cafmálaga DOSPUNTOCERO

Legislación

Modificaciones de la LPH y Arrendamientos

Formación

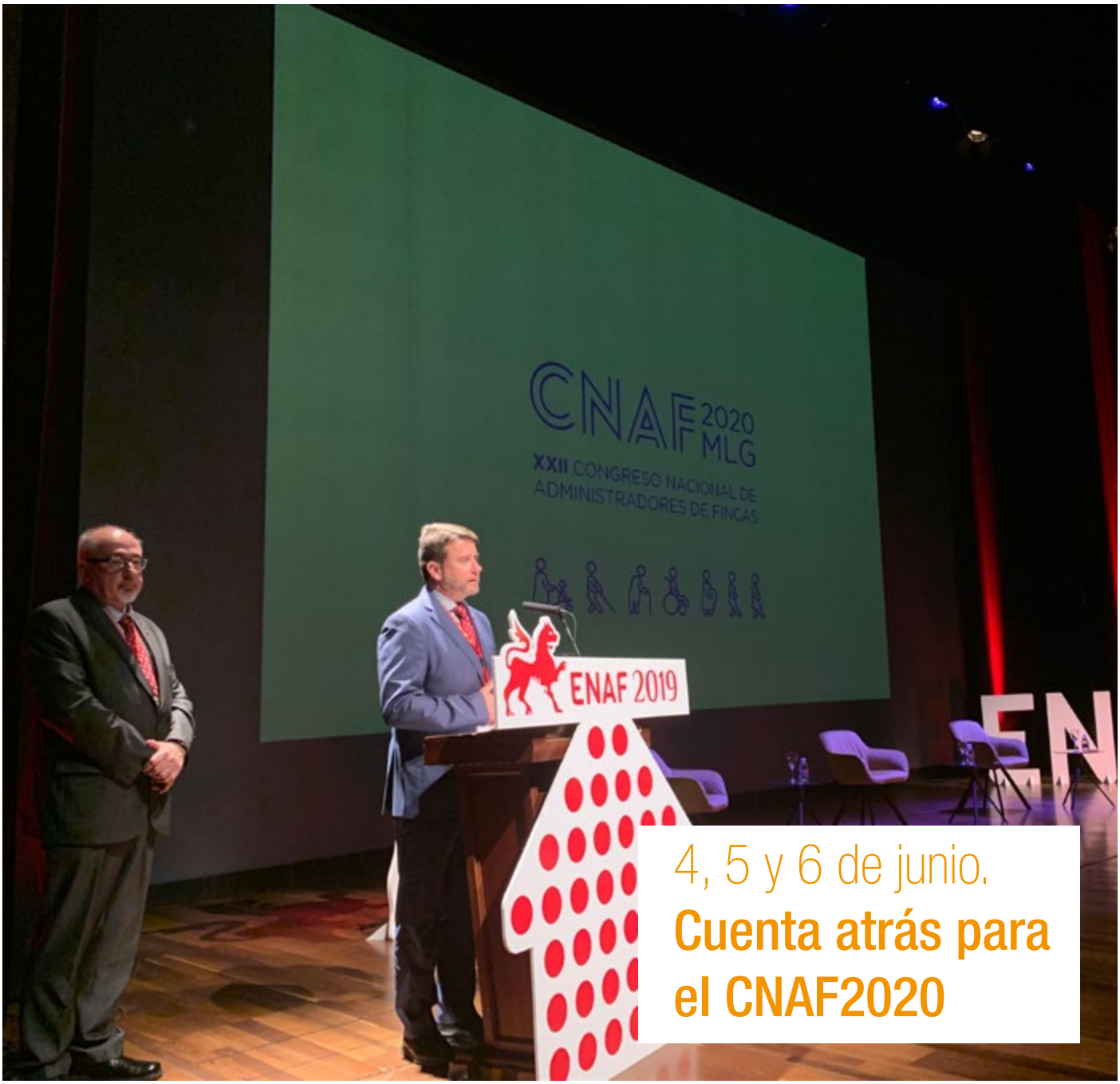
El Curso CAFMálaga Dospuntocero estrenó nueva fecha

Solidaridad

Éxito del VI Torneo de Fútbol 'Por Ellos'

Entrevista

Enrique Godoy, Desatoros Málaga



4, 5 y 6 de junio. Cuenta atrás para el CNAF2020

STAFF

Edita *Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla*
Dirección *Alejandro Pestaña Santisteban / presidente@cafmalaga.com*
Redacción *Álvaro López y Cristina Elena Rivas / comunicacion@cafmalaga.com*
Diseño y maquetación *Francisco López Escolá / franlopezescola@gmail.com*
Producción Gráfica *Copicentro Alhaurín El Grande / alhaurinelgrande@copicentro.com*
Fotografía *Álvaro López*
Tel. *952 30 22 21*

SUMARIO

04| CAF EDITORIAL
06| CAF NOTICIAS
20| CAF TÉCNICO
28| CAF ENTREVISTA
30| CAF ASESORÍA JURÍDICA
34| CAF FORMACIÓN
40| CAF CONVENIOS
44| CAF CULTURA

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

Nuevos tiempos, nuevos retos

Abro hoy esta ventana que me permite la revista CAFMálaga Dospuntocero para dirigirme a ti como presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Me hubiera gustado que hubiese sido antes, pero hemos estado analizando qué futuro dar a esta publicación para que fuese más atractiva para todos y hemos concluido que quizá lo mejor era volver a un formato más tradicional donde encontremos la información más jerarquizada y ordenada, así como para ofrecer más posibilidades a los anunciantes para explicar sus productos.

Hace unos meses asumí el cargo con ilusión y responsabilidad. La ilusión que supone estar al frente de una Corporación que es parte de mi vida, y responsabilidad por tratar de consolidar la imagen del Administrador de Fincas Colegiado como la de un profesional solvente y de garantías, respaldado por una institución que ofrece los servicios necesarios y complementarios para poder alcanzar un estándar de calidad óptimo para desarrollar su trabajo.

En esa línea estamos inmersos. En la de ofrecer herramientas que ya están viendo la luz o lo harán próximamente. Me refiero al ya activo sistema de comunicaciones digitales exclusivo para Administradores de Fincas Colegiados, conocido como 'CAFirma'; el convenio de Empleados de Fincas Urbanas que estamos ultimando; el sistema de notificaciones digitales; o el incremento de la oferta formativa.

En este último debo centrarme, puesto que tendremos dos importantes novedades en los próximos meses, amén del incremento de sesiones formativas monográficas que ya están realizando en la sede colegial y que queremos extender a otros puntos de la provincia. El próximo mes de noviembre celebramos el Curso Francisco Liñán y tras visitar en los últimos años municipios como Ronda, Antequera o Benalmádena, hemos decidido este año ir un paso más allá y trasladarlo a la vecina Córdoba. Las comunicaciones con esta ciudad hermana son excelentes tanto por carretera como por tren por lo que, unido a un programa formativo, gastronómico y cultural, esperamos contar con muchos de vosotros en lo que será la edición número 28 del curso decano en España para Administradores de Fincas.

Por otro lado, ya lo hemos comunicado en circulares internas y lo presentamos recientemente en el Encuentro Nacional celebrado en León a finales de mayo, en junio de 2020 celebramos el Congreso Nacional de Administradores de Fincas. Será los días 4, 5 y 6 de junio. Para nosotros es un reto, puesto que la propia marca 'Málaga' ya es suficientemente atractiva para que la responsabilidad que tenemos no sea baladí. Queremos que una base importante de este CNAF2020 sean los colegiados de Málaga, que todos seamos embajadores de un evento para el que desde fuera ya nos están trasladando unas altas expectativas de éxito. Queremos contar contigo y para ello hemos preparado una cuota de inscripción más reducida que esperamos que te satisfaga.

Si el de Madrid del año pasado se bautizó como 'El Congreso de los Congresos' nosotros hemos usado el eslogan de 'La comunidad para todos' teniendo como base la accesibilidad, pero además buscando una comunidad de propietarios en la que todo el mundo tenga cabida y en la que se puedan ofrecer los servicios que realmente demandan los ciudadanos con todas las garantías… ¿te apuntas?

Alejandro Pestaña Santisteban.

Presidente del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Watium
Comercializadora de Energía Eléctrica

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

Contacta con Nosotros
comercial@watium.es

Teléfono de Atención al Cliente
900 901 059

Benalmádena albergó el Día del Administrador 2019

El viernes 28 de junio se celebró el tradicional Día del Administrador. En esta ocasión el evento tuvo lugar fuera de Málaga capital, en concreto en la Finca La Dulzura en Benalmádena hasta donde se desplazaron unas 140 personas entre administradores de fincas colegiados, y representantes de empresas de otros colegios de administradores de fincas de España y de otros colegios profesionales de la provincia de Málaga. Así, asistió la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Palencia, Marta Gómez, y Juan Fernández Henares y Liberio Pérez, máximos representantes de los colegios profesionales de Graduados Sociales y Agentes Comerciales respectivamente. Además, acudió la vicepresidenta del Colegio de Procuradores, Lidia Andrade; Tomás Caballero, miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Peritos; y Manuel Pérez Navarro, vicepresidente de la Fundación de Titulares Mercantiles de Málaga.

El Día del Administrador 2019 comenzó con la entrega de condecoraciones a aquellos colegiados que han cumplido durante el pasado año 25 ejercicios en la Corporación. A los homenajeados se les entregó la Biznaga de Plata del CAF Málaga, así como un obsequio a sus acompañantes.

Además, como viene siendo habitual en los últimos años, se dio la bienvenida a los nuevos administradores de fincas que se han inscrito en el Colegio durante el último año. A ellos, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, les hizo entrega de un diploma, así como de distintos obsequios de las empresas IESA y Thyssenkrupp.

Durante su discurso, Pestaña agradeció la asistencia de todas las personas que acudieron al Día del Administrador 2019, así como destacó la labor tan importante que hacen los profesionales de la administración de fincas en el día a día de miles de ciudadanos. Por lo que puso en valor especialmente la actividad de estos profesionales que llevan ejerciendo la profesión durante cinco lustros, con las satisfacciones que provoca, pero además con los sacrificios que conlleva.

Posteriormente comenzó un cóctel antes de la cena de hermandad que, debido a la magnífica temperatura que regaló el primer viernes del verano durante la noche, fue una velada muy agradable en la que todos los asistentes pudieron departir en las mesas que tenían asignadas.

Para concluir la cena, tras los postres, se procedió al sorteo de los regalos donados por empresas como Thyssenkrupp, Orona, GEXXII, Automatismos Alarcón, Watium, Multienergía, Fumicosol e IESA. Asimismo, el propio Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla sorteó una inscripción para el XXVII Congreso de Administradores de Fincas que se celebrará en Málaga los días 4, 5 y 6 de junio de 2019.

El CAFMálaga vuelve a estar representado en la Junta de Gobierno del CGCAFE

El 22 de marzo el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña Santisteban, fue elegido miembro de la Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE). En concreto, el presidente del CAF Málaga y Melilla ocupa desde la celebración de estas elecciones un puesto en las vocalías de grupo tercero.

"Para mí es un honor tener representación en el Consejo General y poder dar voz a los colegiados de Málaga y Melilla", aseguró Alejandro Pestaña después de ser elegido. Igualmente, señaló la importancia de implicarse en el CGCAFE y fortalecer los vínculos con el resto de Colegios profesionales existentes por toda España.

Ese mismo día, Alejandro Pestaña tomó posesión de su cargo en la sede del Consejo General y posteriormente participó en el Pleno de la Corporación supracolegial. A este encuentro acudió acompañado de Luis Camuña, vicepresidente del CAF Málaga que también tiene un cargo en la Junta del CGCAFE. Camuña es el consejero del Consejo General.

Por su parte, el presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, Rafael Martín, también pasó a formar parte del máximo órgano colegial de administradores de fincas en España. Martín es miembro del Gabinete de Estudio del CGCAFE.

Alejandro Pestaña, nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

El 18 de diciembre se celebró el acto de toma de posesión de Alejandro Pestaña como nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial acogió a unas 80 personas en esta ceremonia, reuniendo a profesionales colegiales, representantes de empresas colaboradoras y de otros colegios profesionales de Málaga como Graduados Sociales, Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales, Agentes Comerciales y Gestores Administrativos. Alejandro Pestaña Santisteban , quien está en posesión de la Medalla de Plata de la Corporación, prometió su cargo como presidente, oficializando su puesta al frente de la institución colegial tras haberse impulsado la misma por acuerdo entre los miembros de la Junta de Gobierno.

Acto seguido de tomar su cargo, le siguieron Alberto Martínez y Esteban Díaz Acevedo como tesorero y contador-censor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla respectivamente. Después de oficiar los nombramientos, Alejandro Pestaña dedicó unas palabras a los asistentes, agradeciéndoles en primer lugar su presencia en el acto.

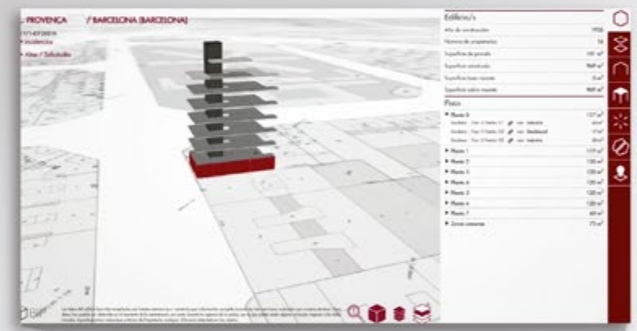
El nuevo presidente, quien ha estado vinculado a distintas juntas de gobierno de la Corporación, señaló las principales líneas de actuación previstas para su mandato. Entre ellas, remarcó la importancia de trabajar la accesibilidad en las comunidades de propietarios "para que todos los edificios estén plenamente adaptados". Del mismo modo, destacó el objetivo de poner en valor la figura del Administrador de Fincas Colegiado, y puso de relieve la formación recordando que Málaga será el escenario del Congreso Nacional de la profesión en el año 2020.

El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, también se dirigió a los asistentes y expresó "el honor de ser testigo del nombramiento del nuevo presidente". Asimismo, mostró la intención de continuar la colaboración entre ambas instituciones y unir fuerzas para solucionar problemáticas como las barreras arquitectónicas que impiden la accesibilidad.

Por su parte, Francisco Liñán, Presidente de Honor del CAF Málaga y Melilla, felicitó a Alejandro Pestaña por su nuevo puesto como presidente de la institución. Liñán afirmó que "la continuidad en la prestación de los servicios a los colegiados y la buena relación con el Consejo Andaluz y el Consejo Nacional estará más que asegurada con Alejandro". Una vez finalizado el acto, todos los presentes disfrutaron de un cóctel en la sede colegial.

MUTUA DE PROPIETARIOS
tus inmuebles en forma

#comonoquererte #portaldeledificio
#todoeledificioenunclick #edificio360grados #lasuperherramienta
El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



YouTube

Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04

Melilla impulsará la figura del Administrador de Fincas de Oficio

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Emvismesa, empresa dependiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla, firmaron en enero un convenio de colaboración para impulsar la figura del Administrador de Fincas de Oficio en la localidad. Así, el documento sellado por el presidente del CAF Málaga, Alejandro Pestaña y el presidente de Emvismesa, Hassan Dris, establece una cantidad de 30.000 euros para un periodo de dos años.

El convenio tiene como objeto ayudar a las promociones de viviendas sociales a constituir las comunidades de propietarios con la gestión de administradores de fincas colegiados. En su comparecencia, Hassan Dris, explicó que "existen comunidades de propietarios cuyo funcionamiento deja mucho que desear, llegando en algunos casos a no estar legalmente constituidas con inexistencia de pagos, con los problemas de funcionamiento que ello conlleva de limpieza, mantenimiento, seguro de edificación, ascensores, motores de agua, etc.".

Estas situaciones provocan problemas como los de accesibilidad a las viviendas, ya que las comunidades no están adaptadas a personas, o de convivencia. Principalmente, estas circunstancias se producen en entornos con problemas sociales y pocos recursos económicos, situación que ha llevado a Emvismesa y al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla a firmar este documento que tendrá una validez de dos años, con una cuantía anual de 15.000 euros, para impulsar la figura del Administrador de Fincas de Oficio.

En el acto de presentación del acuerdo, al que acudieron numerosos medios de comunicación de la Ciudad Autónoma de Melilla, el presidente del CAF Málaga, Alejandro Pestaña –quien estuvo acompañado por el secretario del Colegio, Álvaro Muñoz y por el delegado de la institución en Melilla, Jesús Terradillos– destacó la experiencia acumulada con un convenio similar en la ciudad de Málaga, al tiempo que puso en valor el "carácter social" de la Corporación para participar en iniciativas de esta índole.

La asignación de estas comunidades a los administradores de fincas colegiados se realizará mediante una Comisión Delegada. Los interesados en ser Administrador de Fincas de Oficio deben remitir un correo a administracion@cafmalaga.com.

Reunión con el presidente de la Ciudad Autónoma de Melilla

Tras la firma del acuerdo para impulsar la figura del Administrador de Fincas de Oficio, la delegación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, mantuvo una reunión con el expresidente de la Ciudad Autónoma de Melilla, Juan José Imbroda. En este encuentro, además de intercambiar impresiones y analizar distintas vías de colaboración entre ambas instituciones en beneficio de la ciudadanía, Alejandro Pestaña mostró su intención de favorecer la asistencia de los administradores de fincas colegiados de Melilla al Congreso Nacional que en 2020 organizará el CAF Málaga.

José Luis Navarro nombrado vocal del Tribunal Arbitral de Málaga

El Tribunal Arbitral de Málaga renovó el pasado 25 de enero parte de sus vocales en un acto celebrado en la sede del Colegio de Abogados de Málaga. José Luis Navarro, vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, tomó posesión como vocal de esta organización en calidad de representante del CAF Málaga, entidad que es patrona del TAM.

El arbitraje en España

España cuenta con una magnífica Ley de Arbitraje de reciente promulgación. Inspirada en la armonización de su régimen jurídico, en particular del comercial internacional, con su mayor eficacia como medio de solución de controversias está destinada a convertirse en una útil herramienta para la plena vigencia del Estado de derecho, ayudando a impartir una justicia justa, rápida y oportuna.

Para favorecer la difusión del arbitraje, su práctica y promover su utilización se creó el Tribunal Arbitral de Málaga con la vocación de administrar esta institución designando los mejores árbitros, especializados, que trabajen con seriedad, calidad, competencia y rigor.
El factor tiempo es importante en el mundo de hoy. En seis meses, plazo máximo para dictar el laudo, se dispondrá de una solución definitiva para las partes en conflicto, confiable y plenamente válida desde el punto de vista jurídico.

El Tribunal Arbitral de Málaga no descuidará el aspecto económico. Se han aprobado unas tarifas reducidas para que no se vea el arbitraje como una institución costosa. Además, se conocerá de antemano exactamente el importe de los desembolsos a realizar.

El CAF Málaga y el TAM

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha apostado por el arbitraje como vía para resolver conflictos que no requieren de la apertura de un proceso judicial. Entre las principales ventajas destaca la rápida resolución temporal de los procesos.
Si necesita más información sobre el TAM puede consultar en su página web: www.tribunalarbitraldemalaga.es.

Presentado el CNAF2020 que se celebrará en Málaga los días 4, 5 y 6 de junio de 2020

El pasado 1 de junio se presentó en el Encuentro Nacional de Administradores de Fincas 2019, celebrado en León, el Congreso Nacional de Administradores de Fincas (CNAF2020) que organizará el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla los días 4, 5 y 6 de junio de 2020 en el Palacio de Ferias y Congresos.

Bajo el lema 'Tu comunidad para todos', el CNAF2020 ya está en marcha con los todos los preparativos previos que llevarán a conformar un programa que dé respuesta a los retos e inquietudes de los profesionales ante el inicio de una nueva década. El CNAF2020 será un Congreso transversal, donde la accesibilidad universal estará muy presente porque todos, en algún momento de nuestra vida, tendremos problemas de movilidad directa o indirectamente.

Además contamos con la mejor aliada para que todo salga bien: Málaga. La ciudad, la provincia, la Costa del Sol… se ha convertido en uno de los destinos culturales y de ocio más reclamados de todo el sur de Europa. Casi 1,4 millones de turistas visitaron la capital en 2018 siendo la segunda urbe española con más ocupación hotelera (77%). En su conjunto, la Costa del Sol recibió 12 millones de personas. Ciudadanos que vienen atraídos por espacios como el Caminito del Rey, las delegaciones del Museo Pompidou o del Museo Ruso de San Petersburgo, el clima, las playas, la Gran Senda, el Torcal de Antequera, el golf, el turismo náutico, la gastronomía, la Cueva de Nerja, el Tajo de Ronda, el carácter de los malagueños.

Con estos ingredientes arranca este año de trabajo para un CNAF2020 que tendrá su centro neurálgico en el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga, pero que se vivirá en toda la ciudad y la provincia. Habrá visitas culturales para todos los asistentes, un programa específico en horas de Congreso para los acompañantes, enclaves únicos para degustar productos locales y muchas sorpresas más.

Las inscripciones ya se pueden realizar en la web del CNAF2020 con precios especiales para estos primeros meses, así como para los colegiados de Málaga y Melilla. En breve iremos informando del programa del evento, así como de todas las novedades que vayan surgiendo en torno al CNAF2020.

FUMICOSOL
SERVICIO DE HIGIENE Y CONTROL MEDIOAMBIENTAL
Telf: 636474779
www.fumicosol.com / fumicosol@gmail.com
SERVICIOS DE DESRATIZACIÓN
DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN
AMBIENTADORES
PLANES DE HIGIENE
CONTROL DE LEGIONELA
PRODUCTOS QUÍMICOS Y ACCESORIOS
TRATAMIENTOS DE MADERAS
CONTROL DE AVES
ETC.

Las comunidades de propietarios recibirán ayudas económicas para realizar la adaptación de sus antenas al 5G

El martes 25 de junio el Boletín Oficial del Estado (BOE) publicó el Plan Técnico Nacional de la TDT y el Real Decreto de Ayudas a la Antenización. Ambas medidas, aprobadas por el Consejo de Ministros, tienen como objetivo preparar el sistema de telecomunicaciones español a la llegada del 5G.

Con el nuevo Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre se regula el denominado Segundo Dividendo Digital. En este programa, se contempla la liberalización de la banda de 700 MHz del espectro radioeléctrico para que las operadoras de telecomunicaciones incorporen la tecnología 5G. Este cambio deberá haberse completado antes del 30 de junio del 2020. Por lo que el proceso cuenta con un plazo de poco más de un año para su realización, cumpliendo así el calendario interpuesto por la Unión Europea.

A lo largo de este periodo, los españoles deberán resintonizar por completo los canales de televisión. Una transformación ya vivida hace unos años con la implantación de la TDT y que dejó atrás el Primer Dividendo Digital. Los nuevos canales radioeléctricos ocuparán una banda inferior a la actual, entre 470 y 694 MHz, aunque la oferta de canales continuará siendo la misma. La fecha límite para que éstos evolucionen a la alta definición será el 1 de enero del año 2023.

Ayudas públicas de hasta 677,95 euros por Comunidad de Propietarios

Para facilitar esta conversión a la ciudadanía, el Gobierno ha sacado adelante el Real Decreto de Ayudas a la Antenización. La normativa establece la concesión directa de un total de 150 millones de euros en subvenciones para que las comunidades de propietarios ejecuten esta tarea. Cada comunidad podrá recibir entre 104,3 y 677,95 euros dependiendo de la infraestructura que ya tengan instalada en la misma.

En Málaga, según los datos de la Asociación de Telecomunicaciones de Andalucía (Atelan), más de 40.000 edificios precisarán de una adaptación para dar el paso hacia el 5G. Esto supondrá que, de los 150 millones de euros previstos por el Gobierno, se destinarán entre 4,3 y 5,8 millones de euros a comunidades de propietarios malagueñas.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ya estamos trabajando en celebrar, tras el verano, diversas sesiones informativas para explicar a los Administradores de Fincas Colegidos todos los detalles de este nuevo proceso de antenización.

Manilva acoge por segundo año consecutivo una jornada informativa dirigida a residentes extranjeros

El 10 de abril el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró una jornada informativa sobre comunidades de propietarios para residentes extranjeros. Manilva volvió a ser el escenario para este encuentro, cuya primera edición se desarrolló en este mismo municipio el pasado año 2018.

Tras la acogida recibida y el éxito de esa primera jornada en 2018, la Corporación colegial decidió organizar nuevamente esta actividad. Gracias a ella, los habitantes procedentes de otros países, sobre todo aquellos de habla inglesa al ser los más numerosos en el territorio, pudieron comprender en qué se basa una comunidad de propietarios y cuáles son los principios elementales que la articulan.

El presidente del CAF Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, inauguró el encuentro junto a Mario Jiménez y Dean Tyler Shelton, alcalde y concejal del ayuntamiento de Manilva respectivamente.

La primera sesión, centrada en aspectos financieros, corrió a cargo de Joni Burnett, responsable de la Comisión de Atención al Residente Extranjero de la institución colegial. Así, por ejemplo, habló sobre cómo se puede reducir la deuda en una comunidad de propietarios.

Por su parte, José Luis Navarro, vicepresidente 2º del Colegio, explicó a los asistentes qué obras o actuaciones se pueden hacer en una vivienda bajo régimen de comunidad de propietarios. Finalmente, José Carlos Díaz, ingeniero técnico industrial, esclareció la legislación en torno a las piscinas comunitarias y el principio de accesibilidad universal relacionado a la misma.

Además, estuvo presente Charmaine Arbouin, la cónsul británica en Andalucía. Al igual que en la primera edición, se repartió un decálogo en inglés donde se exponen los motivos por lo que es necesario contar con un Administrador de Fincas Colegiado y se hizo hincapié en cómo esta figura es clave para el adecuado funcionamiento de una comunidad.

El Gobierno modifica las leyes de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal

El asesor jurídico del CAF Málaga, Francisco González Palma, impartió una sesión formativa por la modificación de LPH ante 80 colegiados en el Salón de Actos Jesús Luque.

El 5 de marzo se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Real Decreto Ley 7/2019, por el que se introducen nuevas medidas para regular cuestiones relativas al alquiler de las viviendas, produciéndose una serie de modificaciones tanto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Entre ellas, se prevé la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el alquiler vacacional, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos. Tal y como se recoge en el 'Título II' de la normativa, donde se enmarcan los cambios en el régimen de propiedad horizontal, este acuerdo deberá ser aprobado por una mayoría cualificada, precisando de las tres quintas partes del apoyo de los propietarios, que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, para limitar las viviendas de uso turístico en una comunidad.

Con la misma mayoría cualificada, se podrá incrementar la participación en los gastos comunes de las viviendas destinadas a alquiler para uso vacacional. Además, tanto la limitación o condicionamiento, como el incremento en la participación en los gastos comunes, no tendrá efectos retroactivos.

Así se especifica en un nuevo apartado, el décimo segundo, habilitado en el artículo diecisiete de la LPH. De esta forma, los alojamientos turísticos ya no se regulan a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino por la Ley de Propiedad Horizontal.

Siguiendo con la reforma en la propiedad horizontal, el Real Decreto Ley 7/2019 ha significado un avance en materia de accesibilidad. Las medidas adoptadas surgen de la urgente necesidad de "atender a la dramática situación que viven muchos hogares en el seno de comunidades de propietarios, que se encuentran afectados por barreras y condicionantes físicos que les impiden el ejercicio de sus derechos", tal y como se detalla en el texto de la norma.

En primer lugar, se modifica el punto "f" del artículo Noveno, 1 de la LPH para incluir la obligatoriedad de que las comunidades incrementen al menos un 10% su fondo de reserva, teniendo como referencia el último presupuesto ordinario. Para conseguir este aumento se contempla un plazo de tres años y dicho cómputo deberá ser destinado a la realización de obras que mejoren la conservación y el estado de la comunidad, encontrándose la posibilidad de sufragar las adaptaciones de accesibilidad con este fondo.

Igualmente, hay variaciones en la letra "b" del artículo Diez, 1 de la LPH que expresan claramente el deber de ejecutar estas actuaciones de accesibilidad con independencia de la cuantía de gasto que conlleven, siempre que la comunidad cuente con ayudas públicas que supongan al menos el 75% del coste.

En lo que respecta a las condiciones de arrendamiento de vivienda, se han aprobado destacadas novedades que han supuesto la modificación de numerosos artículos de la LAU. Desde la reciente entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019, los contratos de alquiler han pasado a tener una duración de cinco años para particulares y de siete años para los casos en los que el arrendador sea una empresa. Las cancelaciones del contrato deberán comunicarse con cuatro meses de previo aviso por parte del propietario, siendo necesario únicamente dos meses para el inquilino. Sin embargo, si el contrato se anula durante las prórrogas del mismo tan solo hay que avisar con un mes de antelación.

Según se recoge en la disposición adicional tercera de la nueva LAU, el depósito de fianza no podrá ser nunca superior a tres meses. Cada comunidad autónoma puede implantar un sistema público de depósitos de fianzas con el objetivo de llevar un control de los mismos mediante el registro de los datos de inscripción del alquiler.

Dado el fuerte auge producido en los últimos años en los precios del alquiler de viviendas, el Gobierno ha decidido que los mismos solo podrán regularizarse en función al Índice de Precios al Consumo (IPC). En esta línea, también ha aprobado la elaboración de un índice de precios del alquiler que permita a las comunidades autónomas y ayuntamientos tener una referencia para las políticas de arrendamiento. La formulación de este índice debería estar lista para los próximos ocho meses desde la publicación del Real Decreto Ley 7/2019 en el BOE.

Que las comunidades que administras hablen digital ya no es sólo una obligación, es una necesidad. Sin firma digital, no tienes voz ante los organismos públicos y corres el riesgo de quedarte aislado en muchos trámites obligatorios: 184, 347, IBI, licencia de vado...

CAFIRMA es la solución pensada para que los Administradores de Fincas Colegiados obtengan certificados digitales de forma inmediata, sin necesidad de desplazamientos y evitando el sistema de apoderamiento. Todo ello desde un panel de control intuitivo donde se almacenan todos los certificados y notificaciones de las diferentes comunidades de propietarios gestionados por un mismo colegiado.

CAFirma | Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla | Administrador Fincas Colegiado

Descubre todas las ventajas en **www.cafirma.com**

Las XXVII Jornadas Andaluzas, un encuentro histórico entre administradores de fincas y jueces

Málaga, bajo un comienzo otoñal caluroso, acogió una histórica nueva edición de las Jornadas Andaluzas. Más de 300 participantes acudieron a este evento formativo destinado a mejorar no solamente la cualificación de los profesionales asistentes, sino también a estrechar lazos entre dos profesiones íntimamente relacionadas. Los días 21 y 22 de septiembre, la Diputación Provincial abrió sus puertas a las 'XXVII Jornadas Andaluzas Dospuntocero para Administradores de Fincas. Encuentro Profesional Jueces-Administradores de Fincas'.

Esta vigésimo séptima edición superó los 170 profesionales inscritos, sumando a magistrados y administradores de fincas procedentes de toda Andalucía e incluso de otras partes de España. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, como anfitrión del evento, inauguró estas Jornadas Andaluzas junto a representantes de otras corporaciones colegiales y de las instituciones públicas en el Auditorio Edgard Neville de la Diputación Provincial.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla dio la bienvenida a todos los presentes y remarcó la importancia de la celebración de estas jornadas, considerando que en un futuro cercano se cumplirá el 30 aniversario de las mismas. El presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y el vicepresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Rafael Trujillo y Enrique Vendrell respectivamente, destacaron la importancia de estas formaciones para comprender y afrontar los retos actuales de la profesión, así como para ofrecer a la ciudadanía servicios de mayor calidad.

Por su parte, y en representación del sector judicial, el magistrado Vicente Magro recordó cómo las problemáticas de las comunidades de propietarios son objeto de análisis habitual en los juzgados y audiencias españoles.

Magro, quien impartiría más tarde una de las ponencias de las jornadas, concluyó que conocer estas materias en profundidad también es esencial para los jueces. El acto de inauguración se completó con las intervenciones del alcalde Málaga, Francisco de la Torre; del delegado de Fomento e Infraestructuras de la Diputación de Málaga, Francisco Javier Oblaré, y el director de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), José María García, quienes elogiaron a los administradores de fincas y jueces por dedicar su tiempo libre a su crecimiento profesional a través de formaciones como las XXVII Jornadas Andaluzas.

Después de los primeros aplausos del público, que fueron precedidos por los

Ascensor ION Solar.
Ahorro energético
y ecología, ahora
en tus manos

FAIN

El respeto por el medio ambiente es uno de los pilares fundamentales de la filosofía de FAIN.

ION
SOLAR

En él hemos reunido una amplia gama de tecnologías limpias y de bajo consumo energético.

¡Olvídate de la factura de la luz!

Av. de Andalucía, 31 · Málaga · 952 306 020 · www.fain.es

discursos inaugurales, Vicente Magro volvió a tomar la palabra para abordar la ponencia 'Casuística sobre las normas de régimen interno en una comunidad de propietarios'. El magistrado del Tribunal Supremo detalló cómo se regula la convivencia y el uso de los servicios comunes siguiendo los límites establecidos por ley y por los estatutos. Tras esta primera conferencia, los asistentes disfrutaron de un coffe break. Durante este descanso pudieron conocer diversos negocios con los que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla mantiene convenios de colaboración. Un total de 20 empresas dispusieron stands con materiales propios para informar y atender a los profesionales presentes. Gracias a esta disposición, los administradores de fincas pudieron conocer diversos servicios que pueden facilitar las gestiones de sus comunidades.

La segunda ponencia, centrada en la accesibilidad universal en las comunidades de propietarios, fue desarrollada por Cesareo Miguel Monsalve, presidente de la Audiencia Provincial de Albacete. Monsalve expuso los puntos clave del Real Decreto 1/2013, que regula la eliminación de las barreras arquitectónicas en las comunidades. De esta forma, se aclararon cuestiones como el derecho y el deber de ser comunidades accesibles, las sanciones que pueden ser impuestas o la inversión que puede suponer la adaptabilidad del edificio a la discapacidad.

La última sesión formativa del día 21 corrió a cargo de Gonzalo Sancho, magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº1 de Torrent. El juez explicó las normativas que rigen la realización de obras en las comunidades de propietarios. Además, Sancho expuso varias sentencias para esclarecer la aplicación de la teoría en la práctica y destacar la interpretación de la jurisprudencia en algunos casos.

La cena en la Hacienda del Álamo marcó el punto y final a la jornada del viernes. Inscritos, acompañantes, ponentes y representantes de las empresas finalizaron el día con una velada en este amplio y espectacular complejo. En un lozano espacio abierto, circundando por diversa vegetación, los comensales abrieron el apetito con un cóctel de bienvenida. Seguidamente, disfrutaron de la cena en un original salón acristalado que permitió a los asistentes seguir disfrutando de las vistas.

Al día siguiente y antes de continuar con la formación, se celebró en el Oratorio de María Santísima de las Penas una misa en honor a la Patrona de los Administradores de Fincas, Nuestra Señora de la Paz. Tras la ofrenda, las XXVII Jornadas Andaluzas se reanudaron con una mesa redonda sobre la problemática del ruido en las comunidades de propietarios. En esta controversia intervinieron el abogado Antonio García, el ingeniero Juan Luis Puga y la delegada del Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Málaga, Tatiana Cardador. Con la moderación de Joni Burnett, miembro del equipo de gobierno del CAF Málaga y Melilla, se analizaron aspectos como los preceptos legales en torno al ruido y posibles soluciones como la instalación de determinados sistemas.

Para finalizar se desarrolló una ponencia de carácter tecnológico de la mano de Manuel Laborda, director de Platransforma. Laborda explicó las bases de la comunicación 2.0 y cómo los administradores de fincas pueden y deben adaptarse a las nuevas tecnologías. Laborda detalló algunos canales óptimos para la comunicación con los clientes, así como las claves para construir una imagen profesional en las redes sociales. En definitiva, esta conferencia sirvió de preámbulo para la próxima edición de las Jornadas Andaluzas, ya que estarán centradas en la gestión de las comunidades de propietarios en la era digital.

Precisamente, en la clausura se presentaron las XXVIII Jornadas Andaluzas, aludiendo a la importancia de integrar la comunicación virtual en la rutina del administrador de fincas sin olvidar el papel fundamental que juegan las relaciones interpersonales en el ejercicio de la profesión. El vicepresidente del CAF Málaga y Melilla, Luis Camuña, concluyó esta edición de las jornadas junto al presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y el vicepresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Rafael Trujillo y Enrique Vendrell respectivamente; así como acompañado por el magistrado Vicente Magro.

Una vez finalizada la ceremonia de clausura, los asistentes almorzaron en un restaurante próximo a la Diputación Provincial y ubicado a pie de playa. Así, las XXVII Jornadas Andaluzas terminaron con sabor malagueño, entre el ambiente cálido de la costa y la más típica gastronomía malacitana.

Las XXVII Jornadas Andaluzas, espacio cultural para los acompañantes

Paralelamente a las sesiones formativas, los acompañantes de los inscritos a las XXVII Jornadas Andaluzas tuvieron la oportunidad de descubrir buena parte del atractivo cultural de la ciudad. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en colaboración con el Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga, organizó varias visitas guiadas. Además de acudir al Museo Carmen Thyssen Málaga, y aprovechando el buen tiempo que prevaleció a lo largo de todas las jornadas, se visitaron dos enclaves emblemáticos como son la Alcazaba y el Castillo Gibralfaro.

GRUPO HEREDA

ENCONTRANDO HEREDEROS DE VIVIENDAS ABANDONADAS

Programa de Apoyo Gratuito para Administradores de Fincas

APOYO GRATUITO

¿Deudas en tu Comunidad por defunción del propietario?

Localizamos al heredero y gestionamos la deuda

Alternativa eficaz frente a juicios largos y costosos

Genealogistas sucesorios expertos en búsqueda y localización de herederos

¡Llámanos y te ayudaremos sin coste!

Además, gestionamos el pago de la deuda del heredero encontrado.

91 548 75 50

www.grupohereda.com

Claves del autoconsumo energético en las comunidades de propietarios

El Consejo de Ministros aprobó el pasado 5 de abril el Real Decreto 244/2019, por el que se introducen diversas medidas encaminadas hacia la transición energética. Entre las principales novedades introducidas por esta nueva resolución destaca la instauración del autoconsumo energético colectivo, si bien hasta entonces el mismo no era posible en términos legales. Así, se abre paso al autoconsumo en las comunidades de propietarios.

Generar, usar e incluso almacenar tu propia energía en una comunidad era prácticamente imposible hasta hace bien poco. Tan solo hay que echar la vista atrás hacia el último Curso Francisco Liñán, en el que Tomás Alberto Caballero Sanguino denunciaba esta situación y profundizaba en los fundamentos del autoconsumo energético.

La eliminación del impuesto al sol, el precedente a la realidad del autoconsumo energético colectivo

El Real Decreto 900/2015, conocido popularmente como "el impuesto al sol", fue la primera normativa aprobada en España para legislar el autoconsumo fotovoltaico. Su entrada en vigor se tradujo en limitaciones para el desarrollo y el potencial de las energías renovables dada las condiciones técnicas, administrativas y económicas que había recogidas en este marco regulatorio en materia de autoconsumo de energía eléctrica.

En una vivienda unifamiliar la instalación de un sistema fotovoltaico era relativamente sencillo. El proceso administrativo no entrañaba tantas trabas burocráticas como en el caso de una instalación en una comunidad de propietarios. Tal y como explicó en su día Caballero Sanguino en el XXVI Curso Francisco Liñán, disponer el autoconsumo fotovoltaico en un inmueble unifamiliar tan solo requería del permiso de un propietario, a quien pertenece el contador que abastece a una única propiedad.

Las instalaciones fotovoltaicas en las comunidades de propietarios por aquel entonces ya eran factibles técnicamente, pero a nivel administrativo eran muy complicadas. El Real Decreto 900/2015 no permitía el autoconsumo compartido, prohibía que una misma instalación pudiese abastecer a los distintos propietarios de un edificio. No obstante, tras varias sentencias en las que se anuló este veto, los sistemas fotovoltaicos comenzaron a incorporarse a las comunidades de propietarios abasteciendo a las zonas comunes. La electricidad generada solo podía cubrir la energía de las luces de los rellanos, del ascensor, etc.

En esta transición hacia la eliminación del impuesto al sol cabe remontarse al año 2017. Un edificio de la avenida Doctor Marañón instaló un sistema fotovoltaico, convirtiéndose en la primera comunidad de propietarios de Málaga capital con una instalación de autoconsumo eléctrico. En la azotea del bloque se dispusieron siete generadores fotovoltaicos en módulos muticristalinos. Gracias a esta instalación, que supuso una inversión de unos 5.000 euros, los propietarios consiguieron cubrir más del 60% de la luz de los elementos comunitarios.

Entre las diversas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, unos meses antes de la derogación del Real Decreto 900/2015, fue muy sonado el caso de un bloque de viviendas en Barcelona que consiguió legalizar el sistema de autoconsumo eléctrico compartido instalado en su comunidad de propietarios. La sentencia suprimió la prohibición de que varios propietarios utilizasen las instalaciones fotovoltaicas para el autoconsumo.

Finalmente, el 5 de octubre de 2018 entró en vigor el Real Decreto 15/2018, por el que se anuló definitivamente el impuesto al sol y se introdujeron una serie de puntos que suponen el comienzo para allanar el camino al autoconsumo y al aprovechamiento de las energías renovables. Entre las medidas que conciernen a esta materia destacan la simplificación de los trámites para habilitar instalaciones de autoconsumo y el reconocimiento del derecho al autoconsumo compartido. De esta manera, el autoconsumo ha quedado despenalizado. En el Real Decreto 15/2018 se especifica que "la energía autoconsumida de origen renovable, cogeneración o residuos estará exenta de todo tipo de cargos y peajes".
En lo que respecta al concepto de autoconsumo compartido, el Real Decreto 15/2018 le otorgó una mayor capacidad a los propietarios para poder desarrollarlo en sus comunidades. A pesar de ser un buen punto de partida, aún quedaba pendiente una mayor precisión legislativa para el autoconsumo compartido. En esta normativa se hace referencia al autoconsumo compartido en dos puntos. El primero de ellos señala que "se entenderá por autoconsumo el consumo por parte de uno o varios consumidores de energía eléctrica proveniente de instalaciones de producción próximas a la de consumo y asociadas a los mismos". El segundo completa este primer preámbulo, afirmando que "se entenderán como instalaciones próximas a efectos de autoconsumo las que estén conectadas en la red interior de los consumidores asociados, estén unidas a estos a través de líneas directas o estén conectadas a la red de baja tensión derivada del mismo centro de transformación".

Por otro lado, también resulta interesante la nulidad de la prohibición de instalar más potencia solar que la potencia contratada. Este aspecto implica algunas ventajas, ya que por ejemplo, las instalaciones domésticas con baterías pueden llegar a generar sin restricciones la energía diaria suficiente para abastecer prácticamente el 100% de sus necesidades energéticas.

En definitiva, la aprobación del Real Decreto 15/2018 marcó primera una diferenciación reseñable con respecto a la anterior regulación, aunque no acababa de impulsar el autoconsumo y las energías renovables. No hay que dejar de tener presente que la protección al medio ambiente y la reducción de los daños al mismos son objetivos de primera orden en el día de hoy.

El RD 15/2018 anuló definitivamente el llamado "impuesto al Sol"

El Real Decreto 244/2019 y el autoconsumo energético en las comunidades de propietarios

Cinco meses más tarde al Real Decreto 15/2018 llegó el Real Decreto 244/2019, por el que se erige definitivamente la figura del autoconsumo colectivo y se acaba rotundamente con la concepción única del autoconsumidor individual que albergaba el Real Decreto 900/2015. Las comunidades de propietarios ya pueden apostar por las energías renovables, contribuyendo así no solo al cuidado ambiental sino también al ahorro económico que conllevan las mismas.
La única distinción contemplada en este nuevo texto normativo es entre el "autoconsumo sin excedentes" y el "autoconsumo con excedentes", atendiendo a la posibilidad de verter o no energía a la red eléctrica. A su vez, en el módulo de "con excedentes" se encuentran dos subcategorías: tipo A y tipo B. En la primera de ellas se englobarán todos aquellos autoconsumidores que puedan acogerse a la compensación de excedentes, de tal forma que la energía sobrante producida se vierta a la red a cambio de recibir un descuento en la factura. Éste será aplicable a todas aquellas instalaciones que no superen la potencia de 100 kilovatios. Anteriormente, si el autoconsumidor quería recibir esta compensación debía constituirse jurídicamente como productor de energía. En el tipo B se concentrarán los casos de autoconsumo con excedentes que queden fuera de la anterior separación.

Además, hay otra manera de poder aprovechar el excedente de electricidad producida y que puede ser bastante práctica en las comunidades de propietarios. Se trata de la coparticipación de autoconsumo, que contempla el

caso de que un propietario no consuma al completo su parte proporcional de energía y que la sobrante pueda ser utilizada por algún otro miembro de la comunidad. También interesa saber que para la mayoría de las instalaciones de autoconsumo eléctrico compartido tan solo será necesario disponer de un único contador en el punto de frontera con la red de distribución.

Otra cuestión destacable de este decreto es la definición de "instalación de producción próxima a las de consumo y asociada a las mismas". Así, el sistema de generación de la energía no tiene por qué estar situado en la propia comunidad o vivienda, sino que es posible que se ubique en localizaciones próximas.
La simplificación de los trámites también hace relucir al Real Decreto 244/2019. Para instalaciones de entre 15 y 100 kilovatios sin excedentes la única gestión administrativa que se precisa para su puesta en marcha es la notificación de una planta de producción eléctrica en la comunidad o ciudad autónoma correspondiente.

Profundizando en el autoconsumo eléctrico compartido

Más allá de las últimas normativas aprobadas, hay dos objetivos planteados en nuestro país que deben tenerse en cuenta. El primero de ellos, comenzó a partir del 2018. Desde esta fecha todas las edificaciones que se construyan deben ser de consumo nulo. Este consumo se alcanza cuando la construcción es tan eficiente que tan solo consume una pequeña parte de energía, renovable y autoabastecida. El segundo de ellos respecta a los edificios privados y se basa en la misma premisa de consumo nulo. Todos aquellos que se construyan a partir del año 2020 deberán cumplir con esta característica. Sin embargo, la penalización hacia el consumo fotovoltaico que ha estado en vigor hasta octubre del 2018 ha dificultado el camino hacia este propósito.

Recordando de nuevo la intervención de Tomás Alberto Caballero Sanguino en el XXVI Curso Francisco Liñán, la electricidad generada en el propio edificio se puede repartir entre todos los comuneros sin problema. En primer lugar, el consumo puede controlarse instalando un contador en cada una de las salidas del sistema fotovoltaico. Además, gracias a la monitorización de las instalaciones fotovoltaicas es posible saber cuánto se consume en cada inmueble. De esta forma, se obtienen los datos precisos para la división de costes e incluso otros de gran interés. La monitorización se realiza en tiempo real, ofreciéndote la posibilidad de consultar en cualquier momento el consumo, las emisiones de CO_2 o el ahorro.

La distribución de toda la energía producida entre todos los propietarios permite aprovechar al 100% la electricidad generada. El problema que suponía disponer un sistema fotovoltaico únicamente para el suministro de las zonas comunes era el desperdicio. La energía no consumida se tira, por lo que se origina un importante derroche. Para aprovechar al máximo la conversión de la energía solar en eléctrica, antes de efectuar la instalación fotovoltaica se debe estudiar el comportamiento del edificio, ya que éste no será el mismo en un apartamento vacacional que en una vivienda habitual. Esta conducta viene determinada principalmente por la facturación de años anteriores.

El coste medio de una instalación fotovoltaica puede ascender a unos 15.000 euros

En relación a la inversión, una instalación fotovoltaica de autoconsumo supone un coste de unos tres euros el vatio, por lo que la media ronda los 15.000 por instalación. En el caso de dotar al sistema con baterías para poder acumular parte de la energía generada, la cifra suele ser el doble. Una vez realizada la instalación, deben contemplarse una serie de gastos de mantenimiento. Las baterías suelen tener una duración media de tres años, siendo preciso renovarlas tras este periodo de tiempo. También existe una solución mixta, instalando un sistema fotovoltaico sin acumulación y contratando una tarifa eléctrica de discriminación horaria para consumir electricidad durante la noche.

La instalación de paneles fotovoltaicos para el autoconsumo supone diversas ventajas. La más evidente es la reducción de las emisiones de CO_2. Gracias a esta disminución, se produce menos efecto invernadero, con el consecuente menor perjuicio al medio ambiente. Además, los propietarios como consumidores de la propia energía generada disminuyen la facturación eléctrica, revalorizan el edificio y tienen la posibilidad de ser autosuficientes.

Conocimientos elementales de energía fotovoltaica

La energía fotovoltaica se basa en la incidencia de la luz solar en elementos que se consideran semiconductores. Estos elementos se disponen en unos paneles o placas, y a partir de unas determinadas características, liberan una carga de energía. Por tanto, la energía fotovoltaica consiste en transformar la radiación solar en electricidad.

Las instalaciones fotovoltaicas son modulares, de tal forma que en función de la potencia que se necesite se pueden construir y disponer desde pequeños paneles hasta grandes plantas fotovoltaicas. Las placas van conectándose en serie para adaptar la producción a la potencia demandada.
Además de los semiconductores, otros componentes clave de las placas fotovoltaicas son las células, ya que permiten conseguir una mayor eficiencia en la conversión de la energía solar en eléctrica. La placa fotovoltaica produce siempre y cuando haya luz, alcanzando un rendimiento óptimo cuando la temperatura de la misma es baja y al tener una luz directa.

Entre los tres principales tipos de paneles, monocristalino, policristalino y amorfo, el más económico es el amorfo. Suele emplearse en instalaciones que no requieren de rendimientos muy altos. Por el contrario, el que ofrece una mayor rentabilidad es el monocristalino. A la hora de comparar un presupuesto de una instalación fotovoltaica deberá tenerse en cuenta el tipo de panel, la marca e incluso la garantía del mismo.

El tipo de instalación fotovoltaica también será determinante para el presupuesto, así como para la producción y el consumo. Aquella que no tiene ningún tipo de conexión con la red eléctrica se denomina instalación aislada. Para no desperdiciar parte de la energía producida, lo más recomendable es acompañar esta instalación con una batería. Así, la energía generada que no se consuma se puede almacenar. Una instalación sin acumulación es más barata debido a que las baterías siguen teniendo un precio elevado en la actualidad. Sin embargo, integrar baterías a un sistema fotovoltaico puede multiplicar la inversión hasta por tres.

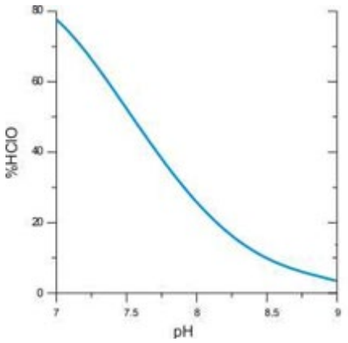
Cloración Salina, solución para evitar el uso de químicos

Miguel Ángel Sáenz.
Licenciado en Ciencias Químicas. Aquapurif

El tratamiento del agua de las piscinas de uso colectivo es un asunto de salud pública y, por ello, una cuestión clave para sus responsables y usuarios desde el punto de vista higiénico y de seguridad, que ha ido evolucionando buscando mejoras en la eficiencia, calidad del agua y seguridad de las instalaciones.

El agua de una 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.



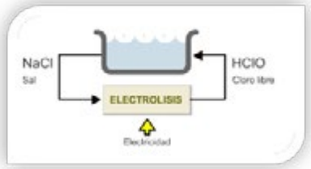
La cloración, en cualquiera de sus formas, continúa siendo el principal tratamiento de desinfección en piscinas. La eficiencia del cloro como agente desinfectante se debe principalmente al ácido hipocloroso (HClO), que se encuentra en equilibrio con el hipoclorito (ClO^-) en el agua clorada, dependiendo 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 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.

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.



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 CO_2, 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.

- No irrita la piel
- No irrita los ojos
- No produce alergias
- No hay malos olores
- Saludable
- Cómodo
- Reduce costes y riesgos
- Reduce el gasto de agua
- Reduce el coste de mantenimiento
- Ecológico
- Automático

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. 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.

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.

E.U.

EUInstalaciones.com

952 105 125

ESPECIALISTAS EN EL MANTENIMENTO Y REPARACION DE:

- Grupos de Presión.
- Puertas de Garaje.
- Telecomunicaciones.
- Grupos de Piscina y Riego.
- Protección y Detección Contra Incendios.
- Extintores.
- Electricidad.

EMPRESA INSTALADORA AUTORIZADA EN:

FONTANERIA:

- Instalaciones Industiales.
- Adaptación de Baterías de Contadores (EMASA).
- Tratamiento del Agua.
- Averías.

TELECOMUNICACIONES:

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

INSTALACIONES ELECTRICAS:

. Instalaciones Industriales.
- Centralización de Contadores.
- Averías.

PUERTAS DE GARAJE:

- Instalacion y Automatización.
- Marcado CE
-. Averías.

INSTALACION Y REPARACION DE GRUPOS DE BOMBEO:

- Grupos de Presión.
- Bombas de Trasvase de Agua.
- Bombas Sumergibles.
- Bombas de Drebaje.
- Bombas deAguas Fecales.
- Bombas de recirculación.
- Bombas de Piscina.

DESINFECCION E INSTALACION DE AGUA RD 865/2003 (Legionela)

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

Vecinos molestos por ruido ¿Qué puedo hacer?

Francisco Soler Luque, abogado

¿Qué puedo hacer? Es una pregunta frecuente que se hace cualquier persona cuando sufre molestias por los ruidos que hacen sus vecinos. Quizás pueda pensarse que en estos casos no existe respuesta del Derecho o que la regulación es un tanto vaga. Pero puedo asegurar que no. En el caso de estas molestias —las producidas por los ruidos provenientes de nuestros más cercanos semejantes, es decir, considerando la palabra vecino en su sentido estricto— nuestro ordenamiento jurídico nos ofrece un abanico amplio de posibilidades para defendernos.

El primer paso para intentar solucionar un problema de esta índole —como cualquier otro— es tratar de encontrar una solución amistosa con el vecino que está causando las molestias. Por pragmatismo, pero también porque, quizás, nuestro vecino no es consciente de las molestias que nos está causando. Si este intento falla, y vivimos en una Comunidad de Propietarios, hay otra vía para tratar de solucionar el conflicto sin necesidad de acudir al Juzgado: la del Administrador y/o del Presidente de la Comunidad. Y en caso que todo esto falle habrá que plantearse la necesidad de que un tercero —el Juez en este caso— intervenga.

Debemos distinguir tres hipótesis fundamentales en el caso de existencia de ruidos y de que se quiera reclamar en la vía civil: que el conflicto se produzca entre vecinos que residen en una Comunidad de Propietarios; que se produzca entre vecinos entre los cuales existe colindancia —pertenezcan o no uno de ellos a una Comunidad de Propietarios—; o bien que el conflicto exista entre vecinos entre los que no existe colindancia —pertenezca uno de ellos o no a una Comunidad de Propietarios—.

El primer paso es tratar de encontrar una solución amistosa con el vecino que está causando las molestias

Primera hipótesis. Cuando se trate de vecinos que residen en una Comunidad de Propietarios, además de lo que expondremos para las otras dos hipótesis. En estos casos la acción de cesación es la vía específica. Está recogida en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. De manera abreviada el procedimiento que regula esta ley exige —y en este orden— un requerimiento del presidente de la comunidad al vecino ruidoso para que cese los ruidos en un plazo determinado en el escrito. Transcurrido el plazo conferido para ello sin que conteste el vecino o éste cese en las molestias, el Presidente de la Comunidad convocará una reunión de la Junta de Propietarios, para que ésta apruebe el ejercicio de la acción de cesación. En la sentencia que ponga fin al procedimiento el juez condenará al vecino ruidoso a cesar en las molestias y al abono de una indemnización por daños y perjuicios. Y podrá el juez, además, condenar al vecino a no usar la vivienda local por un plazo de hasta tres años si es propietario o dar por terminado el contrato de arrendamiento si es un inquilino.

Segunda hipótesis. Que el conflicto sea entre vecinos entre los cuales exista colindancia, pertenezcan o no a una comunidad de Propietarios. Para estos casos —si no se puede usar, no se usa la vía de la acción de cesación— existe una vía de protección específica: la acción negatoria que viene regulada en el Código civil, en el artículo 590. En esta vía, el juez afirmará el derecho de propiedad del propietario de la vivienda que soporta los ruidos y negará a quienes los producen que tengan derecho a perturbar la propiedad ajena con ruidos que alteran la tranquilidad de aquél.

Para llevar al éxito esta acción es necesario acreditar por quién denuncia los ruidos la propiedad de la vivienda y los ruidos que soporta en la misma. A grandes rasgos, decir que para lo primero habrá que aportar, una certificación registral de la propiedad de la vivienda; y para lo segundo la prueba más segura es una medición sonométrica realizada por un técnico competente y de confianza. Ayudará al éxito del pleito aportar testigos de las molestias, si existieren. También ayudará a la consecución de dicho objetivo la aportación de los documentos que acrediten la solicitud de la cesación de los ruidos al vecino molesto, que se hayan podido dirigir a diversas instancias: Comunidad de Propietarios, Ayuntamiento, Policía Local, etc. y cualquier otro elemento

Para el éxito de la acción negatoria será necesario acreditar por quién denuncia los ruidos la propiedad de la vivienda y los ruidos que soporta en la misma

probatorio que permita acreditar o ayude al juez a llegar a la convicción de la realidad de los hechos descritos en la demanda. La prueba de los ruidos aquí descrita es aplicable de manera general al resto de hipótesis que se plantean.

Una sentencia estimatoria de esta vía significará que el juez declarará que la vivienda de quien demanda está libre de tener que soportar los ruidos y condenará al demandado a cesar en la producción de éstos y a adoptar las medidas necesarias que impidan que dicha situación se vuelva a repetir en el futuro.

Si se ha producido un daño físico o psíquico como consecuencia de los ruidos, quienes los han soportado podrán solicitar una indemnización de daños y perjuicios por los daños sufridos. La reclamación de estos daños puede realizarse de dos maneras. Reclamando solamente la indemnización por daño moral o bien reclamando además la indemnización por daño físico o psíquico.

¿Cómo reclamar estos daños? Si se reclaman solo daños morales el Tribunal Supremo dice que la indemnización de este daño no requiere una acreditación detallada como en el caso de los daños corporales: psíquicos o físicos, sino que basta la verificación en los autos del acaecimiento y persistencia de la intromisión sonora, de modo que la certeza de este daño moral para quienes lo han soportado no precisa de prueba adicional. Es decir que en estos casos, acreditados los ruidos, el daño moral no exige ni requiere una demostración añadida de tal realidad, sino que es una consecuencia de la propia realidad litigiosa.
Ahora bien, si lo que se quiere es reclamar una indemnización por daño físico o psíquico, será necesario acreditar la realidad de dicho daño. Para ello será preciso el informe de un médico especialista en la patología producida: psiquiatra, cardiólogo, endocrino, etc. Informe que habrá de ser acompañado de otro que acredite la valoración económica del daño corporal sufrido conforme al baremo de accidentes de tráfico.

Tercera hipótesis. Cuando se trate de vecinos entre los que no existe colindancia, pertenezca uno de ellos o no a una Comunidad de Propietarios, la vía para protegerse de los ruidos es una reclamación autónoma de responsabilidad civil, que se regula en los artículos 1902 y ss del Código Civil. Se puede usar también esta vía en los casos en que la persona que soporta los ruidos no es propietaria de la vivienda sino que es un arrendatario o inquilino, en cuyo caso se usará en combinación con la acción rescisoria de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y es utilizable además entre vecinos de una Comunidad de Propietarios cuando no se apruebe por la Junta de Propietarios el ejercicio de la acción de cesación de la Ley de Propiedad Horizontal. Es una vía comodín respecto de las demás. Esta vía tiene su fundamento en la responsabilidad que tiene toda persona por sus actos u omisiones y la obligación de indemnizar por los daños que estos produzcan. Este proceso sigue de manera genérica las mismas pautas señaladas para otras vías, con las lógicas adecuaciones a sus peculiaridades.

Estas son las principales acciones judiciales existentes en la vía civil descritas de manera muy genérica, explicación en la cual se han destacado algunos aspectos prácticos de las mismas. Si alguna vez se pregunta o se ha preguntado qué puede hacer ante los ruidos de su vecino, espero que este artículo le sirva de pequeña guía. Y si quiere saber más puede consultar en la siguiente dirección de correo electrónico: fsolerluque@gmail.com.

“No tomamos precauciones para que remita el problema de las toallitas”

Enrique Godoy, gerente de Desatoros Málaga.

¿Cómo se inició la relación de Desatoros Málaga con el Colegio de Administradores de Fincas?

Comenzó en el año 1999, a través de un integrante del grupo de gobierno del Colegio de Administradores, que después de los trabajos que estábamos realizando en algunas de sus comunidades vio conveniente ofrecernos como colaboradores de los Cursos Francisco Liñán y de la revista del Colegio. La colaboración, por tanto, fue consecuencia de la calidad de nuestro trabajo. Se comprobó que éramos una empresa especializada y que los presidentes de las comunidades quedaban muy satisfechos con nuestra forma de trabajar. Desde entonces, año tras año hemos seguido colaborando.

¿Ha cambiado mucho la profesión de Administrador de Fincas en estos años?

Ha cambiado favorablemente en muchos aspectos, especialmente respecto al trato con nuestra empresa. Se ha mejorado la confianza, la seriedad, y algo muy importante: la eficacia a la hora de los pagos a pesar de estos últimos años difíciles de crisis.

Sí, también ha cambiado. Hay que tener en cuenta para lo que está construida una red de saneamiento, siendo para un uso normal y correcto de una vivienda, pero lo utilizamos de forma indiscriminada arrojando todo tipo de residuos, provocando así los problemas de atascos y al mismo tiempo el deterioro de la red de saneamiento, con las correspondientes filtraciones al subsuelo del inmueble.

¿Son las toallitas el principal problema de atoros en las comunidades de propietarios? ¿Algún caso especialmente llamativo que os hayáis encontrado?

Efectivamente son las toallitas el problema principal que nos estamos encontrando desde hace unos años atrás, pero lo más grave es que a pesar de toda la información que tiene el usuario, no nos damos cuenta ni tomamos las precauciones para que remita este problema. Tenemos como referencia información de la depuradora del polígono Guadalhorce, donde llegan mensualmente 300.000 kilos de toallitas, ocasionándoles grandes problemas de depuración. También hay que resaltar que no son solo las toallitas, también otros residuos como son compresas, preservativos, pañales, bastoncillos, etc., por lo que el problema es bastante grave.

¿Cómo han ayudado las nuevas tecnologías a las empresas de desatoros como la vuestra?

Las nuevas tecnologías han ayudado notablemente en muchos trabajos y profesiones. En nuestro caso, no podía ser menos y por poner algunos ejemplos destacamos que ahora se pueden inspeccionar las tuberías en su interior, se pueden realizar reparaciones sin necesidad de tener que hacer costosas obras y podemos averiguar defectos que pueden resultar subsanados para que no vuelvan a existir problemas.

¿Hay casos “imposibles”?

Rotundamente no. Solo en el caso de que las tuberías estén totalmente destruidas por el paso del tiempo. Hoy en día se cuenta con medios suficientes para solucionar cualquier tipo de problema, visualización de cualquier obstáculo en el interior de las tuberías, detección de arquetas ocultas y profesionales suficientemente cualificados para descubrirlas, siendo éste el problema más frecuente que nos encontramos, sobre todo en locales comerciales.

¿Qué caracteriza a Desatoros Málaga?

En Desatoros Málaga podemos estar orgullosos de contar con personal con una antigüedad que se remonta a los años en los que se fundó la empresa y con suficiente formación para realizar los trabajos con las mayores garantías, dentro de las posibilidades de actuación que nos permitan nuestros clientes.

Contamos con una base de datos en la que podemos saber en cualquier momento cuándo y quién estuvo en una fecha determinada en cada trabajo y las incidencias que se produjeron, siendo esta información de gran ayuda para solventar los sucesivos trabajos con mayor rapidez y eficacia. Por último, destacamos la importancia de mantenernos siempre actualizados, disponiendo de las herramientas y maquinarias más novedosas.

¿Alguna recomendación a vuestros clientes?

Ante el mal uso que le propinamos a las redes de saneamiento, recomendamos encarecidamente realizar mantenimientos y/o intervenciones periódicas. Con esto evitamos la mayoría de los problemas urgentes de atoro y no solo eso, sino que tenemos que tener en cuenta que cuando se produce un atasco de tubería y arquetas se generan unas filtraciones al suelo de locales y del edificio, que deteriora el saneamiento y suelo de locales, produciendo el hundimiento y rotura de las conducciones del saneamiento. Aconsejamos se pongan en contacto con nosotros para asesorarles sin ningún tipo de compromiso, le informaremos del plan que consideramos más favorable para su comunidad.

CONSULTORÍA JURÍDICA

Francisco González Palma,
asesor jurídico del CAF Málaga.

Informe sobre costas de un proceso judicial.

En los supuestos en que un propietario litiga frente a la Comunidad, bien como demandante o demandado, y la sentencia contiene condena en costas, con frecuencia se presenta la duda de si el propietario favorecido con la condena en costas ha de participar o no en el gasto que le supone a la Comunidad esa condena en costas.

El Asesor Jurídico del Colegio ha emitido informe sobre la cuestión planteada y sobre otra relacionada con el pago de las costas.

1º.- Si la comunidad promueve una acción judicial contra un comunero, desestiman la demanda, con condena en costas, ¿los propietarios que votaron en contra de promover la demanda están obligados a pagar su parte proporcional según su coeficiente de los gastos del pleito?

si una Comunidad decide iniciar acciones judiciales contra un comunero, todos los propietarios estarán obligados a hacer frente a los gastos y costas

El ejercicio de acciones judiciales por una Comunidad de Propietarios, bien sea contra un comunero o contra un tercero ajeno a la Comunidad de Propietarios, requiere que el acuerdo se adopte por mayoría simple de propietarios y cuotas de participación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17,7 de la Ley de Propiedad Horizontal.
Los acuerdos así adoptados vinculan a todos los propietarios y, en consecuencia, si una Comunidad de Propietarios decide iniciar acciones judiciales contra un comunero, todos los propietarios estarán obligados a hacer frente a los gastos y costas derivados de ese procedimiento, según su cuota de participación, con excepción del propietario frente al que se promueva esa acción judicial, por los motivos que se expresarán al contestar a la segunda cuestión planteada.

2º.- Si la comunidad es demandada por un propietario, se estima la demanda y la comunidad es condenada con costas, ¿el comunero litigante tendrá que participar en el gasto que supongan las costas?

La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo es unánime en el sentido de que los gastos judiciales originados como consecuencia de un enfrentamiento entre la comunidad de propietarios y alguno de sus miembros, no tienen la consideración de gastos generales respecto del copropietario que se enfrenta a la comunidad, sino gastos derivados del conflicto seguido entre el disidente y los propietarios restantes, y en consecuencia, si el enfrentado al grupo no ha sido condenado en costas, no puede repercutírsele cantidad alguna en las costas que debe abonar la comunidad. Mantener distinto criterio conduciría al injusto resultado de que el comunero que se vio en la necesidad de combatir judicialmente frente a la comunidad, tendría que soportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 1983 declaró lo siguiente:
"… la obligación que a cada propietario alcanza de contribuir a los gastos generales en la necesidad de acudir al "adecuado sostenimiento del inmueble" o de afrontar las responsabilidades o cargas comunes, con el régimen consiguiente de distribución, es de toda lógica concluir que sí la Comunidad de Propietarios no actúa de consuno sino que rota la armonía surge la contienda judicial enfrentándose aquélla y uno de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de "gastos generales" con relación al segundo, por lo mismo que han sido causados en conflicto seguido entre el disidente y los propietarios restantes, y en consecuencia sí el enfrentado al grupo ha de soportar el pago de las expensas propias, no podrá imponérsele contribución en el de las correspondientes a la otra parte aplicando la cuota de participación, pues de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad, que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que soportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida, a lo que cabe añadir que no obstante las notas de carácter asociativo o comunitario que presenta la propiedad horizontal, no constituye una verdadera comunidad, sino unión de propiedades singulares cuya sustantividad y relevancia permanecen, y por lo tanto la representación que ostenta el Presidente de todos y cada uno de los titulares de los pisos se entenderá que desaparece por lo que respecta al propietario contra el que se litiga, disipando así la paradoja de un

"autoproceso" parcial, ello además de que no se trata propiamente de gastos comunes ocasionados por el ordinario desarrollo de la situación de propiedad horizontal, sino de extraordinarios desembolsos impuestos por un conflicto que lleva ya aparejado para el disidente el pago, por su condición de parte, de las expensas correspondientes".

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1990 afirmó que "*si ciertamente son a cargo de todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios, conforme a las respectivas cuotas de todos los que la integran, los gastos judiciales que se produzcan en litigios con terceros, o sea con quienes no vengan integrados en la Comunidad correspondiente, no sucede lo mismo cuando, como en el presente caso ocurre, provengan de actividad judicial producida en que la razón corresponda a los miembros de la comunidad demandantes o demandados, puesto que en tal caso no puede hacerse recaer sobre éstos los que tienen su causa generadora en la actitud procesal que se estimó judicialmente inadecuada pues lo contrario tanto supondría hacer recaer, de forma improcedente, las consecuencias económicas de reclamación u oposición estimada inadecuada sobre aquellos cuyo derecho es reconocido, sin generar por tanto beneficio para la Comunidad la reclamación de oposición formulada por ésta, creando con ello una situación fáctica, con la consiguiente proyección jurídica, que hace que, a tal fin, el propietario partícipe que ha obtenido resolución favorable tenga la consideración de tercero en relación a la tan citada Comunidad".*

En igual sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1997 declaró que *"conforme a las Sentencias de 5 de Octubre de 1.983 y 23 de Mayo de 1.990, si la comunidad de propietarios no actúa de consuno, sino que, rota la armonía, surge la contienda judicial enfrentándose aquella y uno (en el caso varios) de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de gastos generales con relación al segundo, es decir, que los actores no tienen que contribuir a los gastos judiciales generados por la comunidad".*

Asimismo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12ª de 23 de enero de 2008, declaró lo siguiente:

"La doctrina del Tribunal Supremo ha señalado que los gastos derivados de seguimiento de un procedimiento judicial en el que es parte contraria alguno de los miembros de la comunidad, no pueden considerarse como gastos generales con respecto a aquellos comuneros que litigan contra la comunidad, ya que en ese caso se trata de gastos que la comunidad ha de afrontar para seguir un litigio, no frente a un tercero ajeno a ella, sino frente a alguno o algunos de sus integrantes, sin que pueda imponérsele a los integrantes de la comunidad que litigan contra ésta, la obligación de tener que abonar los gastos que a la comunidad se le puedan producir para defender en un proceso sus intereses frente a los intereses de los comuneros disidentes que sean parte contraria en dicho procedimiento, ello debe entenderse sin perjuicio de los que se establezca en su momento procesal oportuno con respecto quién debe abonar el pago de las costas causadas en dicho procedimiento, si bien siempre con la salvedad de que el comunero que obtuviese a su favor la condena en costas, no podrá ser obligado a abonar a la parte que le correspondiese como miembro de la comunidad, las costas que en definitiva se establecen en su favor.

el comunero que litiga contra la Comunidad, no tiene que participar en los gastos judiciales que ha de afrontar la Comunidad por una condena en costas

No obstante, lo que resulta claro es que al comunero que sea contrario a la comunidad en un procedimiento no se le puede obligar a que sufrague los gastos que la comunidad tenga que afrontar para el seguimiento de un proceso en el que el comunero, lejos de actuar como miembro de la comunidad, actúa enfrentado a la misma, por lo cual no puede considerarse que el gasto que se le pretende repercutir se trate de un gasto común o general de la comunidad con respecto a dicho comunero. Así lo ha entendido la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1990 al indicar:

"Como tiene declarado esta Sala en Sentencia de 5 de octubre de 1983, fundada la obligación que a cada propietario alcanza de contribuir a los gastos generales en la necesidad de acudir al "adecuado sostenimiento del inmueble" o de afrontar las responsabilidades o cargas comunes, en el régimen consiguiente de distribución, es de toda lógica concluir que si Comunidad de Propietarios no actúa de consuno, si no que rota la armonía surge la controversia judicial enfrentándose aquella y unos de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de "gastos generales" con relación a los segundos, por lo mismo que han sido causados en conflicto seguido entre los disidentes y los propietarios restantes, y en consecuencia, si los enfrentados al grupo han de soportar el pago de las expensas propias, no podrá imponérseles contribución en él de las correspondientes a la otra parte aplicando la cuota de participación, pues de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que aportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida".

Citemos, por último, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 2011, que confirma la doctrina contenida en las anteriores sentencias del Alto Tribunal que han quedado previamente reseñadas.

Por tanto, el comunero que litiga contra la Comunidad, no tiene que participar en los gastos judiciales que ha de afrontar la Comunidad por una condena en costas.

BAREA servicios
thyssenkrupp
boma corporación
REINSTEC GRUPO DESACOR
FUMICOSOL
Puertas MÁLAGA
MUTUA DE PROPIETARIOS
GE XXI ELEVADORES

El VI Curso CAFMálaga Dospuntocero hace historia al dar voz a los problemas de accesibilidad de los discapacitados auditivos y/o visuales

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró los días 5 y 6 de abril el VI Curso CAFMálaga Dospuntocero. Esta nueva edición de este evento formativo estuvo protagonizada por diversas temáticas de gran valor e interés para los profesionales de la administración de fincas. Entre ellas, fue reseñable el desarrollo de una ponencia sin precedentes en la historia formativa del Colegio: 'Accesibilidad en las zonas de propietarios para personas con discapacidades auditivas y/o visuales'. El VI Curso CAFMálaga Dospuntocero cambió, además de su fecha habitual de celebración atendiendo a las peticiones de los colegiados, su ubicación a Málaga capital. En el Hotel Vincci Posada del Patio se congregaron a más de 70 profesionales procedentes no solamente del territorio malagueño sino también de otros puntos de España, así como más de trece empresas colaboradoras.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, inauguró el VI Curso CAFMálaga Dospuntocero junto a Rafael Martín, presidente de la Comisión de Formación de la institución colegial. Tras dar la bienvenida a los asistentes, poner en valor la trascendencia de la formación continuada en la profesión y de dar espacio a materias que merecen tal atención como la accesibilidad, dieron paso a la primera ponencia de la jornada.

José Luis Navarro, vicepresidente segundo del Colegio, impartió la ponencia 'El contrato entre el administrador de fincas y la comunidad. Duración, resolución anticipada, indemnizaciones, cláusulas especiales, etc.' Durante su intervención profundizó en las diversas cuestiones legales que giran en torno a la relación entre las comunidades de propietarios y los administradores de fincas, atendiendo a las posibles problemáticas que pueden surgir y a cuáles son las formas más convenientes y adecuadas para afrontarlas. En 2018 Navarro publicó la obra 'Manual de presidentes y miembros de juntas directivas de comunidades de propietarios'.

Tras José Luis Navarro tomó la palabra Miguel Ángel Peñalver, director de CAFirma, que se encargó de desgranar la ponencia 'Cómo gestionar tus notificaciones electrónicas sin riesgo'. La aprobación del Real Decreto Ley 11/2018 trajo consigo la obligatoriedad de seguir una comunicación electrónica entre las comunidades de propietarios y las diferentes administraciones públicas, generando diversas dudas sobre la misma. Peñalver comentó las bases de este entramado legal y cómo realizar una correcta gestión de estas

notificaciones para evitar las posibles sanciones económicas.

Con anterioridad a la continuación de la jornada del viernes 5, hubo una pausa para disfrutar de un gustoso almuerzo en el restaurante 'Alea'. A unos pasos del lugar de celebración del VI Curso CAFMálaga Dospuntocero y ubicado en un edificio histórico del centro de Málaga, los asistentes degustaron una exquisita cocina mediterránea en este emplazamiento.

Posteriormente, ONCE Málaga y la Federación Andaluza de familias de personas sordas (FAPAS-Andalucía) abrieron un interesante debate a los administradores de fincas presentes, quienes participaron de forma activa e intercambiaron percepciones y experiencias con los ponentes. Gracias a este enriquecedor intercambio, se pudo conocer más de cerca los problemas a los que deben enfrentarse habitualmente las personas con discapacidades auditivas y/o visuales en sus comunidades y se puso el foco en la necesidad de mejorar desde ya la intervención en estos casos para asegurar una mayor inclusión de estas personas en un entorno tan vital como éste.

En este sentido, los asistentes al VI Curso CAFMálaga Dospuntocero pudieron conocer con ejemplos prácticos cómo están adaptadas las comunidades de propietarios para este colectivo de personas. Además, se les presentaron algunas herramientas para mejorar su integración.

Víctor Zapico, perito de seguro de Lex Pericia, cerró el programa del día 5 abordando la ponencia 'El ciclo del agua en una comunidad de propietarios'. Zapico repasó el procedimiento para disponer las instalaciones del servicio de agua en las comunidades de propietarios, así como las claves para el mantenimiento de estas redes de abastecimiento.

Protección de datos y tecnología

A la mañana siguiente Alicia Esteve, Gerente-Directora del Departamento Consultoría de Kdos Consulting, esclareció el tratamiento de datos en la administración de fincas durante su ponencia 'RGPD y administradores de fincas. ¿Cómo hemos de actuar con la nueva ley?' Esta normativa ha supuesto un cambio drástico en la gestión de datos, por lo que resulta imprescindible para los administradores de fincas saber cómo deben realizarla. Esteve les dio a los asistentes los conocimientos y herramientas fundamentales para alcanzar este objetivo, así como la exposición de los principales casos que, tras dos años de entrada en vigor del Reglamento, se están sucediendo en las distintas comunidades y despachos profesionales.

La tecnología cerró el VI Curso CAFMálaga Dospuntocero. El Colegio mantuvo la tendencia seguida en diversas formaciones anteriores y decidió apostar de nuevo por la adaptación de la profesión a los últimos avances tecnológicos. En esta ocasión Miguel Infantes, consultor de emprendimiento y formador de productividad, acercó la efectividad a los administradores de fincas mediante su ponencia 'Productividad de cine: gestiona tu proyecto para triunfar'.

Entre los asistentes estuvo la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, Isabel Bajo, quien recibió de manos de Alejandro Pestaña un reconocimiento en agradecimiento a su presencia en el VI Curso CAFMálaga Dospuntocero.

PLOMAR
Instaladora de Fontanería
952.47.70.58
www.plomar.es
info@plomar.es

Las IV Jornadas de Comisiones de Formación congregan a 15 colegios de administradores en Málaga

Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó las IV Jornadas de Comisiones de Formación, tomando el relevo de Barcelona y Zaragoza, ciudades en las que se celebró en años previos. El evento tuvo lugar en el Hotel Vincci Posada del Patio de Málaga capital, y al mismo acudieron representantes de más de 15 colegios profesionales de administradores de fincas de toda España.

Las jornadas se estructuraron en dos partes, ambas con un claro carácter práctico. Por un lado, se celebraron dos ponencias. Una de ellas versó sobre el uso del streaming para la emisión de cursos online, ya sea de forma íntegra o compartiendo el formato con la modalidad presencial. El ponente, Alberto Santaella, técnico audivisual con experiencia en este tipo de servicios, explicó las diversas plataformas por las que se pueden emitir este tipo de contenido, así como el material técnico necesario para poder proceder a su emisión, los propios colegios profesionales sin necesidad de acceder a terceras empresas.

Por otro lado, el CEO de Fase20, empresa dedicada a la gestión de eventos, Enrique Gil, detalló las cuestiones más importantes que deben tenerse en cuenta para organizar un congreso o jornada formativa. Protocolo, manutención, fiscalidad, alojamientos, programa… Son solo algunos de los aspectos que repasó durante una intervención que se cerró resolviendo las principales dudas de los asistentes.

Un caso práctico

Pero sin duda la parte más práctica, y donde más interactuaron los participantes en estas IV Jornadas de Comisiones de Formación, fue en los dos grupos de trabajo que se conformaron con un objetivo: poner sobre la mesa todo lo necesario para organizar un evento en Melilla con 100 asistentes, 60 acompañantes y una veintena de empresas colaboradoras. Cada equipo tenía asignada una serie de competencias que finalmente pusieron en común y dio como resultado un producto que se trabajará en los próximos meses para estudiar la viabilidad sobre la posible organización real del evento con estas características o para un perfil distinto del estudiado inicialmente.

Además, hubo tiempo para el ocio, puesto que se organizó una cena y un almuerzo en lugares representativos de Málaga. La primera noche los asistentes tuvieron la oportunidad de disfrutar de una velada en El Pimpi, donde además acompañó a todos ellos la voz de la cantante Encarni Navarro, quien ofreció un divertido espectáculo.

El segundo día, con un tiempo inmejorable, el toque final fue el almuerzo celebrado en un restaurante de El Palmeral de las Sorpresas, en el Puerto de Málaga.

Tanto la inauguración de las jornadas, como la clausura, corrió a cargo del presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, Rafael Martín Maqueda; del presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo; y del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña.

Las IV Jornadas de Comisiones de Formación contaron con el patrocinio de las empresas FAIN Ascensores y Watium.

ZULUX

Ahorro energético para comunidades

Gastar poco

Nos gusta
MUCHO

Iluminación
Sustitución de iluminación existente por tecnología Led.

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

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

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

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

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

Importe

GARANTIZADO

Entra en www.zulux.es e infórmate

O también puedes llamar al 900 921 870

Jornadas formativas de empresas

Retirada de amianto

La empresa Amisur impartió el 23 de abril una sesión informativa para explicar cómo debe retirarse el amianto de un edificio cumpliendo con la legislación actual y evitando problemas de salud para trabajadores y vecinos del inmueble. Esta empresa, con la que el CAF Málaga cuenta con un convenio de colaboración, profundizó en cuestiones prácticas sobre la eliminación de este material.

Mosquito tigre y procesionaria

José Antonio Gálvez, de Fumicosol, ofreció el 23 de abril una charla informativa sobre la prevención y la erradicación del mosquito tigre y la procesionaria en las comunidades de propietarios. El ponente ofreció distintas soluciones para eliminar estas molestas plagas que afectan a muchas zonas durante la primavera y el verano.

CAFirma

Recientemente han comenzado las sesiones formativas para implantar el sistema CAFirma en los despachos de los Administradores de Fincas Colegiados. Estas charlas, que se reproducirán durante los próximos meses de forma periódica, permiten a los colegiados conocer cómo funciona este sistema que permite unificar, de forma sencilla, las notificaciones electrónicas de todas las comunidades de propietarios que se administren.

Líneas de vida

La empresa Rodríguez Ros, en colaboración con Lux Top, organizó el pasado 8 de mayo la 1ª Jornada Técnica Rodríguez Ros: Instalación de líneas de vida y sistemas anticaídas para trabajos en altura en Comunidades.
Los temas que se abordaron fueron la responsabilidad legal de las comunidades por accidentes de caídas en alturas y las normativas actuales sobre trabajos en altura y taludes en comunidades de propietarios.

Nueva edición del Curso de Oficial Habilitado y del Curso de Iniciación

Durante los meses de abril y mayo se han celebrado, de forma simultánea, la cuarta edición del Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado y la sexta edición del Curso de Iniciación de Administrador de Fincas Colegiado.

Estas acciones formativas, que han contado con 35 inscritos, han abordado de forma transversal todo lo relacionado con la actividad profesional diaria de los administradores de fincas. Tanto aquellos que trabajan para un colegiado y que serán nombrados oficiales habilitados cuando superen las pruebas selectivas, y representar así a su Administrador de Fincas Colegiado ante las comunidades de propietarios, como los que están iniciando su actividad han recibido sesiones formativas sobre diversos asuntos. Así, los asistentes atendieron a clases de deontología, organización del despacho, celebración de juntas de propietarios, comunicación interna del despacho, confección de actas, nociones fiscales, contables y laborables, Ley de Propiedad Horizontal, protección de datos, arrendamientos, el seguro de la comunidad o la reclamación de vicios ocultos, entre otros temas.

Los alumnos del Curso de Oficial Habilitado que superen el examen final recibirán su acreditación en un acto que tendrá lugar próximamente en el Salón de Actos ‘Jesús Luque’ de la sede colegial.

REINSTEC
GRUPO DESACOR
REHABILITACIÓN DE TUBERÍAS SIN OBRAS
665 88 26 07 - TÉCNICO
608 04 28 36 - COMERCIAL
reinstecdesacor@reinstec.es
www.reinstec.es

Convenios de colaboración

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está en continuo contacto con empresas de distintos ámbitos con el objetivo de alcanzar acuerdos que permita a los administradores de fincas colegiados obtener determinados servicios o contrataciones con condiciones ventajosas. A continuación puede ver una relación de imágenes de las últimas firmas de convenios. Los convenios están disponibles en la página web colegial (https://www.cafmalaga.es/convenios/).

Durante los últimos meses se han firmado convenios con las siguientes empresas:

Seguridad:
8X8 Seguridad

Load Seguridad

Control de Acceso:
Imprecard

Seguros:
Mutua de Propietarios

Energía:
Multienergía

Zulux

Bancos/financiación:
Arquia

Banco Sabadell

Construcción y rehabilitación:
Amisur y DasCreativa

Diseño web
Amira Creativos

Piscinas:
Aquapurif

Murprotec

Legal:
Francisco Soler

Grupo Hereda

Hoteles/Vacaciones:

NH Hoteles

Vincci Hoteles

Barceló Hoteles

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

SolerLuque©
ABOGADOS · ASESORES

ESPECIALISTAS EN CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

¿Tiene problemas de ruido en su comunidad?
Le ayudamos a resolverlos. Contamos con más de 15 años de experiencia
CONSULTA GRATUITA

637 723 400 fsolerluque@hotmail.com

ESPECIALISTAS EN ACCESIBILIDAD

En General Elevadores XXI trabajamos para que puedas disfrutar de la vida sin barreras.

Más de 40 años de experiencia en el mundo de los ascensores nos dan la seguridad y la confianza de ofrecer lo que el cliente realmente necesita.

Disponemos de una amplia gama de productos:

- Ascensores Eléctricos.
- Ascensores Hidráulicos.
- Elevadores Unifamiliares
- Montacargas industriales
- Plataformas
- Equipos salvaescaleras

*Torre de pruebas de General Elevadores XXI en el Parque Tecnológico de Andalucía

GENERAL ELEVADORES XXI

"LLEGAMOS A LO MAS ALTO"

✓ Diseño
✓ Fabricación
✓ Instalación
✓ Reparación
✓ Rehabilitación
✓ Mantenimiento

EMPRESA COLABORADORA
CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE en Andalucía

Contacta con nosotros.
Te ayudamos en tu proyecto:
952 020 055
info@gexxi.com

GE XXI ELEVADORES

WWW.GEXXI.COM

El VI Torneo de Fútbol ‘Por Ellos’ recauda 3.000 euros para Amfremar

El domingo 10 de febrero se celebró el VI Torneo de Fútbol ‘Por Ellos’. El Estadio Nuevo San Ignacio, situado en la barriada de El Palo de Málaga capital, acogió la sexta edición de este evento deportivo solidario organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Continuando con el carácter benéfico que lleva marcando esta iniciativa desde hace seis años, la recaudación íntegra de este año se ha destinado a la Asociación de Amigos Malagueños de Familias de Rehabilitados y Marginados (Amfremar). En un principio, el torneo iba a disputarse en noviembre de 2018, pero debido a las fuertes lluvias hubo que posponer su celebración. No obstante, este aplazamiento permitió la incorporación de dos equipos más a la competición. Con la suma final de la empresa Watium, que se trasladaron desde de Madrid, y del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, un total de ocho equipos participaron en el VI Torneo de Fútbol ‘Por Ellos’.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, agradeció al Ayuntamiento de Málaga y al distrito de El Palo su colaboración y disposición para la celebración del VI Torneo de Fútbol ‘Por Ellos’. “Este torneo es muy importante para el Colegio, al igual que el Concierto Benéfico de Navidad. Damos y daremos la mano a aquellos colectivos de la sociedad malagueña que lo necesiten”, manifestó Alejandro Pestaña.

Bajo un ambiente amigable entre los jugadores y con la intención de pasar una divertida mañana jugando al fútbol, a las 10:00 horas dio comienzo el torneo. Fue a esta hora cuando el presidente de Amfremar, Fernando Gutiérrez, realizó el saque de honor para inaugurar esta competición amistosa.

Una final igualada

Los equipos se distribuyeron en dos grupos de cuatro y bajo el formato de liguilla dio como finalistas al Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla y a Watium. Tras quedar empatados, los equipos del Colegio de Graduados Sociales de Málaga y de la empresa Watium se jugaron en una emocionante tanda de penaltis el primer puesto del VI Torneo de Fútbol ‘Por Ellos’. El Colegio de Graduados Sociales se impuso como ganador. En tercer lugar quedó el Colegio de Abogados de Málaga, que venció en la final de consolación al CAF Málaga.
El presidente de Amfremar, Fernando Gutiérrez, se mostró muy agradecido al Colegio por la donación. Este donativo se le otorgó en diciembre de 2018, lo que permitió que esta asociación contara con mayores recursos para atender a la gente más necesitada de El Palo durante la época navideña. Así lo hizo llegar Gutiérrez al CAF Málaga, desde donde se recibió esta noticia con gran satisfacción.

Amfremar es una asociación sin ánimo de lucro que surgió en el año 2000 con la intención de crear una entidad solidaria que prestase apoyo a los malagueños inmersos en la marginación social, así como a sus familiares. Su comedor social, su economato y el apoyo escolar centran sus principales líneas de actuación.

El XVIII Concierto de Navidad del CAF de Málaga y Melilla recauda más de 600 euros para los damnificados por las inundaciones

El XVIII Concierto de Navidad, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, recaudó más de 600 euros para las localidades malagueñas perjudicadas por las inundaciones del 2018.

El evento, que se celebró por sexto año consecutivo con carácter benéfico, reunió en torno a sesenta personas en el Museo Carmen Thyssen de Málaga. Allí, la escolanía Pueri Cantores y la capilla musical Mater Dolorosa, ambas pertenecientes a la Cofradía de Nuestro Padre Jesús Nazareno de Almogía; y la cantante Alicia Fernández interpretaron el programa navideño.

Además de villancicos como ‘Duérmete niño mío’, que no podían faltar en esta velada al ser de las canciones más populares de la época navideña, también sonaron otras piezas destacadas como ‘Whisper’ y ‘Al shlosha d’Varim’. Los asistentes disfrutaron del son navideño por una buena causa como la de este y los anteriores años.

Alejandro Pestaña, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, asegura que desde la corporación era prioritario “ayudar a las poblaciones malagueñas más castigadas por las fuertes lluvias, siendo el Concierto de Navidad una magnífica ocasión para continuar con la labor solidaria que emprendimos en octubre”. Igualmente, Alejandro Pestaña mostró la intención del Colegio de proseguir con esta tradición benéfica en los próximos años, al ser una de las iniciativas solidarias más destacadas de la institución colegial.

CAF Málaga continúa la tradición y vuelve a rendir homenaje a Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores de fincas

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró el 13 de mayo la misa en honor a Santo Domingo de la Calzada, el patrón de los administradores de fincas. La ceremonia tuvo lugar, al igual que en los pasados años, en el Oratorio de las Penas situado en la mismísima Plaza de las Penas de Málaga.

Además del presidente y algunos miembros de la Corporación, también estuvo presente en este acto honorífico la Hermandad de las Penas de Málaga, con la que el CAF Málaga guarda una estrecha relación, siendo Hermano Mayor Honorario de la misma.

Alejandro Pestaña, presidente del CAF Málaga, asistió a esta misa en honor a Santo Domingo de la Calzada junto a José Alberto Villena, delegado del Colegio en la Hermandad de las Penas. Igualmente, les acompañó Ángela Guerrero, Hermana Mayor de la Cofradía.

Además, el 16 de abril, como cada Martes Santo, la institución colegial hizo entrega a María Santísima de Las Penas de su ofrenda floral, en un acto al que acudió el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre.

Juntos, avanzamos más rápido...
Utiliza la Imagen Profesional

Administrador Fincas Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000 #ponlacasa #AFColegiado #másque15000

Elevator Technology

Flexibilidad con excelentes prestaciones.

synergy es la solución de thyssenkrupp que reúne las más exigentes demandas ofreciendo flexibilidad en el diseño de cabina.

Ascensores que responden a las necesidades de tu edificio y va más allá excediendo las expectativas de los usuarios, con un estilo auténtico.

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.

thyssenkrupp