y la seguridad.

Para el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, "este convenio es muy importante porque,

además de poner en valor la figura del Administrador de Fincas Colegiado de cara a las administraciones públicas, abre el camino para que otros ayuntamientos de la provincia de Málaga o el propio gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla firmen acuerdos similares".

Por otro lado, el alcalde, Víctor Navas, destacaba "la necesidad de trabajar conjuntamente y establecer líneas de diálogo porque un administrador de fincas no deja de ser un pequeño alcalde de un conjunto de viviendas, o de un pequeño barrio, y esta comunicación ayuda a tener una ciudad más ordenada, mucho más eficiente en cuanto a los recursos públicos y privados que se utilizan".







UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA

| **uma.es**

# ESTUDIOS INMOBILIARIOS



➔ **Diploma en Extensión Universitaria en  
Gestión y Administración Inmobiliaria**

➔ **Diploma en Extensión Universitaria en  
Gestión y Administración de Fincas \***

(\*Se deberá realizar, una vez cursado el primer título)

Más info en:

[www.estudiosinmobiliarios.uma.es](http://www.estudiosinmobiliarios.uma.es)

Formato semipresencial, con  
clases en viernes alternos



FACULTAD DE COMERCIO  
Y GESTIÓN



Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla



## Llamamiento a los colegiados para la actualización de sus datos

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla hace un llamamiento a sus colegiados para que actualicen sus datos en el apartado 'Actualización de datos' de la web colegial. El Colegio ha detectado un porcentaje elevado de colegiados con datos desactualizados, lo que impide que las comunicaciones lleguen a todos correctamente.

Desde la institución colegial se pide la colaboración a los Administradores de Fincas Colegiados para conseguir que todo profesional reciba las informaciones del Colegio en el momento y forma adecuados. En las circulares, por ejemplo, suele compartirse información actualizada y de gran importancia al respecto de la pandemia, subvenciones o normativas de obligado cumplimiento. Si un colegiado dejó de utilizar el correo facilitado en su momento, es fundamental que proporcione su nueva dirección de correo para recibir las circulares. No obstante, todas las circulares

emitidas desde el Colegio pueden consultarse en la sección "Comunicación" de la web, en "Circulares informativas". Otro canal esencial para estar al día de todas las novedades y actividades del Colegio es la aplicación móvil. Cada vez que se manda una circular, se envía una

notificación por la app.

Después de cuatro meses desde su lanzamiento, más de 200 colegiados se han descargado la aplicación oficial del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

## La Junta de Andalucía confirma la limitación de 6 personas para la celebración de juntas de propietarios



La Junta de Andalucía, en respuesta a los numerosos requerimientos de información del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, comunicó a mediados de marzo que las reuniones de juntas de propietarios quedan condicionadas a la limitación de seis personas máximo. Ante esta respuesta, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se recomendó a los administradores de fincas no realizar ninguna junta de propietarios que supere este límite o el establecido en cada momento por la Junta de Andalucía.

En su consulta, el Consejo Andaluz planteó la duda de si las juntas de propietarios podían enmarcarse en los supuestos del artículo 35 del BOJA Extraordinario del 4 de marzo de 2021, por los que se permitiría un mayor número de asistentes en aquellos municipios en nivel 2 de alerta.

Según ha explicado Patricia Lago, viceconsejera de Salud y Familias de la Junta de Andalucía, "La situación planteada no puede ser encuadrada en los supuestos contemplados y citados por usted en su consulta, dado que el artículo 34 de la Orden de 29 de Octubre de 2020, por la que se establecen los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales excepcionales por razón de salud pública en Andalucía, para la contención de la COVID-19 (BOJA Extraordinario núm. 73), regula la celebración de eventos profesionales, tal y como contempla el documento aprobado por la Comisión de Salud

Pública del Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud de fecha 22.10.2020 Actuaciones de respuesta coordinada para el control de la transmisión de COVID-19 (Congresos, encuentros, reuniones de negocio, conferencias, seminarios y otros eventos profesionales), encaminados a una recuperación progresiva de la situación económica y laboral en Andalucía, razón por la cual, no pueden ser incluidas en el citado artículo las reuniones de comunidades de propietarios, cuyo elevado número generaría un altísimo índice de contactos presenciales entre no convivientes".

Ante cualquier duda sobre el nivel de alerta en el que se encuentra un municipio y las medidas estipuladas en el mismo, desde la institución colegial se aconseja a los colegiados consultar [www.mapacovid.es](http://www.mapacovid.es).

## AMUPEMA facilitará la integración de las administradoras de fincas en la asociación tras la firma de un convenio con el CAF Málaga

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Asociación de Mujeres Empresarias y Profesionales de la Provincia de Málaga (AMUPEMA) firmaron un convenio de colaboración para facilitar la integración de las administradoras de fincas colegiadas en este colectivo. El acuerdo fue ratificado el 8 de marzo, Día Internacional de la Mujer, por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y la presidenta de AMUPEMA, Rocío García. Entre otras cuestiones, incluye la exención de cuota para las colegiadas en AMUPEMA durante un periodo de seis meses.



Pero este convenio va más allá de las facilidades para asociarse. El mismo recoge además, la posibilidad de que ambas organizaciones impulsen de forma conjunta eventos de networking para fomentar la creación de redes y el intercambio de negocio entre miembros de la Asociación y del Colegio; la opción de que las asociadas de AMUPEMA puedan asistir a eventos culturales, deportivos y de otra índole que organice el CAF Málaga; así como el establecimiento de una línea de comunicación y colaboración fluida entre ambas organizaciones para el beneficio de las integrantes de las mismas.

Tras la firma del acuerdo, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, destacó que “en la Corporación colegial tenemos un tercio de colegiadas, y es una cifra

que está aumentando año a año. Queremos trabajar por la igualdad y ayudar a estas compañeras a seguir mejorando su capacitación profesional”. Además, valoró este convenio de forma “positiva”, puesto que “permitirá establecer nuevas líneas de formación específicas para todas las compañeras, tanto a nivel profesional como personal, además de otras ventajas que se irán desarrollando en el futuro y que esperamos ayuden a lograr la igualdad en el colectivo de los administradores de fincas”.

Por su parte, la presidenta de AMUPEMA, Rocío García, señaló que “para nosotras es muy importante que las administradoras de fincas se sientan representadas en nuestra asociación. Con este acuerdo queremos potenciar, junto al Colegio, las actividades dirigidas a todas ellas”. Al mismo tiempo, indicó que “sus retos como profesionales son

similares a los de otras profesionales y empresarias que ya están integradas en AMUPEMA y esperamos aportar nuestra experiencia para ayudarles a avanzar en sus objetivos”.

### I Encuentro Nacional de Administradoras de Fincas

En la firma del convenio, Manuel Jiménez y Rocío García anunciaron que la ciudad de Málaga albergará, coincidiendo con el 8M de 2022, el I Encuentro Nacional de Administradoras de Fincas.

El objetivo de este evento, que se irá perfilando en los próximos meses, será que administradoras de fincas de toda España analicen de forma conjunta los retos a los que se enfrentan como profesionales, al tiempo que conocen las claves para seguir mejorando en el ejercicio de su actividad profesional.



## Protocolo de acción contra la plaga de la procesionaria del pino recomendado por el Ayuntamiento de Málaga



Las orugas de la procesionaria del pino pueden causar graves daños tanto a las personas como a los animales domésticos. Urticarias, picores o dificultad respiratoria son algunos de los efectos perjudiciales más frecuentes. La procesionaria del pino suele ser una de las plagas más frecuentes en las comunidades de propietarios malagueñas. Por ello, el Ayuntamiento de Málaga publicó un protocolo para reducir su presencia.

El ayuntamiento realiza este protocolo anualmente para controlar la plaga de la procesionaria del pino en las zonas públicas de la ciudad. Desde

este organismo, se instó a emprender estas acciones también en los ámbitos privados a los que les afecta, entre los que se encuentran las comunidades de propietarios.

En primer lugar, entre octubre y noviembre se aplica un tratamiento biológico preventivo. Generalmente, suele aplicarse *Bacillus thuringiensis* var. *Kurstaki* junto a fortificante vegetal, aminoácidos, materia orgánica y fósforo. Con esta primera intervención, se consigue frenar el desarrollo de los pelos urticantes de las larvas.

Unos meses más tarde, de enero a marzo, es recomendable detectar y hacer seguimiento de los nidos que hayan podido hacer las orugas. Durante este periodo, profesionales cualificados aplican un tratamiento curativo-correctivo y retiran todos los nidos que estén al alcance. Para este tratamiento curativo-

correctivo, desde el ayuntamiento se recordó la importancia de consultar anualmente los productos fitosanitarios autorizados por el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD). Igualmente, estas acciones pueden complementarse con otras como la colocación de trampas de feromonas o el uso de depredadores naturales.

Para más información, en [www.cafmalaga.es](http://www.cafmalaga.es) puede consultarse el resumen de la ponencia del ingeniero forestal José Antonio Gómez realizada durante el Curso CAFMálaga Dospuntocero de 2017.



## EXPERTOS EN CUMPLIMIENTO NORMATIVO, PRIVACIDAD Y SEGURIDAD



**KDOS Consulting** es una corporación formada por profesionales con dilatada experiencia y formación en las áreas que componen la base de nuestro negocio.

**NOS DEDICAMOS**  
Cumplimiento Normativo y Legal  
Servicios de Tecnología Digital

El Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD y GDD), es de obligatorio cumplimiento para las Comunidades de Propietarios y los Administradores de Fincas. Cumplir con el RGPD NO es una opción. Evita sanciones.

RGPD y LOPD DIGITAL AAFF

RGPD y LOPD DIGITAL CCPP

RGPD

PBC

LSSI-CE

COMPLIANCE  
PENAL

SERVICIOS  
DE TECNOLOGÍA  
A MEDIDA

FORMACIÓN  
ONLINE

# BYE FILE

Destrucción certificada de archivos

La **solución integral** para destruir documentos confidenciales de forma **RÁPIDA, ECONÓMICA, SEGURA y CERTIFICADA.**

**+ FÁCIL IMPOSIBLE!**

<b>59,99€</b> MES + 10%IVA	<b>99€</b> + 10% IVA SERVICIO PUNTUAL	<b>149€</b> AÑO + 10% IVA	<b>599€</b> AÑO + 10% IVA
 Desplazamiento	 Desplazamiento		
 Instalación contenedor BF 240 I.	 Instalación contenedor BF 240 I.	 Instalación contenedor BF 240 I.	
 Recogida mensual	 Recogida puntual	 Recogida anual	 Recogida mensual
 Destrucción	 Destrucción	 Destrucción	 Destrucción
 Certificado	 Certificado	 Certificado	 Certificado
 Hasta 20 carpetas AZ ó 100kg de documentos	 Hasta 20 carpetas AZ ó 100kg de documentos	 Hasta 20 carpetas AZ ó 100kg de documentos	 1 servicio anual gratuito de hasta 100 carpetas AZ

**-20%**  
de descuento  
durante 1 año  
para Colegiados

¡TAMBIÉN **DIGITALIZAMOS** TU DOCUMENTACIÓN DESDE 99€/MES!

**900 670 006**

[www.bye-file.com](http://www.bye-file.com)

\*Oferta no acumulable con otras promociones. Válida hasta el 30 de abril de 2022

## Nuevas líneas de comunicación directa con el Área de Sostenibilidad Medioambiental del Ayuntamiento de Málaga

Con la finalidad de favorecer las comunicaciones y gestiones con el Colegio y los Administradores de Fincas Colegiados, desde el Área de Sostenibilidad Medioambiental del Ayuntamiento de Málaga se puso a disposición el correo electrónico medioambiente@malaga.eu. Un primer paso de colaboración entre esta administración y la institución colegial gracias al que se podrá remitir cualquier consulta relativa a los asuntos competentes de esta área.

Como representantes de las comunidades de propietarios puede enviarse cualquier duda sobre vigilancia sanitario ambiental, control de plagas con presencia o procedencia de la vía pública, control de animales y aves como las gaviotas, aspectos sanitarios del agua como instalaciones de piscinas o torres de refrigeración, control de cualquier forma de contaminación como lumínica, calidad del aire o ruido, cuestiones relacionadas con parques

y jardines de la ciudad o sobre autorizaciones para la poda o tala de especímenes vegetales en el interior de terrenos de titularidad privada.

Con respecto a trámites oficiales como las autorizaciones o denuncias, desde el Área de Sostenibilidad Medioambiental se indicó que debe hacerse uso de la sede electrónica TRAMITA. Como persona jurídica que representa a las comunidades de propietarios, los administradores de fincas podrán usar esta vía adicional para facilitar cualquier dato solicitado desde esta área si se presentan dificultades por la Sede Electrónica o al concertar visitas de inspección de los distintos servicios.

Además de la descripción de los hechos, para la que se pide el mayor número de detalles posible, para todas estas gestiones también se precisará de los datos completos de la comunidad (dirección y CIF) y los datos del administrador solicitante con acreditación de la representación

mediante copia del acta de nombramiento o certificado del mismo con el V/B del presidente.

En los casos en que haya vecinos directamente afectados por los hechos que se vayan a comunicar a la administración, deberán aportarse sus datos de contacto. Para consultas, quejas o denuncias en materia de ruido, humos, olores, etc., resultará de gran utilidad para los técnicos o municipales competentes saber si es acuerdo del conjunto de la comunidad, de varios o de un solo propietario.

Luis-Medina Montoya, director del Área de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Málaga, trasladó al Colegio la voluntad de una relación fluida y eficiente. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla agradeció su ofrecimiento y le trasladó su intención de favorecer esta cooperación.



CAJA RURAL  
GRANADA

### COLECTIVOS

## ¡FIRMAMOS CON CAF MÁLAGA!

Aprovecha las ventajas si eres de este colectivo:

- ✓ Administradores y sus empleados.
- ✓ Colegio y sus empleados.
- ✓ Comunidades y sus empleados.

Acércate a tu oficina más cercana, a través de la web [crgcolectivos.com](http://crgcolectivos.com) o escanea estos códigos ahora para informarte:



Soy autónomo o  
apoderado de una sociedad



Tengo Nómina



Soy una Comunidad  
de Propietarios

# ACTUALIZA TUS DATOS DE COLEGIADO

EN LA SECCIÓN "COLEGIADOS" DE [WWW.CAFMALAGA.ES](http://WWW.CAFMALAGA.ES)

Recibe todas las  
comunicaciones  
e informaciones  
colegiales y del sector



Administrador  
Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla



## Convocatorias de ayudas destinadas a la rehabilitación de edificios comunitarios para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética

Desde finales de 2020, la Junta de Andalucía ha hecho públicas diversas convocatorias de subvenciones para mejorar las condiciones de los edificios comunitarios de la región. Estas ayudas resultan fundamentales para conseguir los principios de accesibilidad universal y eficiencia energética en las comunidades de propietarios, así como para garantizar un acceso a la vivienda digno para todos los vecinos.

### Programa de incentivos a la rehabilitación Energética de edificios (PREE)

La primera de estas convocatorias fue publicada en octubre del pasado año por la Agencia Andaluza de la Energía. En el BOJA del 29 de octubre de 2020 se recogieron las bases de la convocatoria andaluza del Programa de incentivos a la rehabilitación Energética de edificios (PREE). El PREE está regulado por el Real Decreto 727/2020, de 4 de agosto, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Este programa, dotado con un total de 49,3 millones de euros, contempla hasta tres tipos de actuaciones subvencionables con el objetivo final de reducir el consumo de energía, un aspecto esencial en la lucha contra el cambio climático:

- Actuación 1: Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica.
- Actuación 2: Mejora de la eficiencia energética y uso de energías renovables en las instalaciones térmicas de calefacción, climatización, refrigeración, ventilación y agua caliente sanitaria.
- Actuación 3: Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

El plazo de entrega de solicitudes para el PREE comenzó el 17 de febrero de 2021 y permanecerá abierto hasta el 31 de julio de 2021. Las actuaciones podrán desarrollarse en edificios existentes con anterioridad al año 2007, bien sobre el edificio completo o sobre una o varias viviendas o locales consideradas como partes de un edificio. Las intervenciones subvencionadas deberán traducirse en

una reducción del consumo energético de al menos un 10% y mejorar al menos una letra de la calificación energética global del edificio.

Las actuaciones del tipo 1 y 2 efectuadas en los edificios comunitarios recibirán de ayuda base el 35% del importe final. Para las actuaciones del tipo 3, este porcentaje será del 15%. No obstante, se podrán obtener ayudas adicionales en función de criterios como la calificación energética final que se obtenga tras la intervención. En [www.agenciaandaluzadelaenergia.es](http://www.agenciaandaluzadelaenergia.es) pueden consultarse las condiciones al completo.

### Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas

En diciembre de 2020, la Junta de Andalucía publicó tres líneas de subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios, viviendas y adecuación funcional básica. De los 30 millones totales, la mayor cuantía fue prevista para la rehabilitación de edificios con 17 millones. Fundamentalmente, esta convocatoria se dirige a las comunidades de propietarios andaluzas con el objetivo de que mejoren su accesibilidad. También podrán solicitarse para la mejora de la eficiencia energética y de la sostenibilidad.

En un principio, el plazo de presentación de solicitudes se estableció del 30 de diciembre de 2020 hasta el 2 de marzo de 2021. No obstante, en febrero la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio lo amplió hasta el 30 de marzo de 2021. Tras valorar la petición del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, la Junta de Andalucía comprendió la dificultad que supone para las comunidades de propietarios reunirse en la actualidad para llegar a un consenso sobre esta convocatoria debido a la situación de la pandemia. Tras una reunión por videoconferencia entre la consejera de Fomento, Marifrán Carazo, y el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Feria; la consejera admitió que "las circunstancias no son las más propicias



y hemos entendido que la propuesta trasladada por los Administradores de Fincas estaba plenamente justificada". Esta convocatoria de subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas se enmarca dentro del Plan Vive en Andalucía 2020-2030. Las comunidades de propietarios y las viviendas beneficiarias podrán obtener hasta el 40% del presupuesto necesario para realizar la actuación u obra de rehabilitación de edificios. Uno de los requisitos estipulados es que los ingresos deben ser 5,5 veces inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). No obstante, se contempla el aumento de hasta el 75% subvencionable para algunos casos: viviendas con ingresos familiares tres veces inferiores al IPREM, donde resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años. Dentro del programa de adecuación funcional básica, se enmarcan las asistencias técnicas que puedan ofrecer mejoras en las viviendas habituales de personas mayores de 65 años, con discapacidad de al menos un 40% y con movilidad reducida. Para estos supuestos, los beneficiarios de estas ayudas para la rehabilitación de edificios deben cumplir una premisa básica: los ingresos no deben superar 2,5 veces el IPREM. La eliminación de barreras arquitectónicas o la adecuación del ancho de puertas son algunos ejemplos de actuaciones subvencionables. Como máximo, en esta línea podrá concederse 2.000 euros y hasta el 70% del presupuesto.



# CAF Málaga recuerda las medidas anti-COVID para el inicio de la nueva temporada de piscinas



Ante las primeras aperturas y el comienzo de la temporada de 2021 en Málaga, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla informa que el protocolo de seguridad frente al coronavirus en las piscinas comunitarias sigue siendo el mismo que el pasado año\*.

En 2020, el 90% de las piscinas comunitarias de Málaga abrió y prácticamente la totalidad pudo mantener su actividad durante toda la

temporada gracias al seguimiento de las medidas.

El aforo permitido para las piscinas comunitarias es del 75% y debe mantenerse la distancia de 1,5 metros entre los usuarios no convivientes. Para facilitar este distanciamiento social, debe marcarse el suelo con señales que establezcan la distribución espacial.

También se debe colocar cartelería con información sobre la COVID-19, asegurar la limpieza y desinfección de las instalaciones antes de la apertura de cada jornada y cumplir con las medidas básicas como la desinfección de manos a la entrada y salida de la piscina. En caso de padecer el coronavirus, tener cualquier síntoma compatible o estar en cuarentena o aislamiento domiciliario preventivo, no debe acudir a la piscina.

Por otro lado, al no poder realizar juntas de propietarios que superen los límites

de reuniones estipulados por la Junta de Andalucía, desde el Colegio se prevé el surgimiento de posibles problemas en algunas comunidades para la apertura de las piscinas.

\*Este artículo fue redactado con la Ley 2/2021, de 29 de marzo, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID19 en vigor; por la que se estableció el uso obligatorio de las mascarillas en cualquier espacio público al aire libre como es el caso de las piscinas comunitarias. No obstante, para entonces tanto Gobierno como comunidades autónomas ya habían mostrado su interés para modificar esta normativa y establecer excepciones por las que no fuese obligatorio llevar mascarilla en la piscina, el campo o la playa para momentos como los de descanso y siempre y cuando se respete la distancia interpersonal con personas no convivientes.



## FRAMIDASA

Automatismos Alarcón S.L.



### PUERTAS DE GARAJE Y ACCESOS

•Batientes - Basculantes - Seccionales - Correderas  
Persianas Enrollables - Barreras automáticas  
Cancelas automáticas - Tornos para accesos



### PUERTAS DE COMERCIO E INDUSTRIALES

•Puertas cortafuego - Rejas practicables  
Muelles de carga - Cerramientos - Puerta trasteros

### AUTOMATISMOS

•Cámaras de seguridad - Mandos - Tarjetas  
Sistemas de seguridad - Detectores de presencia  
Fotocélulas - Armarios de Seguridad - Controles paso



**NUESTRA CALIDAD ES SU GARANTÍA**

### SERVICIO DE MANTENIMIENTO

•Contratos personalizados - Servicios personalizados  
Servicio de guardia  
NUESTROS ABONADOS SON ATENDIDOS EN EL DÍA

### PORTEROS AUTOMÁTICOS Y ANTENAS

•Porteros convencionales - Video-porteros  
Centralitas electrónicas - Porteros GSM  
Porteros inalámbricos - Satélite - Terrestre - T.D.T  
Redes de distribución



**GRUPOS DE PRESIÓN  
ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN ACCESORIOS  
CUBIERTAS AUTOMÁTICAS PISCINAS.  
CIERRES PERIMETRALES PISCINAS Y PARCELAS.  
CARGADORES COCHES ELÉCTRICOS.  
MULTIPLICADOR DE PARKING.**

C/ Diego de Almaguer, 5 - Málaga info@framidasa.com

Telfs.: **952 353 822 - 666 532 775**

## Qué hacer con los casos de COVID-19 en las comunidades de propietarios

Ante las complicadas circunstancias sanitarias actuales, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó para el 4 de marzo la webinar 'Qué hacer con los casos de COVID-19 en las comunidades de propietarios', a cargo de Daniel Bernardini de Preventiam. En la sesión, participaron más de 60 colegiados, se resolvieron algunas de las dudas más frecuentes y se conocieron los protocolos adecuados para garantizar la máxima seguridad en las comunidades.



Administrador Fincas Colegiado | Colegio Colegio Nacional de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla | af

### WEBINAR

Qué hacer con los casos de COVID-19 en las comunidades de propietarios

Ponentes:  
**DANIEL BERNARDINI** (Preventiam)

**4** MARZO  
17:00 HORAS

## Recepción de edificios de viviendas - Obra Nueva

El 11 de marzo, se celebró la segunda webinar del mes de la mano de Débora Serrano y Joaquín Andrade de Estudio Arquiges. Serrano y Andrade trataron la 'Recepción de edificios de viviendas-Obra Nueva'. Más de un centenar de Administradores de Fincas Colegiados asistieron a esta formación online, en la que pudieron conocer aspectos claves para la gestión de edificios comunitarios de nueva creación.



Administrador Fincas Colegiado | Colegio Colegio Nacional de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla | af

### WEBINAR

Recepción de edificios de viviendas-Obra Nueva

Ponentes:  
**DEBORA SERRANO y JOAQUÍN ANDRADE** (Estudio Arquiges)

**11** MARZO  
17:00 HORAS

# GD GORGON



SOLAR  
4G + SD

VIDEO  
VIGILANCIA



SISTEMAS  
CONTRA  
INCENDIOS

CONTROL DE  
ACCESOS,  
PRESENCIA,  
TEMPERATURA  
Y MASCARILLA



ALARMA  
AJAX



Deutsche Bank



# Cuenta con la ayuda de un banco experto

Más de 25 años financiando proyectos de rehabilitación y eficiencia energética

## Préstamo Huella Cero de Avanza Credit



Elige tu financiación

Disponibilidad de hasta el 100 % del presupuesto



Sencillez

Procesos claros y fáciles



Rapidez

Respuesta de viabilidad en un máximo de 48 horas

Descubre Avanza Credit

La nueva financiación que valora el Ahorro y la Eficiencia Energética

Salvador Cabello  
Responsable de Proyectos de Financiación

Teléfono 646 529 746  
Email: salvador.cabello@db.com

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

## Protección de datos en la época del COVID, 10 claves prácticas para administrar fincas

El 11 de febrero, el CAF Málaga celebró la webinar 'Protección de datos en la época del COVID, 10 claves prácticas para administradores de fincas'. Iván González de Privacidad Global expuso a los más de 100 asistentes los principales peligros del teletrabajo en la administración de fincas y acciones básicas para proteger la información confidencial que se maneja cada día.



Administrador Fincas Colegiado | Asesoría Técnica | Asesoramiento de Privacidad y Seguridad | CAF

### WEBINAR

Protección de datos en la época del COVID, 10 claves prácticas para administradores de fincas

Ponente:  
**IVÁN GONZÁLEZ**

**11 FEBRERO**

## Placas fotovoltaicas para autoconsumo

En los últimos años, el autoconsumo se ha convertido en un tema de gran interés para las viviendas en comunidad. Los colegiados del CAF Málaga tuvieron la oportunidad de conocer las posibilidades que ofrecen a día de hoy las placas fotovoltaicas. Raúl Gayo y José Córdoba de ADS Solutions impartieron el 23 de febrero una webinar al respecto. En total, asistieron más de 100 colegiados.



Administrador Fincas Colegiado | Asesoría Técnica | Asesoramiento de Privacidad y Seguridad | CAF

### WEBINAR

Placas fotovoltaicas para autoconsumo

Ponentes:  
**RAÚL GAYO y JOSÉ CÓRDOBA (ADS Solutions)**

**23 FEBRERO**  
**17:00 HORAS**

El futuro de su edificio pasa por la

# Rehabilitación energética

Ahorro de consumos · Revalorización del inmueble · Más confort

liveting



Revestimiento para piscinas

# RENOLIT ALKORPLAN

## Piscinas que no pierden agua

La membrana armada es el único revestimiento para piscinas que garantiza la estanqueidad, para que sus propietarios sólo tengan que dedicarse a lo que es verdaderamente importante: ¡Disfrutar!



+ info en:  
[www.piscinas-alkorplan.com](http://www.piscinas-alkorplan.com)



*Rely on it*

## CÓMO PREPARAR LA PISCINA PARA LA TEMPORADA DE BAÑO

José Manuel Gálvez del Postigo  
QUIMIAGUA SUR

El verano ha terminado. Llegan las bajas temperaturas, y tras la finalización de la temporada de baño en las piscinas de las comunidades de propietarios, siempre surgen muchas dudas: ¿Qué hacer durante el invierno con la piscina? ¿Nos interesaría mantener el agua? ¿Compensa económicamente? ¿O quizá sería mejor dejar que se estropee el agua y al llegar la primavera la vaciamos, la limpiamos y la rellenamos con agua nueva?

Como casi todo en la vida, dentro de las dos opciones planteadas vamos a tener pros y contras. ¿Mantener o no mantener? He ahí la cuestión. Veamos rápidamente ambas opciones.



### Mantener el agua durante el invierno

En el primer caso, si se decide mantener el agua, vamos a tener más ventajas que desventajas. Con un gasto energético mínimo (1-2 horas diarias de filtración sería suficiente) y con una pequeña inversión en un buen

producto de invernada (recomendamos el producto líquido NATURAGUA INVERNADOR), vamos a tener el agua en unas condiciones óptimas durante los meses más fríos del año. El agua estará perfectamente desinfectada y no se generará suciedad ni proliferación de insectos ni malos olores. El único inconveniente, por citar alguno, sería el caso en el que la piscina lleve varias temporadas sin haber sido vaciada para realizarle una limpieza en profundidad y un buen rejuntado entre los gresites. No obstante, esta limpieza puede realizarse sin ningún tipo de problema habiendo estado el agua de la piscina invernada. Es más, sería recomendable realizar una limpieza profunda de la piscina, al menos, una vez cada 2-3 temporadas.

### No mantener el agua durante el invierno

En el segundo caso, si se decide dejar el agua de la piscina sin tratar, tendremos muchas más desventajas que ventajas, ya que cuando llegue la temporada de baño, nos veremos obligados a vaciar la piscina, realizar una limpieza y desincrustado de paredes y suelo, así como un rejuntado completo del vaso de la piscina. En caso de realizarse la limpieza siempre recomendamos el uso de un buen producto limpiador desincrustante como puede ser el NATURAGUA QUIMILIM. Otra

desventaja importante, además de la visual de tener durante muchos meses la piscina con un aspecto poco cuidado, sería el daño que pudiera surgir en el equipo de filtración. Si el motor o el filtro de la piscina no trabajan durante varias semanas podría ocasionarse algún tipo de avería mecánica en los mismos. Podría ocurrir algo parecido a lo que pasa cuando tenemos un coche aparcado durante muchos meses. Seguramente al intentar ponerlo en marcha no funcionará. Con el sistema de filtración de una piscina ocurre lo mismo. Además, el gasto y el esfuerzo de preparar la piscina desde cero es más costoso que realizándole un pequeño trabajo de mantenimiento durante esos meses en los que no se utiliza.

Es muy importante mencionar que, en ningún caso, es aconsejable dejar vacía la piscina durante demasiado tiempo, ya que las variaciones de temperatura podrían causar roturas en el vaso.

### Nuestra recomendación

A todas luces lo más lógico, económico y recomendable es la primera opción, es decir mantener el agua mínimamente tratada durante el invierno. Un pequeño esfuerzo durante el invierno hará que la comunidad no tenga que plantearse un desembolso más grande en productos, materiales y mano de obra en la puesta



10% de descuento en  
pruebas COVID-19

para los miembros del  
Colegio de  
Administradores de  
fincas y sus familiares



COGE CITA AHORA:

Grupo **Preventiam**

 654 76 04 45

 952 21 21 44

 info@clinciasmuelleheredia.com

 Clínica Muelle Heredia

WWW.CLINICASMUELLEHEREDIA.COM

a punto de una piscina que ha sido totalmente descuidada durante el invierno. Aunque las bajas temperaturas no permitan un baño, es muy importante que los vecinos puedan disfrutar de un jardín con una piscina con un aspecto inmejorable.



### La puesta a punto para el baño

Partiendo de la base que el agua de la piscina ha sido mantenida durante el invierno, lo primero que debemos hacer para poner la piscina a punto es una pequeña lista de comprobación de los elementos más importantes:

- Verificar que no haya grietas en paredes o suelo, gresites desprendidos, etc.
- Comprobar que todos los accesorios están correctamente instalados y que no haya nada deteriorado (skimmers, escaleras, boquillas, salvavidas, pasamanos, duchas, salvavidas, etc.).
- Realizar un buen lavado de filtro y reponer el agua necesaria para que el nivel esté siempre por encima de las 2/3 partes de la altura de la boca de los skimmers.
- Cepillar paredes y suelo, quitar con un recogehojas la suciedad más importante

(hojas, ramas, piedras, etc.) y realizar una limpieza minuciosa con el limpiafondos.

- Tras el invierno es habitual que se acumule suciedad en la línea de flotación. Para su limpieza aconsejamos utilizar un desengrasante de alta concentración especial para piscinas como puede ser el producto NATURAGUA QUIMIGRAS. De esta manera eliminaremos, de forma sencilla, la concentración de grasas y restos de hojas y suciedad de la zona.
- Una vez pasado el limpiafondos y realizado un lavado de la línea de flotación recomendamos realizar otro buen lavado de filtro y reponer el agua necesaria para nivelar.
- Aumentaremos el número de horas de funcionamiento diario del sistema de filtración de la piscina. A mayor número de bañistas y mayor temperatura ambiental, el número de horas de filtración deberá ir incrementándose. Recomendamos que las horas de funcionamiento coincidan con las horas de mayor calor y uso de la piscina.

- Una vez hayamos realizado una limpieza general de la piscina y hayamos lavado el filtro, procederemos a controlar el nivel de pH del agua. El pH es el gran olvidado en el mantenimiento de una piscina, pero debemos pensar que un nivel adecuado de pH en el agua es igual de importante que un buen nivel de desinfectante. El nivel óptimo de pH debe estar situado entre 7.2 y 7.6. Recomendamos el uso de un reductor o incrementador de pH para piscinas de calidad como pueden ser los productos NATURAGUA 215 PH MENOS LÍQUIDO y NATURAGUA 130 PH MÁS LÍQUIDO.



- Cuando tengamos el pH en un intervalo ideal, realizaremos un tratamiento de choque con cloro que nos proporcione una total desinfección del agua y eliminación de gérmenes. Para ello, utilizaremos un desinfectante de acción rápida especial para piscinas. Recomendamos el uso del producto NATURAGUA 25 CLORO RAPID.

- A las 24 horas de haber realizado el tratamiento de choque con cloro, volveremos a comprobar el nivel de pH y, en caso necesario, lo volveremos a ajustar entre 7.2 y 7.6.

- También utilizaremos un algicida clarificante para prevenir la aparición y/o proliferación de algas y para evitar la turbidez del agua. Para ello, recomendamos el uso del producto NATURAGUA 390 ALGICIDA CLARIFICANTE, cuya composición incluye el algicida y el floculante/clarificante.



**Telf: 636474779**

[www.fumicosol.com](http://www.fumicosol.com) / [fumicosol@gmail.com](mailto:fumicosol@gmail.com)

**SERVICIOS DE DESRATIZACIÓN  
DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN  
AMBIENTADORES  
PLANES DE HIGIENE  
CONTROL DE LEGIONELA  
PRODUCTOS QUÍMICOS Y ACCESORIOS  
TRATAMIENTOS DE MADERAS  
CONTROL DE AVES  
ETC.**

· Por último, y una vez hayamos realizado los pasos anteriores y ya tengamos lista la piscina para el baño, sería de obligatorio cumplimiento seguir todas las pautas marcadas por las Autoridades para prevenir la transmisión del virus causante de la COVID-19. En las piscinas de uso comunitario es muy importante realizar una limpieza y desinfección continua de los elementos comunes que puedan estar al alcance de los bañistas, tales como pasamanos, duchas, aseos, hamacas, etc. Desde Quimiagua Sur SL recomendamos el uso del producto homologado NATURAGUA 365 DESINFECTANTE HIGIENIZANTE para la limpieza y desinfección de estos accesorios y zonas comunes.



**Piscina lista para el baño**

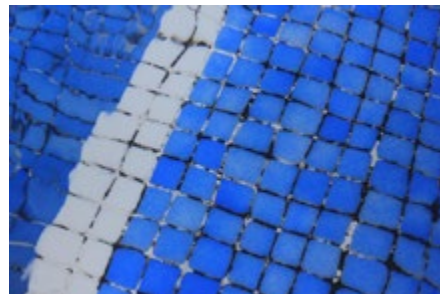
Una vez hayamos realizado la puesta a punto de la piscina, es el momento adecuado de su apertura. Los vecinos de la comunidad podrán disfrutar y divertirse en su piscina durante muchos meses. No obstante, el personal de mantenimiento nunca debería bajar la guardia. Para evitar problemas (aparición de algas, turbidez en el agua, picores en ojos y piel, manchas en la línea de flotación, mal olor del agua, etc.) el arma

más importante con el que se debe contar es la PREVENCIÓN. Siguiendo estos 5 sencillos consejos durante toda la temporada de baño, tanto en piscinas cloradas como en piscinas salinas, será más que suficiente para tener la mejor calidad en el agua:

1) El número de horas de funcionamiento del equipo de filtración debe ser el adecuado y acorde a las características de uso de cada piscina. Recomendamos que el equipo de filtración trabaje, al menos 10-12 horas durante los meses más calurosos, realizar lavados frecuentes al filtro y que se realice una comprobación del estado en el que se encuentra el material filtrante (arena o vidrio).

2) Diariamente: vigilar y mantener siempre en un punto óptimo los niveles de cloro y de pH tanto en piscinas cloradas como en piscinas salinas. Para ello aconsejamos mantener el nivel de cloro sobre los 2,0 ppm y el nivel de pH entre 7,2 y 7,6.

3) Semanalmente: es muy importante utilizar un producto algicida clarificante de calidad con el fin de prevenir la aparición de las indeseables algas y para tener un agua desinfectada, limpia y cristalina. Aconsejamos el uso del



producto NATURAGUA 390 ALGICIDA CLARIFICANTE en una dosificación aproximada de 1 litro semanal por cada 50 m³ de agua a tratar.



4) Semanalmente: es muy aconsejable adicionar una vez por semana un complemento 100% natural con el que vamos a prevenir los molestos picores en la piel y los ojos de los bañistas, así como evitar el mal olor a producto químico del agua y mejorar el proceso de filtración, consiguiendo una mayor transparencia del agua. Para ello aconsejamos el uso del producto NATURAGUA CHITOSÁN en una pequeña dosificación aproximada de 100 ml semanal por cada 100 m³.

5) Quincenalmente: es conveniente realizar un tratamiento de choque con cloro granulado. Para ello aconsejamos que cada 10-15 días se utilice el producto NATURAGUA 26 CLORO GRANULADO en una dosificación aproximada de 750 gramos por cada 50 m³ de agua a tratar. De esta forma evitaremos la formación de cloraminas en el agua (compuestos derivados del cloro).



REGISTRO OFICIAL ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS BIOCIDAS: 0219-AND-750  
REGISTRO OFICIAL ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS PLAGUICIDAS: 29-176-01

WWW.CONTRAPLAGAS.COM  
contraplagas@contraplagas.com  
administracion@contraplagas.com

**CONTROL DE PLAGAS**

- DESINSECTACIONES.
- DESRATIZACIONES.
- TRAT. CONTRA XILÓFAGOS
  - TERMITAS.
  - CARCOMA.
- TRATAMIENTOS ESPECIALES.

**CONTROL DE LEGIONELLA**

- TRAT. PREVENTIVOS LEGIONELLA.
- LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE ALJIBES Y ACUMULADORES.
- TORRES DE REFRIGERACIÓN.
- DESINFECCIÓN DE REDES
- DESINFECCIÓN CIRCUITOS DE RIEGO.

**TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS**

- TRATAMIENTOS CONTRA EL PICUDO ROJO.
- TRATAMIENTOS CONTRA PROCESIONARIA DEL PINO.
- OTRAS PLAGAS.

TEL.: 952.19.77.75

MÓVIL: 652.934.828

CONTRAPLAGAS AMBIENTAL, S.L  
Pol. Ind. Molino de Viento. C/. Parauta, 5  
29650. Mijas Costa





**CONTRATA CON WATIUM Y  
DISFRUTARÁS DE ENERGÍA 100 %  
POSITIVA A BUEN PRECIO.**

Contacta con Nosotros  
**comercial@watium.es**

Teléfono de Atención al Cliente  
**900 901 059**



## 25 años de formación de profesionales de la administración de fincas en la Universidad de Málaga

*Benjamín del Alcázar.  
Decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga.*

El próximo curso se cumplirán ya 25 años desde que la Universidad de Málaga firmara el primer convenio con el Consejo General de Administradores de Fincas. El objetivo del mismo era poner en marcha una titulación universitaria que contribuyera a la mejor cualificación de los profesionales que dedican su trabajo a administrar comunidades. Desde entonces, más de 600 alumnos de toda Andalucía han pasado por nuestras aulas y han obtenido el título que les ha permitido ejercer como Administradores de Fincas Colegiados.

No cabe duda de que estos estudios y la formación universitaria ofrecida desde entonces ha contribuido, entre otros muchos factores, a una mejora muy significativa de la profesión del administrador de fincas, así como a un mayor reconocimiento de esta actividad.

Desde la Universidad de Málaga, a lo largo de estos 25 años nos hemos visto sujetos a diversos cambios normativos que de manera periódica nos han ido obligando a transformar la estructura y la denominación de estos estudios. Así, echando la vista atrás comenzaron con la denominación de “Graduado en Estudios Inmobiliarios”. Posteriormente, como consecuencia del cambio de denominación de las titulaciones oficiales, tuvimos que revisarlo y denominarlo como “Título Propio en Estudios Inmobiliarios”. Y desde el pasado curso académico, como consecuencia de diversos factores, se tomó la decisión de dividir estos estudios en dos fases. En un primer curso la denominación oficial es “Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración Inmobiliaria”, y en un segundo nivel se cursa el “Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas”. Para la colegiación de sus egresados se requiere la realización y superación de ambas titulaciones.



En paralelo a estos cambios de denominación, también nuestro centro, impulsor y responsable de la impartición de los títulos, ha ido evolucionando y sufriendo igualmente importantes transformaciones que, sin duda alguna, han marcado siempre pasos significativos en la mejora de la formación de todos nuestros estudiantes. Así, cuando comenzaron estos estudios, estábamos constituidos como Escuela Universitaria de Estudios Empresariales, y nos encontrábamos en unas instalaciones muy obsoletas, los barracones del Campus del Ejido. Afortunadamente, desde el año 2010 nos trasladamos a unas modernas infraestructuras, en la ampliación del Campus de Teatinos y nos convertimos en la actual Facultad de Comercio y Gestión.

Pero independientemente de esta evolución y cambios “administrativos” y de ubicación, lo que consideramos más importante es que, obviamente después de estos 25 años, se ha producido una gran transformación empresarial y del entorno económico, social y tecnológico en general, que ha ido exigiendo cambios en las habilidades y competencias que requiere cualquier profesional que

se dedique a la gestión y dirección de toda empresa o negocio. Y por supuesto, la profesión de la administración de fincas no es algo que pueda mantenerse al margen de ello.

Por tanto, desde la Universidad de Málaga, se consideró hace un par de años, que estos Estudios Inmobiliarios que, en su momento, ya en el siglo pasado, aportaron una profunda reflexión y una nueva etapa en la formación de los administradores de fincas, requerían una importante adaptación y transformación al momento actual. Quizás, detrás de estos cambios, que no necesariamente se corresponden con grandes modificaciones en cuanto a la denominación de las materias, deba hacerse mayor énfasis en los contenidos, metodologías y procedimientos profesionales que permitan una mejora en la competitividad y orientación al cliente de los despachos profesionales.

Nos encontramos en un mercado en el que el Administrador de Fincas debe ser consciente de que su despacho es una “empresa” y que opera en un sector, en el que ya existe una fuerte competencia,

por lo que debe diferenciarse, ofrecer valor añadido al cliente, adaptarse a los hábitos de “compra” y atención al consumidor, etc., aprovechando para ello todas las innovaciones tecnológicas y canales de comunicación disponibles.

En este contexto, sin dejar por supuesto atrás los importantes conocimientos y habilidades que debe contar un administrador de fincas en materias básicas tan significativas para la profesión como todo lo relacionado con la legislación específica y cuestiones técnicas, consideramos que se requiere también, y adquiere igual importancia, dotar a los profesionales de herramientas, conocimientos y capacidades en cuestiones relacionadas con la gestión, management y dirección empresarial, que le permita mejorar su rentabilidad del negocio, ser competitivos, y sacar partido a las aportaciones que la tecnología pueda aportar al profesional.

En este sentido, pensamos que la nueva estructura de los Estudios Inmobiliarios y su organización temporal en dos títulos, que pueden realizarse en cursos distintos, ofrece

mejores oportunidades para la formación más actual y adaptada al nuevo mercado.

Este curso académico, que ya está próximo a concluir, hemos arrancado con esta nueva estructura y formato, dando comienzo el pasado mes de octubre al primero de los títulos, el “Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración Inmobiliaria”. Este título podríamos decir que constituye esa primera fase de formación, más general en el ámbito económico-empresarial, pero aplicado de manera más global al sector inmobiliario. En el próximo curso 2021-22, arrancará el segundo programa, “Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas”, que ya entra en mayor profundidad en la materia propia de esta profesión de forma más específica.

Lamentablemente, la situación de todos conocida con motivo de la COVID-19 ha impedido que hayamos podido desarrollar en este curso las clases de forma presencial con la regularidad prevista en el calendario. Ello nos ha obligado a recurrir a las clases virtuales, lo cual posiblemente ha podido afectar en cierta medida a

las mismas, y de forma clara a poder mantener un contacto personal con los casi 40 alumnos que han llenado las plazas disponibles de esta edición. Esperamos, que el próximo curso, tras la experiencia de este primer año y la ansiada vuelta a la normalidad, nos permitan seguir mejorando y desarrollando esta nueva estructura de las titulaciones.

Desde estas líneas, queremos trasladar nuestro agradecimiento a todos estos, ya administradores de fincas, que a lo largo de estos 25 años depositaron su confianza en nuestra Facultad y la Universidad de Málaga para su formación. Y por supuesto, también queremos agradecer muy especialmente al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga su total apoyo y colaboración que en todo momento nos han prestado para el desarrollo de estos estudios. Al igual que ha venido sucediendo durante todo este tiempo, volvemos a poner la Facultad de Comercio y Gestión a disposición de la recientemente constituida nueva Junta de Gobierno del Colegio para seguir y reforzar si cabe la relación entre ambas instituciones.

## Desatoros MALAGA



TEL. 952 33 82 52 - 952 34 91 76  
SERVICIO 24 HORAS  
607 74 86 86

## Desatoros ANTEQUERA E&V



TEL. 952 70 22 17  
SERVICIO 24 HORAS  
607 74 86 85

## Desatoros MARBELLA E&V



TEL. 952 77 87 18  
SERVICIO 24 HORAS  
607 74 98 98

EMPRESA COLABORADORA  
**af** Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla

**OFICINA CENTRAL: C/ Actriz Amelia de la Torre 19,  
Pol. Ind. Trévez, 29196 - Málaga**

**VISITE NUESTRA WEB [www.desatorosmalagasl.com](http://www.desatorosmalagasl.com)**



### LA MÁS ALTA TECNOLOGÍA AL SERVICIO DE LA LIMPIEZA

- DESATORO DE TUBERÍAS Y ARQUETAS
- DESATORO DE BAJANTES Y DESAGÜES
- LIMPIEZA DE SANEAMIENTO GENERAL
- LIMPIEZA DE ALCANTARILLADO
- LIMPIEZA DE ALJIBES Y DEPÓSITOS
- MANTENIMIENTO A COMUNIDADES
- LIMPIEZA Y ABSORCIÓN DE LODOS
- LIMPIEZA DE SUPERFICIES (GARAJES,...)
- LIMPIEZA DE FOSAS Y POZOS CIEGOS

- LOCALIZACIÓN DE ARQUETAS OCULTAS MEDIANTE SENSOR REMOTO
- VIDEO-CÁMARAS PARA INSPECCIÓN DE TUBERÍAS DE AVANZADA TECNOLOGÍA
- PROCEDIMIENTOS MECÁNICOS PARA BAJANTES Y DESATOROS DEL HOGAR



# Asesoría Legal:

## ¿Se puede prohibir el uso de la piscina a los propietarios morosos?

*Francisco González Palma.*

*Asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.*

Nuestros Tribunales, desde hace años, han venido resolviendo impugnaciones de acuerdos comunitarios sobre limitación del uso de elementos o servicios comunes a los propietarios morosos.

En los primeros supuestos que encontramos en la jurisprudencia, la limitación se refería a servicios esenciales y en todos los casos se declaraba la nulidad de los acuerdos.

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 1ª, declaró que la Junta de Propietarios no está legitimada para cortar el suministro de agua y no conceder autorización para instalación eléctrica a un propietario por el impago de cuotas, afirmando que “la ilegalidad de estos acuerdos viene determinada en razón a que imponen al comunero una obligación de pago o le privan del derecho que tiene a la utilización y disfrute de elementos comunes (art. 396 del C.Civil y 3.b de la L.P.H.), en virtud de una circunstancia (impago de cuotas), cuya concurrencia sin embargo valora y aprecia unilateralmente la propia Comunidad. Toma esta, en suma, la justicia por su mano y establece “manu militari” las consecuencias de un incumplimiento cuya apreciación queda a su libre arbitrio. Las obligaciones del comunero para la comunidad y en concreto su deber de contribuir a los gastos de conservación o abonar las cuotas correspondientes (art. 395 C.C. y 9.5 de la L.P.H.), sino es cumplida puntual y voluntariamente o surgen discrepancias con la comunidad, deberá reclamarse o solventarse impetrando el auxilio de los Tribunales de Justicia, al que todo ciudadano tiene derecho (art. 24 de la C.E., 2 de la L.O.P.J.), pero no adoptando e imponiendo unilateralmente y sin autorización legal, medidas coercitivas o coactivas contra el eventual incumplidor”.

En igual sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 10 de mayo de 1985 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, de 18 de febrero de 1998, en la que se resolvió la impugnación de un acuerdo comunitario mediante el que se privaba a un comunero del servicio de agua por impago de cuotas, declarando “que el servicio de agua, cuando no puede ser individualizado, bien

porque no haya en el inmueble aparatos contadores individuales, bien porque aún existiendo esos aparatos y pudiendo por tanto determinarse el gasto por piso, la contrata del servicio gire un único recibo para toda la Comunidad, constituye, en cuanto servicio, un elemento común, en el sentido que los define la Ley de Propiedad Horizontal «necesarios para el adecuado uso y disfrute del elemento privativo» [art. 173, b)] y más que muchos otros, éste, que consiste en un artículo de primera necesidad, por ello, la Comunidad no está facultada para impedir su uso a ninguno de los copropietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar las cuotas de contribución al gasto, bien las prefijadas en el título, bien las válidamente acordadas, resultando en consecuencia cualquier acuerdo que impide a un comunero el uso del servicio de agua, no sólo contrario a la LPH o a los estatutos, sino contrario a las normas imperativas o prohibitivas (art. 6.3 CC) y por ello mismo nulo de pleno derecho, en consecuencia no puede ser subsanado por el plazo de caducidad previsto en el art. 16 de la citada Ley (30 días desde la notificación o el conocimiento), STS 22 mayo 1992 (RJ 1992\4275)”.

Recientemente, esa problemática prohibitiva está surgiendo en relación con servicios o elementos comunes que por la doctrina se vienen calificando como no esenciales.

La posibilidad de prohibir la utilización de esos servicios e instalaciones de la Comunidad (gimnasio, piscina, etc.) a aquellos comuneros que mantienen deudas con la Comunidad de Propietarios es una cuestión que continúa planteándose de manera recurrente por el resto de comuneros que sí atienden las cuotas y derramas ordinarias y extraordinarias correspondientes y que han de soportar aquella situación con los perjuicios que de



ello se derivan en orden al sostenimiento de los servicios.

Es frecuente la consulta que se formula por los Administradores de Fincas y más en estos meses veraniegos, sobre la posibilidad de adoptarse un acuerdo comunitario prohibiendo el uso de la piscina a los propietarios morosos.

Existe controversia jurisprudencial sobre la validez o no de los acuerdos de impedir el acceso a la piscina de los propietarios morosos.

### A) Jurisprudencia a favor de la validez de los acuerdos prohibiendo el acceso a la piscina de los propietarios morosos

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, de 13 de mayo de 2016, enjuicia la impugnación de un acuerdo comunitario que por mayoría modificaba el Reglamento de Régimen Interior, privándose temporalmente del uso de las zonas deportivas, pista de pádel, piscina y club social a los propietarios morosos.

La Sala, en base a la distinción entre elementos comunes por naturaleza y por destino o accesorios, afirma

“Atendiendo a lo expuesto y ponderando todos los intereses en conflicto, como son el uso de unos elementos comunes de carácter accesorio y la necesidad de contribuir a su sostenimiento, estimamos que privar temporalmente del uso de un elemento común de carácter accesorio, como puede ser el uso de las zonas deportivas, esto es, club social, gimnasio, sauna/jacuzzi, piscinas y pádel, cuando concurre una causa objetiva y justificada, como es no contribuir a su mantenimiento, por su similitud a los supuestos analizados en el artículo 17.4 de la LPH, no puede entenderse como un acuerdo contrario a la Ley ni a los Estatutos, sino como un acuerdo que queda en el ámbito de las Normas de Régimen Interior”.

Esta doctrina contradice la mayoritaria que sostiene que unas Normas de Régimen Interior no pueden imponer restricciones y limitaciones a la propiedad privada, como se afirma en la Sentencia de la Audiencia

Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 4ª, de 14 de diciembre de 2006, sino solo la regulación de los servicios comunes como pueden ser aspectos concernientes a periodos de funcionamiento de la piscina, horarios, etc.

Como afirma la Sala de la Audiencia Provincial de Valencia:

“Sustenta el reclamante su petición en que una comunidad de propietarios no puede adoptar un acuerdo por el que priva a un comunero del uso de un elemento común por ser moroso, puesto que ello vulnera el derecho de propiedad. La ley establece los cauces legales para reclamar el pago de las cantidades adeudadas que nunca puede ser el de coaccionar y privar a los deudores de servicios que le corresponden por su condición de propietarios.

La comunidad se opone alegando que dicho acuerdo no es ilegal, del mismo modo que no lo es limitar el uso de los columpios por razón de edad o no permitir la entrada de menores al jacuzzi o cerrar el acceso de determinadas zonas. El acuerdo no es una coacción o un acuerdo de presión, puesto que la comunidad sigue los cauces legales para reclamar el pago de las deudas.

Este Tribunal estima que el motivo debe rechazarse porque, en el presente caso, el acuerdo no acarrea la privación del derecho de propiedad sino la limitación temporal del uso por una causa objetiva, como es no contribuir a los gastos que son necesarios para el sostén de dichas instalaciones en particular y de todo el inmueble en general.

Si se tratara de un elemento esencial para la habitabilidad del inmueble o, no siéndolo, no pudiese privársele de su uso, compartiríamos el criterio del demandante,

pero como se trata de un elemento accesorio cuyo uso puede ser limitado o excluido a los comuneros que no paguen su mantenimiento, consideramos que dicho acuerdo no limita su derecho de propiedad”.



El argumento de la Sala de Valencia para declarar la validez del acuerdo de prohibición, es el mismo que el utilizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, al que nos referiremos posteriormente, en su Resolución de 23 de octubre de 2012, que la prohibición no afecta a la esencia del contenido del derecho de propiedad, sino a un elemento accesorio, como es una piscina o una pista de pádel.

#### B) Jurisprudencia en contra de la validez del acuerdo de prohibición del uso de la piscina a los morosos

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería, Sección 1ª, de 12 de junio de 2007, declaró la nulidad de un acuerdo comunitario mediante el que se decidió “la privación del uso de los elementos comunes a los morosos”.

Esta misma Audiencia Provincial, Sección 1ª, en sentencia de 19 de septiembre de 2011, ante un acuerdo que prohibía la utilización de determinados elementos comunes a los arrendatarios, declaró la

nulidad de dicho acuerdo, afirmando lo siguiente:

“Cuestión distinta, porque sí fue objeto de debate, es la relativa a la prohibición de utilización del gimnasio y club social por parte de los alquilados, a excepción de los de larga duración...; consideramos que este acuerdo contraviene normas de necesaria observancia como el artículo 5.3 de la LPH... y el artículo 3.3 LPH, éste último que establece que cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran. Al privar a los arrendatarios del uso y disfrute del gimnasio y del club social se contravienen los preceptos citados, pues se restringe el derecho de copropiedad injustificadamente. De ahí que proceda declarar la nulidad del acuerdo estimando en este sentido el recurso interpuesto”.

Si esta sentencia declara la nulidad de un acuerdo comunitario que prohibió la utilización del gimnasio y club social a los arrendatarios que no fueran de larga duración, con mayor razón declararía la nulidad de un acuerdo comunitario que prohibiera el acceso a la piscina a los propietarios morosos, pues esa prohibición restringe el derecho de propiedad.

Asimismo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, de 11 de junio de 2014, sostuvo lo siguiente:

“En consecuencia, procede estimar el recurso de apelación, y declarar nulo el acuerdo impugnado por impedir el acceso y uso a un comunero de un elemento común a un propietario que lo tiene reconocido por los estatutos. Para su aprobación, dicho acuerdo requiere la unanimidad, al suponer la alteración de una disposición estatutaria (art. 17.1 LPH)”.

QUIMUR

- PRODUCTOS
- PISCINAS
- ALJIBES
- AGUA SANITARIA
- LIMPIEZA
- ASESORAMIENTO QUÍMICO

FYME  
URBANEJA

- PISCINAS
- CONSTRUCCIÓN
- INSTALACIÓN
- MANTENIMIENTO
- INSTALACIONES
- FONTANERÍA
- ELÉCTRICAS
- RENOVABLES
- BOMBAS DE CALOR
- DOMÓTICA

FERRERÍA Y PISCINAS  
URBANEJA

- FERRETERÍA
- JARDINERÍA
- MATERIAL ELÉCTRICO
- PINTURAS
- FONTANERÍA
- REPARACIÓN DE MAQUINARIA
- SERVICIO A DOMICILIO

EXTINTURB MARBELLA

- ISO 9001:2015
- INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y SUMINISTRO
- CENTRALITAS
- GRUPOS DE PRESIÓN
- SISTEMAS DE DETECCIÓN
- INFORMES

Andalux  
iluminación y renovables

- ILUMINACIÓN INDUSTRIAL
- ILUMINACIÓN TÉCNICA
- ILUMINACIÓN URBANA
- ILUMINACIÓN DEPORTIVA

Los defensores de la imposibilidad legal de prohibir por acuerdo comunitario el acceso a la piscina de los propietarios morosos, entre los que nos encontramos, basan su postura en que el único derecho del que se puede privar legalmente al propietario moroso es, según previene el artículo 15,2 de la LPH, del derecho de voto a aquellos propietarios que al iniciarse una reunión de Junta de Propietarios no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad.

De ningún otro derecho puede ser privado el propietario que mantenga deudas con la comunidad y, en consecuencia, a ningún comunero se le puede prohibir el uso de la piscina o de cualquier otro elemento o servicio común, por el hecho de que no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias aprobadas por la Comunidad, discrepando así, de la doctrina contenida en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 13 de mayo de 2016 anteriormente reseñada.

Una actuación impidiendo el uso de la piscina a los propietarios morosos, sin ni tan siquiera contar con un acuerdo comunitario, podrá constituir un ilícito penal, del que, en su caso, podría ser responsable el Presidente de la Comunidad de Propietarios.

### C) De la doctrina contenida en la Resolución de 23 de octubre de 2012 de la DGRN

La Resolución de 23 de octubre de 2012 de la DGRN, hoy DGSJ y FP, resolvió la suspensión de inscripción de una modificación estatutaria de una Comunidad de Propietarios, estimando el recurso y, en consecuencia, revocando la calificación del Registrador de la Propiedad.

El supuesto es el siguiente: una Comunidad de Propietarios modifica por unanimidad los Estatutos, introduciendo un nuevo artículo con el siguiente texto: “Los propietarios que no contribuyan o se hallen en mora en el pago de sus cuotas de comunidad, ordinarias o extraordinarias, tendrán vedado el acceso a la piscina comunitaria y a las pistas de tenis”.

El Registrador de la Propiedad suspendió la inscripción de la modificación estatutaria, estimando que el nuevo artículo vulneraba preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal y del Código Civil.

Interpuesto recurso contra la calificación del Registrador, la DGRN en la Resolución



mencionada de 23 de octubre de 2012 estima el recurso, declarando lo siguiente: “En el presente caso, la cláusula estatutaria se refiere únicamente a la privación del acceso a una clase de elementos comunes especiales como son la piscina y la pista de tenis, que entran dentro de lo que podrían considerarse elementos comunes que no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, sino que su carácter excede de lo que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda y como no se trata de la privación del derecho de propiedad sino de su mero uso con carácter meramente eventual mientras no se ponga al día en la contribución a los gastos que exige su mantenimiento, debe considerarse que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad sino todo lo contrario, que las limitaciones impuestas son coherentes con este régimen especial de la propiedad que es el de la comunidad en propiedad horizontal. El artículo 11.2 de la Ley de Propiedad Horizontal ya prevé que determinados propietarios no disfruten de la mejora o ventaja de aquellas instalaciones a las que no han contribuido. También está plenamente reconocido que se pueda atribuir el uso exclusivo de determinados elementos comunes a algunos propietarios con exclusión de los demás en el caso de patios o terrazas u otros elementos de uso exclusivo. Similares consideraciones conducen a que una cláusula estatutaria que prohíbe el acceso a los elementos comunes de piscina y pista de tenis a propietarios que no contribuyan a su mantenimiento o conservación y solo de modo eventual o temporal, no pueda considerarse contraria a la ley ni al régimen de propiedad horizontal, tratándose de un pacto estatutario que coadyuva a que todos los propietarios contribuyan al pago de los gastos que derivan de esos elementos comunes.

La cláusula estatutaria, por tanto, se reputa ajustada a derecho, ya que ni contraviene ninguna norma imperativa expresa, ni conculca el contenido mínimo del derecho de propiedad, visto que únicamente supone una privación temporal de la facultad de uso, respecto de unos elementos que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute del correspondiente elemento

privativo, y ello como consecuencia de la conculcación, por el propio sujeto que va a sufrir tal suspensión, de las normas que regulan el sostenimiento del inmueble”.

Esta Resolución tuvo en cuenta que la prohibición del uso de unos elementos comunes a los morosos era en base a una modificación de los Estatutos que, necesariamente, tuvo que ser acordada por unanimidad, a tenor a lo establecido en el artículo 17,1º de la LPH, hoy apartado 6 de dicho artículo 17.

Por tanto, la reseñada Resolución de la DGRN de 23 de octubre de 2012, da base para que por unanimidad se puedan modificar los Estatutos comunitarios introduciendo un artículo en el que se establezca que los propietarios morosos no podrán hacer uso de determinados servicios comunes que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute del elemento privativo, como puede ser una piscina, una pista de pádel, una sauna, etc., cuya modificación, puede tener acceso al Registro de la Propiedad.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª, de 29 de diciembre de 2017, hace referencia a la doctrina contenida en la reseñada resolución de la DGRN y afirma que dicha doctrina no es aplicable al supuesto que se enjuicia, por cuanto no se está ante una modificación estatutaria, sino ante la impugnación de un acuerdo comunitario que prohibió por mayoría el uso de la piscina a los propietarios morosos, declarando que “es reiterada la jurisprudencia que declara que tales limitaciones se deben interpretar restrictivamente por constituir un menoscabo a la propiedad - T.S. 1ª SS. de 29 de febrero de 2000 y 26 de enero de 2002 -, disponiendo tanto la Ley de Propiedad Horizontal como la ley de Enjuiciamiento Civil de los mecanismos legales necesarios para poner fin a la situación de morosidad que se pueda producir, sin que se precise limitar un derecho tan protegido como el de propiedad, lo que no resta para que si la Comunidad así entendiera ser procedente pueda alcanzar ese tipo de acuerdos pero por la vía adecuada, cuál sería la inclusión de tales restricciones dentro del título constitutivo, los estatutos, bien cuando se constituya el mismo al inicio de la Comunidad de Propietarios o bien a través de la modificación de dicho título por acuerdo adoptado en Junta de Propietarios a través de una modificación estatutaria, habida cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal permite que dicho título contenga reglas relativas al uso o

destino no sólo del edificio y de cada uno de los pisos o locales, sino también de las instalaciones y servicios del edificio sometido al régimen de comunidad, pero como fácilmente cabe colegir de lo hasta aquí expuesto es que para llevar a cabo tales acuerdos se lleve a cabo mediante acuerdo unánime de los comuneros y a través de normas estatutarias, cual es el caso que analiza el Centro Directivo en la resolución comentada, no siendo admisible que opere por el mecanismo de simple mayoría y al amparo de normativa de régimen interior, como simple acto de administración”.

La doctrina contenida en esta sentencia es clara. Las prohibiciones de uso de los elementos y servicios comunes, aunque sean accesorios, no pueden establecerse por acuerdo mayoritario, sino “mediante acuerdo unánime de los comuneros y a través de normas estatutarias”.

Los Estatutos son la norma adecuada para albergar la prohibición total o restricción parcial del uso de los elementos y servicios comunes, no siendo suficiente con su plasmación en un Reglamento de Régimen Interior.

**D) De la necesidad de acuerdo unánime restringiendo el uso de la piscina a los propietarios morosos y la incidencia de éstos en la adopción del acuerdo.**

La modificación estatutaria introduciendo un precepto que prohíba a los propietarios morosos hacer uso de determinados servicios comunes, como puede ser la piscina, pista de pádel, etc., es la vía adecuada para llevar a cabo esa prohibición, habiéndose planteado por la doctrina si se pueden adoptar acuerdos

que requieren unanimidad, sin el voto favorable del propietario moroso, que se encuentra privado del derecho de voto.

Nuestras Audiencias Provinciales, de forma casi unánime, vienen manteniendo que a los efectos de conseguir la unanimidad, se prescinde del voto del propietario moroso.

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia, Sección 1ª, de 13 de julio de 2006, afirmó lo siguiente:

“Se podía denegar al demandante, Salvador, su derecho de voto, sin que el hecho de que el acuerdo se refiriese a la aprobación de los Estatutos que requería la unanimidad constituya obstáculo alguno puesto que para lograr esta última basta con el voto favorable de todos los miembros de la Comunidad que por estar al corriente en el pago de las deudas pueden ejercitar válidamente su derecho de voto. Puede excluirse de la referida unanimidad la necesidad del voto favorable del propietario moroso porque a este se le deniega su derecho de voto a todos los efectos legales, incluidos los acuerdos que exijan la unanimidad ya que en este caso un moroso podría con el impago de las deudas con la comunidad establecer la imposibilidad de adoptar acuerdos en determinados casos importantes para la comunidad, cuando la interpretación de la exigencia de la unanimidad deber ser lo más extensiva para que la comunidad pueda funcionar. Sería absurdo que se quiera modificar el título constitutivo o los estatutos y que ello no fuera posible porque alguien no estuviera al corriente de sus deudas con la comunidad.”

En igual sentido, la Sentencia de la

Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª, de 17 de octubre de 2001, que declaró lo siguiente:

“Así pues, se deduce de la propia ley, tanto por razones de orden sistemático, como lógico jurídico, como del propio espíritu del legislador que justifica su reforma, que la unanimidad es considerada a los efectos de contabilización de votos, como un tipo de mayoría, y en consecuencia le es de aplicación lo previsto en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.”

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia, Sección 1ª, de 24 de mayo de 2004, afirmó que “Se produce unanimidad a pesar de la oposición del impugnante, pues estaba correctamente privado de voto por el moroso”.

Igual doctrina se mantiene en las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 14ª, de 26 de abril de 2004, y Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 2ª, de 14 de enero de 2003, entre otras.

Es absolutamente minoritaria la corriente jurisprudencial que sostiene que la privación del voto al comunero moroso no es válida en un acuerdo de modificación de Estatutos, puesto que requiere unanimidad, declarando que la privación del voto queda limitada a aquellos acuerdos que exijan mayoría, no a los acuerdos que requieran unanimidad.

La falta de consistencia de la argumentación utilizada por esta última corriente jurisprudencial, nos inclina a posicionarnos al lado de la doctrina jurisprudencial que hemos reseñado en primer lugar.

**LEBA.**  
constructora

**ESPECIALISTAS  
EN REFORMAS  
Y REHABILITACIÓN**

LEBA es garantía de que todo va a ir bien.

951 818 320  
info@lebaconstructora.es

LEBACONSTRUCTORA.ES



## Fumicosol

Fumicosol, empresa dedicada a la desinfección y eliminación de plagas con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tiene un convenio de colaboración, ha modificado sus datos de contacto.

Según comunicación de la propia empresa, para establecer comunicación desde ahora con la misma los medios serán: Móvil de guardia (24 horas) y Whatsapp: 744 632 619; teléfono fijo: 951 152 222; y correo electrónico info@fumicosol.com.



## Caja Rural de Granada

Caja Rural de Granada, entidad con la que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tiene un acuerdo de colaboración, nos informa que debido al mantenimiento de la situación de crisis sanitaria en la que se están evitando la celebración de las reuniones de propietarios, mantiene la prórroga de validez de los certificados digitales, según se indica en el siguiente texto que trasladan a esta Coporación. "Se ha decidido prorrogar esta medida transitoria por un periodo de un año, y se irá prorrogando hasta que termine la prohibición de realizar reuniones. En principio, se establece como fecha de partida el 31/03/2021 para prorrogar esta medida de forma anual.

No consideramos conveniente que las Comunidades confeccionen el

documento cada tres meses, mientras que la situación no haya cambiado, por lo que se ha decidido prorrogarlas por un año, usando como soporte, el mismo certificado original.

Se pueden dar tres situaciones:

1. Las comunidades que llevan los bastanteos al día, y cuya fecha de vencimiento se estableció de forma conjunta en el 31/03/2021. En estos casos, se ha prorrogado de forma automática los vencimientos hasta el próximo 31/03/2022, sin que la oficina tenga que realizar acción alguna, ni la comunidad aportar nuevo certificado.

2. Aquellas comunidades cuyos vencimientos se van produciendo día a día, si se nos aporta por parte del

administrador, el certificado de haber realizado la reunión, la oficina actuará como siempre, dando un periodo de validez de un año a partir de la fecha del certificado. En cambio, si el documento aportado es el certificado provisional anteriormente descrito, indicando que no se pueden realizar reuniones, se aplicará una fecha de vencimiento fijo de 31/03/2022.

3. Aquellas comunidades que tienen vencidos los poderes y no han aportado ningún certificado, o tienen incidencia en el bastanteo, y por lo tanto tienen la cuenta bloqueada. Estas comunidades seguirán en la misma situación hasta que se aclare la incidencia, o aporten el certificado debidamente justificado".

## REPARACIÓN DE TUBERÍAS SIN OBRAS

607 501 280

952 857 609





# TK Elevator

## Nuevo nombre, nueva marca: thyssenkrupp Elevator ahora TK Elevator, presenta nueva marca global, TKE



“El lanzamiento de la nueva marca permite a la compañía seguir avanzando en su proceso de expansión, ahora como una entidad independiente. Es una gran oportunidad para reforzar nuestro posicionamiento en el mercado

y nuestro liderazgo tecnológico en los servicios de movilidad de próxima generación. Con la reciente integración de nuestra plataforma digital MAX basada en la nube en todos nuestros sistemas de ascensores y escaleras mecánicas nuevos, hemos dado un paso muy importante hacia la digitalización de nuestros productos y servicios, estableciendo un nuevo estándar de calidad en las soluciones de movilidad urbana”, afirma Peter Walker, director general de TK Elevator. “Asimismo, la marca TKE nos permite

consolidar décadas de tradición, conocimientos de ingeniería y éxito”. Diseñada para su perfecta adaptación a todos los canales digitales y físicos, la nueva identidad está inspirada en la atmósfera de energía y optimismo del amanecer. La paleta de colores cálidos y vibrantes, la tipografía y el logotipo indican movimiento, positividad y velocidad. Todo ello crea un entorno ideal para representar un cierto espíritu de poder, autonomía y excelencia tecnológica.

# Watium

## Watium se incorpora a Grupo Visalia, el tercer mayor conglomerado del sector energético de España

La comercializadora energética Watium, con la que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla mantiene un convenio de colaboración, se une a Grupo Visalia. El objetivo principal de esta incorporación es favorecer la expansión en el ámbito del gas natural y del autoconsumo solar fotovoltaico.

A lo largo de casi una década, Watium ha consolidado su presencia

en las comunidades de propietarios al congregar 25.000 comunidades entre sus clientes, a las que se suman 40.000 clientes particulares. Junto a Watium, Grupo Visalia cuenta con 20 comercializadoras con la que pretende superar en menos de dos años los 110.000 clientes en España y el 1 TWh de energía.

Con ello, la previsión de crecimiento del Grupo Visalia se ha revisado hasta

los 130 millones para el presente año 2021. Entre enero de 2020 y 2021, esta agrupación consiguió un crecimiento del 169%.

José Carlos Aguilar, Director General de Watium, valora esta nueva etapa de forma “positiva tanto para el equipo humano que forma la empresa como para los clientes de Watium”.



**PLOMAR**  
Instaladora de Fontanería  
952.47.70.58  
[www.plomares.es](http://www.plomares.es)  
[info@plomares.es](mailto:info@plomares.es)

# Acuerdos de colaboración

## Renovado el convenio de colaboración entre CAF Málaga y Aquapurif

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla firmó la renovación del convenio con Aquapurif el pasado 10 de marzo en la sede colegial. Después de varios años, ambas entidades acordaron dar continuidad a su colaboración en favor de los Administradores de Fincas Colegiados.

El nuevo convenio fue ratificado por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y por el representante comercial de Aquapurif, Juan López. Los colegiados seguirán teniendo a su disposición condiciones especiales a la hora de contratar los servicios de esta empresa.

Aquapurif se dedica al tratamiento del agua en viviendas, comunidades de propietarios y otras instalaciones. Esta empresa ha redefinido sus servicios fundamentalmente a la aplicación de procedimientos para la purificación y tratamiento de agua. Además, gracias a la renovación del convenio, Aquapurif organizará a lo largo del año una jornada informativa técnica con carácter gratuito para los colegiados del CAF Málaga.



Descubre más información sobre todos nuestros convenios en la web o a través de este código QR:



### ORGANISMO DE CONTROL AUTORIZADO

- ✓ Inspecciones de aparatos elevadores
- ✓ Inspecciones eléctricas de baja tensión
- ✓ Inspecciones de Protección contra incendios
- ✓ ITE's
- ✓ Mediciones de ruidos
- ✓ Inspecciones de calderas y equipos a presión
- ✓ Instalaciones petrolíferas
- ✓ Coordinaciones seguridad y salud en obras



**Oficina Málaga**  
Glorieta de Santa Bárbara, 5  
Oficina 1B - 29004 Málaga



**Tel. 952 365 381**  
[malaga.inspeccion@ocaglobal.com](mailto:malaga.inspeccion@ocaglobal.com)  
[www.ocaglobal.com](http://www.ocaglobal.com)



**Consúltenos por las inspecciones obligatorias en sus comunidades de propietarios**

## CAF Málaga realiza su tradicional ofrenda floral a la Virgen de las Penas



El 30 de marzo, como viene siendo tradición cada Martes Santo, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla realizó la ofrenda floral a la Virgen de las Penas. Representantes de la institución colegial acudieron a la Cofradía del Santísimo Cristo de la Agonía y María Santísima de las Penas, de la que el Colegio es Hermano Mayor Honorario, para hacer entrega de la ofrenda y acompañar a la Hermandad en este día tan significativo.

Al acto acudió el presidente y la vicepresidenta del Colegio, Manuel Jiménez y Marisa Mandly, además de José Alberto Villena, responsable del CAF Málaga en la cofradía. Ángela Guerrero, Hermana Mayor de la cofradía, recibió al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Todos los años el Colegio acompaña a la corporación durante la celebración de la Semana Santa, aunque especialmente este año quiso estar presente en la jornada de puertas abiertas dada la imposibilidad de efectuar las procesiones por la situación sanitaria de la COVID-19.

Tras la entrega de la ofrenda floral, el CAF Málaga y la Hermana Mayor de la cofradía quedaron en mantener una reunión próximamente con el objetivo




de organizar una Misa en honor a Santo Domingo de la Calzada, patrón de los Administradores de Fincas. Santo Domingo de la Calzada se conmemora cada año el 12 de mayo, y la Misa se oficia en una fecha cercana.



## Dos perfectas soluciones para la higienización en ascensores

### UV CleanCar

Innovador sistema de luz ultravioleta UV-C que destruye bacterias y virus en botoneras y pasamanos.

-  Seguridad garantizada
-  Alta efectividad
-  Respetuoso con el medio ambiente



### UV CleanAir

Sistema de desinfección y purificación del aire de la cabina. Garantiza un aire limpio las 24h.

-  Rápido y automático
-  Alta efectividad
-  Diseño elegante



# ZULUX

Ahorro energético para comunidades

## Gastar poco

Nos gusta  
**MUCHO**



**Iluminación**  
Sustitución de iluminación existente por tecnología Led.



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



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



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



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



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



Importe

**GARANTIZADO**

Entra en [www.zulux.es](http://www.zulux.es) e infórmate  
O también puedes llamar al 900 921 870