cafmálaga DOSPUNTOCERO

Nº 005 REVISTA DEL ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA

UN MUNDO DE SOLUCIONES A SU ALCANCE CON LA GARANTÍA DE UN GRAN GRUPO

Rivervial Grupo

EMPRESA HOMOLOGADA

Programa de impulso a la CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE en Andalucía

ANERR Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma

CONSTRUCCIÓN

INFRAESTRUCTURAS

VPO - SERVICIOS

REHABILITACIÓN

RESTAURACIÓN

REFORMAS

DECORACIÓN

PROYECTOS

SUBVENCIONES

SOSTENIBILIDAD

CONSERVACIÓN

MANTENIMIENTOS

TRAMITACION GRATUITA DE SUBVENCIONES

- Restauración de fachadas con garantía de hasta 10 años.
- Reparación y tratamiento de estructuras, Cornisas ...
- Pinturas especiales, estucos..., garantizados hasta 10 años.
- Tratamientos especiales de fachada, chorreo de arena...
- Trabajos especiales en altura, cúpulas, patios interiores...
- Impermeabilización de cubiertas con garantía mínima 10 años.
- Aislamientos térmicos y acústicos, espuma de poliuretano ...
- Tratamiento de filtraciones, fugas, humedades, hidrofugados...
- Reparación de instalaciones de saneamiento, bajantes, canalones, etc.
- Tratamiento de plagas, desinfecciones, aljibes, depósitos y piscinas.
- Limpieza de zonas comunes, pulidos y abrillantados, jardinería y riego
- Decoración y reforma de zonas comunes, portales....
- Reparación de todo tipo de instalaciones, electricidad, fontanería...
- Todo en cerrajería, aluminio, acero inoxidable, pvc y vidrio templado.
- Locales comerciales y franquicias. Presupuesto llave en mano.

PRESUPUESTOS GRATUITO

MEJOR PRECIO GARANTIZADO

I.E.E. GRATUITA TRAS FINALIZAR NUESTROS TRABAJOS

- Calidad certificada por la Agencia de Acreditación Sostenible y AENOR.
- Servicio Post-Venta con atención telefónica permanente las 24 horas.
- Homologada por la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico.
- Homologada por el Instituto Municipal de la Vivienda Málaga.
- Homologada por la Junta de Andalucía en Rehabilitación de Edificios.

Tu Reforma te puede salir GRATIS

3.000 € Te estan esperando entra en:

952 104 400

info@rivervial.com - www.rivervial.com

10 % DTO. SI ERES COLEGIADO

CAFEMPRESAS

LADERRAMA

CAFFORMACIÓN

SUMARIO

003 SUMARIO
004 EDITORIAL
006 CAF NOTICIAS
014 CAF FORMACIÓN
034 GUÍA DE SERVICIOS
042 CAF FORMACIÓN
058 CAF TÉCNICO
063 CAF AGENDA
064 CAF TÉCNICO
068 CAF CONVENIOS
072 CAF CULTURAL
076 CAF EMPRESAS

STAFF

EDITA Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla
DIRECCIÓN Fernando Pastor García / presidente@cafmalaga.com
REDACCIÓN Álvaro López / comunicacion@cafmalaga.com
DIRECCIÓN DE ARTE Y PRODUCCIÓN Marta Hernández Arcas
DISEÑO Y MAQUETACIÓN Grupo Zoom / info@grupozoom.es
PRODUCCIÓN GRÁFICA La Fabbrica / www.lafabbrica.es
FOTOGRAFÍA Álvaro López
TEL. 952 30 22 21

Cafmálagadospuntocero 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.

LA PROFESIONALIDAD FORTALECE A LOS COLEGIOS

***Salvador Díaz Lloris**, Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.*

Once de la noche. En cualquier ciudad es posible cruzarse con una persona que va por la calle sola, con algunos papeles, quizás con un IPad y seguro que lleva un libro de actas. Acaba de concluir su Junta de Propietarios diaria.

Para todos nosotros, cuando el teléfono deja de sonar y el despacho cierra su puerta, se abre otra: la de la sala de juntas. Un portal, un garaje, una Iglesia o un Centro Cívico. Quizás este sea el aspecto más complejo de nuestra profesión: explicar todo el trabajo del año, la evolución de las cuentas, informar de las necesidades del edificio, convencer de una derrama o de la obligatoriedad de cumplir con alguna nueva exigencia legal.

Los artistas dicen que, por muchos años que lleven subiendo a un escenario, nunca dejan de sentir los nervios propios de un principiante. Nosotros conocemos bien esta sensación, la vivimos en cada Junta. Ninguna otra profesión se somete, como la nuestra, y de manera tan constante, a la valoración de sus clientes e incluso a determinadas críticas que, en la mayor parte de las ocasiones, son claramente subjetivas.

Nuestra profesión ha evolucionado muy notablemente. Al mismo tiempo que la tecnología ha ido avanzando, nuestra actividad diaria ha cambiado. La forma en la que hoy realizamos nuestro trabajo nada tiene que ver con la de hace cinco, diez o veinte años. Pero también nos hemos adaptado, incluso en muchas ocasiones anticipado, a las exigencias o servicios reclamados por nuestros clientes en una nueva realidad social y económica, en la cual cuesta mucho encontrar nuestro sitio, a pesar de dar las respuestas profesionales adecuadas a sus demandas.

Las cosas inertes son las que no cambian, y todo lo vivo evoluciona. La sociedad se mueve y nuestra profesión está viva, muy viva y, por lo tanto, en constante cambio. La crisis que vivimos, que ojalá pronto nos abandone, ha tenido un gran impacto en nuestros despachos. Pero el esfuerzo que todos hemos realizado en estos años seguro que pronto dará su fruto. Nada nos va a ser regalado, pero el trabajo bien hecho, tarde o temprano, tiene sus resultados más positivos.

En el ejercicio de nuestra profesión, y a nuestro lado, han estado los Colegios de Administradores de Fincas y su Consejo General. Yo no podría entender mi profesión sin el Colegio y, sin duda alguna, nuestras organizaciones mejoran con la aportación de cada uno de nosotros. Desde su creación y también durante estos años difíciles, los Colegios no han dejado de crecer en cuanto al número de colegiados, lo que permite y obliga a prestar cada vez más servicios que están orientados a los profesionales, pero también han de ser útiles para la sociedad.

Quienes nos representaron antes y quienes estamos actualmente desempeñando algún cargo en los Colegios o su Consejo General, hemos sido conscientes, siempre, de que sus funciones deben extenderse más allá de las meramente corporativas, debiendo también actuar en beneficio de la sociedad en todo aquello que entre dentro de nuestro ámbito profesional.

Es una satisfacción afirmar que con el trabajo de todos, Colegios y colegiados, hemos contribuido a la rehabilitación de un importante número de edificios, facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente y la intermediación con los proveedores. Igualmente, se ha logrado la instalación de un importante número de ascensores en comunidades de propietarios (más de 24.000 al nivel nacional), y nuestro trabajo ha sido imprescindible para implantar la ITE o la TDT. Podemos, por lo tanto, presumir de haber contribuido a mejorar la legislación en muchas materias y ojalá el legislador escuchara más a los profesionales cuando se les propone realizar reformas determinadas.

Pero llegar hasta aquí no ha sido fácil, y nada de todo esto se hubiera conseguido individualmente, y por cada uno de nosotros. Ha sido imprescindible una organización colegial sólida para que se hayan ido escalando posiciones en nuestra valoración social, institucional y económica a lo largo de décadas, siendo fundamental, en este camino, el papel realizado por nuestros Colegios y Consejo General.

En un momento de crisis como la actual realizamos una importante función social que garantiza la formación necesaria para desarrollar una gestión óptima del patrimonio inmobiliario cuya administración se nos encomienda. Y no podemos olvidar el importante impacto económico de nuestro sector, que está contribuyendo a mantener y generar puestos de trabajo en un momento extremadamente crítico en nuestro país.

El legislador lleva varios años queriendo aprobar una ley que regule los servicios profesionales y que marcará, sin duda, un antes y un después para los profesionales y los colegios que nos representan. No podemos dejar de aprovechar cada ocasión que tengamos para manifestar que una desregulación de la profesión conllevaría un impacto negativo sobre el bienestar social porque, si se debilita la acción de los colegios, la calidad y garantía de los servicios empeorará con toda seguridad.

Después de un largo día de trabajo resolviendo problemas, analizando presupuestos o visitando obras en los edificios, un Administrador de Fincas camina por la calle en una ciudad cualquiera cargado de papeles, con un libro de actas bajo el brazo. Con su quehacer diario va llenando las hojas de ese libro vacío. No solo ha demostrado su profesionalidad en la Junta de Propietarios que acaba de finalizar. Sin duda alguna, también ha sido el mejor representante de todo un colectivo profesional que alcanza casi los 16.000 colegiados, colectivo que seguirá poniendo en común los problemas que nos afectan a todos a través de sus Colegios Profesionales y su Consejo General. Las pequeñas aportaciones de cada uno de nosotros hacen grande nuestra profesión.

NUEVO SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PARA LOS COLEGIADOS DEL CAF MÁLAGA.

En los últimos meses el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha estado trabajando intensamente para ofrecer a los colegiados un seguro de responsabilidad civil profesional adaptado a las nuevas necesidades. En este contexto, y tras varios meses de negociación y análisis de las distintas propuestas presentadas, se ha logrado alcanzar un acuerdo con Mapfre para ofrecer a todos los miembros del CAF Málaga una póliza que, por su volumen de cobertura, está entre las más elevadas de España para los administradores de fincas colegiados, incluso para otras profesionales.

Esta póliza incluye riesgos especiales como el de reclamación por la intervención del administrador en la suscripción o conclusión de contratos de seguros, o los correspondientes a su trabajo como asesor inmobiliario para el régimen de propiedad vertical, y en su intervención en transacciones inmobiliarias de clientes administrados.

Además, la póliza permite a los colegiados aumentar voluntariamente la cobertura en el caso de sociedades, e incluir con una prima complementaria muy reducidas los riesgos que pueden surgir como perito judicial.

Asimismo, este nuevo seguro de Mapfre, que se firma en coaseguro con Catalana Occidente y WR Berkley España, ofrece a los colegiados una principal ventaja frente a otros profesionales que no están inscritos en el CAF Málaga: si se contratara a título individual su coste sería hasta 15 veces superior al firmado por la Corporación malagueña.

El nuevo seguro suscrito por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla para todos sus colegiados ejercientes "garantiza las indemnizaciones por perjuicios patrimoniales debidamente acreditados, causados involuntariamente a terceros, siempre que se deban a hechos de carácter accidental, extraordinario, aleatorio, de cuyas consecuencias deba legalmente responder el profesional".

Además de a los propios colegiados, el seguro también cubre las actividades de las Sociedades de Administradores de Fincas de cualquier forma jurídica, compuestas en su totalidad por administradores de fincas colegiados ejercientes en el CAF Málaga, y terceras personas o familiares que no ejerzan función alguna dentro del despacho, o que ejerzan labores administrativas, o personal auxiliar en general siempre y cuando la reclamación tenga su origen en un error o falta profesional cometido por un administrador de fincas asegurado.

Al mismo tiempo, la póliza permite que la responsabilidad cubierta sobre los actos producidos durante el periodo de validez de la póliza se mantenga aunque la reclamación se produzca posteriormente, y el profesional se encuentre en ese momento jubilado, fallecido, o haya cesado en su actividad.

En cuanto a coberturas e indemnizaciones, el seguro suscrito por el Colegio de Administradores de Málaga y Melilla incluye, entre otras cuestiones, un máximo por siniestro de 1,5 millones de euros; por daños a expedientes 150.000 euros; por daños patrimoniales primarios 150.000 euros; por inhabilitación profesional un máximo de 2.500 euros/ mes durante un tope de 18 de meses; y en materia de protección de datos un máximo de 300.000 euros.

Con los mismos límites, el seguro cubre también la propia responsabilidad civil del Colegio, de la Junta de Trabajo, de las Comisiones de Trabajo, de los coordinadores de Áreas, incluyendo también a las instalaciones del Colegio y la responsabilidad civil patrimonial con un límite de dos millones de euros.

Todas estas coberturas tienen una franquicia, por parte del asegurado, de 150 euros para los daños personales y materiales; 500 euros para los daños patrimoniales; y 10% del importe del siniestro para daños a expedientes o documentos.

ASISTENTE VIRTUAL.
VIRTUAL SERVICE FOR BUSINESS.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa Asistente Virtual, dedicada a la asistencia virtual de servicios de voz para empresas, han firmado un convenio de colaboración para que los colegiados puedan contratar sus servicios con condiciones ventajosas. Este servicio tiene como finalidad proporcionar un instrumento de gestión, actuación personal y telefónico a los administradores de fincas. El sistema funciona durante las 24 horas de los siete de la semana (incluido festivos), permitiendo ofrecer una respuesta inmediata a los clientes de los profesionales con un servicio adaptado a las necesidades de los usuarios desde 150€/mes.

INSCRIPCIONES PARA 'LA GRAN RECOGIDA' BANCOSOL.

El CAF Málaga volverá a participar, por segundo año consecutivo, en 'La Gran Recogida' del Banco de Alimentos de Málaga (Bancosol). Si desea participar en esta acción solidaria puede inscribirse en comunicacion@cafmalaga.com. Esta edición será los días 28 y 29 de noviembre. Se están preparando grupos para Málaga, Manilva/Estepona, Axarquía y Fuengirola/Mijas/Benalmádena.

INSCRIPCIONES PARA II TORNEO BENÉFICO DE FÚTBOL 7 'POR ELLOS'.

El próximo mes de noviembre, en horario de mañana, se celebrará el 'II Torneo Benéfico de Fútbol 7 'Por ellos'. Si desea participar en el equipo del CAF Málaga que se enfrentará a otros colegios profesionales, puede dejar sus datos personales en comunicacion@cafmalaga.com. La cuota de inscripción es de 20 euros y los beneficios se destinarán, íntegramente, a la Asociación de Alzheimer de Benalmádena y a la Asociación de Autismo de Málaga.

EL GOBIERNO COSTEARÁ LA ADAPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE TDT PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

El Consejo de Ministros aprobó el pasado 19 de septiembre el denominado 'Plan Nacional de la TDT' que obligará a redistribuir el dividendo digital con el objetivo de dejar frecuencias liberadas para que sean usadas por las redes de telefonía móvil de cuarta generación, la denominada 4G.

La fecha clave de este nuevo proceso, que la vicepresidenta del Ejecutivo, Soraya Sáez de Santamaría, calificó como "muy complejo", es el 1 de enero de 2015. Para entonces todas las instalaciones receptoras de la señal audiovisual en las comunidades de propietarios deberán estar plenamente adaptadas. En caso de que la comunidad no cumpla con este proceso la consecuencia es clara: dejará de recibirse la señal de televisión.

Por ello, desde el Gobierno se pretende que el plan de actualización no se demore en el tiempo. Además, ha anunciado que se asumirá el coste de la adaptación de las antenas con un montante global que ascenderá, según las estimaciones del Ministerio de Industria, a 286 millones de euros (en la provincia de Málaga el cálculo aproximado ascienden a 8,2 millones de euros. Eso sí, para acceder a estas ayudas se deben solicitar los presupuestos a empresas homologadas y únicamente se subvencionará la adaptación de las antenas, nunca un proceso técnico más complejo que no sea necesario para seguir viendo la televisión con normalidad.

El Plan Nacional de Ordenación de la TDT obligará a reducir de 10 a 8 los multiplex actuales. Los instaladores destacan de la importancia de solicitar el Boletín de Instalación una vez que se realice la adaptación de las antenas.

FERNANDO PASTOR, ENTRE LOS NUEVOS PATRONOS DEL TRIBUNAL ARBITRAL DE MÁLAGA.

El pasado 22 de julio el Colegio de Abogados de Málaga albergó la toma de posesión de los nuevos patronos del Tribunal Arbitral de Málaga, en un acto presidido por el Decano del ICA Málaga, Francisco Javier Lara Peláez y por el Presidente del Tribunal, Diego Rivero.

Entre los nuevos patronos que juraron el cargo estaba el Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, quien se une a este organismo junto a los decanos del Colegio de Abogados de Antequera y de la Facultad de Derecho de Málaga, José Manuel González y Juan José Hinojosa respectivamente; Itziar Giménez, vicedecana de la Facultad de Derecho; Belén González, profesora doctora de la Universidad de Málaga; y Juan Carlos Robles, Decano del Colegio de Economistas de Málaga.

El Tribunal de Arbitraje de Málaga se creó en 2005 como un método alternativo para la resolución de conflictos. En palabras del presidente de este organismo, la permanencia en el tiempo del mismo, así como la puesta en marcha de estructuras similares en otras instituciones, "ha venido a darles la razón" en cuanto a la creación y mantenimiento de este tipo de instrumentos, ya que potencian el arbitraje como otra vía para la solución de conflictos ofreciendo una gran agilidad en sus resoluciones en relación al sistema judicial.

ACUERDO CON LA POLICÍA NACIONAL

OFRECERÁN UNA SESIÓN INFORMATIVA EL 22 DE OCTUBRE EN LA SEDE COLEGIAL

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, a través del convenio firmado entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) y la Dirección General de la Policía, ha abierto una línea de colaboración con la Comisaría Provincial de la Policía Nacional con el fin de mejorar la comunicación entre ambas partes y así lograr una mejora de la seguridad en comunidades de propietarios y urbanizaciones.

De esta forma, ya se han celebrado dos encuentros para establecer estas pautas de trabajo. A la última reunión, que tuvo lugar el pasado mes de julio en la sede del CAF Málaga, asistió por parte del Colegio, el vicepresidente y responsable de Relaciones Institucionales, Alejandro Pestaña, y el secretario de la Corporación Álvaro Muñoz. Por su parte, en representación de la Policía Nacional estuvieron representantes de la Unidad de Participación Ciudadana en Málaga.

Como resultado de este encuentro se acordó convocar para el próximo 22 de octubre, a las 17 horas, una reunión en el Salón de Actos 'Jesús Luque', situado en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en la que responsables de distintas unidades de la Policía Nacional en la provincia de Málaga darán consejos de prevención en materia de seguridad y responderán las cuestiones planteadas por los administradores de fincas.

Es por ello, que con el fin de preparar con las suficientes garantías las preguntas que se pueden plantear, y ante la diversidad de temáticas que pueden abarcar las mismas, desde la Policía han solicitado que, en la medida de lo posible, se trasladen previamente estas cuestiones. Por lo tanto, si desea enviar una pregunta (acuda o no acuda a esta reunión) puede hacerlo a comunicacion@cafmalaga.com.

Asimismo, y como resultado de esta reunión, también se está estudiando la posibilidad de poner en servicio un número de teléfono de asistencia para los administradores de fincas colegiados. En el mismo podrán consultar dudas, plantear inquietudes e incluso advertir de ciertas situaciones anómalas que puedan estar detrás de la realización de alguna actividad delictiva.

Por otro lado, y como consecuencia de este convenio de colaboración. La Policía Nacional podrá hacer uso de los canales de comunicación del CAF Málaga para requerir de información que ayude a esclarecer determinados delitos. En este sentido destaca la petición de información que se realizó el pasado mes de mayo sobre una importante cantidad de cobre que había sido intervenida en una operación policial y de la que se desconocía su procedencia. Ante las sospechas de que el mismo podía pertenecer a alguna comunidad de propietarios gestionada por un administrador de fincas colegiado, desde la Unida de Participación Ciudadana se solicitó al Colegio que emitiera un aviso vía email sobre este material. Finalmente, y gracias a la colaboración de otras organizaciones profesionales, se pudo discernir quien era el propietario de los cables de cobre, cuya sustracción había dejado sin luz a una urbanización del interior de la provincia de Málaga.

Además, desde la Policía Nacional se pone especial énfasis en la ayuda que los administradores de fincas pueden prestar para resolver casos relacionados con tráfico de drogas, ocupaciones ilegales de vivienda, robos de vehículo o sustracción de material relacionado con propiedades inmobiliarias entre otras muchas cuestiones.

ASAMBLEAS ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DEL CAF MÁLAGA.

El Salón de Actos 'Jesús Luque' del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acogió, el pasado 25 de junio, la celebración de la LII Asamblea General Ordinaria de Colegiados en la que se aprobaron, por unanimidad, todos los puntos incluidos en el orden del día. Previamente, los colegiados estaban convocados a una asamblea extraordinaria para decidir si se modificaban varios puntos de los estatutos del CAF Málaga, cuestión que, igualmente fue ratificada por unanimidad.

Desde un punto de vista más concreto, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, presentó su informe de presidencia del año 2013. Pastor destacó la mejora de la oferta formativa que ha ofrecido el Colegio en este periodo, al tiempo que puso en valor los nuevos lazos institucionales que se han tendido con organismos públicos, colectivos sociales y culturales, y colegios profesionales de la provincia de Málaga. Asimismo, el presidente del CAF Málaga insistió en su rechazo a la Ley de Servicios Profesionales: "Desde Málaga estamos trabajando mucho en contra de esta propuesta del Gobierno", sentenció el presidente del colegio malagueño, al tiempo que destacó el cambio en la gestión que se había producido en la corporación colegial, coincidiendo también con el cambio que se está llevando a cabo en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Fernando Pastor anunció que este año se repetirían acciones que en 2013 fueron un éxito como la caseta en la Feria de Málaga o el 'Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán'. En relación a esta acción formativa, una de las más importantes que organiza el Colegio y que mantiene el nombre de uno de los Presidentes de Honor de la institución, el máximo responsable del CAF Málaga aclaró que "mientras esté ésta Junta de Gobierno, el Curso Francisco Liñán seguirá celebrándose".

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla también se mostró muy satisfecho con la relación que se está estableciendo con los municipios de la provincia, especialmente con ayuntamientos como el de Marbella o Benalmádena, y anunció la reciente firma del nuevo seguro que ha suscrito el Colegio para sus colegiados, siendo tajante en torno a este asunto: "Podemos decir que tenemos el mejor seguro de Responsabilidad Civil de los colegios de Administradores de Fincas de España", destacó ante los asistentes.

Por otro lado, el vicepresidente y Tesorero del CAF Málaga, Luis Camuña, detalló las cuestiones más relevantes de las cuentas del ejercicio del año 2013, al tiempo que presentó el presupuesto para el presente año. Ambos puntos fueron respaldados por unanimidad.

Camuña subrayó la inversión realizada en la reforma de la sede colegial para "adaptarla a las normativas de accesibilidad", punto que refrendó informando que el Colegio tiene "la etiqueta de accesibilidad que otorga el Ayuntamiento de Málaga". En relación a 2014, indicó que "la previsión de gastos descenderá", y anunció que el CAF Málaga va "a aumentar el Fondo Social dentro del presupuesto".

Por último, y antes de levantarse la sesión, se aprobó –también por unanimidad- la concesión de la Medalla de Plata del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla a D. Juan Ruiz Bautista.

EL DÍA DEL ADMINISTRADOR CONGREGÓ A ADMINISTRADORES DE FINCAS Y REPRESENTANTES PÚBLICOS EN EL PALACIO DE LIRA

Se homenajeó a los colegiados que cumplían 25 años de colegiación en la institución y se dio la bienvenida a los inscritos durante el último año.
El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, compartió la velada con todos los asistentes.

Más de 160 personas, entre autoridades, representantes de otros colegios de Administradores de Fincas de España y de otros colegios profesionales de la provincia de Málaga, de las empresas colaboradoras y colegiados del CAF Málaga, asistieron el pasado 27 de junio a la celebración oficial del Día del Administrador en el Palacio de Liria, en Málaga capital.

En esta ocasión, este encuentro que sirve para reforzar el compromiso del Colegio con la sociedad malagueña y, sobre todo, con sus propios colegiados, sirvió de punto de encuentro para personalidades como el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre; la alcaldesa de Benalmádena, Paloma García Gálvez; la senadora, Pilar Serrano; la parlamentaria andaluza, Remedios Martel; el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, Francisco Pomares; y la delegada de Economía, Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía, Marta Rueda.

Asimismo asistieron los presidentes de los colegios de Administradores

de Fincas de Sevilla, Huelva, Córdoba y Madrid, así como el vicepresidente del Colegio de las Islas Baleares. Todos ellos recibieron la Biznaga de Plata, símbolo del Colegio de Málaga. Precisamente, esta misma Biznaga la recibieron los colegiados homenajeados que este año han cumplido 25 años como miembros de la institución. Además, y como novedad, en esta ocasión se ha dado también la bienvenida, en este mismo acto, a los nuevos colegiados que se han dado de alta en el último año en la institución malagueña, destacando la incorporación a nuestro Colegio del Decano del Colegio de Abogados de Málaga, Francisco Javier Lara, como gesto de unión entre ambas corporaciones. Todos ellos, acompañados de sus familiares, disfrutaron de este importante acto colegial con el que, cada año, se da la bienvenida al verano.

Fue, a juicio de los asistentes, una velada agradable que se prolongó hasta bien entrada la madrugada tras una cena de hermandad con todos los participantes y que mostró, por la repercusión social que tuvo, el creciente grado de influencia del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en la sociedad malagueña.

Tras la celebración, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor se mostró muy agradecido por el respaldo social que está adquiriendo la institución en la provincia de Málaga. “Sabemos que el alcalde y otros representantes públicos han hecho un gran esfuerzo para compartir esta velada con nosotros, sólo podemos expresar nuestra gratitud por este apoyo que están dando a la institución colegial y a la profesión en un momento en el que, a nivel político, se está jugando el futuro de la misma a nivel colegial”, destacó Pastor.

Conferencia de Vicente Magro.
Pero los actos del Día del Administrador comenzaron en la mañana de ese viernes 27 de junio. Esa jornada se programó también una interesante ponencia del presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, Vicente Magro, en la que analizó la problemática que está surgiendo en torno a la aplicación de los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma del mes de junio de 2013. A esta ponencia, celebrada en un céntrico hotel de la capital malagueña y patrocinada por Ascensores Otis, asistieron más de medio centenar de colegiados.

IX CURSO PRÁCTICO

LA FACULTAD DE COMERCIO Y GESTIÓN VOLVIÓ A ACOGER LA CELEBRACIÓN DE ESTE ENCUENTRO FORMATIVO.

La Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga acogió, por segundo año consecutivo, el Curso Práctico organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. En esta novena edición, en la que se volvieron a superar los 100 inscritos, se abordaron aspectos jurídicos y prácticos de la profesión con distintos ponentes que ahondaron en estas cuestiones más técnicas en unas sesiones cargadas de exposiciones de casos prácticos y debates con los asistentes.

Tanto los administradores de fincas colegiados que asistieron a este curso, como los estudiantes del Graduado Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, participaron en las seis sesiones. El decano del Colegio de Abogados de Málaga, Francisco Javier Lara, profundizó en 'La Adopción de Acuerdos, Cómputos de Votos y Régimen de Mayorías'. Por su parte, en la primera jornada, el programa incluyó una ponencia, a cargo de Pedro Almendáriz, responsable de Recursos Humanos de la Delegación Territorial de Unicaja, sobre la gestión de equipos, motivación y eficiencia en el trabajo.

El asesor jurídico del CAF Málaga y abogado, Francisco González Palma, profundizó en los problemas derivados de los complejos inmobiliarios privados, las mancomunidades y las subcomunidades. Además, en la segunda jornada la cuarta sesión del curso incluyó una sesión sobre las siempre novedades legislativas recientes de piscinas de uso colectivo, expuesta por el técnico de piscinas y antiguo asesor de la Sección de Arquitectura de la Diputación Provincial de Málaga.

Por último, el viernes 23 de mayo, se trató "la eterna conflictividad entre locales y viviendas. Pago de cuotas. Accesibilidad. Segregaciones. Servidumbres. Salidas de Humos e Interpretación de los Estatutos" por parte de Juan Miguel Carreras, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, cuya intervención generó un interesante coloquio tras la exposición de 90 minutos que realizó.

Para cerrar este cuerdo, el abogado y administrador de fincas, además de vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, José Luis Navarro, explicó los casos más destacados de conflicto que pueden resolverse, dentro del ámbito comunitario, gracias al arbitraje.

EL MUSEO CARMEN THYSSEN ACOGE EL I CURSO LABORAL PARA AAFF

El Museo Carmen Thyssen albergó el pasado 20 de junio el 'I Curso Laboral para AAFF' organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Este encuentro formativo, el sexto que organiza el CAF Málaga este año 2014, con la presencia de más de medio centenar de colegiados. Los asistentes pudieron conocer las cuestiones más técnicas relacionadas con el ámbito laboral en la gestión diaria de una comunidad de propietarios.

El gerente del Museo Carmen Thyssen Málaga, Javier Ferrer; el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla; y el responsable de la Comisión de Formación del CAF Málaga, Miguel Muñoz, inauguraron este curso. Ferrer dio la bienvenida a todos los inscritos a la pinacoteca, mientras que Pastor se congratuló de las excelentes relaciones que la organización colegial mantiene con las instituciones de la provincia. Dentro de estas líneas de colaboración se enmarca el acuerdo por el que el CAF Málaga es miembro del 'Club Amigos del Museo Carmen Thyssen Málaga', lo que posibilitó, entre otras cuestiones, la celebración de este encuentro formativo en el auditorio de la pinacoteca.

En el plano más técnico, el curso tuvo cuatro interesantes intervenciones en la que se trataron diversas cuestiones relacionadas con el ámbito laboral. En este sentido, el presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, Juan Fernández Henares, impartió la ponencia 'Obligaciones en materia laboral de una Comunidad de Propietarios con respecto a los trabajadores de la misma. Documentación básica requerida'. Posteriormente, la inspectora de Trabajo y Seguridad Social, Marta izquierdo, dio su conferencia titulada 'Inspecciones de trabajo en las Comunidades de Propietarios'.

Ya en la jornada de tarde, responsables de Asepeyo en Málaga, mutua de accidentes con la que el CAF Málaga tiene un convenio de colaboración firmado, explicaron los servicios propios de una mutua de accidentes de trabajo y enfermedad profesional. Y cerró este curso, la profesora del Departamento de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada, Carolina Serrano Falcón, quien explicó las principales novedades que han aprobado en este año 2014, aunque advirtió que este otoño se pueden producir más cambios significativos con las reformas de algunas leyes.

LA ETERNA CONFLICTIVIDAD ENTRE **LOCALES Y VIVIENDAS.** INTERPRETACIÓN DE LOS ESTATUTOS.

JUAN MIGUEL CARRERAS MARAÑA. PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BURGOS

La Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 29 de junio de 2013 derogó los artículos 8, 11 y 12 en lo relativo a las obras en las comunidades de propietarios, circunstancia que tiene su consecuencia inmediata en todo lo relacionado a la coexistencia de intereses en una comunidad de propietarios entre viviendas y locales.

En la actualidad únicamente estas cuestiones se regulan en los artículos 7 y 10, aunque con cambios más que sustanciales a como se desarrollaban hasta ahora. De esta forma, muchas de las decisiones que se adopten desde que entrara en vigor la reforma, ahora no deben ser aprobadas por la Junta de Propietarios.

Por ejemplo, el artículo 10.1 explica que "tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios impliquen o no modificación del título constitutivo de los estatutos, y vengan impuestas por la administraciones públicas o solicitadas a instancia de los propietarios". Este texto es un cambio más que significativo ya que supone una nueva

visión de la Ley de Propiedad Horizontal, y que se establece en función de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (Ley 8/2014) que reforma este artículo ya que sin el mismo, no se podría entender. Pero el concepto "es obligatorio, sin acuerdo previo", va más allá cuando en el artículo 13 de esta ley convierte a las propias comunidades en agentes urbanizadores.

Sin embargo, las comunidades siguen sin tener personalidad jurídica. La Dirección General de Registros y Notariado ha emitido una resolución en la que impide a las comunidades comprar un local en calidad de comunidad, al considerar que no tienen personalidad jurídica. Sin embargo, pueden gestionar millones de euros, adaptarse a temas normas fiscales, arrendar, y ahora con la nueva ley, incluso hipotecar. Sin embargo, pese a todo, siguen sin tener personalidad jurídica.

El artículo 10 detalla que "los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación" tendrán ese "carácter obligatorio" anteriormente referido. Son actuaciones que la comunidad tiene el deber legal de ejecutarlas, y teóricamente pueden ser autorizadas por el propio presidente o por una comisión creada para tal fin. Es entonces cuando se puede plantear un conflicto, especialmente entre locales y viviendas y sobre todo en obras relacionadas con la accesibilidad. Antes, había que tener unanimidad para determinadas actuaciones como la instalación de un ascensor, mientras que ahora en algunos casos no será necesario llegar a ningún acuerdo.

No obstante, el artículo 10 precisa qué obras están incluidas en este parámetro:

"Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación".

Este texto está influido por las últimas reformas legislativas, no sólo a nivel nacional, sino también en el contexto internacional como el tratado aprobado en Nueva York en el año 2009 que concreta el concepto de "accesibilidad universal", al igual que sucede en España con el Real Decreto 1/2013.

Estas obras de accesibilidad se podrán acometer, sin la autorización de la Junta de Propietarios, si el costo total de esa obra de accesibilidad es menor de 12 mensualidades ordinarias, descontando subvenciones y ayudas públicas. En estos casos, el pago de la inversión necesario se realizará distribuyendo las derramas correspondientes entre los distintos propietarios.

En el caso en el que el costo de los trabajos superen las 12 mensualidades sí será necesario el acuerdo de la Junta por mayoría simple. Si no se logra el acuerdo, en principio, no se podrá realizar salvo algunas excepciones recogidas en el último párrafo del artículo 10.1 b: "No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes la hayan requerido".

Algunos juristas se inclinan también por la posibilidad de acudir a juicio declarativo para obtener la autorización que permita ordenar la obra, incluso ajustar con cierta flexibilidad las doce mensualidades.

¿Cómo contribuyen los propietarios de los locales a la instalación de las obras que superen las 12 mensualidades? En primer lugar, si se trata de sustituir un ascensor por uno nuevo, hay que estudiar lo que marcan los estatutos de la comunidad de propietarios. La jurisprudencia es muy clara y marca que si se quiere actuar al margen de los estatutos será necesaria la unanimidad, mientras que para volver a los estatutos sería necesaria una mayoría. Por ejemplo, en 1983 se pacta que todos los propietarios pagarán la misma cantidad. Sin embargo, un nuevo propietario se niega a abonar la misma cantidad que paga el propietario con más metros cuadrados, pues para volver al régimen ordinario marcado por los estatutos bastaría con mayoría legal.

Para determinar las cuantías de las cuotas hay tres ideas fundamentales:

a) Cuando en la clausura aparezca que "los locales estarán exentos de gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras". En estos casos la exoneración no incluye ni la sustitución ni la instalación de nuevos elementos.

b) Cuando en la clausura se establezca que "están exentos de contribuir a los gastos los portales, zaguanes o escaleras, salvo cuando abran puertas de comunicación". Si la liberación del pago –según sentencias de 2010, 2009 y 2014- es de puntos concretos, el mismo deberá realizarse con normalidad.

c) La exoneración genérica. La denomina así el Tribunal Supremo al indicar que "los locales estarán exentos del pago de los gastos" y lo remarca en dos sentencias en las que dicta que estarían exonerados de pagar la sustitución del ascensor porque cuando se refiere a "gastos" son, según el Alto Tribunal, gastos de todo.

La ocupación de espacios privativos.

¿Qué ocurre si la instalación del ascensor obliga a ocupar un espacio físico privado? El artículo 10.3 de la Ley 8/2013 permite ocupar terreno público para colocar el ascensor:

"Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que

resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad."

Pero el problema, al refrendar también el artículo 12.1 b, que se pueden ocupar "terrenos públicos de titularidad municipal", se plantea con la ocupación de terrenos, ya sean comunitarios o privativos.

Ocupación de espacios comunitarios: vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas… Para estos casos no haría falta unanimidad, aunque si la celebración de una Junta de Propietarios y la redacción de informes técnicos entre otras cuestiones. En relación al patio de luces que está asignado a los bajos, el Tribunal Supremo dicta en varias sentencias que debe prevalecer la clausura estatutaria del derecho de accesibilidad.

Ocupación de espacios privativos de un local: Inicialmente había dos tesis. Algunas audiencias señalaban que prevalecía el derecho a la propiedad privada sobre la accesibilidad. Otras, en cambio, aplicaban el artículo 9.1 c de la Ley de Propiedad Horizontal. Ante tal disparidad de criterios el Tribunal Supremo sentenció: "Se fija como criterio jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de servidumbre con los oportunos resarcimientos de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de un espacio privativo siempre que concurran las mayorías legalmente establecidas sin que resulte preceptivo el consentimiento del propietario afectado."

En estos casos hay que analizar como afecta la decisión al local mediante una prueba pericial. Hay que demostrar al juez que la afección del local es mínima, que no le afecta al desarrollo de su actividad en nada y que debe prevalecer la accesibilidad pese a que se constituya la servidumbre y se instale un ascensor. Eso sí, hay una frontera que no se puede superar y es que el local no se convierta en inservible.

Ocupación de espacios privativos para hacer obras.

El artículo 9.1 c dice que todo propietario tiene la obligación de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio que afecten a la comunidad. Además, el artículo 10.1 c, tras la reforma, indica que "la ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores". La obligatoriedad es tal que si el propietario se niega a ceder su espacio, todos los daños derivados de su decisión deberá asumirlos ya que está obligado por ley. Existen numerosas posibilidades jurídicas para lograr el acceso a la propiedad privada, aunque el más eficaz es la obtención de medidas cautelares que ordene el juzgado de guardia, indicando que se está provocando un delito de daños.

Para concretar se pueden establecer cuatro ideas básicas:

1) Si la obra es urgente habrá que remitirse el artículo 20 c y el artículo 14 c de la Ley de Propiedad Horizontal. No es necesario convocar a la Junta de Propietarios.

2) Si no existen discrepancias se puede realizar la obra. La ley, desde un punto de vista literal, no obliga a convocar una Junta de Propietarios en muchos casos, sin embargo los artículos 17.4 y 17.10 plantean la cuestión de la discrepancia sobre la naturaleza de la obra, que permite adoptar la decisión adecuada con todas las garantías ya que las obras son, únicamente, las referidas anteriormente y deben tener carácter necesario. En este sentido, si existe la más mínima duda sobre si la obra es necesaria o no, es aconsejable convocar la Junta de Propietarios para evitar posibles suspicacias o malentendidos.

3) El artículo 10.1 d. precisa lo siguiente: "La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana".

Estas rehabilitaciones, que se han planteado como una alternativa a la crisis en el sector de la construcción, se enfrentan al problema de la financiación. Para ello, la Ley 8/2013 prevé una serie de subvenciones para sufragar estos gastos.

4) El artículo 10.1 e. concreta que "los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas".

Si las obras de rehabilitación están impuestas al ser de rehabilitación o regeneración son obligatorias, necesarias y, teóricamente, sin junta. En realidad, aunque la teoría así lo argumente, en la práctica es casi imposible aplicarlo por lo que habrá que tener en cuenta clausuras estatutarias.

En este sentido es muy importante, en relación a los locales y viviendas, establecer un criterio distintivo –como así lo ha hecho el Tribunal Supremo- en el que se distingan criterios distintivos en las fachadas entre viviendas y locales, de hecho, en numerosas sentencias indica que se debe tener flexibilidad en el concepto de alteración de fachadas, incluso si la comunidad se opone a la alteración se puede llegar a entender que es un abuso de derecho, y abría que interpretarlo conforme a la realidad social, es decir, sin llevarlo al extremo.

Asimismo, en este apartado, al referirse a "segregación" se puede tratar de rehabilitación, por lo que en principio no hace falta unanimidad. Sin embargo, se pueden hacer agregaciones o segregaciones fuera del ámbito de la rehabilitación, lo cual, a su vez, plantea el problema sobre el cambio de destino de las propiedades. Las propias comunidades de propietarios pueden tener este hecho prohibido en sus estatutos de forma clara, terminante y manifiesta. Además, no puede afectar a elementos comunes de la comunidad.

Pero la palabra afectación a elementos comunes es compleja, porque en principio no sería afectación los que fuesen simples enganches u obras de ornato, pero lo que afectara a la seguridad, a la estabilidad, a cambiar ventanas sí lo serían por lo que podrían darse problemas y se tendría que recurrir a la unanimidad que en el artículo 17.6 es absolutamente residual, pero no está derogada.

Requerimientos de la autorización administrativa.

Hasta hace pocas fechas algunos propietarios se amparaban en la autorización del ayuntamiento para realizar obras en un inmueble que afectaran a las zonas comunes del la propia comunidad. Sin embargo, este argumento lo rechazó el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto indicando que, pese a tener las licencias municipales, si no se obtienen las pertinentes mayorías comunitarias no se podría hacer la obra.

No obstante, el artículo 10.3 vuelve a realizar modificaciones sustanciales como se puede comprobar a continuación:

Requerirán autorización administrativa:
a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Por lo tanto, al no ser obras de rehabilitación no es necesaria la unanimidad aunque requiere autorización administrativa, los quórums necesarios y la autorización de los propietarios afectados. No obstante, en la celebración de la Junta de Propietarios se podrán fijar indemnizaciones, la naturaleza de la obra y las cuotas que quedarán dispuestas tras su ejecución.

LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS, LAS MANCOMUNIDADES Y LAS SUBCOMUNIDADES

FRANCISCO GONZÁLEZ PALMA. ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA.

Las mancomunidades, agrupaciones de comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios, mancomunidades de comunidades, subcomunidades, urbanizaciones privadas… Son diferentes términos que deben adaptarse a realidades jurídicas distintas. La confusión por tan distinta terminología es tal que incluso en sentencias judiciales no se aplican correctamente los conceptos adecuados.

La regulación de tan numerosos conceptos está recogida en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque no sin problemas. Pese a que con el tiempo se han solucionado situaciones que no estaban previstas en la legislación, y que la jurisprudencia fue interpretando de forma progresiva y analógica a situaciones distintas de las que preveía la Ley de Propiedad Horizontal, pensada únicamente para un edificio en régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, a partir del boom inmobiliario de los años 70 se dan distintos casos que no estaban regulados en la ley, y el Tribunal Supremo allá por 1970-1971 dictó las primeras sentencias aplicando la Ley de Propiedad Horizontal a estas nuevas unidades, a raíz de las cuales ya se comenzó a denominar con distintas vocablos.

Conjuntos inmobiliarios vs. Urbanizaciones de iniciativa particular.

¿Por qué se denominan urbanizaciones de iniciativa particular? En la Ley del Suelo se llama así al desarrollo de un plan parcial, y da como resultado su ejecución a través de una urbanización cuyos viales, aunque no hayan sido cedidos al ayuntamiento, son de uso y dominio público. En las urbanizaciones, aunque el deber de conservación esté a cargo de los propietarios y aunque se haya constituido una entidad urbanística de conservación o bajo la figura jurídica de una comunidad de propietarios, el legislador ha dado competencias a la administración para que vele por el cumplimiento de los deberes de conservación, respecto a las urbanizaciones, urbanizaciones de iniciativa particular. También es cierto que posteriormente se ha acuñado, y admitido, el término por el Tribunal Supremo, por los distintos tribunales y por la doctrina de urbanizaciones privadas.

Pero la primera distinción es que en las urbanizaciones la administración tiene algo que decir. Sin embargo cuando la conservación queda reducida a elementos comunes pero privados, estaremos exclusivamente en el ámbito del derecho privado. Nos encontramos ante conjuntos inmobiliarios, agrupaciones, comunidades de propietarios, etcétera.

La regulación de los conjuntos inmobiliarios es netamente privada y no puede, o no debe identificarse con las urbanizaciones, y en ello se ha de insistir.

¿Cuál es el punto dónde hay que reconocer o descartar si estamos ante una urbanización o ante un conjunto inmobiliario privado? Pues si existe un interés supracolectivo por encima del interés particular de los titulares de fincas, estaremos en una urbanización, una urbanización pero en el sentido técnico, urbanización de iniciativa particular en el que se produce el desarrollo de un instrumento urbanístico con viales de uso público. Sin embargo, si estamos exclusivamente ante elementos comunes de uso privado nos situamos frente ante conjuntos inmobiliarios.

La reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ha incluido modificaciones al respecto como la necesidad de autorización administrativa. Lo indica así en el artículo 10.3.a: “la constitución y modificación del complejo inmobiliario previsto en el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley Suelo”. Ahora será necesario analizar si este complejo inmobiliario, que no dice que sea privado, cómo es interpretado por la jurisprudencia y la doctrina y discernir si éste es el mismo complejo inmobiliario privado al que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 24.

La resolución de conflictos que pueden darse en entidades de conservación por el incumplimiento de los deberes públicos deberá ser asumido bajo la jurisdicción contencioso administrativa. Sin embargo, aunque estemos en entidades de conservación, si de lo único que se trata es de deberes particulares, como de jurisprudencia y de mantenimiento para la reclamación de cuotas se podrá acudir a la vía ordinaria y ello a pesar de que en los estatutos se diga que la vía para reclamar las cuotas sea la vía de apremio. Para ello, es aconsejable que se establezca en los propios estatutos que se puede reclamar las cuotas por la vía de apremio o por la vía civil.

Los complejos inmobiliarios privados no tienen ninguna definición legal en la ley. Así, podrían definirse como han hecho algunos autores con los requisitos que dice el artículo 24: “un conjunto de dos o más edificaciones independientes entre sí divididas horizontalmente o bien si hay parcelas, en parcelas con una pluralidad de titulares y que tienen unos elementos comunes en cotitularidad”. Es lo que se ha venido a denominar una comunidad funcional. Es un concepto puramente material, ha sido ya tratado en diversas sentencias estos complejos inmobiliarios privados, pero en estas mismas sentencias, en multitud de ocasiones, se habla de los complejos lo mismo que si fueran urbanizaciones o mancomunidades sin que exista un rigor técnico para establecer unas diferencias.

Estos complejos han dado lugar a determinados problemas como es la contribución al pago de gastos comunes, la autonomía de voluntad dentro de ese complejo, la afección real, la convocatoria de juntas de propietarios, etcétera… y han dado lugar a varios problemas como es esa relación entre el artículo 24 de la ley y lo que son las entidades urbanísticas de conservación. Puede ser que dentro de una entidad urbanística de conservación se haya constituido una agrupación de comunidades de propietarios o un complejo inmobiliario privado dentro de la propia entidad urbanística de conservación. Es posible que dentro de esa entidad haya parcelas inmobiliarias y haya también edificios en régimen de propiedad horizontal, pero es más, es posible que haya

agrupaciones de comunidades de propietarios.

Requisitos o elementos que tienen que concurrir para que se considere un complejo inmobiliario privado.

Hay tres requisitos: el material de pluralidad distinta, el subjetivo pluralidad de titulares y lo que se viene en denominar el requisito ideal o punto de conexión entre las fincas que compone ese complejo inmobiliario privado.

Los requisitos objetivos destaca que deben pluralidad objetiva de dos o más edificaciones o parcelas que se diferencian de ese edificio, es decir, tiene que haber dos o más edificaciones; Que las edificaciones sean independientes entre sí, es decir, que no solo que haya lejanía o separación en el espacio sino que no haya accesibilidad o subordinación de unas edificaciones a otras; Que el destino principal sea locales o viviendas; y dentro de las viviendas puede ser o bien la vivienda habitual o la conocida como vivienda de segunda residencia; Que haya una propiedad indivisible en los elementos comunes de los que son titulares todos los propietarios que tengan alguna titularidad dentro de ese complejo, bien como parcela unifamiliar, bien dentro de un edificio en régimen de propiedad conjunta.

Es decir, tienen que darse estos requisitos físicos para que podamos hablar de que allí hay un complejo inmobiliario privado de los regulados en el artículo 24.

Una parte de la jurisprudencia y algunas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado han considerado que no es necesario, ni imprescindible, para considerarse la existencia de un complejo inmobiliario privado la existencia de elementos comunes, que bastaría con que hubiera unos servicios generales comunes. Hasta el punto de que una sentencia del Tribunal Supremo consideró 'complejo inmobiliario privado', cuando había solamente en común el servicio del suministro de agua.

Los requisitos subjetivos son: La pluralidad puede ser en dos momentos distintos, al constituirse o bien al aplicarse el régimen jurídico. Y hay que hacer esta distinción porque en el momento de la constitución puede ser un único propietario, es decir el promotor. Éste posteriormente procederá a la venta de parcelas y en ese caso, una vez que se produzca la primera venta si hay escritura pública suficiente y si hay documento privado. Como se ve, se necesita el documento privado más la posesión. Luego, en el momento de constitución, puede haber un único propietario. Ahora bien, al aplicarse el complejo ya tiene que haber una pluralidad subjetiva. Posteriormente se pasa a la situación dependencia, es decir que está pendiente la constitución de ese complejo porque en el momento de la constitución puede ser únicamente el promotor, pero una vez que empieza a funcionar, a aplicarse tiene que haber como mínimo dos propietarios.

¿Cómo se puede organizar un complejo inmobiliario privado?

En primer lugar, una sola comunidad de propietarios. Está recogido en el artículo 24. ¿En qué circunstancias o qué ventajas tiene esta única comunidad de propietarios? Pues cuando son pocos los propietarios no tiene quizá demasiado sentido el constituir una agrupación, entonces bastaría con una sola comunidad de propietarios. Pero atención, deben darse los requisitos de dos o mas edificaciones, pluralidad de titulares, etc… Es decir, en este caso nos encontramos con titulares de un complejo que creen que sus intereses, en relación con los elementos comunes del complejo distinto de los elementos comunes de cada edificio en régimen de propiedad horizontal, van a ser mejor gestionados y constituyen una comunidad de propietarios.

Ahora bien, aunque en principio pudiera parecer una contradicción, no lo es. Para poderse constituir una única comunidad de propietarios es necesarios una única finca registrada. Si son varias habrá que agruparlas. ¿Por qué? Porque sus propietarios han querido que sea una única comunidad de propietarios aunque haya varias edificaciones. El título constitutivo tendrá que tener los requisitos del artículo 5. Los estatutos serán algo más complicados técnicamente porque van a ser

los elementos comunes de unas edificaciones que a su vez tienen unos elementos comunes, con independencia de los elementos comunes que pueda tener cada uno de los edificios que van a constituir esa comunidad de propietarios. El título se podrá otorgar por el propietario único, por unanimidad de todos los propietarios, o bien, aunque pocos casos se han dado o que conozcamos al menos, por laudo judicial.

Si alguno de los edificios que están constituidos en régimen de propiedad horizontal con una comunidad de propietarios pero quieren unirse a otros para constituir ese complejo inmobiliario privado, aunque con una sola comunidad de propietarios, tendrán que disolverla previamente. Este paso obligará a alcanzar un acuerdo por unanimidad porque afecta al título constitutivo y porque la disolución de una comunidad de propietarios así lo exige.

El régimen jurídico de esta sola comunidad de propietarios será la Ley de Propiedad Horizontal de forma obligatoria. Y en esta sola comunidad de propietarios, no hay inconveniente en que constituya subcomunidades para la gestión de cada uno de los portales que haya. Este sería el primer tipo organizativo, una sola comunidad de propietarios.

Segundo tipo de complejo inmobiliario privado: la agrupación de comunidades de propietarios. Este sería, quizá, el tipo organizativo más funcional, pues permite diferenciar entre los elementos comunes de todos los que integran el complejo con los elementos interiores de cada bloque. Y es quizá el tipo organizativo que más se preste y que mejor se adapte cuando sean numerosos los propietarios y haya bastante modificaciones, que es la agrupación de comunidades de propietarios. La finalidad de esta agrupación no es sustituir a cada una de las comunidades, no es sustituir la conservación y la gestión de cada una de las comunidades, es gestionar y administrar los elementos comunes del complejo comunes a todos los edificios del complejo.

¿Y por quién se otorga el título constitutivo de esta agrupación de comunidades de propietarios? Lo otorga el propietario único, es decir, el promotor del complejo. Pero está previsto en la ley que también se pueda, y está siendo relativamente frecuente, que los hagan los presidentes de las comunidades de propietarios. Además, se requiere el voto unánime de todos los presidentes de las comunidades de propietarios que vayan a constituir la agrupación, para constituirla.

Si las comunidades quieren constituir un complejo basta el voto por mayoría simple de esas comunidades para decidir la constitución del complejo pero una vez que esas comunidades han dicho que sí, el voto de los presidentes tiene que ser unánime. Pero es más, que si no asiste a la junta donde se va a constituir no bastaría el plazo de los 30 días para no mostrar disconformidad y que se considerara positivo sino que tendrá que manifestar, ese presidente, que en su comunidad se ha adaptado el acuerdo de constituir la agrupación. Esto llama un poco la atención y más cuando se dice que para la modificación de los estatutos hace falta unanimidad y sin embargo, para la constitución basta el voto de la mayoría simple. Además, la doctrina afirma que bastaría el voto de cualquiera de los muchísimos propietarios de esa comunidad para impedir la constitución de la agrupación y por eso el legislador ha preferido que sea la mayoría simple de las comunidades pero con la condición de que luego los presidentes, forzosamente, todos tendrán que dar su voto positivo.

Las cuotas económicas.

El título constitutivo puede ser la descripción del complejo en el que habrá que determinar la fijación de la cuota de cada comunidad. Lo frecuente es que o sea por la superficie de cada bloque o de cada parcela, o bien, por el numero de viviendas que normalmente estará proporcionalmente relacionada con el número de metros cuadrados o de superficie. Es una cuestión que tendrá que decidirse a la hora de otorgar el título constitutivo. Es conveniente hacerlo así, para que posteriormente no surjan problemas en los pleitos. Además, es recomendable que en las parcelas no edificadas se fije un coeficiente y que ese coeficiente sea fijo cuando está sin edificar pero que se prevea cual puede ser,

técnicamente algo complicado, una vez que la parcela vaya construyéndose. ¿Por qué? Porque sino luego surgen problemas a la hora de reclamación de cantidades de que no ha quedado claro que coeficiente tiene esa parcela. Por tanto, que quede claro que el responsable del pago es cada comunidad y no los propietarios individuales.

La inscripción en el Registro de la Propiedad.
Se deben producir dos inscripciones, la de cada comunidad de propietarios y la de la agrupación si la tramitación de esa agrupación se hace conforme a la ley y el título correspondiente se lleva a inscribir al registro de la propiedad. Hay algunas resoluciones que han negado el diligenciado de libros de actas de estas agrupaciones porque han entendido los registradores que no quedaba claro que allí se estuviera, porque faltaban requisitos, ante un complejo inmobiliario privado.

¿Qué régimen jurídico se le aplica a estos complejos?
A una agrupación de comunidades de propietarios se le aplica la Ley de Propiedad Horizontal pero con determinadas particularidades. En primer lugar, la Junta de Propietarios la componen los presidentes salvo que se disponga lo contrario en los estatutos. Es decir, no es preceptivo que a la Junta de Propietarios tengan que asistir los presidentes, no es tampoco obligatorio que sea un único representante de cada comunidad de propietarios. Se permite, si así lo establecen los estatutos, que sean varios los propietarios los que acudan a las juntas de propietarios. Y lo que si está claro, y en alguna ocasión algunos propietarios lo han exigido de forma errónea, los propietarios no tienen derecho a pedir su presencia en las juntas de propietarios de la agrupación. Los estatutos podrán prever que asista el presidente, vicepresidente y dos propietarios más, pero tiene que venir previsto en los estatutos. Tampoco estarán legitimados para impugnar los acuerdos que adopte esa agrupación de comunidades de propietarios.

El presidente de esta agrupación puede ser el presidente de una comunidad, pero –si así lo posibilitan los estatutos- también puede ser uno que sea propietario. Bien, entonces surgen dos problemas distintos y es la duración del cargo. Presidente de agrupación, presidente de una comunidad. Si sé es presidente de una comunidad, ¿cesa como presidente de la agrupación? La cuestión es discutible, si se elige por ser presidente de la comunidad lo lógico es que cesara. Ahora bien, ¿le tiene que suceder el que esté de presidente de la comunidad? También es debatible, y aquí la discusión parece ser que si el turno es rotatorio, es la única solución que se le puede encontrar. Luego, que si es por turnos, parece que lo lógico que le sustituya el presidente de esa comunidad que era la que le correspondería en ese año ser presidente.

A las juntas de propietarios puede convocar el presidente o el 25% de los presidentes o de las cuotas de participación porque cada presidente de comunidad va a tener una cuota de participación distinta. En relación a la morosidad, si hay un propietario que, a través de su comunidad no paga su cuota, la comunidad no tendrá derecho al voto hasta que se subsane la deuda.

Competencias de las juntas de propietarios.
Las competencias son para la gestión y administración exclusivamente de los elementos comunes. Esto puede dar lugar a determinados problemas, porque en ocasiones hay controversia en si en determinado elemento común es sólo elemento común de todo el complejo, o a la vez es elemento común de una comunidad de propietarios, y por tanto habrá veces que se plantearán dudas si la competencia para intervenir de cualquier modo, ya sea para ejecutar obras o para modificarlos es de la propia agrupación de la comunidad de propietarios, o no es de la agrupación porque sea que ese elemento común en un porcentaje alto, o más alto, corresponde a una de las comunidades de propietarios.

Las mancomunidades y subcomunidades.
Las mancomunidades de propietarios existen desde hace muchos año, incluso con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal del año 1999 del 8 de abril. Sin

embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y luego ya, nuestras audiencias provinciales, han venido admitiendo la realidad de estas mancomunidades. Éstas siguen existiendo aunque no con las características propias de un complejo inmobiliario privado, la mayoría sin haber tenido acceso al Registro de la Propiedad pero siguen existiendo con su libro de actas, con su junta de propietarios…

El régimen jurídico de estas comunidades se limita a la propia Ley de Propiedad Horizontal y a sus estatutos. ¿Y qué problema es el que viene dando más quebraderos de cabeza a las mancomunidades a la hora de cobrar? Es quien está obligado al pago, la comunidad de propietarios o cada propietario individual. Los estatutos deben dictaminarlo, no obstante hay varias sentencias que han dilucidado este problema. Sentencias en las que se reclamaba a una comunidad de propietarios unas cuotas y se oponía por falta de legitimación pasiva. Una sentencia de la Audiencia Provincial de las Palmas dijo que no, que el obligado al pago, porque así venía previsto, era la comunidad de propietarios y dice literalmente "y ninguna incidencia puede tener en la obligación por parte de la comunidad de propietarios del pago de la cuota el hecho de que algunos comuneros no abonen la parte que les corresponde" porque en los estatutos estaba previsto que el responsable del pago es la comunidad de propietarios, y no los propietarios individuales. Y además dice esta sentencia que se prestan determinados servicios de forma genérica a la comunidad de propietarios, es decir, que está en una parcela esta comunidad de propietarios y tanto la recogida de basura como otros servicios se presta a la comunidad, y por ende estaba obligada y legitimada pasivamente para soportar el pleito y por ello procedió la condena a la comunidad de propietarios al pago de las cuotas que habían sido reclamadas.

Otra sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga del 13 de marzo de 2011 que analiza este problema, y dice que los obligados serán los propietarios, y si sobre ellos se hubiera levantado un edificio será, entonces, la comunidad de propietarios. Hay varias sentencias que analizan este problema pero que en definitiva se reduce a ver y analizar lo que indican los estatutos de quienes son los obligados al pago.

Las subcomunidades.
También la jurisprudencia, sin que venga recogido en la ley, prevé las subcomunidades. Hay una sentencia del Tribunal Supremo de hace 50 años que previamente se ocupó de este problema y dijo literalmente que "no resultaba ni ilógico, ni desorbitado, que se puedan establecer tantas comunidades parciales como portales tiene un bloque".

Aunque no hay definición, en una sentencia de la Audiencia de Barcelona del 13 de diciembre de 2012 se concreta como aquellas comunidades parciales que se constituyen sin tipicidad legal, es decir, no están previstas en la ley, dentro de una sola división horizontal formada por los propietarios de una parte del edificio que pueda ser físicamente individualizable. Y otra sentencia de Cantabria dice que los propietarios de los portales podrán actuar como una subcomunidad, al tiempo que se habla de lo que se denomina comunidad de gastos, en lo que solo a ellos afecte, pero nada excluye su integración en una comunidad de gastos en proporción a su cuota de participación.

Los supuestos más frecuentes se dan al coexistir varios portales, y cuando estas subcomunidades se constituyen sobre determinados elementos de un mismo edificio como los garajes, los trasteros, etc. ¿Y cómo pueden surgir estas subcomunidades? Por una doble vía, bien porque en la escritura de obra nueva y división horizontal vengan previstas; bien porque en esa escritura, aunque no vengan previstas, si albergará la posibilidad de constituirla, en cuyo caso bastará con la mayoría simple o bien por acuerdo de la comunidad. Así, la mayoría de los autores coinciden en que como supone una modificación del título si se va a requerir unanimidad de la comunidad de propietarios para poder establecer esa subcomunidad.

LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS, CÓMPUTOS DE VOTOS Y RÉGIMEN DE MAYORÍAS

FRANCISCO JAVIER LARA PELÁEZ. DECANO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE MÁLAGA

La regulación de la adopción de acuerdos, cómputo de votos y régimen de mayoría se regían en la anterior redacción de la Ley de Propiedad Horizontal en los artículos 15 y 17. El artículo 15 no ha sufrido modificación en la última reforma, pero si ha cambiado el artículo 17 que fue renovado en la Ley 8/2013 del 26 de junio de Regeneración y Renovación Urbana.

Es obvio que los acuerdos se adoptan en el seno de la junta de propietarios, sea ordinaria o extraordinaria, y ni el presidente ni la junta directiva tienen absolutamente ninguna facultad para adoptar acuerdos fuera de la junta y, por tanto, esta debe cumplir con todos los requisitos formales para su constitución. En primera convocatoria se exige la asistencia del 50% de propietarios que representan al 50% de las cuotas de participación, y en segunda convocatoria no hay sujeción de quórum. No es obligatoria la asistencia, pero la ausencia, en modo alguno, nos va a eximir de vinculación de los acuerdos que se adopten con independencia de que cuando sea necesaria la unanimidad, o alguna mayoría cualificada, se tenga la posibilidad de mostrar la discrepancia.

Tampoco es exigible que para adoptar acuerdos por unanimidad tengan que estar presentes todos los propietarios de la junta en el momento de la adaptación del acuerdo. Se puede adoptar entre los presentes, y esperar que no haya ninguna notificación en contra por parte de los ausentes.

LAS FORMAS DE VOTACIÓN.

Cuando la propiedad es 'in divisa' de varias personas sólo puede asistir y votar uno de los propietarios. Si es propietario bastará con la asistencia y su voto será libre, si es un tercero deberá acreditar la representación conforme a la regla general del artículo 15, cuestión distinta es la responsabilidad en la que pudiera incurrir el representante si se excede de las facultades que tenga en el poder concedido.

En el caso de matrimonios, cuando el bien es ganancial no plantea ningún problema ya que cualquiera de ellos puede votar y asistir a la junta. Pero en el caso de que exista separación de bienes, el cónyuge no propietario deberá acudir con una representación otorgada por el propietario.

Se debe distinguir entre representación legal y representación voluntaria. La primera es por imperativo legal y afecta a los menores, los incapacitados, los representantes de personas jurídicas… y en estos casos la junta debe exigir los documentos que acrediten esa representación. Cuando la representación es voluntaria bastará con documento escrito conforme del propietario, sin que sea válida la autorización verbal.

En el caso del usufructo el voto corresponde al nudo propietario, salvo que el nudo propietario manifieste su oposición al usufructado, podrá asistir y podrá votar en la adopción de acuerdos ordinario, es decir, en todos aquellos para los que no se requieran ni la unanimidad ni una mayoría cualificada.

EL CÓMPUTO DE VOTOS.

La ley prevé un sistema de doble mayoría, tanto para los acuerdos en los que se requiera mayoría simple, como en los acuerdos en los que sea necesaria la mayoría cualificada.

Si el propietario tiene varias propiedades está claro que sólo tendrá un voto con la suma de los coeficientes de participación de cada una de las fincas. Se trata de un sistema garantista para evitar que nadie que tenga muchas propiedades pueda imponerse a las minorías, o que nadie pueda resultar perjudicado teniendo más propiedades por la suma de coeficiente de las minorías.

EL SISTEMA DE VOTOS.

El voto tiene que ser personal o mediante representante en la propia junta, pero en modo alguno cabe, con posterioridad a la celebración de la junta, el voto por correo. Eso sí, no cabe el voto secreto, incluso la ley exige en determinados supuestos que se haga constar el sentido del voto con identificación del propietario.

Las abstenciones no se suman ni a la mayoría ni a la minoría. Se computa el coeficiente del propietario que se abstiene a efectos de determinar los presentes en la junta, pero no se computa su coeficiente en el resultado de la votación. Eso sí, el que se abstiene no tendrá legitimación activa para impugnar un acuerdo porque pudo votar en contra y no lo hizo. Sin embargo, el Tribunal Supremo si tiene establecido que un propietario que se abstiene, si salva el voto además de abstenerse, podrá impugnar.

En cuanto a la privación del derecho de voto, la reforma de la Ley 8/99 ya introdujo la privación del derecho de voto para los morosos. Eso sí, se debe tener en cuenta cuando sé es moroso: es al momento de iniciarse la junta, no con la convocatoria, porque en ese periodo de tiempo puede variar la situación del propietario -sin que tenga validez- incluso se puede dar el caso de que se persone en la junta con un cheque o pagaré solicitando que conste en acta que abona sus deudas.

En el caso de los morosos dependerá de cada comunidad de propietarios. Habrá que analizar que dicen los estatutos, sobre todo en el asunto relativo a la forma y los plazos de pago. En los acuerdos en los que se exija la unanimidad, si bien el moroso no podrá votar, se deberá tener en cuenta su postura en cuanto al acuerdo. Es decir, no se puede modificar el título constitutivo si el morosos, aún votando, muestra disconformidad ya que no se da la unanimidad exigida. En el caso de los acuerdos que exijan mayoría cualificada, el moroso se tendrá por no asistido en cuanto coeficiente, y no se computará su persona como asistente ni su coeficiente, ya sea a favor o en contra del acuerdo.

Si el deudor tiene varias fincas, y tiene deudas de algunas de ellas, la legislación establece que no podrán votar aquellos propietarios que no estén al corriente de todas las deudas vencidas con la comunidad.

EL ARTÍCULO 17. LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

El apartado segundo de la anterior redacción de la Ley pasa a ser ahora el primero y es el que regula la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones regulados en el Real Decreto, así como el aprovechamiento de energías renovables. Estos asuntos se pueden adoptar, a petición de cualquier propietario, con el apoyo de un tercio de los integrantes de la comunidad que, a su vez, representen un tercio de las cuotas de participación. Es decir, no basta con que en la junta voten un tercio de los presentes a favor del acuerdo, hay que tener en cuenta el tercio del total de los propietarios, no de los asistentes a la junta.

Además, en estos casos, la comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o la adaptación de las infraestructuras comunes ni los derivados de la conservación y mantenimiento en los propietarios que no hubieran votado expresamente a favor del acuerdo en la junta, y si posteriormente un propietario se quiere beneficiar de los mismos se le podrá autorizar siempre que pague el coste de la instalación más los intereses.

En cuanto a las infraestructuras de

telecomunicaciones el Real Decreto 401 de 2003 establece que cualquier propietario o arrendatario puede exigir la instalación privativa. El procedimiento tendría que iniciarse con la solicitud a la comunidad describiendo la instalación, ubicación y otras cuestiones de interés. La comunidad tiene 15 días para contestar, y si no lo hace se entiende el silencio como positivo. Además, en ese plazo puede plantear otra ubicación, y si no existiese acuerdo será un juez el que dictamine el lugar de la instalación.

Eso sí, se debe tener en cuenta que en ningún caso se puede imponer la instalación de una infraestructura de telecomunicaciones si se produce una alteración sustancial del edificio o altera ostensiblemente la estética, es decir, si técnicamente no puede instalar sin suponer un quebranto importante no se podrá instalar.

En cuanto a los suministros energéticos sucede como en el caso anterior. Aún reuniendo el tercio que hace falta, no se puede proceder si supone un importante menoscabo en la comunidad. Por ejemplo, si una cubierta no está preparada para que se instalen placas solares no se podrá proceder a la instalación por mucho que se tenga el respaldo de ese tercio.

El apartado segundo, que se incluía en la norma primera del antiguo artículo 17, ahora precisa lo siguiente:

"Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.".

Estos cambios suponen una diferencia importante con la anterior redacción, ya que anteriormente se incluía la posibilidad de que el discrepante ausente en la junta lo notificase al secretario de la comunidad de modo fehaciente en el plazo de 30 días naturales, y si no lo hacía se consideraba voto favorable. Esta reforma deroga el artículo 11 que preveía que no resultaba obligado a abonar el importe de la instalación si excedía de tres cuotas ordinarias.

El artículo 17 en su artículo cuarto, que sustituye al artículo 11 tras quedar derogado, indica que ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble. En este caso, si hay voto favorable de las tres quintas partes de la cuota de participación, y si la cuota de instalación excede de tres mensualidades ordinarias, el disidente no resultará obligado al pago de estas cuotas.

Asimismo, se incluye como apartado nuevo el quinto, referido a la recarga de vehículos, donde se especifica que "el coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma". Este punto es fácil de adoptar con garajes en el que las plazas están individualizadas, pero cuando existan plazas de garaje en espacios comunes, donde cada propietario aparca donde quiere, no se puede hacer así. Entonces, la comunidad debería aprobarlo con el régimen de mayoría, con las tres quintas partes del total de los propietarios y además estableciendo un sistema para que el que use el servicio asuma el pago del suministro eléctrico. En el caso de que no se pueda adoptar un acuerdo porque no se obtenga la doble mayoría, habrá que recurrir a un juicio de equidad para que el juez resuelva en un breve periodo de tiempo.

El actual apartado octavo se corresponde, con matices, con la norma primera del artículo 17 que preveía la posibilidad de que el discrepante, ausente en la junta, hiciese valer su voto como negativo, pese a lo cual que se consideraba como favorable para determinados aspectos: ascensor, portería, vigilancia… y ahora precisa lo siguiente:

"Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

Es importante también el artículo diez, que ahora impone el carácter obligatorio sin acuerdo comunitario previo, y que influye sobre distintas cuestiones que hasta ahora eran complicadas:

•Los trabajos y las horas necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación y aquellas que vienen impuestas por la administración. En este último caso la comunidad esta obligada a hacerlas y además el propietario disidente asume la responsabilidad personalmente de las sanciones que puedan acarrear la no ejecución de la obra.

•Las obras necesarios para el ajuste de accesibilidad universal sino exceden de doce mensualidades ordinarias.

•La división material de pisos o locales para formar otros más pequeños e independientes o el aumento por agregación.

RÉGIMEN DE MAYORÍAS PARA ARRENDAMIENTOS.

Los elementos comunes de una comunidad de propietarios están definidos en 3/96 del Código Civil. Se debe tener en cuenta que todo lo que no aparezca en la escritura de la propiedad como elemento privativo es elemento común.

Las mayorías para el arrendamiento de estos elementos, con la actual legislación, no deja lugar a dudas. Está establecido que es necesario el quórum de las tres quintas partes del total de propietarios que representan las tres quintas partes de las cuotas de participación. Por tanto, el arrendamiento es uno de los acuerdos que necesita de mayoría cualificada, aunque no basta con esa mayoría para que se pueda arrendar un bien común.

En la redacción actual de la Ley (artículo 17.3) donde se regulan las normas en las que se sujetarán los acuerdos se indica que "el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignados un uso específico en el inmueble requerirán del voto favorable de las tres quintas partes de las cuotas de participación" -se elimina de la redacción anterior la exigencia que requería el consentimiento del propietario afectado si existiera-.

Pese a todo, los planteamientos que más dudas pueden generar son los siguientes:

•¿Sólo se pueden arrendar los elementos comunes que no tengan un uso específico en el inmueble? Evidentemente sólo pueden arrendarse los que no tengan ese uso específico, como por ejemplo la terraza para instalar anuncios publicitarios. Eso sí, en este caso puede haber excepciones si la misma sirve de tendedero de la ropa para los vecinos. Sobre el piso de la portería el arrendamiento se puede realizar siempre que esté vacío y no haya servicio de portería en el momento.

•Si se modifica el elemento común para el arrendamiento será necesario el acuerdo por unanimidad. Se está modificando el título constitutivo y la estructura del inmueble.

•Cuando se habla de las tres quintas partes para aprobar estas circunstancias se refiere a esta proporción sobre el número de propietarios que conforman la comunidad (presentes o ausentes) según se desprende de la norma séptima del artículo 17 que establece que para los demás acuerdos, aquellos que no necesiten la mayoría cualificada, adoptados en segunda convocatoria bastará con el voto favorable de la mayoría de propietarios asistentes que representen, además, la mayoría de las cuotas presentes. Es decir, para los acuerdos que requieren una mayoría cualificada, la propia norma sustituya la coletilla de propietarios asistentes y cuotas presentes, por la expresión "el total de los propietarios".

•¿Cómo se tienen en cuenta la abstenciones? Una abstención suma el voto a los efectos del cálculo de coeficiente total de la comunidad de propietarios, pero no en un sentido o en otro.

•¿Puede votar el propietario deudor? No puede votar, ni tampoco su comunicación posterior será tenida en cuenta, según el artículo 15 donde se explica que "no se tenga en cuenta el voto del propietario deudor para la alcanzar las mayorías exigidas en la ley".

•¿Es necesaria la impugnación judicial del discrepante ausente o presente? Basta con que el propietario presente haya votado en contra, o el ausente -una vez notificado el acuerdo de arrendar el elemento común- manifieste de modo fehaciente al secretario de la comunidad su discrepancia. Esta notificación, que ha de hacerse al secretario mediante burofax con certificación de contenido, telegrama, notario o con presentación y firma de recepción, deberá ser hecha en el plazo de 30 días naturales desde la recepción del acta que contenga el acuerdo. Con esa notificación el propietario ausente no se computa como favorable para el cálculo de las tres quintas partes, no siendo necesaria en principio la impugnación

judicial. En definitiva, bastaría, en principio, con la oposición y/o la comunicación de discrepancia, y sólo cabría impugnación cuando el acuerdo se adopte sin alcanzar la mayoría cualificada.

LA DESAFECCIÓN DE ELEMENTOS COMUNES.

La desafectación persigue la modificación del titulo constitutivo para que un elemento que antes era común pase a ser privativo. Así, se le otorga un coeficiente debiéndose disminuir de las restantes fincas para que todos sumen el 100%. Sólo en el supuesto de que la finca (antes común) una vez desafectada no pase a ser privativa, sino que se segregue del conjunto, no será necesario atribuirle coeficiente y no se modificará el de los demás.

Una vez desafectado el elemento común pasa a ser copropiedad de todos los propietarios del inmueble y se regulará por lo dispuesto en el Código Civil para la comunidad de bienes. En esos casos podríamos entender que la venta debería regirse por las normas generales de la comunidad de bienes, y por ello todos sus propietarios han de prestar su consentimiento al acto dispositivo de forma individualizada. Sin embargo, la junta de propietarios en el mismo acuerdo en el que se decida la desafectación del elemento común puede acordar su venta como finca privativa con su correspondiente cuota.

En este supuesto nos hayamos ante un elemento común que se desafecta previamente, con tal finalidad, sin pasar en ningún momento intermedio a la categoría de local o de finca privativo común a todos los propietarios del inmueble. por lo que la operación ha de regirse por las normas que regulan la modificación del titulo constitutivo y funcionamiento de la comunidad de propietarios en la Ley de Propiedad Horizontal, siendo competencia de la Junta como órgano de gobierno supremo la desafectación y la venta en interés colectiva acordándose siempre por unanimidad.

Además, siempre que modifique el Título Constitutivo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, para que tenga plenos efectos frente a terceros. Pero para ello no es necesario que acudan al notario todos los propietarios, basta con que asista el presidente representando a todos con el consentimiento unánime y apoderamiento de todos ellos.

Instaladora de Fontanería Plomar
C/Jabega n 5 29640 Fuengirola.Málaga
952.47.70.58 info@plomar.es
www.plomar.es

DESATOROS MÁLAGA

DESATOROS MÁLAGA SL.
CALLE ACTRIZ AMELIA DE LA TORRE
Nº19. 29196 MÁLAGA.
T · 952 338 252 / 952 349 176
URGENCIAS: 607 74 86 86
WWW.DESATOROSMALAGASL.COM

Somos una empresa especializada en todo tipo de servicios de desatoro y limpieza de tuberías. Desde nuestros comienzos nos hemos especializado para dar el mejor servicio a nuestros clientes, contando con más de 10 años de experiencia. Disponemos de la última tecnología del mercado para prestar servicio de la manera más rápida y económica posible, disponiendo de servicio de urgencias para la mayor seguridad de nuestros clientes. Nuestros servicios se concentran en: desatoro y limpieza de tuberías, absorción de lodos y fosas, limpieza de saneamiento, limpieza de aljibes, mantenimiento a comunidades, localización de arquetas ocultas mediante sensor remoto, inspección de tuberías con video-cámara...

URBYTUS

URBYTUS
T · 902 007 202
WWW.URBYTUS.ES

Hoy en día se habla mucho de redes sociales como Twitter, Facebook, Linkedin etc. Puede ser que ya utilice algún tipo de esas redes o quizás no! Pero en realidad ninguna de ellas son una herramienta para aumentar su productividad y eficacia en su trato diario con sus clientes.
Urbytus le ofrece un sistema intuitivo para publicar actas, mandar correos electrónicos certificados, recibir delegaciones de votos online, realizar encuestas y todo multilingüe y desde solo un único panel de control. Además de un control de usuarios mediante una CRM mejorada para el rendimiento optimo de los empleados y la eficiencia en sus comunicaciones.
Un sistema compatible con Gesfincas, SQL Fincas Horizontal, Contaplus y cualquier otro programa hecho a medida.

ITC INTECA

ITC INTECA
TELÉFONO 952 17 28 98
WWW.ITCINTECA.COM

ITC INTECA es una compañía con más de 22 años de trayectoria en el mundo de la Inspección y Evaluación de la conformidad dentro del marco de la Seguridad Industrial. Contamos con 19 oficinas en España, cinco de ellas en Andalucía (Málaga, Cádiz, Sevilla, Huelva y Jaén). ITC INTECA está acreditada como Organismo de Control Autorizado (OCA) en España y también como Organismo Notificado Europeo (ONE) para toda la UE, por lo que podemos prestar servicios en sectores industriales sujetos a regulación en materia de Seguridad Industrial y Eficiencia Energética.
Entre otras labores emitimos certificaciones basadas en trabajos de inspección, adecuados a normativas y/o legislación, con objeto de adecuar a las mismas, equipos, aparatos o instalaciones industriales, bien en fase de diseño y fabricación bien en fase de operación.

FUMICOSOL

FUMICOSOL
T · 636 474 779
INFO@FUMICOSOL.COM
WWW.FUMICOSOL.COM
VISITANOS EN FACEBOOK

Empresa Malagueña de control de plagas urbanas con mas de 10 años de experiencia en el sector, especializada en (ratas, ratones, cucarachas, hormigas, chinches, pulgas, tratamientos de maderas, desinfeccion de todo tipo de locales, vehículos y control de aves) utilizamos productos de baja toxicidad, trabajos 100% garantizados, realizamos presupuesto sin compromiso. especialistas en comunidades de propietarios.Atiende al teléfono una persona física las 24 horas,Nos adaptamos a aplazar los pagos a la mejor adaptación de la comunidad. El servicio a los clientes es nuestra prioridad, por eso mas de 200 comunidades de propietarios y mas de 100 administradores confían en nosotros. Somos una empresa autorizada por la Junta de Andalucia con ROESBA 0580-AND-750 y Registro de Servicios Plaguicidas numero 29/436/01

PAMASA

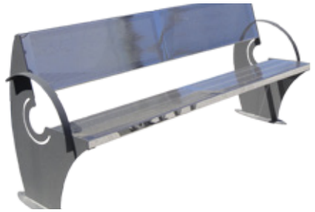
PAMASA es una empresa malagueña, fundada hace más de 40 años, especializada en asfaltos y mantenimiento de viales. La situación privilegiada de su planta asfáltica en Churriana (Málaga), permite trabajar desde Estepona hasta Nerja con máxima calidad y menores costes. PAMASA dispone de profesionales experimentados que garantizan el éxito de sus proyectos y ostenta la máxima clasificacion en pavimentos y urbanizaciones, certificados ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004. PAMASA desarrolla proyectos de I+D+i colaborando con distintas Universidades.

OFICINAS EN MALAGA: TLF 952-105230
WWW.PAMASA.ES

SENDA PRESUPUESTOS

SENDAPRESUPUESTOS.ES consiste en una innovadora Plataforma online para solicitud y gestión de presupuestos dirigida a Administradores de Fincas Colegiados, Comunidades de Propietarios y Proveedores de Servicios Acreditados. El acceso y uso es Gratuito para los profesionales de la administración de fincas.
VENTAJAS: Certificados de Transparencia Personalizados Verificados Notarialmente, Acreditaciones de Proveedores, Gestión Ágil y Eficaz, Programa de Fidelización, Ahorro de Tiempo y Dinero, Diferenciación en sus Comunidades, Solicitar Varias Ofertas a la Vez, Fácil e Intuitiva interfaz, y mucho mas….

SENDA PRESUPUESTOS S.L.L
29012 –MÁLAGA
T · 952 323 755
WWW. SENDAPRESUPUESTOS.ES



DIMOPARK

Comprometidos con la profesionalidad y la calidad, DIMOPARK pone a su disposición una amplia y variada gama de productos dentro de nuestras principales líneas de negocio: los parques infantiles y el mobiliario urbano.En un sector comercial ampliamente exteriorizado, en cambio, DIMOPARK, empresa malagueña, apuesta por la cercanía como garantía de buen servicio y eficacia, lo que nos ha llevado a conseguir una destacada cartera de clientes, entre los que se encuentran numerosas comunidades de propietarios.Estamos plenamente convencidos de que sabremos corresponder la confianza que depositen en nosotros. Pídanos lo que necesite yDIMOPARK se lo proveerá.

POL.ID. LA HUERTA,
AVDA. DE LOS ALMENDROS,48.
(JUNTO A LA AUTOVÍA A-45. SALIDA 148) 29160 CASABERMEJA, MÁLAGA
T · 952 718 550 / 609 611 748
INFO@DIMOPARK.COM
WWW.DIMOPARK.COM

Pepe Núñez
Limpieza Industrial

PEPE NUÑEZ

Limpiezas Pepe Núñez S.L. es una empresa malagueña con más de 35 años de experiencia en el sector de la limpieza industrial con camiones cisternas de absorción por alto vacío y alta presión.
Catalogo de servicios para Comunidades de Propietarios: Desatoro y limpieza de tuberías, Inspección de tuberías con cámara de Tv robotizada; Localización de arquetas--registros ocultos; Limpieza y desinfección de Aljibes-Depósitos de agua potable; Limpieza de Filtros de arena de piscinas; Contratos de Mantenimiento – Presupuestos sin compromiso

LIMPIEZAS PEPE NÚÑEZ S.L.
C/ HEMINGWAY, 59
POL. IND. GUADALHORCE, MÁLAGA
T · 952 242 519
M · 626 028 028
WWW.PEPENUNEZ.COM

HAMA

En HAMA (Higiene Ambiental Malagueña) trabajamos para proteger la salud de su entorno. Les ofrecemos servicios en Salud Ambiental - Antiplagas en su comunidad y con la seguridad de unos profesionales especializado en el sector del control de plagas. Garantía: los 21 años de experiencia en el sector de Plagas Urbanas e Industriales. ¡Presupuestos personalizados sin compromiso! Desinsectación, desatización, control de aves.
HAMA, autorizada por la Junta de Andalucía , nº 0036-AND-750, se compromete con sus clientes.

HAMA SL.
T · 952 29 73 02
WWW.HAMASL.COM

ADS
ADMINISTRATION
DEVELOPMENT
SERVICES

GABO MARKETING

ADS es una empresa de Consultoría, Correduría y Eficiencia Energética presente a nivel nacional desde 2011. Ofrecemos un servicio personalizado a nuestros clientes para Gestionar y Solucionar las incidencias relacionadas con los suministros energéticos (cambio de titular, regulación de potencias contratadas, etc), tanto de Luz como de Gas a través de una plataforma de gestión on-line de manera gratuita para nuestros clientes.

SOLUTIONSADS.
C/ MARÍN GARCÍA 5, 5ª PLANTA, OF. 3
29005, MÁLAGA
TLFNO. 952 60 88 96
WWW.SOLUTIONSADS.ES
INFO@SOLUTIONSADS.ES

JUAN CARLOS RAMOS

Empresa pionera en Málaga de fontanería y mantenimientos de comunidades de propietarios, pone al servicio de los Administradores de Fincas y a sus clientes, sus nuevas instalaciones en el Polígono el Viso de Málaga, con sus nuevos servicios: Mantenimientos de grupo de presión, camión de Desatoros, instalaciones de redes contra incendios, tratamiento de amianto, limpieza de aljibes. Trabajamos en Vélez-Málaga, Málaga, Fuengirola, Marbella y Estepona

JUAN CARLOS RAMOS VILLALOBOS SL.
29003 MÁLAGA
T· 952 261 104
WWW.JUANCARLOSRAMOS.COM

CONTRAPLAGAS

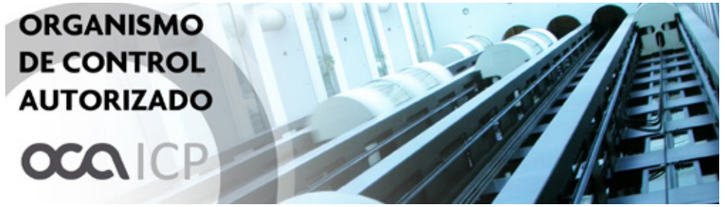
Una empresa malagueña de tratamientos para el control de plagas, formada por profesionales especializados y con más de 20 años de experiencia en el sector. Cuenta con un equipo integrado por Licenciados en Biología, Licenciados en Ciencias Ambientales, Téc. Superiores en Salud Ambiental, Comerciales y Personal de gestión especializados. Dispone de un departamento técnico compuesto para desarrollar actuaciones en los campos de higiene ambiental y alimentaria, tratamientos fitosanitarios y control de legionella. Cuenta con los certificados: ISO9001, ISO14001 y OHSAS18001.

CONTRAPLAGAS AMBIENTAL
POLÍGONO INDUSTRIAL MOLINO DE VIENTO, MANZANA D, NAVE Nº 5.
MIJAS (MÁLAGA).
T · 952 19 77 75 – FAX: 952 19 80 48

ARQUITASA

Gimma consulting está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales ligados al sector inmobiliario y constituido éste por arquitectos, arquitectos técnicos, peritos, peritos judiciales, ingenieros, etc.
Dentro de nuestros principales servicios se encuentran:
Informes, dictámenes y certificados técnicos, inspecciones técnicas de edificios (ite).
Project management (gestión de proyectos). Peritajes y tasaciones. Revisión pre-venta edificaciones. Consultoría técnica. Seguridad y salud. Gestión urbanística.

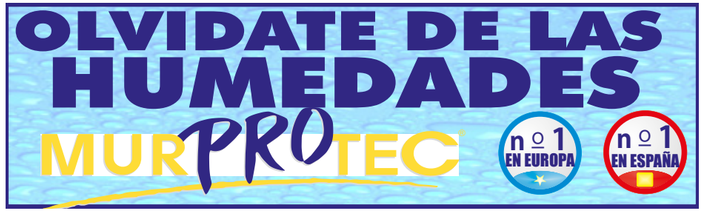
GONZÁLEZ & JACOBSON
ARQUITECTURA, S. L.
URB. HACIENDA LAS CHAPAS
CARRETERA DE CÁDIZ, KM. 193 29603
MARBELLA (MÁLAGA)
TLF. +34.952.832.859
FAX +34.952.836.794
INFO@GJARQUITECTURA.COM
WWW.GJARQUITECTURA.COM



OCA ICP

OCA ICP, antes Socotec Iberia, Organismo de Control Autorizado con más de 40 años de experiencia en el sector de la inspección y el control. Nuestros principales servicios son inspecciones de ascensores, instalaciones electricas de baja tensión, ite´s y coordinaciones seguridad y salud, peritajes (daños estructurales, humedades…) e informes acusticos. consultenos por las inspecciones obligatorias en sus comunidades de propietarios.

C/ BODEGUEROS 21, PORTAL 2 PLANTA 1ª
TEL: 952 365 381 – FAX: 951 955 611
EMAIL: MALAGA@OCAICP.COM
WWW.OCAICP.COM



MURPROTEC

Murprotec es una multinacional nacida en 1954 (60 años de experiencia), presente en Bélgica, Holanda, Luxemburgo, Francia, Italia y España. Nos dedicamos a la "eliminación definitiva" de la humedad estructural por Capilaridad, Infiltración lateral y Condensación. Todos nuestros trabajos se hacen con garantías hasta de 30 años en resultados ya que todos nuestros tratamientos son patentados, desarrollados, personalizados e instalados por nosotros y para cada cliente. Somos el mejor seguro contra la humedad que puede tener un AAFF de Málaga para este tipo de problemas.

MURPROTEC S.L
CENTRAL ANDALUCIA:
POL. FUENTEQUINTILLO. C/ VIA FLAVIA 5.MONTEQUINTO–SEVILLA.
TLFNO: 900.60.70.80
(LLAMADA GRATUITA)
WWW.MURPROTEC.ES
ANDALUCIA@MURPROTEC.ES

ESPECIALIZADOS EN AA.FF

WATIUM

Comercializadora de Energía Eléctrica, nuestro objetivo es reducir el importe del recibo de la luz de sus Comunidades.
Ofreciendo calidad en nuestros servicios, atención personalizada y tarifas y honorarios competitivos.
Watium se encarga de toda la gestión del cambio, sin interrupciones en el suministro.

WATIUM
T.901 900 044
COMERCIAL@WATIUM.ES
WWW.WATIUM.ES

RENOVACIÓN DE TUBERÍAS SIN OBRAS

www.greenplumber.es

GREENPLUMBER

JUAN CARLOS GONZÁLEZ NAVARRO
GREEN PLUMBER, GRUPO LEYCO SA
MÓVIL: +34 628597807
GERENCIA@GREENPLUMBER.ES
WWW.GREENPLUMBER.ES
C/ SALAMANCA 22, URB. LA CAPELLANÍA.
29639 BENALMÁDENA

¿Por qué sufrir las molestias de una obra de sustitución de tuberías cuando restaurar hoy en día cualquier sistema de tuberías en presión es ya una realidad?. Renueve su red de Tuberías de Agua Sanitaria SIN OBRA AUXILIAR y recupere la calidad de su agua con greenplumber.
Un servicio exclusivo garantizado por 10 años.
¡Descuentos especiales CAF Málaga!

EMPRESA ASOCIADA

AQUAPURIF

C/ BENAHAVÍS Nº 3 BAJO. LOCALES 2 Y 3
29004 MÁLAGA
T. 902 998 321 • FAX. 952 235 870
INFO@AQUAPURIF.COM
WWW.AQUAPURIF.COM

AQUAPURIF, empresa malagueña referente en la zona, con 15 años de experiencia en el sector del tratamiento del agua. Venta, instalación y mantenimiento de equipos de ósmosis inversa, descalcificación y piscinas de sal. Reparto de sal para equipos de cloración salina y descalcificación. Contratos de mantenimiento para sus instalaciones, con técnicos formados en el tratamiento del agua.
Presupuesto para sus instalaciones sin compromiso.

AGENDA

OCTUBRE

SESIÓN INFORMATIVA POLICÍA NACIONAL. SALÓN DE ACTOS 'JESÚS LUQUE' COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA.
FECHA · 30 de octubre

NOVIEMBRE

XXIV CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN. FRANCISCO LIÑÁN.
FECHA · 21/22 noviembre

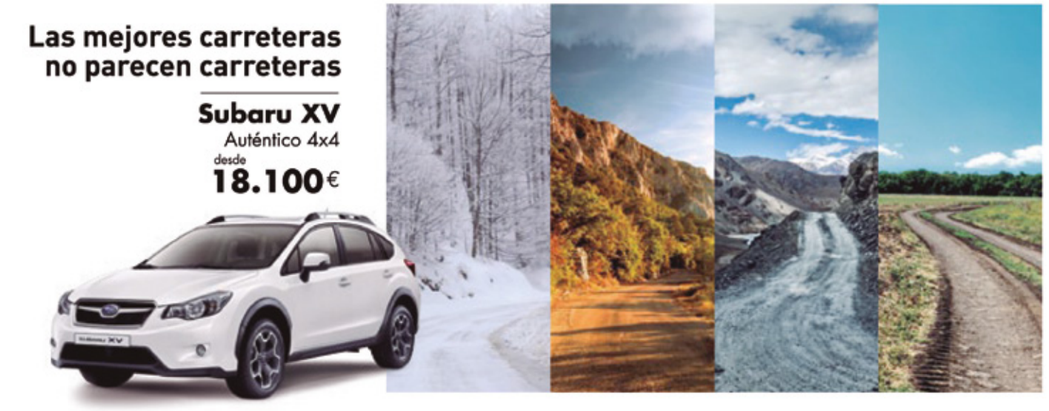
GRAN RECOGIDA EN BENEFICIO DEL BANCO DE ALIMENTOS DE BANCOSOL.
FECHA · 28/29 de noviembre.

II TORNEO BENÉFICO DE FÚTBOL 7 'POR ELLOS'.
FECHA · Por confirmar

DICIEMBRE

CURSO CONTABLE PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS
FECHA · 11 de diciembre

CONCIERTO DE NAVIDAD.
FECHA · 19 de diciembre



SUBARU
Confidence in Motion

AUTOMÓVILES NIETO
CALLE SALITRE, 21
29002 Málaga
Tel. 952 321 231

902 10 00 22
www.autentico4x4.com

Consumo 5,6-6,6 l/100Km. Emisiones CO2:146-153 g/Km. PVP recomendado en P. y B. para XV 1.6 5MT Advance. Transporte, impuestos, promoción y plan PIVE incluidos. El precio puede no corresponderse con la imagen del modelo visualizado.

E.U. INSTALACIONES S.L.

Empresa Instaladora Autorizada en:

- **Electricidad Baja Tensión (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9)**
- **Fontanería.**
- **Contraincendios (Detección, Extinción y Recarga Extintores)**
- **Agua Caliente Sanitaria.**
- **Telecomunicaciones.**
- **Desinfección e Instalación de agua según RD 865/2003 (Legionela)**

Mantenimiento y Reparación de:

- Grupos de Presión.
- Grupos contraincendios.
- Detección y alarma de incendios.
- Puertas de garaje.
- Depuradoras de piscinas.
- Recarga y venta de extintores.
- Electricidad.
- Telecomunicaciones.

Instalación y Reparación de Grupos de Bombeo:

- Grupos de Presión.
- Bombas de Trasvase de Agua.
- Bombas Sumergibles.
- Bombas de Drenaje.
- Bombas de Aguas Fecales.
- Bombas de Recirculación.
- Bombas de Piscina.
- Bombas de Hidrocarburos.

Instalaciones Eléctricas:

- Instalaciones Industriales.
- Centralizaciones de Contadores.
- Realización de Revisiones Anuales.
- Averías.

Fontanería:

- Instalaciones Industriales.
- Adaptación de Baterías de Contadores.
- Adaptación de Contadores según Normativa.
- Tratamiento de Agua (DESINCAL)
- Averías.

Telecomunicaciones:

- Porteros y Video-porteros Electrónicos Digital y Analógico.
- Antena Digital (TDT, HD)
- Satélite (Astra, Hispasat, HD)

40 AÑOS

OFRECIENDO EL MEJOR SERVICIO EN MÁLAGA Y PROVINCIA.

C/Fidias, 17 - Polígono Industrial Santa Bárbara. 29004 MÁLAGA
Telf.: 952105125 • Fax: 952105126 • Email: info@euinstalaciones.com
www.euinstalaciones.com

Nuestro objetivo,
la Calidad y Satisfacción de Nuestros Clientes.

UNE-EN ISO 9001:2008
Acreditado por AENOR en cada uno de Nuestros Departamentos

OBLIGACIONES EN MATERIA LABORAL DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CON RESPECTO A LOS TRABAJADORES DE LA MISMA. DOCUMENTACIÓN BÁSICA REQUERIDA.

JUAN FERNÁNDEZ HENARES.
PRESIDENTE DEL COLEGIO DE GRADUADOS SOCIALES DE MÁLAGA.

El artículo 1 del Estatuto de los Trabajadores indica que “esta norma se aplicará a aquellos trabajadores que voluntariamente presten sus servicios retribuidos por cuenta ajena y dentro del ámbito de la organización y dirección de otra persona, física o jurídica, denominada empleador o empresario”. Asimismo, en el artículo 1.2 se precisa que “a los efectos de esta Ley, serán empresarios todas las personas, físicas o jurídicas, o comunidades de bienes, que reciban la prestación de servicios de las personas referidas en el apartado anterior”. A estas definiciones se puede sumar la que se recoge en la Ley General de la Seguridad Social en el artículo 99.3: “A los efectos de la presente Ley se considerará empresario, aunque su actividad no esté motivada por ánimo de lucro, a toda persona natural o jurídica, pública o privada, por cuenta trabajen las personas incluidas en el artículo 97”.

Son definiciones de empleados y empleadores que servirán de base para lo que se apunte en las siguientes líneas en su aplicación con las comunidades de propietarios. Por ejemplo, a efectos de lo que marca la legislación, las comunidades de propietarios actúa, según algunas sentencias, como empleadoras pese a no ser empresas. Y lo son desde el momento en el que contratan a personal de limpieza, portería, vigilancia o mantenimiento entre otras. Por lo cual, deberá asumir obligaciones como cualquier tipo de empresa desde el punto de vista laboral y de la Seguridad Social.

MUTUA DE TRABAJO O INSS.

En el momento en el que la comunidad de propietarios decide contratar a una persona el primer paso que debe dar es solicitar, a través del modelo TA6, el Código Cuenta Cotización (número de inscripción en la Seguridad Social). En el mismo documento deberemos precisar que entidad se encargará de cubrir las contingencias comunes y las profesionales (bajas por enfermedad común o por accidentes de trabajo). En el caso de las contingencias comunes se puede optar por el INSS o por una mutua de trabajo, mientras que para los accidentes de trabajo deberá ser obligatoriamente una mutua de trabajo.

Las mutuas de trabajo no pueden dar las bajas laborales, sin embargo si pueden, en calidad de entidad colaboradora, realizar un control de esas bajas médicas realizando pruebas médicas que, mediante la Seguridad Social, podrían demorarse durante meses.

EL LIBRO DE VISITAS.

Las comunidades de propietarios deben tener, entre la documentación básica, el libro de visitas. Todas las empresas están obligadas a tener en el centro de trabajo, y a disposición de los funcionarios de la Inspección de Trabajo y de los técnicos habilitados para el ejercicio de la materia comprobatoria en relación a riesgos laborales, este instrumento, ya que la Ley Ordenadora de la Inspección de Trabajo, dice en su artículo 14.3, que los inspectores “extenderán diligencias de su actuación en el libro de visitas”.

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

La Ley 31/95 exige a las empresas –y en consecuencia a las comunidades de propietarios que empleen a personas- cuestiones muy importantes cuyo incumplimiento lleva acarreado sanciones elevadas que no se pueden obviar. El derecho constitucional del que goza el trabajador de una protección eficaz en materia de seguridad y salud en el trabajo y que viene recogido en el artículo 14.1 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, y el citado derecho supone la existencia de un correlativo deber del empresario de la protección de los trabajadores frente a los riesgos laborales. Ello implica el deber del empresario de garantizar la seguridad y salud de los trabajadores que estén a su servicio en todos los aspectos relacionados con el trabajo mediante la adopción de cuantas medidas sean necesarias.

En este sentido se abren dos posibilidades para garantizar este derecho de los trabajadores. Por un lado un servicio de prevención ajeno (las mutuas por ejemplo) o bien la autogestión que es la fórmula que más suelen utilizar las comunidades de propietarios por el reducido número de empleados con los que cuentan.

En cualquier caso, el primer paso será la elaboración de una “evaluación de riesgos” en el que se detallen los riesgos a los que se enfrenta cada puesto de trabajo que, en este caso, estén una comunidad de propietarios. Asimismo habrá que poner en funcionamiento un plan de prevención en el que habrá que adoptar las medidas necesarias para evitar que ocurran los siniestros en el que se informe a los empleados antes de iniciar la relación contractual. Además se deberá ofrecer la vigilancia de la salud con reconocimientos médicos previos al inicio de la acción laboral, y de forma periódica. Estos controles son voluntarios

y si el trabajador se niega la empresa debe tener este rechazo del empleado por escrito.

TIPOS DE CONTRATO.

El primer paso para contratar a un trabajador, una vez que se tiene el Código Cuenta Cotización, es dar de alta al trabajador mediante el modelo TA2 que se debe presentar ante la Tesorería General de la Seguridad Social, siempre antes de que se inicie la actividad. La baja o variación de datos se realiza también a través del modelo TA2, existiendo un plazo de seis días para notificar estos hechos.

La comunidad puede realizar varios tipos de contratos. En la actualidad está vigente el denominado 'Contrato de Emprendedores' que permite tener al empleado durante un periodo de prueba de un año, aunque esta cuestión deberá ser confirmada por el Tribunal Constitucional. En este sentido hay muchas salas que están declarando como improcedentes estos despidos porque consideran que ese periodo de prueba es abusivo y contrario a las normas europeas.

El contrato indefinido con tarifa plana ha sido otro de los cambios recientes. Permite que durante tres años se cotice por los trabajadores por un importe menor. No obstante, para acogerse a esta fórmula hay que ampliar la plantilla y aumentar el número de contratos indefinidos que tenga la propia comunidad de propietarios.

Los contratos temporales son muy habituales. Inicialmente las empresas optan principalmente por estos modelos de contratos y después, con el paso del tiempo una vez que se conoce al empleado, se puede pasar a indefinido.

En cuanto a los contratos en prácticas tienen como objetivo que una persona con una titulación pueda realizar prácticas de esa profesión. Mientras tanto, el contrato en formación pretende que un trabajador que carece de titulación que le acredite para realizar una profesión pueda adquirir a través del empleo la técnica para poder desarrollar en el futuro esa actividad. Y se puede optar también por un contrato para personas con discapacidad, a los que por ejemplo pueden acogerse los trabajadores de portería o conserjería.

LA HOJA DE SALARIO.

En las comunidades de propietarios, si tienen empleados contratados, es obligatorio disponer de las hojas de salario. En el Estatuto de Trabajadores se detalla que a cada trabajador se le debe entregar mensualmente, en el momento del pago de su salario, la hoja de salario (nómina) en la que se identifiquen los conceptos que se le están abonando. Deben ajustarse a un modelo oficial aprobado por el Ministerio de Trabajo y tiene que contener, con la debida claridad y separación, las diferentes percepciones del trabajador, así como las deducciones que legalmente procedan según se recoge en el artículo 29.1 del Estatuto de los Trabajadores.

La no utilización del modelo de recibo de salario oficial o pactado que resulte aplicable constituye una sanción administrativa leve que puede ser sancionada con una multa que puede oscilar entre los 60€ y 625€ según establecen los artículos 6 y 40 de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social. Además, deben estar referidas a meses naturales o de calendario, ir selladas y firmadas por la empresa y firmadas por el propio trabajador en el momento en el que se le entregue el duplicado.

EL REGISTRO HORARIO Y LAS HORAS EXTRAORDINARIAS.

Queda regulado en el artículo 35.5 del Estatuto de los Trabajadores- En cuanto a "horas extraordinarias" indica que "a efectos del cómputo de horas extraordinarias, la jornada de cada trabajador se registrará día a día y se totalizará en el periodo fijado para el abono de las retribuciones, entregando copia del resumen al trabajador en el recibo correspondiente".

En el año 2000 una Sala de Sevilla resuelve un caso porque se levanta un acta de inspección en el que se exige el registro horario se hayan hecho o no horas extraordinarias dando la razón a la Inspección de Trabajo argumentando que es una obligación para la empresa y para todos los trabajadores, se realicen o no horas extraordinarias. De no tenerse este registro se estaría incurriendo en una infracción leve sancionada con multa de 300€, por lo que en principio, aunque no sea obligatorio es muy recomendable tener este documento.

LA INCAPACIDAD TEMPORAL.

Los empleados de una comunidad de propietarios, como cualquier trabajador, pueden sufrir algún proceso (enfermedad, accidente de trabajo…) que le imposibilite temporalmente para desarrollar la actividad laboral.

El parte de baja se expide por el médico del servicio público de salud (el SAS en Andalucía), quien debe emitir tres copias, dos para el trabajador y una para él. De las que se queda el empleado, una debe entregar a la empresa en un plazo de tres días. La empresa cumplimenta los datos y los remite a la entidad gestora en el plazo de cinco días. Para agilizar el proceso, el mismo se suele hacer a través del sistema RED, mientras que cuando se trata de un accidente de trabajo se utiliza el programa Delta.

Los accidentes de trabajo catalogados como "muy graves" o "mortales" se deben comunicar en un plazo máximo de 24 horas a la Inspección

de Trabajo, ya sea por fax o por correo electrónico.

En relación a los despidos es importante precisar que si se puede rescindir el contrato de una persona que esté de baja por una incapacidad temporal. Eso sí, en los juicios se puede anular el despido si se demuestra que el motivo de la baja es la enfermedad en si.

LA EXTERNALIZACIÓN DE SERVICIOS.

Quedan fuera del radio de acción del artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores los actos del contratista cuando el propietario de la obra o industria no contrate su realización por razón de una actividad profesional. Lo anterior significa que, aunque incluso quien contrate la realización de la obra o servicio sea un verdadero empresario, si lo hace como lo haría un particular –sin conexión con actividad empresaria o productiva- quedaría exonerado de la responsabilidad a la que se refiere el citado artículo.

El artículo 42 es aquel que impone a la empresa principal, que ha decidido subcontratar parte de su actividad, una responsabilidad solidaria en cuanto a las deudas salariales que esa empresa mantenga con los trabajadores que están prestando servicios en esa subcontrata, así como respecto a las deudas de la Seguridad Social que la propia subcontrata pueda haber generado con los trabajadores que tengo en mi centro de trabajo. Luego, si la comunidad de propietarios no es una empresa, pero si un empleador que no realiza actividad empresarial, quedará fuera de este artículo.

EL FALSO AUTÓNOMO

Por ejemplo, el limpiador que es autónomo pero únicamente trabaja para una comunidad de propietarios y las herramientas de trabajo las pone la propia comunidad de propietarios. Se debe tener cuidado porque la jurisprudencia dice que la calificación de la relación no depende de la denominación que las partes quieran darle al contrato, sino de la configuración efectiva. Entonces, aquí el día de mañana si la comunidad quiere despedir a este trabajador, el mismo le podrá demandar por despido improcedente ya que ha sido empleado de la propia comunidad de propietarios.

INSPECCIONES DE TRABAJO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS'

DÑA. MARTA IZQUIERDO ESCOBAR. INSPECTORA DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

Antes de entrar en profundidad en el asunto a tratar, se debe aclarar qué es la Inspección de Trabajo de la Seguridad Social. Se trata de un servicio público que forma parte de la administración pública y que realiza labores públicas dentro de lo que es el cumplimiento de la normativa de orden social. Al ser un servicio público tiene las siguientes obligaciones:

•Ejercer la vigilancia del cumplimiento de las normas de orden social. Es la función fundamental. La normativa de orden social es amplísima y desde hace seis años se están constantemente cambiando las normas, modificaciones en temas de vital importancia para el cumplimiento de cualquier obligación por parte de una empresa. Anteriormente, la Inspección de Trabajo era básicamente reactiva, es decir, se dedicaba a sancionar. Esta circunstancia se modificó a partir de la Ley en Prevención de Riesgos Laborales que aportó a los inspectores una labor mucho más preventiva. De hecho, la Inspección de Trabajo se centra ahora en una función preventiva. Quiere decir, detecta irregularidades y, en muchos casos, se limita a requerir y a verificar que se cumple ese requerimiento y no a sancionar. En este sentido hay que destacar que se ponen en marcha multitud de campañas en prevención de riesgos laborales destinadas a inculcar, a intentar trasladar a la sociedad empresarial que hay muchas obligaciones que cumplir y asesorarlas para el buen cumplimiento de las mismas.

•Asesoramiento a empresas y trabajadores. Las empresas suelen acudir a las oficinas a preguntar determinadas cuestiones y la Inspección de Trabajo está en la obligación de responder esas preguntas. En la medida de lo posible las dudas se responden in situ, sin embargo existen otras ocasiones en las que es necesario abrir una investigación para ofrecer una respuesta que se ajuste a lo que marca la normativa.

•Otras obligaciones son el arbitraje, la mediación y la conciliación en determinadas materias ya que la Inspección de Trabajo es un organismo técnico que puede solucionar conflictos que en cualquier ámbito, incluso dentro del proceso de negociación de un convenio colectivo.

La Inspección de Trabajo está reglada, principalmente, por la Ley 42/97. En la misma se desarrolla todo el funcionamiento interno, que además se complementa con unos reales decretos que la desarrollan.

La ley precisa que la inspección de trabajo se realiza por funcionarios de nivel técnico superior y habilitación nacional que pertenecen al Cuerpo Superior de Inspectores de Trabajo y Seguridad Social. Al lado del Cuerpo Superior de Inspectores existe el Cuerpo de Subinspectores de Empleo y Seguridad Social. Es un cuerpo que realiza funciones de inspección de apoyo, colaboración y gestión que son precisas para el ejercicio de la función inspectora.

Los inspectores son una autoridad pública con atribuciones en materia laboral, prevención de riesgos, Seguridad Social, empleo, inmigración, asistencia técnica, arbitraje, mediación y conciliación. Para poder vigilar el cumplimiento de esta normativa, la ley permite a estos funcionarios diversas cuestiones como el hecho de entrar libremente en centros de trabajo, a cualquier hora, en cualquier lugar del centro de trabajo. Únicamente se limita su presencia en el domicilio particular, salvo que tengan una orden judicial o dispongan del consentimiento del dueño del la propiedad privada.

Los subinspectores de empleo no son autoridad pública, si no agentes de la autoridad. Es decir, no tienen autonomía técnica ni funcional porque necesitan el visado de un jefe de equipo y entre sus atribuciones no se incluye ni la materia laboral ni la prevención en riesgos laborales. Sin embargo, no tiene todas las atribuciones en materia laboral, ya que aunque pueden entrar a comprobar, por ejemplo, temas de bonificaciones, subvenciones porque tienen una derivación de seguridad social, no cuentan con competencia para acreditar que un contrato esté en regla.

EL INSPECTOR Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

En el ámbito de las comunidades de propietarios, en líneas generales, se desconoce las atribuciones y competencias de un inspector de trabajo. Se dan circunstancias como las que el funcionario contacta con el presidente de una comunidad de propietarios en su propio domicilio, y tras identificarse y pedirle que le acompañe a determinados sitios, el presidente muestra sus dudas sobre lo que realmente puede explicar o hacer con el inspector. Por ello, es importante informar a través de los administradores de fincas a los vecinos las obligaciones del inspector de trabajo: identificación del mismo y recibir todas las facilidades para acceder a cualquier lugar de la comunidad, ya que de lo contrario se puede estar cometiendo un delito de obstrucción a la labor inspectora con la consiguiente multa que puede alcanzar hasta los 6.000 €.

Lo más habitual es que los inspectores de trabajo acudan a los centros de trabajo. Así pueden comprobar, in situ, las condiciones del mismo, al tiempo que se puede preguntar al responsable las condiciones que existen en el mismo. En el caso de las comunidades de propietarios, tras presentar la acreditación al presidente de la comunidad, se inicia la visita por materia preventiva, ya que el tema laboral de Seguridad Social se puede citar perfectamente por correo.

Principalmente los inspectores de trabajo actúan de oficio al tener, entre sus cometidos primordiales, la prevención como una de las bases de su trabajo. Estas visitas se realizan en función de las campañas que se estén realizando y vienen marcadas por la dirección de la Inspección de Trabajo. También se pueden realizar visitas por imperativo judicial,

es decir, que sea un juez el que solicite al inspector de trabajo un informe sobre, por ejemplo, un accidente laboral y requiera la visita del funcionario al centro de trabajo.

Además, la ley permite a los inspectores trabajar por iniciativa propia, es decir, pueden pasar por cualquier sitio y decidir entrar, sin que haya una razón para ello, aprecien o no una falta de medidas de seguridad o un incumplimiento de las mismas. Basta con identificarse y preguntar por la documentación, sin tener que justificar porque se ha decidido entrar al centro de trabajo.

Por último, los inspectores de trabajo también actúan por denuncias. Cualquier persona puede decir que ha estado trabajando sin estar dada de alta, sin las medidas adecuadas de seguridad para su puesto de trabajo…

Si el inspector de trabajo detecta alguna irregularidad puede advertir a la empresa para que la subsane, ofreciendo un plazo antes de realizar una segunda inspección, mientras que en otras ocasiones se opta por sancionar.

Las comunidades de propietarios son un sujeto activo y pasivo de obligaciones en el término jurídico y económico y, como tal, tienen obligaciones en todas las materias normales. Un empleador de una comunidad no deja de ser un empresario a efectos preventivos, se le exige prácticamente lo mismo que al resto de las empresas. Tiene todas las responsabilidades: administrativa, civil, penal y un recargo de prestaciones. Las responsabilidades penales se exigen, sobre todo, cuando ha habido un accidente laboral.

PREVENCIÓN, DERECHOS Y OBLIGACIONES.

A nivel europeo la seguridad en el trabajo es una preocupación desde el inicio de la Organización Internacional de Trabajo. Siempre ha existido una conciencia muy importante sobre la obligación que tienen las empresas de proteger la seguridad y salud de sus trabajadores, básicamente porque cuando comienza la Revolución Industrial y se empieza a mecanizar los procesos productivos se incrementan los accidentes. En un momento determinado el legislador considera que es muy importante establecer determinadas medidas para evitar estos siniestros y, sobretodo, responsabilizar al empresario de los mismos.

La Constitución también lo recoge en distintos artículos, especialmente significativo es el artículo 15, en el que se habla de seguridad e higiene en el trabajo, derecho a la integridad física y protección a la salud, de una forma perfectamente limitada. Asimismo, en el Estatuto de los Trabajadores y en la Ley de Prevención (ambas leyes de 1995), el legislador promulga estos dos textos que son el paradigma de la actuación de la inspección, el Estatuto de los Trabajadores en materia laboral y la Ley de Prevención en materia preventiva. Pero no solamente en materia laboral, el Estatuto en los artículos 4, 2 y 19 se recoge que los trabajadores tienen derecho a su integridad física y a una adecuada política de seguridad e higiene.

La ley no solo exige a los empresarios, también a los trabajadores. En la Ley de Prevención se establece, en el artículo 29, las obligaciones de los trabajadores en materia de prevención de riesgos. Si la empresa cumple pero el trabajador no, aquella puede ejercer el poder disciplinario. Es el empresario, en este caso la comunidad, la que tiene que exigir a los trabajadores que cumplan con la obligación de utilizar los equipos de protección individual y hacer el trabajo como deben. La responsabilidad que tiene aquí la comunidad es una responsabilidad administrativa.

La responsabilidad administrativa es de naturaleza pública, y se provoca por acciones u omisiones respecto a los deberes de la comunidad, que estén tipificadas como infracciones administrativas, todas las sanciones que se pueden imponer están contenidas en la Ley de Infracciones y Sanciones de Orden Social (LISOS) que es el Real Decreto Legislativo 5/2000.

LAS SANCIONES

El procedimiento sancionador se inicia con un acta. Las infracciones pueden ser leves, graves o muy graves. Las consecuencias de actuación pueden ser requerimiento, sanción y paralización. Paralizar la actividad puede llevar una sanción de 40.000 euros. Solo se puede paralizar en el caso de que haya un riesgo grave inminente. La cuantía de las sanciones oscilan desde un mínimo de 40 euros hasta un máximo de 819.780 euros. Se imponen por la autoridad laboral cuyas competencias finales son de las administraciones autonómicas. Estas sanciones son revisables en vía judicial, y se les da publicidad cuando son infracciones muy graves.

El recargo de prestaciones viene regulado por el artículo 123 de la Ley General de la Seguridad Social en el que se establece lo siguiente:

1. Todas las prestaciones económicas que tengan su causa en accidente de trabajo o enfermedad profesional se aumentarán, según la gravedad de la falta, de un 30 % a un 50 %, cuando la lesión se produzca por máquinas, artefactos o en instalaciones, centros o lugares de trabajo que carezcan de los dispositivos de precaución reglamentarios, los tengan inutilizados o en malas condiciones, o cuando no se hayan observado las medidas generales o particulares de seguridad e higiene en el trabajo, o las elementales de salubridad o las de adecuación personal a cada trabajo, habida cuenta de sus características y de la edad, sexo y demás condiciones del trabajador.
2. La responsabilidad del pago del recargo establecido en el apartado anterior recaerá directamente sobre el empresario infractor y no podrá ser objeto de seguro alguno, siendo nulo de pleno derecho cualquier pacto o contrato que se realice para cubrirla, compensarla o trasmitirla.
3. La responsabilidad que regula este artículo es independiente y compatible con las de todo orden que puedan derivarse de la infracción.

EL PLAN DE PREVENCIÓN.

La comunidad de propietarios, como empresaria, puede contratar trabajadores por cuenta ajena, y para ello tiene que estar inscrita como empresa, presentar un documento de asociación por la mutua, solicitar el alta, formalizar el contrato y contar con libro de visitas.

Además, dentro del plan de prevención de riesgos laborales, tiene que garantizar la seguridad y salud de los trabajadores. En este documento se debe describir que es lo que realiza como empleador, trabajadores por cuenta ajena de los que dispone (un portero, un jardinero, un responsable de mantenimiento, etcétera…), e identificar a los trabajadores. Asimismo se debe indicar el proceso productivo, es decir, el jardinero qué funciones realiza y con qué lo realiza (máquinas que tiene, si se sube a palmeras…) Y luego añadiré también los equipos de protección individual si se estima oportuno escribirlo aquí.

El plan de prevención lo tiene que asumir la empresa, en este caso el presidente de la comunidad, que es quién tiene que firmarlo.

La evaluación de riesgos: qué hace cada persona y qué riesgos encuentra. Habrá riesgos que se puedan evitar, y los que no sean eliminables deben evaluarse. Las comunidades de propietarios tienen muchísimos riesgos.

La siguiente fase es dar información y formación. Diferencias: la información es un documento escrito en el que se le indica al trabajador los riesgos que tiene en su puesto de trabajo; mientras que la formación es enseñar al trabajador cómo tiene que hacerlo para que esos riesgos no le afecten.

La Ley de Prevención precisa que la formación se da en el momento de la contratación. Aquí actúa el sentido común, es decir yo procuraré que el servicio de prevención me certifique y justifique que me va a dar el curso, cuándo me lo va a dar. Hay que intentar que lo tenga lo antes posible porque es objeto de sanción.

La vigilancia de la salud. Los reconocimientos médicos son siempre voluntarios y además los jueces son exigentes, protegen la intimidad del trabajador de sobremanera y solamente cuando la ley, real decreto o convenio colectivo concretan que es obligatorio se puede hacer como obligatorio. El artículo 22 dice que los reconocimientos son voluntarios excepto en el caso de que sean obligatorios, o cuando el trabajador esté realizando una actividad que pueda suponer un riesgo para si mismo o para terceras personas. Los reconocimientos médicos son importantes puesto que el trabajador puede tener una enfermedad desconocida por el empresario, y a lo mejor le estoy haciendo cumplir un trabajo en el que se está poniendo en riesgo al empleado sin saberlo. Si el trabajador se niega al reconocimiento que lo haga por escrito ya que los inspectores de trabajo solicitan esa renuncia porque el empresario tiene que garantizar el acceso a ese reconocimiento médico, no obligarle.

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA LABORAL. AÑO 2014

CAROLINA SERRANO FALCÓN PROFESORA DE DERECHO DEL TRABAJO Y DE LA SEGURIDAD SOCIAL UNIVERSIDAD DE GRANADA

Cuando termina el año, es muy común -y sobre todo en materia laboral- contar con novedades legislativas:

-Por una parte, se fija el Salario Mínimo Interprofesional para el año que entra (en 2014, según el Real Decreto 1046/2013, de 27 de Diciembre), el salario mínimo se establece en 21.51 euros diarios o en 645.30 euros mensuales.

-Y, por otra parte, cada año hay novedades laborales importantes en materia de Derecho Laboral y Seguridad Social en la Ley de Presupuestos Generales del Estado. En el año 2014 (Ley 22/2013, de 23 de Diciembre), además de las modificaciones puntuales sobre actualización de las bases y tipos de cotización, se ha utilizado esta ley para dar a conocer la reducción del gasto público. Destacamos los siguientes ejemplos:

a) Se anuncia que no habrá aumento de retribuciones del personal del sector público.

b) Se comunica la demora de la entrada en vigor de la ampliación a 4 semanas del permiso de paternidad, que ahora se ha aplazado al 1 de Enero de 2015.

c) Se han aumentado los costes laborales para el pequeño empresario, al suprimir los ocho días de indemnización que hasta ahora venía aportando el FOGASA en los supuestos de despidos objetivos o colectivos procedentes, realizados por empresas de menos de 25 trabajadores.

A esta normativa “ordinaria” -pues todos los años la encontramos-, hay que añadir en el año 2014 (y también a finales del año anterior), un conjunto de legislación “extraordinaria”, que tiene la intención de potenciar la contratación estable y la empleabilidad de los trabajadores e impulsar el crecimiento del empleo.

a) El año 2013 termina con el Real Decreto-Ley 16/2013, de 20 de Diciembre, de medidas para favorecer la contratación estable y mejorar la empleabilidad de los trabajadores, y con la Orden ESS/2518/2013, de 26 de Diciembre por la que se regulan los aspectos formativos del contrato para la formación y aprendizaje.

b) Y entrado ya el año 2014, hay que destacar dos normas de interés laboral: la Ley 1/2014, de 28 de Febrero para la protección de los trabajadores a tiempo parcial y otras medidas urgentes en el orden económico y social; y el Real Decreto-ley 3/2014, de 28 de Febrero de medidas urgentes para el fomento del empleo y la contratación indefinida (conocido como “Tarifa Plana”).

c) El verano también llegó cargado de reformas. Destacamos por una parte, el Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de Julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia en la que se regula el Sistema Nacional de Garantía Juvenil; y por otra parte, el Real Decreto 625/2014, de 18 deJulio, por el que se regulan determinados aspectos de la gestión y control de los procesos por Incapacidad temporal en los primeros 365 días de su duración.

Una exposición exhaustiva de toda la normativa laboral durante 2014 sería imposible realizarla en estas líneas. Por tanto, teniendo en cuenta quién es el lector de este documento (Administrador de Fincas), se expondrán a continuación las novedades legislativas que le pueden interesar, teniendo en cuenta que en materia laboral su principal actividad es gestionar para una comunidad de propietarios las contrataciones directas que se necesiten atendiendo a las circunstancias específicas de cada comunidad (contratación de un conserje, socorrista, personal de limpieza…).

1. Novedades legislativas en materia de Contratación Laboral.
El RD-Ley 16/2013 de 20 de Diciembre, en su Exposición de Motivos anuncia una simplificación administrativa de los contratos de trabajo, a través de una muy importante reducción del número de modelos de contratos actualmente existentes. Pero realmente no se ha llevado a cabo una disminución del número de contratos, más bien al contrario, hay más contratos que nunca. Pero se presentan de forma simplificada, agrupándolos en cuatro categorías: indefinido, temporal, formación y prácticas, y en ellos (sobre todo en el indefinido y temporal), han añadido “cláusulas específicas”.

Es necesario recordar que para los contratos de duración determinada (artículo 15 del Estatuto de los Trabajadores), cuyo transcurso no sea superior a seis meses, el período de prueba no podrá exceder un mes, y la indemnización por extinción del contrato para los contratos eventuales o por obra/servicio celebrados a partir del 1 de Enero de 2014, será de once días; así como para los celebrados a partir del 1 de Enero de 2015, la indemnización será de doce días.

Se producen también cambios importantes en la contratación a tiempo parcial como medida para la lucha contra el desempleo, desapareciendo la posibilidad de que los trabajadores contratados a tiempo parcial puedan realizar horas extraordinarias. También se modifica el régimen de horas complementarias para flexibilizarlo, y se establece una obligación de registro de la jornada de los trabajadores a tiempo parcial, así como la posibilidad de llevar a cabo jornadas a tiempo parcial dentro de los contratos indefinidos para emprendedores. En materia de Seguridad Social, se prevé la reducción -en un 1%- del tipo de cotización por desempleo para los contratos de duración determinada a tiempo parcial.
2. Incentivos a la contratación.
Los incentivos a la contratación en relación con la cotización a la Seguridad Social, no están incluidos en un solo texto normativo, es una materia dispersa y cambiante, que sólo en este año 2014 ha sido modificada en varias ocasiones.

De entre todos los incentivos a la contratación, merece especial atención la denominada “Tarifa Plana”, por la publicidad mediática que ha tenido (recuérdese el titular de numerosos periódicos en el que se anunciaba una Tarifa Plana de cotización de 100 euros para la contratación de indefinidos). Hay que tener en cuenta que en la práctica se reducen de forma importante los supuestos en los que se puede aplicar, por los siguientes motivos:

1. No se trata de que la empresa sólo pague 100 euros mensuales a la Seguridad Social por cada trabajador contratado indefinidamente y a jornada completa. Dicha tarifa plana sólo se aplica a las contingencias comunes que paga la empresa.

2. La aplicación de esta reducción no es compatible con la mayor parte de otros beneficios en la cotización a la Seguridad

Social.

3. Para beneficiarse de dicha tarifa, hay que comprometerse a mantener al trabajador en la empresa durante un período de 36 meses.

4. La limitación temporal de la tarifa es hasta el 31 de Diciembre de 2014.

3. Conceptos incluidos/excluidos para determinar la base de cotización.
Los alarmantes datos económicos de la Seguridad Social durante estos últimos años, han provocado la realización de diferentes actuaciones para conseguir la sostenibilidad en el sistema de la Seguridad Social. En este sentido, se han incrementado los conceptos retributivos que se suman para obtener la base de cotización (artículo 109.2 LGSS). Para cumplir esta obligación, las empresas disponen de un plazo para liquidar e ingresar los nuevos conceptos computables en la base de cotización, correspondiente a los períodos de liquidación entre Diciembre de 2013 a Julio de 2014, y hasta el 30 de Septiembre de 2014 (Real Decreto 637/2014, de 25 de Julio, por el que se modifica el Reglamento de Cotización).

4. Proyecto CRETA y Proyecto de Ley de Medidas en materia de liquidación e ingreso de cuotas de la Seguridad Social.
La Tesorería General de la Seguridad Social está trabajando en el nuevo sistema de liquidación directa de cotizaciones a la Seguridad Social (Proyecto CRETA –Control de la Recaudación por Trabajador), en el que se está aplicando con carácter piloto a un número de empresas. Dicho proyecto, plantea un cambio de modelo de cotización de las empresas a la Seguridad Social para que sea la TGSS la que se encargue de liquidar y recaudar directamente las cuotas sociales que pagan las empresas; y por tanto, se elimina la posibilidad de que sean éstas las que lleven a cabo dicha liquidación. El sistema Creta (que se aplicará a todas las empresas y a las Administraciones Públicas), se regulará mediante ley. El Consejo de Ministros del día 1 de Agosto, trasladó al Parlamento el Proyecto de Ley de Medidas en materia de liquidación e ingreso de cuotas a la Seguridad Social.

Pero no ha terminado aún el año, por lo que con toda probabilidad habrá más novedades legislativas en materia laboral y Seguridad Social. Ya en Junio, el Consejo de Asuntos Económicos y Financieros de la Unión Europea (Ecofin), pidió a España “nuevas medidas” para acabar con la segmentación en el mercado laboral (entre ellas la reducción del número de contratos y la aproximación de sus costes de despido), como también rebajar las cotizaciones sociales. Y más recientemente, la ministra de Empleo ha anunciado “una segunda generación de reformas del mercado laboral”. Así que vendrá un otoño con novedades legislativas, que seguro dará paso a un invierno también activo.

GRUPOBRUÑO
SEGURIDAD & TELECOMUNICACIONES

BRUÑO TELECOMUNICACIONES

Antenas | TV digital-Terrestre. Colectivas, Individuales y Vía Satélite.
I.C.T | En nuevos edificios y rehabilitaciones de Telecomunicaciones.
Porteros y Videoporteros | Digitales, Plan Renove para comunidades
Megafonía | Sonido ambiental profesional. Redes de voz, datos e imágen.
Control de accesos | Control de presencia y acceso para piscinas, Gimnasios...
Distribuidor e instalador oficial | de Canal+
Mantenimiento | Conservación de comunidades con servicios de urgencias fin de semana.

TENEMOS LA SOLUCIÓN EN ADAPTACIÓN COLECTIVA Y PARTICULARA LA 4G

C/ Río Sil, Nave 10 Polígono Industrial Trevenez
Telf · 952 272 590 | Fax · 952 612 600
info@electronicabruno.es
www.electronicabruno.es

BRUÑO SEGURIDAD

CCTV | Circuito cerrado de televisión destinado a la vigilancia.
Intrusión y Alarma | Sistemas de alarmas inalambricos y cableados.
Receptora de Alarmas | Contratación de conexión de su sistema a receptora de alarmas, con aviso y asistencias de fuerzas de orden público, o con servicio de acuda.
Mantenimiento | Conservación y mantenimiento de intrusión y CCTV.
Transmisión | A su teléfono móvil o pc desde el sistema instalado con imágenes y notificaciones.

DAMOS DE ALTA INSTALACIÓN DE POLICÍA

C/ Río Sil, Nave 10 (Planta 1) Polígono Industrial Trevenez
Telf · 952 272 509 | Fax · 952 612 600
info@brunoseguridad.es
www.brunoseguridad.es

EL CESE DE ACTIVIDAD DE LOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS, LOS ASPECTOS CLAVES DE ESTA PRESTACIÓN.

La prestación por cese de actividad de los trabajadores autónomos es un sistema específico de protección para los autónomos que han cesado totalmente en su actividad, con carácter definitivo según el motivo alegado.

Existe un concepto de esta prestación que no es correcto pues se equipara al paro de régimen general cuando entre estas dos prestaciones hay grandes diferencias:

1- Hay una expectativa de funcionamiento que asocia paro en la actividad con cobro automático de la prestación en función de los meses cotizados.

2- La prestación Cata, es diferente al paro por desempleo para los trabajadores por cuenta ajena, pues,

-El trabajador autónomo no puede seguir adelante con la actividad.
-Por unos motivos determinados por ley, no cualquiera.
-Deben cumplir unos requisitos concretos y dispuestos en la misma ley.

Decir, que en el caso de Asepeyo, en el transcurso del ejercicio 2013 han estado cubiertos un total de 89.314 trabajadores autónomos de los 361.826 que pueden acogerse a esta prestación por estar cotizando por contingencias comunes en Asepeyo.

De éstos, 1.073 trabajadores autónomos han solicitado el derecho a la prestación a lo largo de 2013, habiéndose reconocido el derecho a la misma en un 25% de los casos, con un importe total abonado por prestación económica de 766.406€

Información elaborada por ***Mutua Asepeyo***

¿Qué requisitos debe cumplir el autónomo para acceder a esta prestación?
Los trabajadores pertenecientes al Régimen Especial de Trabajadores Autónomos que hayan cesado totalmente su actividad con carácter definitivo y por motivos que describiremos en el siguiente apartado.
Si bien, el autónomo debe cumplir con los siguientes requisitos:

•Estar afiliado y en situación de alta y cubiertas las contingencias profesionales y el cese de actividad en la fecha del cese
•Tener cubierto el periodo de carencia (la carencia mínima exigida es de 12 meses continuados e inmediatamente anteriores al cese en el plazo de los 48 meses anteriores al cese)
•Estar en situación legal de cese de actividad
•Suscribir compromiso de actividad (artículo 231 de la Ley General de la Seguridad Social)
•No haber cumplido la edad ordinaria de jubilación para tener derecho a la pensión contributiva o no tener el periodo de cotización requerido para ello
•Estar al corriente en el pago de las cotizaciones, existe invitación al pago para periodo excluyendo el de carencia
•Si el autónomo tenía trabajadores a su cargo antes del cese de actividad debe haber cumplido las garantías, obligaciones y procedimientos regulados en la legislación laboral

Causas que dan derecho a la solicitud de la prestación. En todos los supuestos:
• Motivos económicos, técnicos, productivos u organizativos (pérdidas en un año igual o superiores al 30% de los ingresos o al 20% en dos años consecutivos, ejecuciones judiciales de cobro de deudas desde el 40% de los ingresos del ejercicio anterior, y declaración judicial de concurso que impida la continuación de la actividad).
• Suceso de fuerza mayor
• Pérdida de licencia administrativa
• Violencia de género
• Divorcio o acuerdo de separación matrimonial (excepto socios trabajadores de cooperativas de trabajo asociado)

Trabajadores Autónomos Económicamente Dependientes: finalización de la duración del contrato o conclusión de la obra o servicio, incumplimiento contractual grave del cliente, rescisión de la relación contractual por causa justificada o injustificada por
el cliente; y muerte, incapacidad o jubilación del cliente.

Socio trabajador de cooperativa de trabajo asociado: expulsión improcedente de la cooperativa, finalización del periodo de vínculo societario de duración determinada, cese de la prestación económica de los aspirantes a socios en periodo de prueba.

Cuantía
El subsidio abonado corresponde al 70% del promedio de las bases reguladoras de los 12 meses anteriores y continuos de cotización. Además, durante el periodo en el que se perciba la prestación por cese de actividad, la Mutua cotiza por contingencias comunes.

Dentro de este sistema de protección también se contemplan medidas de formación, orientación profesional y promoción de la actividad emprendedora por parte de los servicios públicos de empleo autonómicos.
Duración:

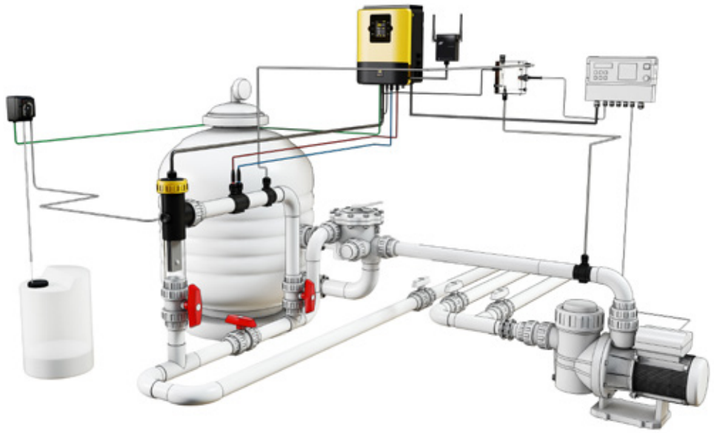
Duración de la prestación

Cotizado	menor de 60 años	a partir de 60 años
12 a 17 meses	2 meses	3 meses
19 a 23 meses	3 meses	4 meses
24 a 29 meses	4 meses	6 meses
30 a 35 meses	5 meses	8 meses
36 a 42 meses	6 meses	10 meses
43 a 47 meses	8 meses	
más de 48 meses	12 meses	12 meses

Coste
El tipo de cotización para las contingencias profesionales cese de actividad es del 2,2% (fijado anualmente por la Ley de Presupuestos). Aquellos autónomos que cubran la protección de las contingencias profesionales-cese de actividad contarán con una reducción del 0,5% en las cuotas por incapacidad temporal por contingencias comunes.

Asepeyo dispone en www.asepeyo.es, dentro de perfil de autónomos, de la herramienta “calcule su cuota” donde introduciendo la base reguladora y el CNAE correspondiente a “ Actividades inmobiliarias”, el 68, obtendrá un cálculo orientativo de lo que supone la cobertura obligatoria de las contingencias comunes y del accidente no laboral y lo que habría que cotizar de más para darse de alta en la prestación por accidente de trabajo y cese de actividad (ambas de carácter voluntario) y acceso a las ayudas de La Comisión de Prestaciones Especiales de Asepeyo, para este último caso.

Además, en la misma web www.asepeyo.es, dispones de un blog exclusivo para autónomos , donde puedes opinar , reflexionar y solucionar dudas profesionales. Un experto de Asepeyo responde diariamente a las dudas planteadas y te informará de las novedades legislativas de interés.



CLORACIÓN SALINA

ELECTROLISIS SALINA PISCINAS

AQUAPURIF
TRATAMIENTOS DEL AGUA

El tratamiento del agua de las piscinas, fundamental para sus responsables y usuarios desde el punto de vista higiénico y de seguridad, ha evolucionado buscando mejoras en la eficiencia, calidad del agua y seguridad de las instalaciones.

Cuando analizamos los principios que rigen el tratamiento químico del agua de piscina, vemos que presenta similitudes con los del agua potable. La primera etapa consiste en una clarificación por decantación y filtrado. Esta etapa es seguida por un tratamiento de desinfección, generalmente mediante cloro, para eliminar microorganismos, olores y sabores desagradables. No obstante, el tratamiento del agua de piscina presenta algunas complejidades adicionales debido a que, en el caso del agua potable, ésta sólo debe ser tratada una vez, mientras que el agua de piscina está continuamente sometida a un proceso de depuración-contaminación.

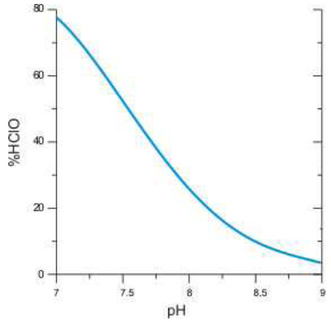
De esta forma, la cantidad de agente desinfectante necesario para alcanzar un nivel de calidad adecuado en el agua, va a depender de los siguientes factores:

•El volumen, profundidad y condiciones del agua de la piscina.
•Tipo de recirculación y frecuencia de renovación del agua.
•Número de usuarios de la piscina, siendo un importante factor su edad.
•Condiciones atmosféricas.
•Tipo de entorno. (presencia de plantas, arena, etc.).
•pH y temperatura del agua.
•El tipo de productos de tratamiento utilizados.

La cloración, en cualquiera de sus formas, continúa siendo el principal tratamiento de desinfección en piscinas. La cantidad de cloro necesaria para mantener un nivel de cloro libre en el agua, depende de la demanda de cloro de la misma debida a los contaminantes aportados por los bañistas, principalmente albuminoides y compuestos nitrogenados (orina, sudor, pelo y mucosas). Otro factor que incrementa la demanda de cloro es la presencia de polvo y restos vegetales.

Por otra parte, la fracción ultravioleta de la radiación solar es un factor importante, ya que degrada el cloro disminuyendo los niveles de cloro libre en las piscinas descubiertas, sobre todo en las horas de fuerte insolación. Mediante la adición de estabilizantes (ácido isocianúrico), compuestos estabilizados (tricloroisocianúrico, dicloroisocianúrico, etc.), o mediante un equipo de dosificación continua, es posible mantener niveles de cloro libre adecuados.

El ph del agua es otro parámetro importante, del que depende la eficiencia del cloro como desinfectante y que es necesario controlar. La eficiencia del cloro como agente desinfectante se debe principalmente al ácido hipocloroso (HClO), que se encuentra en equilibrio con el hipoclorito (ClO-) en el agua clorada, dependiendo del ph sus proporciones relativas:



En la gráfica vemos cómo para mantener la misma velocidad de destrucción de bacterias (concentración de HClO) a pH 8,0 que a pH 7,5, el nivel de cloro libre debe mantenerse 2,5 veces más alto.
En el caso de tratamientos basados en la dosificación de soluciones de hipoclorito y, en menor grado, en la electrolisis salina, se

produce un aumento de ph que hay que corregir dosificando una solución de ácido.

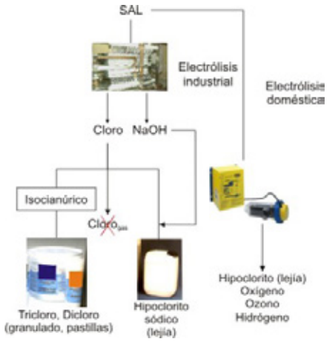
La acción oxidante se manifiesta destruyendo microorganismos y materia orgánica; así, parte de los contaminantes aportados por los bañistas son destruidos por el cloro libre, quedando compuestos nitrogenados como subproductos (cloraminas), que causan irritaciones en piel y ojos. Las cloraminas también se destruyen por el cloro libre residual, aunque lentamente; además, mientras se eliminan, se forman nuevas debido a los contaminantes que son adicionados continuamente por los bañistas.

LA ELECTROLISIS SALINA

La electrolisis salina o cloración salina surge como alternativa a la dosificación de cloro o productos de cloro activo en piscinas, generándolo "in situ" a través del procedimiento clásico, y consiguiendo mayor eficiencia en la oxidación.

Se trata de uno de los procesos electroquímicos más antiguos de la industria. La electrogeneración de disoluciones de hipoclorito sódico para su aplicación "in situ" comenzó a tomar fuerza con dos aplicaciones industriales, donde se utilizaba como materia prima el agua de mar (materia prima a coste cero). Una de ellas era el tratamiento de los circuitos de refrigeración de las plantas eléctricas cercanas al mar, y otra los circuitos de refrigeración de grandes buques transoceánicos. Usos posteriores son la electrólisis salina en grandes lavanderías, en el tratamiento de aguas residuales (eliminación de materia orgánica y toxicidad), la destrucción de colorantes en la industria textil, tratamiento de torres de enfriamiento, centros hospitalarios, industrias alimentarías, piscifactorías, piscinas y fuentes. Así, la electrólisis salina en una piscina no es más que la instalación de una mini-fábrica cloro-sosa en la misma, de forma que se adiciona una cantidad de sal (materia prima) entre 3-6 g/l, para la generación de hipoclorito. Si bien el proceso industrial aplica unas condiciones que lo hacen muy eficiente y productivo, como son 90ºC, más de 200 g/l de cloruro sódico y pH alrededor de 3 en el anolito, la electrolisis salina en piscinas viene lógicamente fijada por condiciones naturales (temperatura 15-35ºC, pH 7,2 – 8,0 y NaCl diluido 2-6 g/l, cercano a la salinidad de la lágrima humana).
(fotos 1, 2, 3 y 8)

A través de la electrolisis salina se produce cloro activo para su uso "in situ" o la fabricación de productos para cloración:

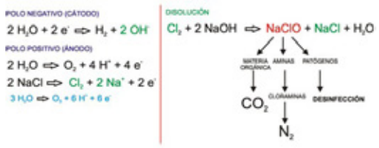


El uso de hipoclorito generado "in situ" por electrolisis salina, evita el almacenamiento y manipulación del hipoclorito comercial y las medidas de seguridad que requieren. Por otro lado, se produce una desinfección más eficiente que en la simple cloración, debido a la acción combinada del cloro y otros agentes que se generan en la electrolisis (oxígeno activo) y la propia oxidación sobre los electrodos de la materia orgánica presente. Así, se aumenta la mineralización hasta CO2, nitrógeno, sulfato, etc., de la materia orgánica (procedente de las secreciones humanas, orina, cremas solares,…) y se controla de forma eficiente la presencia de cloraminas.

El sistema no tiene consumo teórico de sal, ya que trabaja en un ciclo cerrado. Efectivamente, la electrogeneración de hipoclorito sódico a partir de cloruro sódico, vuelve nuevamente a rendir cloruro sódico tras la oxidación de la materia orgánica o la eliminación de patógenos.

Del mismo modo, el resto de compuestos de cloro utilizados en el tratamiento del agua de la piscina (cloro gas, hipoclorito y tri-diclorisocianurico) rinden igualmente cloruro sódico tras la etapa de oxidación/desinfección.

Por ello, las reposiciones de sal se darán por las pérdidas en el vaso por el propio uso y, fundamentalmente, por los lavados de filtro y purgas del sistema.
En la electrolisis salina se producen las siguientes reacciones, que presentamos de manera resumida:



Las reacciones de generación de otros tipos de oxidantes muy enérgicos como ozono y radicales libres, que tienen lugar en menor porcentaje, producen una sinergia de oxidación/desinfección.

El dimensionamiento adecuado es otro punto de gran importancia. La demanda de cloro vendrá en función del volumen, pero mucho más importante serán las condiciones climáticas locales y la afluencia de bañistas, así como el tipo de bañistas y sus hábitos (bebes, uso de cremas, orinas,…). A la hora de instalar un sistema de electrólisis salina deberemos apuntar la máxima demanda de cloro diaria en el año. Un equipo correctamente dimensionado será capaz de rendir al menos un 10% más de la demanda nominal máxima diaria.
Para la determinación de la capacidad de producción necesaria en el caso de piscinas que ya se encuentren en funcionamiento, la mejor opción es basarse en el consumo real de cloro que tienen las mismas, valiéndose de los datos de consumo del producto utilizado, sea hipoclorito sódico ("cloro líquido") o tricloroisocianúrico (pastillas o granulado). Así, en el caso de piscinas tratadas con hipoclorito al 12%, la producción de cloro en g/h necesaria vendría dada por la siguiente ecuación:

Para el caso de tricloroisocianúrico al 90%:

Ejemplo: Piscina con consumo punta de 25 Kg. de hipoclorito al 12% diarios, y 12 horas de funcionamiento de la depuradora.
Producción=25,000x0.12/12=250 g/h

En el caso de ausencia de datos de consumo, se dimensionará teniendo en cuenta principalmente el volumen y aforo máximo, para unas determinadas horas de funcionamiento de la depuradora; además, se realizará un seguimiento:
Cálculo de equipo: necesidades diarias típicas:
m3 x 2 g cloro/m3 = g cloro
aforo x 10 g cloro/persona = g cloro
g cloro totales / horas funcionamiento= g cloro/h

El funcionamiento de los equipos de cloración salina puede controlarse a través de la medición en continuo del cloro residual libre, o el potencial redox (capacidad reductora-oxidante, que depende del cloro).

Es interesante clarificar algunas cuestiones sobre las distintas formas de llevar a cabo la electrolisis salina, que supone el paso de una corriente continua por unos electrodos de titanio activados (opcionalmente, cátodo sin activar), contenidos en una cámara sin separación:

A través de la cámara se recircula el agua del vaso que contiene una concentración de sal (cloruro sódico) alrededor de 3-6 g/l. Son tres elementos a los que debemos atender:

- Fuente de alimentación (suministra la corriente continua)
- Electrodos cátodo/ánodo (producen las reacciones de oxidación/desinfección).
- Célula (contiene los electrodos y sensores).

La producción de cloro de un equipo dependerá de los amperios circulados y el área electródica (densidad de corriente), además de la temperatura y la concentración de cloruro sódico en el vaso. Se deberá tener en cuenta el tipo de electrodo y la agitación (régimen turbulento).

De manera sencilla se puede decir que existen dos tipos de fuentes, las que trabajan con control de intensidad y las que lo hacen con control de voltaje. En las primeras se selecciona la intensidad de trabajo (amperios), y la fuente ajusta de manera automática el voltaje. Estas fuentes darán invariablemente la cantidad de amperios seleccionados independientemente de la concentración de sal y temperatura; por concepto, nunca entrarán en sobrecarga. Las fuentes que trabajan con voltaje (regulación o estados discretos) verán modificada su intensidad en función de la temperatura y concentración de sal. Es por tanto necesario un sistema de protección a la sobré-intensidad.

Los electrodos son de titanio del grado adecuado, y los ánodos están revestidos por una capa de metales nobles del grupo del platino, mezclados con óxidos de metales válvula (de acuerdo a un determinado procedimiento de fabricación). En el caso de inversión de polaridad (autolimpieza), el material anódico y catódico coinciden, siendo en ambos casos soportes de titanio especialmente activados para esta aplicación. Por otro lado, los electrodos pueden ser planos (plancha) o "mesh" (malla). En el caso de sistemas sin inversión, los electrodos planos son los recomendables, ya que facilitan la limpieza química con ácido diluido. El fabricante deberá dar un tiempo de vida para sus electrodos en función de la condiciones de trabajo; el deterioro de los electrodos se da fundamentalmente por pasivación de la capa soporte de titanio, debido a la formación de óxido de titanio no conductor. En el caso

de cátodos sin activar (sin inversión) igualmente se puede dar la pasivación por la formación de hidruro de titanio no conductor.

IONIZACIÓN COBRE PLATA

En la dirección de la mejora de la calidad del agua y la consecuente rebaja de su renovación, pueden unirse a la electrolisis salina equipos que evitan la adición de productos floculantes y algicidas, como los equipos de ionización cobre-plata. Funcionan aportando iones de cobre y plata al agua, producidos a partir de electrodos de dichos materiales introducidos en el agua en recirculación y sometidos a una corriente eléctrica. La utilidad de estos elementos para evitar la contaminación del agua se conoce desde que nuestros antepasados utilizaban monedas de plata y ánforas de cobre para ello, y ha seguido aprovechándose hasta la actualidad. La presencia de estos iones consigue, además de un efecto bacteriostático extra (dotando de capacidad anti-legionella), un efecto floculante y algicida sin el aporte de productos químicos que se comercializan para ese fin y cuya adición frecuente obliga a un mayor aporte de agua de renovación.

CONSTRUCCIÓN
OBRAS Y REFORMAS
VILLAS DE LUJO
LOCALES
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS
TRABAJOS VERTICALES
IMPERMEABILIZACIONES
MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

GRUPO CERES
CONSTRUCCIÓN & REHABILITACIÓN

CONSTRUIMOS
EL HOGAR DE TUS SUEÑOS

CALIDAD + SEGURIDAD + CONFIANZA + INNOVACIÓN

Grupo Ceres
952 217 763

Alameda Principal, nº 11 3ª planta – oficina 4
29001 **Málaga**
malaga@grupoceres.com

www.grupoceres.com

AENOR Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001
AENOR Gestión Ambiental UNE-EN ISO 14001
AENOR Seguridad y Salud Laboral OHSAS 18001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

USO RESPONSABLE DE BIOCIDAS

HAMA, HIGIENE AMBIENTAL MALAGUEÑA

Se denominan Biocidas a aquellas sustancias activas y preparados que contienen una o más sustancias activas, presentados en la forma en que son destinados a destruir, contrarrestar, neutralizar, impedir la acción o ejercer el control de otro tipo sobre cualquier organismo nocivo por medios químicos o biológicos.

Estos productos se regularon por vez primera en el ámbito europeo por medio de la Directiva 98/8/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero, relativa a la comercialización de biocidas, la cual armonizaba en la zona UE la legislación sobre estos productos, estableciendo principios comunes de evaluación y autorización de biocidas evitando de esta forma, barreras económicas y/o administrativas. Esta Directiva, ha sido transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico mediante el Real Decreto 1054/2002, de 11 de octubre, por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas. Posteriormente, el 1 de septiembre de 2013 ha entrado en vigor el Reglamento (UE) nº 528/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de mayo de 2012, relativo al uso y comercialización de los biocidas. Así pues, a partir del 1 de septiembre de 2013 y sin perjuicio de lo dispuesto en las medidas transitorias del citado Reglamento, la Directiva 98/8/CE queda derogada.

Posteriormente, la Comisión ha publicado en el Diario Oficial del 1 de febrero de 2014, el Reglamento de Ejecución (UE) nº 88/2014 de la Comisión, de 31 de enero de 2014, por el que se especifica un procedimiento para la modificación del anexo I del Reglamento (UE) nº 528/2012 del

Parlamento Europeo y del Consejo, relativo al uso y comercialización de los biocidas

Con este Real Decreto, se controlan 22 Tipos de Productos. Entre ellos se incluyen los desinfectantes utilizados en los ámbitos de la vida privada y de la salud pública, los insecticidas, acaricidas, rodenticidas, repelentes, conservantes, etc.

EL CONTROL DE PLAGAS URBANAS COMO UNA PRESTACION RESPONSABLE

Un mecanismo diferenciador en las prestadoras del servicio de control de plagas urbanas es la adopción de buenas prácticas ambientales, de salubridad y seguridad, amen de las RESPONSABLIDADES CIVILES adquiridas.

En las comunidades, no son pocas las veces en las que nos encontramos situaciones tan peligrosas como:
-Que uno de los vecinos asume el liderato del control de plagas y compra y aplica estos productos plaguicidas.
-Que el conserje o mantenedor del edificio disponga de todo un arsenal de productos químicos.
-Que el trabajo lo asumo un “conocido” que es especialista de todo.

Pero de estas actuaciones irresponsables surgen problemas de tipo salud, de responsabilidad, de daños materiales por uso indebido, de daños ambientales…

Estas aspectos que se enumeran a continuación muestran los condicionantes que hay en la contratación de un servicio de Control de Plagas. Tenemos pues:

1.- Aspectos legales.
Para poder asumir las obligaciones y responsabilidades emergentes de las prestaciones que se realicen. Inscripciones en la administración correspondiente (ROESBA Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas), habilitaciones (cualificaciones profesionales), seguros de responsabilidad civil y las correspondientes coberturas por riesgos del trabajo, son, entre otros, los tópicos más salientes.

2.- Incumbencia profesional en los tratamientos
Para que los tratamientos que realicen cuenten con asesoramiento específico, a fin de proteger a terceros de los efectos no deseados de las aplicaciones químicas. La capacitación y concienciación al uso de equipos modernos son los aspectos más importantes a tratar.

Las empresas que realizan tratamientos de control

vectorial deben estar debidamente autorizadas y registradas en la Comunidad de Andalucía tal y como lo dispone la Orden legislativa referida.

Cuando se vaya a contratar sus servicios es conveniente comprobar que poseen el Certificado de inscripción en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Andalucía.

Las empresas registradas disponen de personal que ha realizado y superado los Cursos de Capacitación que acreditan que poseen los conocimientos teórico-práctico indispensable para desarrollar los Programas de Control de Vectores y Plagas.

3.-Movilidad adecuada – Transporte – custodia de productos.
Contar para el transporte de biocidas y equipamiento con un vehículo adecuado, y adaptado con exclusividad a tales fines; contando el mismo con aquellas condiciones estructurales necesarias para el transporte y respetando todas las disposiciones en seguridad e higiene ambiental vigentes.
Dicho vehículo debería estar equipado con todos los elementos de seguridad básicos, y específicos para poder actuar en caso de derrame químico, acorde a las normativas vigentes. Todos los productos deben disponer tanto las Fichas tecnicas de Sanidad como la Ficha de Seguridad.

4.- Tener equipos de trabajo
Se debe disponer de medios adecuados y capacitados en las técnicas modernas, ofreciendo además a la comunidad, una herramienta eficiente y no contaminante para el medio ambiente.

5.-Personal idóneo
El personal operativo deberá estar encuadrado acorde a lo que disponen las normativas laborales vigentes, capacitado y entrenado en las materias técnicas específicas para manejar los tratamientos que realice por mandato de la empresa.
El mismo deberá estar provisto de todo el equipamiento de protección personal necesario acorde con las tareas a realizar, y recibir instrucciones periódicas sobre su uso y mantenimiento.

6.- Documentación que se debe aportar. ¿QUÉ TIENE QUE HACER UNA EMPRESA DE CONTROL VECTORIAL? INSPECCIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.- Inspección:
La empresa realizará la correspondiente observación del lugar a tratar y colocará testigos para detectar grado y tipo de infestación.

2.- Diagnóstico:
Antes de iniciar cualquier tipo de acción la empresa de control vectorial debe realizar un diagnóstico de situación sobre el lugar en el que se quiere realizar una Desinsectación, Desinfección y/o Desratización.

Este Diagnóstico debe contener los siguientes aspectos:

A) Identificación de las especies de artrópodos y roedores a combatir.
B) Estimación de la densidad de sus poblaciones.
C) El posible origen de las citadas especies, así como su distribución y extensión de las poblaciones nocivas.
D) Los factores ambientales que originen o favorezcan la proliferación de las mismas.
E) Propuestas de actuación físicas, químicas y/o biológicas.

7. Que productos se deben usar.

Las medidas preventivas impiden el desarrollo de las poblaciones de vectores, reducen las posibilidades de su conversión en plaga, así como la frecuencia de su aparición. Sin embargo, a veces estas medidas no son suficientes y es necesario recurrir a la aplicación de Plaguicidas. No obstante, los Plaguicidas son sustancias tóxicas cuya mala utilización puede producir efectos negativos: intoxicación de personas y animales, contaminación del medio ambiente, etc.

Los Plaguicidas a utilizar para realizar estos tratamientos deben estar registrados y homologados por la Dirección General de Salud Pública del Ministerio de Sanidad y Consumo.

Se distinguen dos tipos de usos:
* Plaguicidas de uso Ambiental son los destinados a operaciones de

Desinfección, Desinsectación y Desratización en locales públicos o privados, establecimientos fijos o móviles, medios de trasporte y sus instalaciones.
El número de Registro de los plaguicidas autorizados consta de una serie de dígitos ordenados de la siguiente manera:
Los dos primeros dígitos hacen referencia al año de inscripción en el Registro.
Los dos dígitos siguientes hacen referencia a la acción de plaguicida (10= Raticida; 20=Desinfectante; 30=Insecticida; 40=Fungicida, etc.).
Cinco dígitos que se corresponde con el número de orden de la inscripción en el Registro.

Plaguicidas de uso en la Industria Alimentaria son los destinados a tratamientos externos de transformados vegetales, de productos de origen animal y de sus envases, así como los destinados al tratamiento de locales, instalaciones o maquinaria relacionados con la industria alimentaria.
El número de Registro será igual que el anterior, pero acabado en HA.
Ejemplo: 93-10-00035 HA

8.- ¿Qué se debe exigir a las empresas de control de plagas ¿

- Ámbito del tratamiento referenciando los lugares a tratar.
- Métodos y técnicas a emplear para efectuar las aplicaciones.
- Sistema de evaluación de los tratamientos efectuados.
- Declaración expresa de no utilizar productos clasificados como tóxicos o muy tóxicos.
- Modelo del Certificado acreditativo, según normativa, de la realización del tratamiento, en el que deberán constar los productos utilizados, características y agente a combatir, tipo de tratamiento efectuado, métodos de aplicación, fecha y validez. Estará firmado por el Director Técnico, sanitario.

Se debe asegurar la ausencia de personas y alimentos en las áreas a tratar durante la aplicación de plaguicidas y durante el plazo de seguridad de los mismos.

Juan Palma Alcántara
Licenciado en veterinaria.
Colegiado nº 514. COVE Málaga
Responsable y gerente de HAMA

GRUPO TOP DIGITAL–VODAFONE

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y el Grupo Top Digital han renovado su compromiso de colaboración. En el nuevo acuerdo, además de mantener servicios exclusivos de telecomunicaciones para los miembros del Colegio, Top Digital se compromete a realizar una auditoría personalizada de telecomunicaciones, asignar un asesor personalizado por zona geográfica y la utilización para todos los miembros del CAF Málaga de las instalaciones de la empresa para cursos de formación y reuniones. Puede informarse sobre estas y otras ventajas en el 952 002 000.

CAJAMAR

Dentro del trabajo que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está realizando para que los administradores de fincas colegiados puedan acceder a servicios financieros competitivos, el CAF Málaga ha firmado recientemente un convenio de colaboración con Cajamar. El acuerdo ofrece distintos productos financieros como una cuenta de crédito a un tipo de interés nominal fijo al 5,50%; inversión empresarial con garantía personal; leasing para nuevos activos; y pólizas de comercio exterior entre otras opciones. Puede consultar toda la oferta completa en la página web del Colegio, en la sección 'convenios' o a través del código BIDI.

CONEXIÓN EMPRESAS. ORANGE.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Orange, a través de Conexión Empresas, han firmado un convenio de colaboración para ofrecer descuentos a los colegiados.

El acuerdo permite a los miembros del CAF Málaga acceder a ofertas exclusivas en la adquisición de terminarles, así como tarifas especiales para los servicios de telecomunicaciones. De esta forma, los colegiados tienen acceso a promociones como la tarifa Canguro Pro Sin Límites por 44,6€ y podrán comprar terminales contratando sus servicios como un LG G3 por 9€/mes o una Sony Xperia Tab Z2 por 14€/mes con 3Gb de navegación incluidos.

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.*

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.

MÁS INFORMACIÓN **901 400 041**

Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.

Teléfono de solución de problemas referentes a la contratación y gestión de los seguros.

Especialista en el seguro de edificios

Mutua de Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrands. Julio 2011.

SERVICIOS

boma servicios

LIMPIEZA
JARDINERÍA
PISCINAS
AUXILIARES DE CONTROL
CONSERJES - MANTENEDORES

Somos una empresa con experiencia técnica contrastada en el **Sector Servicios y Comunidades de Propietarios.**

Ofrecemos servicios integrales realmente capaces y autónomos. Expertos en mantener una comunicación directa con el cliente, generando seguridad y eficacia. Todos los productos y útiles son **sostenibles con el Medio Ambiente.**

SISTEMAS

boma sistemas

SISTEMAS DE ALARMAS
PUERTAS AUTOMÁTICAS
ANTENAS COMUNITARIAS
INSTALACIONES ELÉCTRICAS
PORTEROS Y VIDEOPORTEROS
PARTNER DE ASTRA SISTEMAS
SISTEMAS CONTRA INCENDIOS
GRUPOS DE PRESIÓN Y BOMBEO
CIRCUITOS CERRADOS DE CÁMARA

Nuestro equipo técnico electrónico esta capacitado para el mantenimiento e instalación de las **marcas mas reconocidas** del mercado.

CONSTRUCCIONA

boma Construcciona

OBRA NUEVA
REHABILITACIONES
PISCINAS
REFORMAS
FACHADAS
IMPERMEABILIZACIONES

Construcción de edificios residenciales, unifamiliares, oficinas, aparcamientos, instalaciones deportivas e industriales, **equipamientos** culturales y docentes.

Minimización del mantenimiento futuro, la **optimización energética.**

PRODUCTOS QUÍMICOS

vortice productos quimicos

PRODUCTOS QUÍMICOS
SISTEMAS DE CLORACIÓN
ACCESORIOS Y RECAMBIOS

Nuestra especialidad, el **tratamiento de aguas.**

Servicio en depuradora. Máximo 48 horas.

Contamos con los **productos de la más alta calidad** para aguas potables y recreativas.

boma corporación

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

LA DERRAMA

LA CASETA DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS.

LA FERIA DE MÁLAGA 2014 SE CIERRA, EN LA CASETA DEL CAF MÁLAGA, CON LLENO TOTAL TODOS LOS DÍAS DE LA FIESTA.

El pasado mes de agosto tuvo lugar, como es habitual, la Feria de Málaga. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se implicó directamente en esta importante celebración con la apertura, por segundo año consecutivo, de una caseta en el Recinto Ferial Cortijo de Torres. En esta ocasión, y tras un 2013 en el que la caseta se dio a conocer públicamente con unas actividades de temática variada dirigidas a todos los públicos, el CAF Málaga ha ligado aún más la imagen de la caseta con la de una profesión que es sinónimo de garantía para todos los consumidores. De esta forma, y ante el creciente debate por la tramitación –aún estancada de la Ley de Servicios Profesionales- se decidió establecer desde el primer momento una relación directa entre 'La Derrama' (nombre de la caseta) y los propios Administradores de Fincas Colegiados. Así, y todo aquel que paseó junto a la misma o disfrutó en su interior del mejor ambiente de la Feria de Málaga, pudo encontrarse con la siguiente inscripción: 'La caseta de los Administradores de Fincas'.

Con este sobrenombre se hizo referencia a este espacio en los distintos medios de comunicación de Málaga que, durante la semana de fiestas, se hicieron eco de alguna u otra forma, de este espacio que para muchos ya se ha convertido en un lugar de paso obligado cuando se visita el Cortijo de Torres. De esta forma, los colegiados y ciudadanos pudieron escuchar o leer referencias a 'La Derrama' en prensa escrita (SUR, La Opinión de Málaga, Málaga Hoy o El Mundo), en radio (COPE, Onda Cero, Cadena SER) y televisión (Onda Azul Televisión y Procono Televisión).

Además, si durante el primer año las palabras típicas malagueñas fuera las protagonistas de la decoración de la caseta, en este 2014 se optó por introducir fotografías históricas de la Feria de Málaga. Las imágenes, cedidas por el Diario Sur, el Archivo Provincial y el Archivo Municipal, representaban algunos de los momentos más inolvidables de la feria de ayer y de hoy. Asimismo, y ante el éxito que tuvieron los vocablos locales en 2013, también se instaló un 'photocall' con algunas de esas palabras, un espacio que volvió a ser punto de encuentro para aquellos que querían llevarse una imagen original de 'La derrama'.

A la espera de valorar definitivamente el impacto económico de estas apariciones en los medios de comunicación, lo que si se conocen ya son datos de asistencia. Durante los ocho días de Feria (se abrió también el sábado al mediodía) más de 4.000 personas pasaron por La Derrama que presentó lleno todos los días de fiesta, obligando incluso a habilitar nuevas mesas ante la demanda de comensales que había. Incluso, el primer día, se dio la circunstancia que antes de que abriera la caseta en el turno de noche ya estaban reservadas para ese día el 80% de las mesas disponibles.

Además, unos 150 colegiados adquirieron los tickets que para ellos estaban disponibles con un 10% de descuento por su condición de miembros del CAF Málaga. Incluso, por La Derrama dejaron constancia de su visita colegiados procedentes de otros puntos de España como Sevilla, Madrid o Barcelona. Esta mayor implicación de los colegiados quedó patente el Día del Administrador celebrado en la Feria y con el que se obsequiaba con un plato de paella a todos los asistentes. Esa jornada, el éxito fue tal que la paella preparada por los cocineros de La Derrama, se agotó en menos de 90 minutos.

Éxito de los grupos contratados.
En esta Feria de Málaga 2014 por La Derrama han pasado grupos de calidad contrastada. Con respecto al año pasado, y volviendo a llenar, han repetido Hermanos Ballesteros y El Tamboril. Además, también hemos vuelto a disfrutar sobre El Tablao de La Derrama de los Electroduendes y de Encarni Navarro (el día anterior de visitar la caseta del CAF Málaga inundaba con su voz el Auditorio Municipal). Pero las novedades también han sido muy bien recibidas. Es el caso de Juan Checa o el grupo de flamenco De Árate. Especialmente llamativo fue la puesta en escena de The Hula Hula's – tocaron durante la Feria en lugares emblemáticos como el Muelle Uno del Puerto de Málaga- y de Mochingos Blues Band.

Cena La Derrama.
Pero si hubo un momento realmente emotivo fue la 'Cena La Derrama'. Ante la presencia de todas las empresas colaboradoras y de las autoridades como el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, los senadores Avelino Barrionuevo y Pilar Serrano, la parlamentaria andaluza, Remedios Martel, así como concejales y representantes de otros colegios profesionales, fue esta velada que con un tono institucional sirvió para homenajear, con la Biznaga del CAF Málaga, al gerente, propietario y fundador de Desatoros Málaga, Enrique Godoy. El presidente del Colegio, Fernando Pastor, le hizo entrega de este reconocimiento (que en 2013 recogió Manuel González de EU Instalaciones) y que se produce por la prolongada e inestimable colaboración que durante más de una década esta empresa ha tenido con el Colegio.

Asimismo, y al igual que se hiciera el año pasado, se realizó un recepción al Colegio de Abogados de Málaga, y en este 2014, como principal novedad, se tuvo un encuentro institucional con los miembros de la Unión Profesional de Málaga, después de los cambios que este organismo ha sufrido tras las últimas elecciones.

Así transcurrió una feria más en La Derrama. En la madrugada del domingo 23 de agosto se echó el candado a una caseta que ha podido abrir gracias al esfuerzo de muchos de colegiados y al apoyo de numerosas empresas que han apostado por este proyecto que ya es una realidad. Ahora, habrá que esperar hasta el mes de agosto de 2015 para que La Derrama vuelva a abrir sus puertas a los malagueños y visitantes que acudan a la mejor feria de todo el Mediterráneo. A buen seguro, que durante el próximo año podremos disfrutar de los Administradores de Fincas Colegiados de toda España en nuestra caseta.

¿QUIERES SER ADMINISTRADOR DE FINCAS?

Graduado de Estudios Inmobiliarios

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

BOMA CORPORACIÓN

VECINOS, ADMINISTRDORES Y EMPRESA DE SERVICIOS, TODOS EN TU MÓVIL

BOMA CORPORACION, para su filial de BOMA Servicios, lanza una aplicación móvil con intranet exclusiva y dirigida a vecinos y administradores de fincas. La introducción de la tecnología en el sector del mantenimiento dirigido a comunidades de propietarios, va avanzando cada día a más. Una APP de fácil manejo con una completa estructura que permite a los vecinos, administradores y nuestra empresa, a tener una comunicación directa, a tiempo real y no invasiva, de todo lo concerniente a su comunidad de propietarios.

Este servicio moderniza el uso de las nuevas tecnologías aplicadas a Comunidades de Propietarios y aportan calidad, garantía y fidelizan al entorno generando la tranquilidad y transparencia necesaria a los vecinos y tranquilidad para todos los interlocutores que gestionan una comunidad de propietarios.

Este tipo de herramientas, genéricamente conocidas como APP, las aportamos a coste cero, son de fácil manejo para que cualquier perfil de usuario, permite la comunicación de una incidencia a tiempo real, es recepcionada por nosotros y directamente asignamos a un Técnico que resuelva la incidencia.

EU INSTALACIONES

EMPRESA ADHERIDA AL PROGRAMA DE IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA.

La empresa EU Instalaciones se ha adherido al Programa de Impulso a la Construccón Sostenible de Andalucía, impulsado por la administración autonómica y que se financiará con Fondos Europeos. La inclusión de EU Instalaciones como “empresa adherida” a este programa de ayudas es una muestra más del compromiso de la empresa por ofrecer las mayores garantías en la realización de sus servicios a todos los clientes.

Este programa permitirá financiar actuaciones (con unos incentivos de entre el 40 y 90% del total presupuesto) parciales o totales en obras de adecuación energética de edificios para conseguir su mejor comportamiento térmico y/o condiciones de iluminación natural; o en instalaciones energéticamente eficientes que permitan el ahorro en la generación, distribución y uso así como el aprovechamiento de fuentes renovables.

Con esta certificación, EU Instalaciones sigue ofreciendo a sus clientes un sistema integral de mantenimiento que les permite atender cualquier necesidad que pueda surgir en una comunidad de propietarios.

RODRÍGUEZ ROS

RODRÍGUEZ ROS GANA EL PREMIO ‘’LA MEJOR OBRA SIKA DE 2013”.

El pasado 8 de mayo se entregaron en Madrid los premios correspondientes a la octava edición de ‘La Mejor Obra Sika’, la iniciativa de la empresa líder mundial en la fabricación de productos químicos para la construcción destinada a las empresas aplicadoras de sus soluciones.

El galardón ‘La Mejor Obra de 20130, que estaba dotado en esta ocasión con un viaje para dos personas, fue para la obra Rehabilitación integral del Edificio Paraíso en Fuengirola’, presentado por la empresa Pinturas Rodríguez Ros, creada en el año 1973, dedicándose a la restauración de edificios y aplicaciones industriales abarcando su actividad en toda la Costa del Sol.

A través de cientos de obras, ha ido demostrando la calidad de los productos SIKA, que en manos de verdaderos profesionales, hacen posible que cualquier proyecto alcance el éxito.

Cabe señalar que Pinturas Rodríguez Ros, en el año 2009, ya obtuvo el primer premio a la mejor obra SIKA por los trabajos realizados en el edificio Júpiter, situado en la localidad malagueña de Fuengirola.

SU OBRA AHORA:

SÓLO PARA **ADMINISTRADORES Y COMUNIDADES DE MÁLAGA**

¡¡¡SIN ENTRADA

SIN INTERESES!!!

FACILIDADES DIRECTAS HASTA **36 MESES**

SIN CONDICIONES BANCARIAS NI AVALES

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

FACHADAS CUBIERTAS PATIOS POCERÍA

INTERIORISMO ESTRUCTURAS ASCENSORES PISCINAS

REVISIÓN ITE Y POCERÍA

ARCO OBRAS VERTICAL

LA SOLUCIÓN

CON / SIN ANDAMIOS

ELECTRICIDAD - FONTANERÍA

Contacte en el

952 768 302

o por e-mail: crarco.obras@gmail.com

OFICINA: REGUS MARBELLA COSTA DEL SOL, Avda. Ricardo Soriano, 72, Port. B, planta 1º
29601 Marbella (MÁLAGA) · Fax. 952 768 301

SANTANDER 2015

IMAGÍNATELO

Sucedió en Mallorca 2014.... Nos vemos en Santander 2015.

XIX CNAF

XIX CONGRESO NACIONAL
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DEL 14 AL 16 DE MAYO DE 2015
SANTANDER

www.2015santander.com

DOSPUNTOCERO

cafmálaga