# caf**málaga** DOSPUNTOCERO

**Cronología**

Así reaccionó el CAF Málaga a la emergencia sanitaria

**Zonas comunes y piscinas**

Condiciones de uso pendientes de la 'nueva normalidad'

**CNAF2020**

Aplazado a junio de 2021 por la pandemia

**Melilla**

Nuevos acuerdos para mejorar las relaciones bilaterales

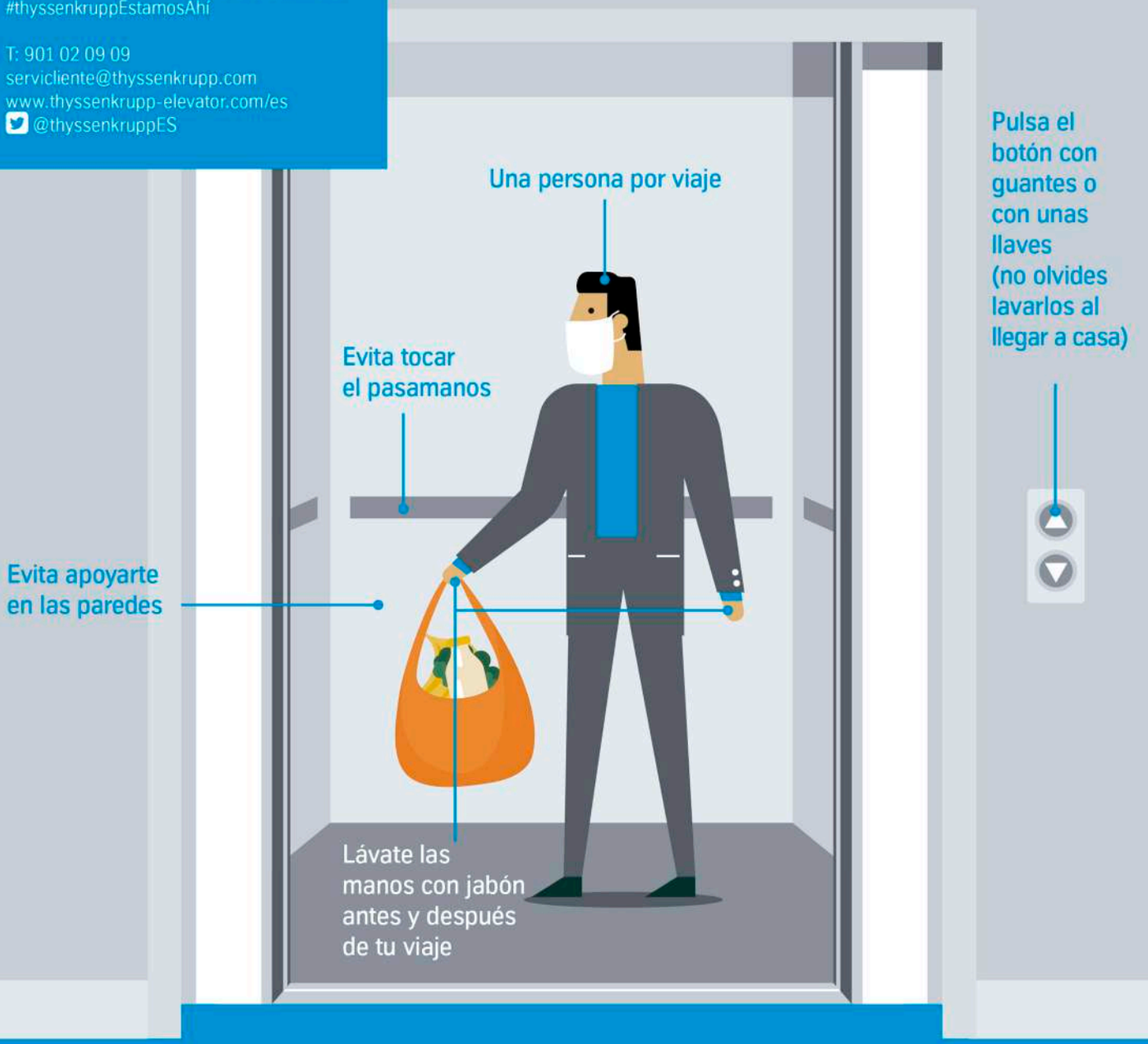
## EL CORONAVIRUS NOS ENCERRÓ EN CASA

#014 | REVISTA DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA

# Seguimos trabajando para que todo siga funcionando.

Y mientras todo pasa, que pasará, recuerda tomar precauciones también en tu ascensor.
#thyssenkruppEstamosAhí

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




thyssenkrupp

## STAFF

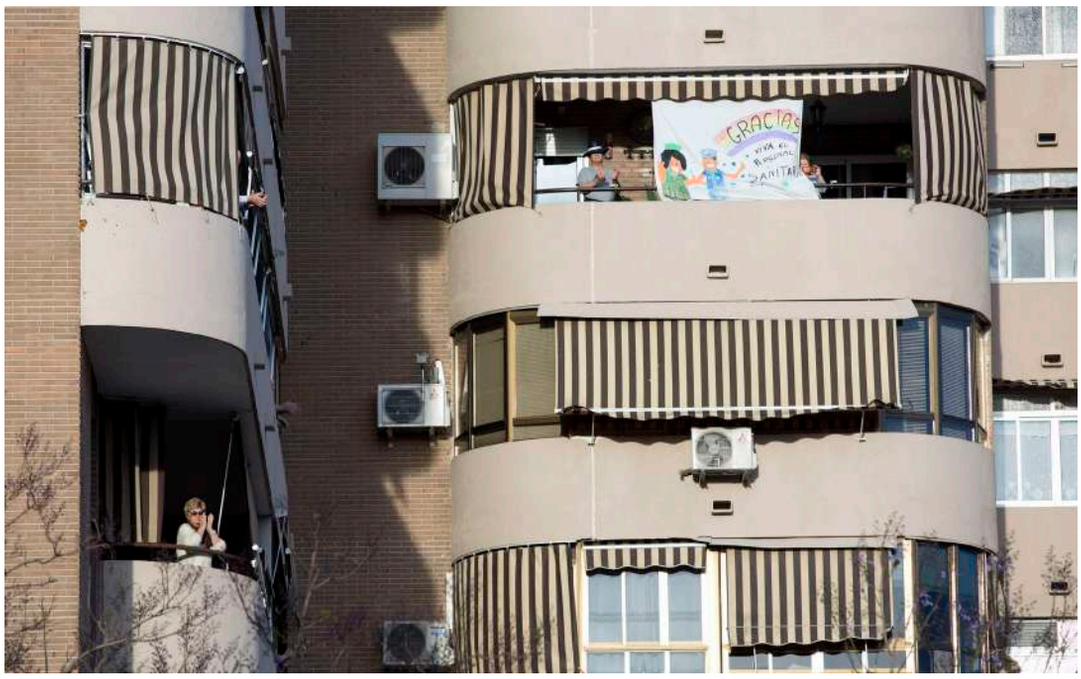
***Edita*** *Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla*
***Dirección*** *Alejandro Pestaña Santisteban / presidente@cafmalaga.com*
***Redacción*** *Álvaro López y Cristina Elena Rivas / comunicacion@cafmalaga.com*
***Diseño y maquetación*** *Francisco López Escolá / 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 ESPECIAL COVID
12| CAF NOTICIAS
22| CAF FORMACIÓN
28| CAF ASESORÍA JURÍDICA
32| CAF ASESORÍA TÉCNICA
34| CAF CONVENIOS
36| 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

# El marzo que cambió nuestras vidas




14 de marzo de 2020. Todo se paró. Todo cambió para siempre. Aunque en los días previos ya se vaticinaban medidas drásticas por la tragedia que la COVID-19 estaba suponiendo, ese sábado fue un antes y un después en nuestras vidas. España bajaba la persiana casi por completo y lo que semanas previas fue un coronavirus del que llegaban noticias por su afección en ciudades chinas, muchas de ellas hasta entonces desconocidas para la mayoría de la población, nos golpeaba en todo el cuerpo con una magnitud social, sanitaria y económica que aún está por ver hasta dónde llega.

Y la administración de fincas ni ha estado, ni va a estar, exenta a estos profundos cambios. Este Colegio Profesional envió el 2 de marzo la primera comunicación advirtiendo de los protocolos a seguir para prevenir contagios, y qué hacer en caso de que nosotros, o alguien de nuestro entorno o un vecino de una comunidad de propietarios pudiera estar enfermo de este maldito COVID-19.

En esta crisis sanitaria se ha puesto de manifiesto nuestra importancia como profesionales. Hemos sido considerados desde el principio, e incluso en las dos semanas de 'hibernación de la economía' en la que se produjeron las mayores restricciones, como una "actividad esencial". Y esta circunstancia nos ha permitido mantener un contacto directo con la mayoría de las administraciones públicas, convirtiéndonos en interlocutores para la adopción de determinadas medidas.

No obstante, no debemos dejar pasar la incertidumbre que, como la mayoría de los profesionales de este país, estamos viviendo estas semanas. O bien por la interpretación de determinados decretos o por la tardía publicación de los mismos a solo horas de hacerse efectivos nos ha obligado a hacer un esfuerzo extra para intentar comunicar, con la mayor seguridad jurídica posible, la afección de los mismos a las actividades de las comunidades de propietarios.

Esa incertidumbre nos ha llevado a discrepar en las interpretaciones, incluso a chocar, en las primeras horas, con los pareceres de otros colegios de administradores de fincas de nuestro país. Pedimos disculpas si ello le ha podido causar algún perjuicio profesional, pero siempre hemos tratado de informar sobre documentos oficiales, y no sobre borradores o supuestas medidas que se anunciaban y, como ha demostrado el tiempo en distintas ocasiones, poco o nada tenían que ver después con el documento final.

Sobra decir que seguiremos informando a todos los colegiados y tratando de promover y defender iniciativas que vayan en beneficio de la profesión y de todas las comunidades de propietarios.

## CNAF2020… 2021

Pero el coronavirus ha tenido también especial incidencia en este colegio profesional. Hace unas semanas

debíamos haber celebrado el Congreso Nacional, el CNAF2020, previsto para los días 4, 5 y 6 de junio. El trabajo de meses para lograr celebrar un evento de referencia ha tenido que pausarse con un punto y seguido. Ha sido una decisión que ha costado, pero era inevitable, más aún viendo a posteriori la terrible evolución de la enfermedad. Sin embargo, la solidaridad y comprensión de nuestros compañeros ha permitido que el CNAF2020 se aplace a 2021, y que tanto el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, como los colegios de Valladolid y Alicante, que celebraban el encuentro y el congreso en 2021 y 2022 respectivamente, hayan aceptado retrasar un año sus eventos, por lo cual estaremos eternamente agradecidos. Desde que se confirmó la nueva fecha, 3, 4 y 5 de junio de 2021, el Comité Organizador del Congreso está ya trabajando con la idea de mantener el mismo concepto y espíritu de este gran encuentro formativo y para el que intensificaremos el trabajo una vez finalice el actual periodo de confinamiento en nuestros hogares.

Asimismo, se ha visto afectado el programa informativo y social que el Colegio tenía previsto para este año. Desde los actos con motivo del 50 aniversario de la Corporación, para los que ya había una comisión trabajando, hasta el Curso CAF Málaga Dospuntocero o el decano Curso Francisco Liñán, por poner solo dos ejemplos, están ahora en una suerte de incertidumbre que intentaremos despejar lo antes posible.

Y también miramos al futuro. Al día 1 de la 'nueva normalidad'. Estamos analizando en qué medida la crisis económica que ya estamos viviendo tendrá su repercusión en la profesión y cómo podemos minimizar sus consecuencias. Esperamos en las próximas semanas poder presentar unos primeros documentos de trabajo sobre los que asentar una estrategia que permita poner el punto de partida en esta complicada situación para iniciar una nueva etapa de la que la profesión de administrador de fincas salga reforzada, y a tenor de los contactos con las administraciones públicas que estamos teniendo durante estas semanas, estamos seguros de que así será.

No podemos finalizar estas líneas sin poner en valor el trabajo que el personal del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está realizando desde que comenzó la crisis sanitaria. En apenas 48 horas se adaptó la instalación para poder teletrabajar desde casa y evitar al máximo el riesgo de contagio en nuestras instalaciones. Como bien sabrás, no son pocos los condicionantes que supone trabajar desde casa, sin embargo, los servicios que prestamos a los colegiados apenas se han visto afectados y seguimos trabajando cada día en nuestro horario habitual.

Por último, una reflexión, vendrán tiempos malos, pero a buen seguro, también buenos. Quedémonos con lo positivo y mirando al futuro con el optimismo que una situación de este tipo nos permite. Si trabajamos juntos, será más fácil superar este complicado reto.

EXPERTOS EN CUMPLIMIENTO NORMATIVO, PRIVACIDAD Y SEGURIDAD

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

NOS DEDICAMOS
Cumplimiento Normativo y Legal
Servicios de Tecnología Digital

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

RGPD y LOPD DIGITAL AAFF

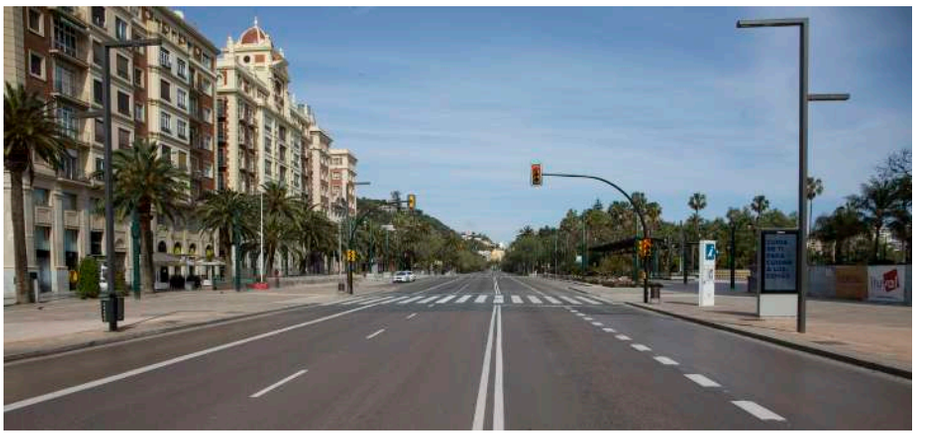
RGPD y LOPD DIGITAL CCPP

RGPD · PBC · LSSI-CE · COMPLIANCE PENAL · SERVICIOS DE TECNOLOGÍA A MEDIDA · FORMACIÓN ONLINE

info@kdosconsulting.com · www.kdosconsulting.com · 961153969/962565872

# Cronología del CAF Málaga y Melilla: la crisis del coronavirus en la administración de fincas

La COVID-19 ha cambiado notoriamente nuestro día a día y el mundo en el que vivimos. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, consciente de esta metamorfosis de la normalidad, ha velado por sus colegiados e incluso por la ciudadanía en su conjunto desde el comienzo de la crisis sanitaria en nuestro país. El primer paso colegial se remonta al 2 de marzo, con esa primera comunicación relativa a la prevención de contagios y prosiguió con una importante decisión el 12 de marzo, dos días antes del decreto del Estado de Alarma.



## Compromiso con la seguridad de administradores y vecinos

Ese 12 de marzo, tras una reunión mantenida con el Consejo General de Colegios de Administradores de España (CGCAFE) y comunicaciones con distintas administraciones sanitarias, el CAF Málaga y Melilla recomendó la suspensión de todas las juntas de propietarios. Esta medida, en la que se englobó a juntas tanto de carácter ordinario como extraordinario, se tomó para mitigar el contagio del COVID-19 y proteger tanto a las comunidades de propietarios como a los propios administradores de fincas.

El 13 de marzo, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla comunicó el cierre de sus oficinas a partir del 16 de marzo. Desde entonces, los servicios colegiales han continuado al servicio de los colegiados de forma telemática. Después de la entrada en vigor del Estado de Alarma el 14 de marzo, quedó clara la inminente necesidad de evitar la propagación del virus y frenar los contagios. Por ello, el 16 de marzo la institución colegial elaboró un cartel con medidas de prevención en comunidades de propietarios, divulgándolo entre sus colegiados y la población. El cartel se publicó en los periódicos locales Málaga Hoy y Diario Sur, favoreciendo la llegada del mensaje a un mayor número de ciudadanos.

Los administradores de fincas, como epicentro del funcionamiento de las comunidades, han tenido un papel significativo para trasmitir a los propietarios la obligación de permanecer en sus casas y de seguir estas acciones preventivas. Mantener la distancia de seguridad en el propio edificio, favorecer el uso de las escaleras frente al ascensor o la prohibición de usar cualquier zona común son algunas de las medidas que se incluyeron en esta información. Al respecto del último punto, la institución colegial mandó una nota de prensa a partir de la cual se publicaron informaciones en diversos medios de comunicación. En ella, el presidente del Colegio, Alejandro Pestaña, incidió en que “infringir el ordenamiento de quedarse en casa no solo supone el incumplimiento de la Ley, sino también un riesgo para la salud colectiva que nos impedirá ganar socialmente a la COVID-19”.

Igualmente, el CAF Málaga y Melilla realizó otra información con consejos para los despachos profesionales de administradores de fincas, con recomendaciones como priorizar el teletrabajo, aplazar las reuniones en las comunidades o velar por la entrega de material de protección para los empleados de mantenimiento de las comunidades gestionadas.

## Colaboración con las administraciones

El 20 de marzo, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla dispuso en su página web un repositorio de documentos sobre la COVID-19, que ha ido actualizándose continuamente. De esta forma, se facilitó el acceso a los colegiados a la documentación elaborada por el Colegio o con cualquier relación directa con la actividad de los administradores de fincas y la crisis del coronavirus. El Colegio también buscaba allanar la labor diaria de sus colegiados, pudiendo tener todo este material de interés localizado y a mano.

Impulsado por el acento solidario que tanto se ha dejado ver en esta emergencia sanitaria, el CAF Málaga y Melilla publicó unos consejos para ayudar a los colectivos vulnerables en las comunidades de propietarios. Desde el Colegio se recomendaron acciones como contactar, manteniendo las distancias de seguridad, con personas mayores, enfermos o personas con discapacidad para saber si precisaban de alguna ayuda para la compra de medicamentos o de alimentos.

El 30 de marzo, tras la publicación en el BOE del Real Decreto-ley 10/2020, el Colegio difundió a través del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas un comunicado acerca de las actividades profesionales que podían desarrollarse en las comunidades. Aprovechando esta comunicación, la institución colegial recordó que se encuentra en contacto habitual con las autoridades y administraciones para resolver correctamente las dudas concernientes a la administración de fincas y al funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Un día más tarde, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga

y Melilla, emitió un informe jurídico acerca de las restricciones recogidas en los Reales Decretos 463/2020 y 10/2020 sobre las limitaciones de los trabajadores de las comunidades de propietarios. El 3 de abril, el Colegio recibió un escrito de la Subdelegación del Gobierno en el que precisó que la labor profesional de conserjes y porteros se enmarcaba en "actividad esencial", confirmando así que podían trabajar en las comunidades.

## Visibilidad de los administradores de fincas y su labor

El 8 de abril, el Colegio compartió en sus redes sociales un vídeo para concienciar sobre cómo los administradores de fincas continuaban trabajando para las comunidades y sus propietarios, velando por su bienestar y protección frente a la COVID-19. Unos días más tarde, el Consejo General, apoyado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y por el resto de Colegios de España, mandó una carta al presidente del Gobierno para subrayar el papel fundamental del administrador en las comunidades. En este escrito también se tendió la mano al Gobierno para colaborar en la lucha contra el coronavirus y se detallaron una serie de propuestas para la funcionalidad de los edificios comunitarios.

El 20 de abril, desde el CAF Málaga y Melilla se informó a los medios de comunicación que los administradores de fincas denunciarían cualquier amenaza o coacción producida en las comunidades hacia sanitarios o cualquier otro empleado de servicios esenciales. Una vez más, el Administrador de Fincas adquiere un papel esencial para garantizar una buena convivencia en las comunidades y viviendas, más aún en el contexto actual de emergencia sanitaria. El presidente del Colegio, Alejandro Pestaña, atendió a Canal Sur para abordar el tema en un reportaje televisivo.

Aprovechando esta comunicación, la institución colegial recordó la importante labor que los limpiadores y conserjes realizan durante el Estado de Alarma al encargarse de la desinfección en los edificios. Precisamente, dos días más tarde, el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Luis Camuña, fue entrevistado en Mijas Televisión para conocer más de cerca el trabajo de los administradores y las actuaciones que las comunidades de propietarios han adoptado frente a la COVID-19.

## Comunicación de informaciones claves de la desescalada

El 26 de abril, España inició una nueva etapa en la crisis del coronavirus. Bajo las indicaciones del Gobierno, los menores de 14 años pudieron comenzar a salir a la calle. Tres días antes, el ministro de Derechos Sociales y Agenda 2030 manifestó que "las comunidades de propietarios deberían establecer sus propias normas para la salida de los niños". Ante estas declaraciones, los Administradores de Fincas Colegiados remitieron a través del CGCAFE ese mismo 23 de abril una carta al Gobierno y al Ministro Derechos Sociales y Agenda 2030 solicitando una normativa única de aplicación obligatoria en las comunidades de propietarios. Además de la imposibilidad de alcanzar este acuerdo por la vigencia de la suspensión de las juntas de propietarios, los Colegios Profesionales de España coincidieron en que era responsabilidad de las autoridades sanitarias marcar estas pautas.

Finalmente, el 25 de abril, con la publicación de la Orden Ministerial SND/370/2020 el Gobierno decretó las condiciones de los desplazamientos infantiles. Entre ellas, se especificó la prohibición de acceder a parques recreativos infantiles o instalaciones deportivas, por lo que los espacios y elementos comunes seguían sin poder utilizarse. El presidente del CAF Málaga y Melilla valoró como muy acertada esta decisión "porque podría suponer un riesgo para la salud de todos los vecinos de las comunidades de propietarios si se permitiera hacer uso de las zonas comunes de las mismas, sobre todo teniendo en cuenta que se parte de una prohibición previa decretada dentro del estado de alarma, y de producirse algún contagio en este entorno podría ser responsabilidad directa de la propia comunidad de propietarios".

El Colegio, con el objetivo de informar de una manera más visual las condiciones de las salidas de menores

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

de 14 años, recopiló las principales en una infografía. A finales de abril, desde el Colegio también se difundió un resumen de las franjas horarias y las limitaciones que deberían seguirse a partir del 2 de mayo para las salidas para pasear y hacer deporte del resto de la población. Desde el comienzo de la desescalada con los paseos de menores, la institución colegial continuó insistiendo en el mensaje de la prohibición de hacer uso de las zonas comunes.

### Hacia la "nueva normalidad" al lado de los #AFColegiados

Desde la publicación del 'Plan para la transición hacia una nueva normalidad' del Gobierno, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está trabajando para ayudar a sus colegiados en la adaptación de su ejercicio profesional. Las primeras acciones se han enfocado hacia la formación, habiéndose celebrado dos webinar el 4 y el 12 de mayo. Ambas formaciones abordaron las pautas de actuación ante la COVID-19, una para despachos profesionales y otra para las comunidades de propietarios. "Estamos atravesando una etapa de transición muy complicada para todos, pero quiero dejar claro a nuestros colegiados que el Colegio está a su lado y que nos esforzamos día a día por y para ellos", manifiesta el presidente del CAF Málaga y Melilla.

## Administradores de fincas participan en la campaña 'No la dejes sola' dirigida a las comunidades de comunidades de propietarios para ayudar a las víctimas de violencia doméstica

El Instituto Andaluz de la Mujer (IAM) y el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, con la colaboración del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, han puesto en marcha la campaña de sensibilización contra la violencia machista 'Si escuchas una situación de violencia de género: actúa y denuncia. No la dejes sola'. Esta iniciativa va dirigida a las comunidades de propietarios con el objetivo de garantizar la atención a las mujeres víctimas de violencia de género dada las dificultades que pueden encontrar para solicitar ayuda tras la publicación del Real Decreto 463/2020, por el que se ha declarado el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

A este respecto, la asesora de programa del IAM en Málaga, María Encarnación Santiago, apuntaba que "la violencia contra las mujeres es una cuestión que no cesa en momentos como el que estamos viviendo, el Estado de alarma restringe las movilizaciones de personas, pero no restringe situaciones de violencia que ponen en peligro a mujeres, a sus hijas e hijos y a las personas dependientes de estas".

Por su parte, el presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga, Alejandro Pestaña, destacaba que, "como principales agentes en las comunidades de propietarios, los administradores colegiados, apoyan esta campaña para la detección y erradicación de la violencia de género, con la finalidad de trabajar con la sensibilización de los propietarios y, sobre todo, para apoyar y proteger a las víctimas". "Precisamente en estos momentos de confinamiento, se produce un mayor aislamiento de las personas maltratadas, que requiere mayor protección y confianza de que están apoyadas por sus propios vecinos. Para eso, los administradores podemos ser una buena correa de comunicación con este fin", indicaba.

La idea es que los carteles se impriman y coloquen en los tablones y espacios comunes que cada comunidad tiene habilitados. En la cartelería se solicita que si se sospecha de que una mujer está siendo víctima de violencia de género, se dé la voz de alarma llamando al Teléfono de Atención a las Mujeres del Instituto Andaluz de la Mujer 900 200 999 o al 016. Asimismo, el IAM difundirá dicho material en su página web, redes sociales así como Centros Municipales de Información a la Mujer (CMIM), asociaciones de mujeres y demás colectivos sociales. Además, a través de las redes sociales del IAM se posibilitará la descarga del cartel para que cualquier persona pueda imprimirlo y amplificar la difusión.

# CNAF 2020 MLG

**XXII** CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

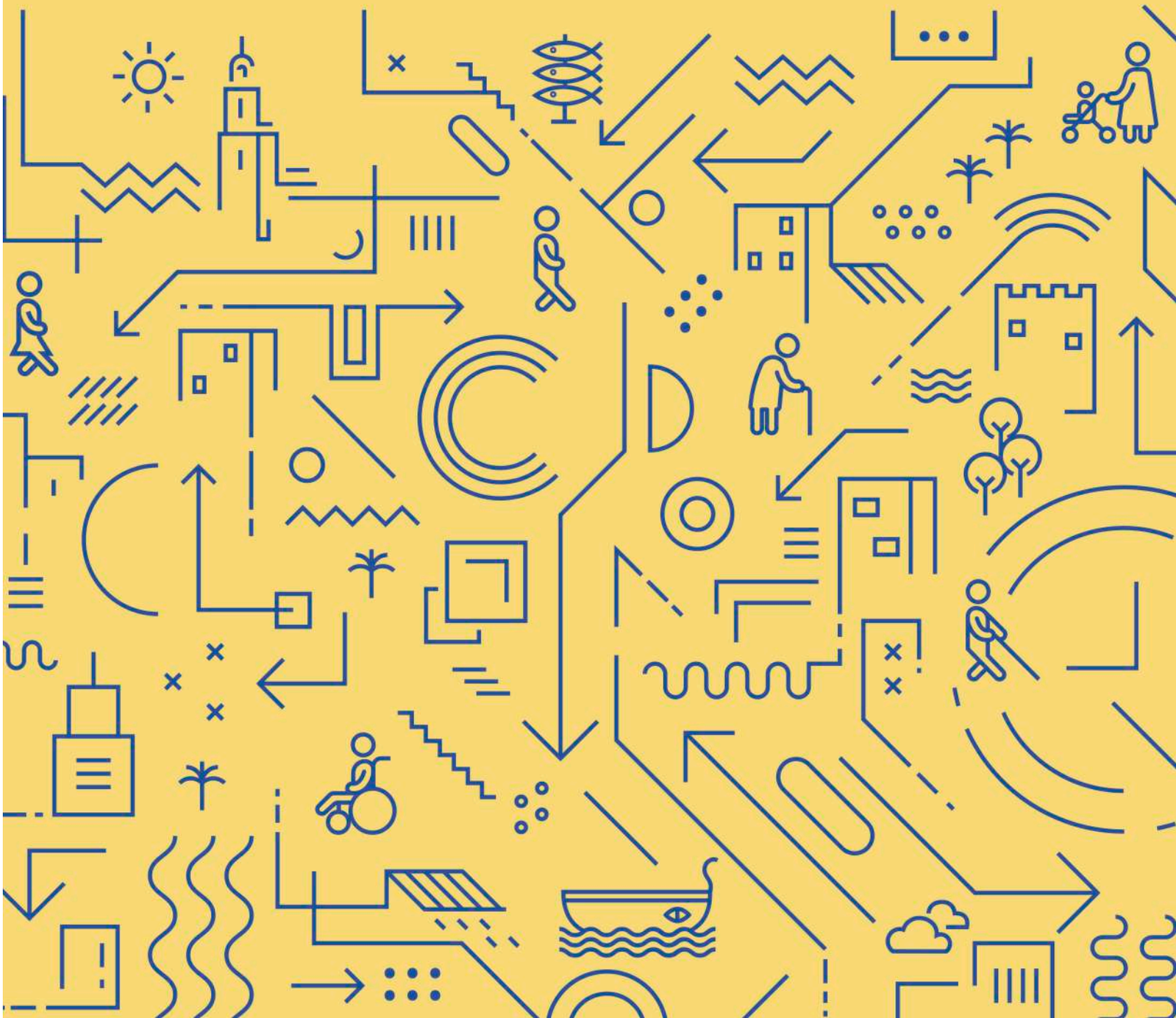
**WWW.CNAF2021.COM**
#CNAF2020

## LA COMUNIDAD PARA TODOS

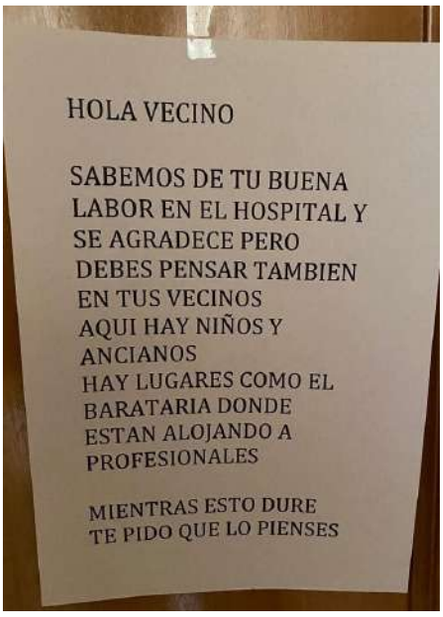
**3 - 5 JUNIO 2021**
**PALACIO DE CONGRESOS DE MÁLAGA**

Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Administrador Fincas Colegiado



# Denuncian las amenazas y coacciones a personal esencial en las comunidades de propietarios durante el estado de alarma




El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla advirtió a finales de abril de que los profesionales del sector estarían vigilantes ante posibles situaciones de amenazas, agresiones o insultos que se produzcan en las comunidades de propietarios a trabajadores sanitarios o de otros servicios esenciales como se han registrado recientemente en determinados puntos del país. En este sentido, desde la Corporación se insistió a todos los profesionales que estén especialmente atentos y denuncien cualquier situación que en este sentido se pueda producir y que atente contra los derechos fundamentales de las personas.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se recordó que en las comunidades de propietarios se han seguido realizando tareas de mantenimiento durante el estado de alarma, incluidas las de limpieza de las zonas comunes. Asimismo, destacaron que empresas homologadas están realizando labores de desinfección en el interior de los edificios para garantizar la seguridad de todos los vecinos, por lo que manteniendo los protocolos no deben producirse contagios en el seno de las comunidades de propietarios.

“No podemos tolerar que se ataque a determinadas personas por su trabajo, y menos aún cuando están dándolo por todo por ayudarnos a todos”, aseguró el presidente del Colegio, Alejandro Pestaña, quien advirtió además que “revelar públicamente los datos privados de los vecinos, y su actividad profesional lo es, por lo que puede vulnerar el Reglamento de Protección de Datos”.

# El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla dona 2.000 euros a UNICEF para la compra de material sanitario

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha donado 2.000 euros a UNICEF para que adquiera material sanitario en el marco de la participación promovida desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España para sumar esfuerzos en la campaña que se está realizando desde la organización de ayuda a la infancia. Así, esta ONG prevé que en los próximos días se puedan entregar a las autoridades del país 400.000 mascarillas, 100.000 kits de detección del virus, 1.000 equipos de protección para los trabajadores sanitarios y geles hidroalcohólicos para desinfectar las manos.

Además de la aportación que la Corporación directamente ha realizado, se espera que esta cantidad se incremente notablemente puesto que se ha querido hacer participe de esta campaña solidaria a los 1.100 colegiados de la institución para luchar contra la propagación del la COVID-19. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, ha señalado que con esta aportación “la institución no hace más que cumplir en la medida de sus posibilidades con su obligación moral como Corporación de Derecho Público en una situación en la que todos los que tenemos posibilidades, creo que tenemos que poner nuestro grano de arena para poder a ayudar a quienes más lo necesitan en esta crisis sanitaria”.

En paralelo, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está participando en otras iniciativas solidarias como la que tiene objetivo, con la colaboración de empresas e instituciones, traer mascarillas a la provincia de Málaga para ayudar a cubrir la demandada existente tanto de la población en general como de los profesionales más expuestos a la COVID-19 en particular.

Por otro lado, el CAF Málaga también se ha sumado a la iniciativa promovida por la Fundación Olivares para la adquisición de más de un millón de mascarillas para la población de Málaga. Se trata de una acción solidaria en la que han participado más de 150 empresas y organizaciones de la provincia, entre las que se encuentra otras corporaciones de Derecho Público como el Colegio de Graduados Sociales de Málaga.

La intención es hacer llegar estas mascarillas sin coste para la población, y dedicando un importante número de las mismas a los profesionales sanitarios que siguen luchando día a día en los hospitales por salvar vidas y erradicar el virus.

# Las piscinas en la “nueva normalidad”

Hemos tratado de aguantar al máximo el cierre de esta edición, ya suficientemente condicionada por la COVID-19, para tratar de ofrecer la fotografía más exacta posible sobre las condiciones en las que las comunidades de propietarios pueden abrir sus piscinas este verano. Lamentablemente no hemos podido esperar más, aunque confiamos en que cuando lea estas líneas la Junta de Andalucía haya publicado ya la nueva normativa que regule este tipo de espacios.

Pero hasta que esta circunstancia entre en vigor -en la Comunidad Valenciana por ejemplo ya se aplica una nueva reglamentación de carácter autonómico- las piscinas de las comunidades de propietarios deben acogerse a la Orden SND/414/2020 publicado en el BOE del 16 de mayo, donde en el capítulo X se hacía mención a las ‘piscinas recreativas’, que tal y como indicó el Ministerio de Sanidad son las de aplicación a las comunidades de propietarios. Esta normativa hacía referencia a la Fase 2 de desescalada y desde entonces no ha sido actualizada, por lo que es la de obligado cumplimiento junto a las recomendaciones anunciadas previamente tanto por el propio Ministerio de Sanidad como por la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía.

En suma, la norma vigente obliga a mantener un aforo máximo del 30% en las piscinas, establece un sistema de control continuo de los niveles de PH y cloro del agua, desinfección tres veces al día de los elementos comunes de la zona de piscina y mantener la distancia de seguridad entre personas de diferentes núcleos de convivencia.

Estas exigencias, inasumibles para muchas comunidades de propietarios por la inversión económica que suponía, ha provocado que hasta mediados de

junio solo hayan abierto entre el 50 y 70 % de las piscinas según la zona de la provincia de Málaga.

Debido a lo cambiante de la normativa, le recomendamos que esté pendiente de las circulares que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está enviando sobre este asunto, asimismo puede consultar todos los documentos publicados al respecto en un repositorio que hemos creado en la web principal (www.cafmalaga.es) y que podrá encontrar como primera noticia mientras se mantenga la necesidad de informar sobre la actual crisis sanitaria.

1 Kit Anti Covid-19

Kit Lámpara UV
UV Lámpara UV
Sistema de desinfección mediante UV
Usado en desinfección de hospitales

Este kit incluye
Cartelería Ascensor — Recomendaciones de uso para mantener la seguridad
Dosificador — Desinfectante de manos
Vinilos Señalización — Posición correcta de los usuarios en la cabina

2 Soluciones contact-less para botoneras

Sistema de **llamada al ascensor sin contacto** físico
Llamada sin contacto **MULTIMARCA**
Válido para **ascensores comerciales y residenciales**
INFRARROJO — Detección mediante tecnología **infrarroja hasta 30 cm**

Sistema de **llamada gestual**
Sin Contacto — Acerca y mueve la mano para **llamar sin tocar el pulsador** de llamada.
**Elimina el contacto con bacterias o virus** y protege la salud de los pasajeros.

3 Limitación de carga en cabina

La posibilidad de **configuración del ascensor para la limitación de su carga**

4 Modificación del sistema de gestión del tráfico

Consulte con nuestro equipo para mayor información sobre las medidas disponibles para tu ascensor al número de teléfono 952 344 300

# El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, premiado por la labor colegial en materia de accesibilidad

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña Santisteban, en nombre de la Corporación, recibió el 3 de diciembre el reconocimiento que el Colectivo de Personas con Discapacidad en Málaga —a través del Grupo de Desarrollo 'Málaga Accesible'—, y del Área de Accesibilidad del Ayuntamiento de Málaga como agradecimiento a la dedicación del Colegio a mejorar la accesibilidad en las comunidades de propietarios y viviendas de la provincia.

El premio fue entregado por el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, durante los actos celebrados en la Plaza de la Constitución con motivo del Día Internacional de las Personas con Discapacidad. Como precedente a este momento, Alfredo de Pablos, presidente de la asociación Málaga Accesible dedicó unas palabras a Alejandro Pestaña, poniendo en valor su dedicación —y la del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla—, a los malagueños con discapacidad.

"Alejandro, que es una persona muy especial, respetada y querida para el Colectivo de Personas con Discapacidad de Málaga, representa a una parte fundamental de la sociedad civil como es el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla", introdujo De Pablos en la parte inicial de su discurso. Asimismo, resaltó la actitud e iniciativa de la institución colegial al entender cómo la accesibilidad es esencial para conseguir una inclusión real de las personas con discapacidad. "Para nosotros la figura de los administradores de fincas, que son especialistas y técnicos con el conocimiento legal y con la posibilidad de asesorar, es de un valor incalculable", explicó De Pablos al visibilizar una realidad con la que es necesario acabar: "muchas personas en Málaga y en España viven en exclusión al no poder entrar ni salir de sus viviendas". Como broche final a su intervención, De Pablos aludió a la personalidad de Alejandro Pestaña por su gran bonhomía y proactividad.

Por su parte, el alcalde de Málaga hizo referencia a un hecho reciente y significativo para romper con las barreras arquitectónicas en la ciudad. Gracias a una inversión de dos millones de euros por parte del Ayuntamiento, se han podido instalar ascensores que dan cobertura a 2.000 viviendas malagueñas.

Tras recibir el premio y agradecer la concesión del mismo, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, aprovechó la ocasión para señalar los más de diez años que el Colegio lleva dedicando trabajo y esfuerzo a la accesibilidad. "Creemos que es muy importante, además de ser un asunto transversal en todas las labores profesionales que desempeñamos", afirmó Pestaña para acabar invistiendo a la accesibilidad como "la joya de la corona de nuestra institución".

Dado su gran vinculación con la accesibilidad, el presidente del CAF Málaga y Melilla mencionó el CNAF2020 y lo acercó a los ciudadanos malagueños presentes en este acto del Día Internacional de las Personas con Discapacidad. Este Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que está siendo organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, tiene como lema 'La comunidad para todos'. Tal y como expuso Pestaña, "desde el Colegio propusimos que el Congreso Nacional de Administradores de Fincas tuviese como tema principal la accesibilidad, y así será finalmente".

Además de este evento futuro, cabe recordar algunos proyectos anteriores puestos en marcha en materia de accesibilidad desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. En 2017, se emprendió una campaña de concienciación sobre la accesibilidad en las comunidades de propietarios. A raíz de la entrada en vigor del Real Decreto 1/2013, la Corporación colegial detectó desconocimiento no solo en los propios edificios de viviendas sino también en la población en general. Por ello, quiso trasladar a la sociedad la trascendencia de adaptar las comunidades a las necesidades de las personas con discapacidad.

Desde hace años, el CAF Málaga y Melilla defiende el mensaje de que en cualquier momento uno puede verse afectado por las barreras arquitectónicas y ser una persona discapacitada. Un simple esguince de tobillo podría desencadenar la inmersión en esta situación, aunque sea de forma temporal. En la web **www.tucomunidadsinbarreras.es** se englobaron las cuestiones claves de la adaptación de las comunidades para conseguir ser un espacio accesible e inclusivo, plataforma que sigue activa a día de hoy.

Igualmente, este tema estuvo presente en diversas formaciones colegiales, proporcionando un mayor conocimiento y preparación a los administradores de fincas colegiados a este respecto. La sexta edición del Curso CAF Málaga Dospuntocero, celebrado en el 2019, es un ejemplo de ello.

Siguiendo esta línea de actuación en accesibilidad, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla trata de mantener un contacto regular con las administraciones públicas con el objetivo de sumar fuerzas e impulsos de cara a esta cuestión social.

# La tranquilidad tiene marca: Administrador de Fincas Colegiado

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla inició en noviembre una nueva campaña comunicativa, impulsada desde el Consejo General de Colegio de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) para dar continuidad al lema 'La tranquilidad tiene marca' en referencia al Administrador de Fincas Colegiado.

La intención es seguir divulgando el valor añadido de los administradores de fincas colegiados, al ser los profesionales que garantizan la tranquilidad en los hogares y comunidades de propietarios. El presidente del CAF Málaga, Alejandro Pestaña, justificó esta campaña como "un impulso al administrador colegiado, quien apuesta por las ventajas profesionales exclusivas que le ofrece su Colegio como son la formación continuada, el asesoramiento jurídico, técnico y contable, o la cobertura de seguro de responsabilidad civil".

De esta forma, resulta elemental que la población conozca el beneficio de contar con un Administrador de Fincas Colegiado como un aval para la correcta gestión de todos los asuntos que conciernen a su vivienda y comunidad. Para conseguir este objetivo, el Colegio compartió a través de sus redes sociales distintas imágenes que reflejan estas ideas de garantía. Asimismo, se trasladó a los colegiados esta información por email para que lo mandasen a sus clientes si así lo deseaban.

# El CAF Málaga visita Melilla para potenciar la colaboración institucional y la presencia colegial en el territorio

Una delegación de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, encabezada por el presidente, Alejandro Pestaña, visitó la Ciudad Autónoma de Melilla el 13 de enero. El motivo principal de esta visita fue mantener distintas reuniones de trabajo con representantes institucionales de la ciudad norteafricana.

Entre las distintas reuniones, destaca la que se celebró con el presidente de la Corporación melillense, Eduardo de Castro, al que se le brindó toda la colaboración necesaria del Colegio para prestar un mejor servicio a los ciudadanos. En este sentido, se profundizó, entre otras cuestiones, en el convenio que se firmó hace dos años con el anterior ejecutivo para desarrollar la figura del Administrador de Fincas de Oficio y que ya está dando sus primeros frutos en la localidad.

Por otro lado, se le presentaron dos eventos importantes que el CAF Málaga tenía previsto celebrar este 2020, muy ligados a la Ciudad Autónoma: la Jornada Para Miembros de Comisiones de Formación y el Congreso Nacional de Administradores de Fincas.

## Reunión con el consejero de Infraestructura y la viceconsejera de Vivienda

Igualmente, se mantuvo otra reunión con Rachid Bussian, consejero de Infraestructura, Urbanismo y Deporte de la Ciudad Autónoma, y con la viceconsejera de Vivienda, Yonaida Sel Lam Oulad. En este encuentro se abordaron líneas de trabajo conjuntas en las que pueden participar el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Ciudad Autónoma. Ejemplos de ello son las materias de accesibilidad o la difusión de información importante para las comunidades de propietarios utilizando los canales de información del CAF Málaga.

Además, se analizó el convenio de Administrador de Fincas de Oficio con objeto de valorar su prórroga en el tiempo a tenor de los resultados obtenidos hasta la fecha, al tiempo que se puso sobre la mesa ampliar la colaboración entre las dos instituciones con la firma de nuevos convenios de colaboración.

En paralelo a estas reuniones, se mantuvo otras con técnicos de la Ciudad Autónoma para preparar las jornadas de marzo, aunque finalmente no pudieron celebrarse.

## El CAF Málaga ante los medios de comunicación de Melilla

Al mismo tiempo, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, destacó ante los medios de comunicación “el compromiso de la institución con los colegiados y administraciones públicas de Melilla” y mostró su confianza en que el encuentro previsto para inicio de marzo “sirva para mostrar a todos los asistentes las bondades y secretos de Melilla, así como para unir a los colegiados de la Ciudad Autónoma y de la provincia de Málaga”.

Junto a Alejandro Pestaña, acudieron a estas reuniones el vicepresidente del Colegio y presidente del Comité Organizador del CNAF2020, Luis Camuña; el vicepresidente segundo y responsable de la Comisión de Relaciones Territoriales, José Luis Navarro; el secretario del Colegio, Álvaro Muñoz; el presidente de la Comisión de Formación, Rafael Martín Maqueda; y el delegado del Colegio en Melilla, Jesús Terradillos.

# Aplazado el CNAF2020 al 3, 4 y 5 de junio de 2021 por la emergencia sanitaria de la COVID-19

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla informó a finales de marzo del aplazamiento del Congreso Nacional de Administradores de Fincas que iba a celebrarse en Málaga los días 4, 5 y 6 de junio. Unas semanas más tarde, a principios de abril, se dieron a conocer las nuevas fechas para lo que será el CNAF2021: 3, 4 y 5 de junio de 2021.

Tras más de un año de intenso trabajo preparando e informando sobre este evento, al que ya se habían inscrito más de 600 colegiados de toda España y un importante número de compañeros de Málaga y Melilla, la decisión no fue fácil, según se transmitió mediante un comunicado. “Sin embargo, no hemos visto otra salida para garantizar el compromiso de éxito que habíamos adquirido tanto con vosotros, como con toda la profesión en general, patrocinadores y con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España”, agregaba el CAF Málaga en el escrito explicando la situación.

En el comunicado también se indicó que la decisión fue tomada en consenso con el Consejo General ante la imposibilidad de saber cómo estaría la situación en los meses de mayo y junio, lo que impedía en las últimas semanas “centrar todo el esfuerzo que merecía el CNAF2020. Además, se comentó que “gracias a la solidaridad de todos los colegios de administradores de fincas de España, y especialmente a los de Valladolid y Alicante que iban a organizar los eventos nacionales de 2021 y 2022 respectivamente, podremos celebrar el CNAF en el año 2021”.

Desde el CNAF también se dieron las gracias a todos los patrocinadores “que hasta la fecha se habían comprometido con el CNAF2020 Málaga, y a aquellos que estaban a punto de sellar su participación, pero que debido a esta crisis sanitaria mundial no pudieron concretar en estos últimos días su presencia”.


FRAMIDASA
Automatismos Alarcón S.L.

PUERTAS DE GARAJE Y ACCESOS
▪Batientes - Basculantes - Seccionales - Correderas
Persianas Enrollables - Barreras automáicas
Cancelas automáticas - Tornos para accesos

PUERTAS DE COMERCIO E INDUSTRIALES
▪Puertas cortafuego - Rejas practicables
Muelles de carga - Cerramientos - Puerta trasteros

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

NUESTRA CALIDAD ES SU GARANTÍA

SERVICIO DE MANTENIMIENTO
▪*Contratos personalizados - Servicios personalizados*
*Servicio de guardia*
NUESTROS ABONADOS SON ATENDIDOS EN EL DÍA

PORTEROS AUTOMÁTICOS Y ANTENAS
▪Porteros convencionales - Video-porteros
Centralitas electrónicas - Porteros GSM
Porteros inalámbricos - Satélite - Terrestre - T.D.T
Redes de distribución

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

C/ Diego de Almaguer, 5 - Málaga info@framidasa.com
Telfs.: 952 353 822 - 666 532 775

# 6 de cada 10 administradores de fincas han sufrido problemas de ocupación ilegal de viviendas en comunidades que administran

El 61% de los Administradores de Fincas asegura haber sufrido casos de ocupación ilegal y uno de cada tres admite haber tenido conflictos en la comunidad con las viviendas de uso turístico. Así se desprende del informe "Ocupación ilegal y viviendas de uso turístico" elaborado por la aseguradora Mutua de Propietarios con la colaboración del Consejo General del Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), que ha analizado los problemas más graves que afectan a sus colegiados a la hora de gestionar fincas.

"En Mutua de Propietarios somos especialistas en la protección de la funcionalidad de las propiedades inmobiliarias y, por eso, nos parece fundamental profundizar en las preocupaciones de los Administradores de Fincas colegiados y de las comunidades de propietarios ante asuntos de gran actualidad como son los pisos turísticos y la ocupación ilegal", explicó César Crespo, subdirector General de Negocio de Mutua de Propietarios.

De acuerdo con el informe, los ruidos (76%) y la falta de respeto a las normas de convivencia (66%) son los dos principales elementos de queja que tienen los propietarios sobre las viviendas de uso turístico. Suciedad, inseguridad y actos vandálicos les siguen también como elementos negativos de la presencia de este tipo de viviendas en las comunidades.
Por estos motivos, un 72% de los propietarios de las comunidades de propietarios manifiesta su preocupación sobre la posibilidad de que se destinen viviendas del edificio a uso turístico, de acuerdo con la opinión de los Administradores de Fincas colegiados.

Sin embargo, los propietarios de las viviendas destinadas al uso turístico lo tienen claro: el 84% considera que es mucho o bastante más rentable que el alquiler tradicional. Además, sus defensores destacan la seguridad del cobro de los alquileres de viviendas de uso turístico frente a los alquileres tradicionales. En concreto, un 75% lo consideran mucho o bastante

más seguro. "Es un hecho que los propietarios prefieren el alquiler turístico no solo por ser más rentable, sino por ser más seguro al no verse expuesto el arrendador al drama de los impagos que se producen en viviendas de uso residencial destinadas al alquiler y a las cargas inherentes a cualquier reclamación judicial en esta materia -plazos y costes, fundamentalmente-", aseguró Salvador Díez Lloris, presidente del CGCAFE.

En este aspecto, aunque los Administradores de Fincas colegiados consideran positiva la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que establece un acuerdo de las 3/5 partes, para poder limitar o condicionar la actividad de los pisos turísticos, y la posibilidad de exigir a los titulares de estas viviendas una mayor contribución económica en los gastos generales del edificio, lamentan que se haya perdido "una nueva oportunidad de regular los pisos turísticos como una actividad económica, con unos requisitos más exigentes para ejercer esta actividad y con una regulación más homogénea en todo el país que termine con las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico en las diferentes comunidades autónomas", afirmó el presidente de CGCAFE.

## Ocupación ilegal de viviendas

El informe de Mutua de Propietarios desvela que 6 de cada 10 consultados aseguran haber tenido casos de ocupación ilegal en las fincas que administran.

Sobre las medidas para evitar esta práctica, 9 de cada 10 Administradores de Fincas Colegiados consultados consideran que la "agilización procesal" sería una medida eficaz para evitar la ocupación ilegal, seguida de los "servicios policiales" y la "colaboración municipal", con un 60% y un 44%, respectivamente. "Es necesario buscar soluciones al problema directo de la ocupación para que el desalojo se produzca de forma rápida y eficaz, lo que contribuiría a la disminución de la ocupación ilegal de viviendas", señaló el presidente de CGCAFE.

Y es que, además de las consecuencias morales y económicas que supone para el titular afectado, los Administradores de Fincas Colegiados denuncian que los propietarios del edificio se encuentran desamparados, promoviéndose el negocio ilegal, "ya que facilita que las mafias busquen resquicios policiales y judiciales que les permitan la ocupación ilegal indiscriminada de pisos e inmuebles cediéndolos a aquellos mediante un precio y, al mismo tiempo, se permite el chantaje a los propietarios para que paguen una cantidad determinada para recuperar libre su propiedad", explicó Salvador Díaz Lloris.

En este aspecto, César Crespo añadió otro argumento vinculado a la seguridad: "La ocupación va habitualmente acompañada de actos de vandalismo –por ejemplo, conexiones eléctricas y de servicios fraudulentas y sin control técnico– que repercuten en un significativo incremento de los riesgos para las personas que habitan los inmuebles. De hecho, en Mutua de Propietarios hemos tenido que hacer frente a varios incendios provocados por esta causa en edificios ocupados ilegalmente siendo, por tanto, urgente un paquete de medidas globales que aborden el problema".

# Administradores de Fincas solicitan la instalación obligatoria de detectores de humo y monóxido de carbono en viviendas de nueva construcción

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla hizo un llamamiento a los poderes públicos para el desarrollo de una normativa que establezca la obligación de contar con detectores de humo y monóxido de carbono en las viviendas de nueva construcción. Se trataría de una acción preventiva enfocada a reducir el número de muertes, heridos y afectados por incendios domésticos. Igualmente, el Colegio aboga por difundir campañas en las que se explique la importancia de contar con dispositivos de este tipo en viviendas ya construidas.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, explicó que "sería una medida completamente razonable dado el bajo coste de estos aparatos y su efectividad para actuar a tiempo ante situaciones que pueden llegar a suponer la muerte y destruir por completo una vivienda".

Un detector de humo o de monóxido de carbono ronda los treinta euros, siendo económico no solo su instalación, sino también su mantenimiento. Nada más detectar la presencia de humo o monóxido de carbono en el aire, suelen emitir una señal sonora a modo de aviso, lo que permite alertar a los propios habitantes del inmueble o incluso a los vecinos más cercanos. Por lo que, tal y como expresó el presidente de la institución colegial, "los detectores salvan vidas". Entre los tipos existentes de detectores, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla aconseja los ópticos, puesto que los iónicos cuentan con una cápsula de Americio 214, un componente radiactivo que precisa de un tratamiento especial al dejar de ser útil.

A finales de noviembre y a lo largo de la primera semana de diciembre, se conocieron seis casos de fallecimiento por incendio doméstico en Andalucía. El último de ellos, en el municipio malagueño de Villanueva de Tapia. Un hombre de 88 años murió por un incendio en su casa durante la madrugada del 5 de diciembre y cuyo origen pareció ser un brasero. La mayoría de estos incendios suelen tener una fuente eléctrica o de calor como son las estufas, chimeneas, velas o cigarrillos.

También se recordó el peligro de la intoxicación con monóxido de carbono, ya que es un gas invisible y sin olor, lo que lo convierte en un riesgo mortal de difícil detección. Su inhalación en un espacio que carezca de ventilación puede causar la muerte. El detector es capaz de percibirlo y avisar de su presencia antes de que una persona pueda sentir algún síntoma de intoxicación como mareos o náuseas.

## La petición, en los medios de comunicación

El requerimiento del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tuvo repercusión en diversos medios de comunicación, en prensa escrita y televisión. De esta forma, la institución colegial pudo exponer con más detalles los motivos por los que demanda esta medida y cómo podría ayudar a la ciudadanía. Canal Málaga visitó la sede colegial para entrevistar al presidente del CAF Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, en torno a esta cuestión. Por su parte, el vicepresidente del Colegio, Luis Camuña, estuvo presente en el plató de RTVMarbella con el mismo objetivo: explicar cómo los detectores de humos y gases son clave para prevenir siniestros mortales en las viviendas.

# 15 alumnos se gradúan en la XIX promoción de los Estudios Inmobiliarios de la UMA

El 15 de noviembre, el Salón de Actos Jesús Luque de la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acogió el acto de graduación del Título Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga. Una quincena de alumnos finalizó con éxito esta formación, siendo la XIX promoción.

Este grado universitario permite obtener los conocimientos y herramientas para ejercer la administración de fincas, siendo una vía directa para convertirse en Administrador de Fincas. El decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, Francisco Cantalejo, estuvo presente en la graduación para dedicar unas palabras de felicitación y orgullo a los graduados de los Estudios Inmobiliarios. También aprovechó la ocasión para recordar que esta titulación universitaria semipresencial en Málaga es la única con emplazamiento en Andalucía.

Igualmente, al acto asistió Benjamín del Alcázar, vicedecano de Cooperación Empresarial, Comunicación y Asuntos Económicos de la Facultad de Comercio y Gestión. Por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, el presidente de la institución colegial, Alejandro Pestaña, indicó que el Colegio abre sus puertas a los recién graduados. Éstos pueden iniciarse en la colegiación sin coste alguno si deciden emprender su ejercicio como Administrador de Fincas. Por ello, expuso las ventajas que supone ser Administrador de Fincas Colegiado.

Miguel Muñoz y Álvaro Muñoz, vicepresidente tercero y secretario del CAF Málaga y Melilla respectivamente, también tomaron la palabra, haciendo referencia no solo al importante logro de los alumnos graduados, sino también a la fructífera colaboración y relación entre el Colegio y la Universidad de Málaga.

# Renovados los Estudios Inmobiliarios, el título que permite acceder a la colegiación como Administrador de Fincas

La Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, en colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, presentó recientemente la nueva estructura y renovación del Título Propio en Estudios Inmobiliarios. Esta formación otorga los conocimientos y la preparación para ejercer como Administrador de Fincas Colegiado, habiendo convertido ya a más de 500 alumnos en profesionales de la administración de fincas.

Como novedad al próximo curso 2020-2021, los Estudios Inmobiliarios se dividen en dos títulos con matrículas independientes, siendo necesario superar ambas titulaciones para poder colegiarse en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Al completar el primero, el alumno tendrá la posibilidad de ejercer como Oficial Habilitado, un perfil profesional integrado en los despachos de administración de fincas al que la institución colegial lleva varios años impulsando y reforzando.

Además de las clases universitarias, los alumnos podrán conocer mejor el sector a través de actividades complementarias del Colegio. El plazo de inscripción para el primero de los diplomas se abrió el 15 de mayo, pudiendo consultarse más información en www.estudioinmobiliarios.uma.es.

# Las comunidades de propietarios malagueñas, entre las primeras en adaptarse con éxito al nuevo dividendo digital

Andalucía ha sido una de las primeras comunidades en comenzar la adaptación de las antenas de televisión a la llegada del 5G, siendo Málaga una de las primeras provincias en pasar por este proceso. El 13 de febrero, Málaga completó la liberación de frecuencias del Segundo Dividendo Digital. Las comunidades de propietarios que contaban con sistemas monocanales o centralitas programables tuvieron que renovar sus antenas para que fuese posible la recepción de las nuevas frecuencias.

Pese al reducido número de comunidades que en un principio realizaron la adaptación, finalmente se ultimaron las instalaciones necesarias sin prácticamente incidencias. Un resultado exitoso que pudo ser posible gracias al esfuerzo de los administradores de fincas, de las empresas instaladoras y de las administraciones, con las que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla estuvo en habitual contacto para conseguir estas adaptaciones de la TDT.

Según los datos de la Secretaría de Estado para el Avance Digital (SEAD), a principios del mes de enero tan solo un 13,5% de las comunidades de propietarios de la provincia de Málaga habían efectuado las transformaciones necesarias. Debido a este bajo grado de adaptación, la SEAD celebró en la Subdelegación del Gobierno en Málaga una rueda prensa para instar a la ciudadanía a implementar los cambios requeridos para dar paso al 5G en sus edificios comunitarios. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, acudió a este encuentro junto a representantes de otras entidades colegiales y de la administración pública.

El Gobierno, desde que anunció la liberalización de la banda 700 MHz del espectro radioeléctrico para la incorporación del 5G con el Plan Técnico Nacional de la TDT, contó con los administradores de fincas para que participasen en el liderazgo de este complejo procedimiento. Las comunidades de propietarios afectadas por el cambio de antenas han podido acogerse a la concesión directa de subvenciones comprendidas entre los 104,3 y 677,95 euros. Así lo aprobó el Consejo de Ministros el pasado verano a través del Real Decreto de Ayudas a la Antenización.

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.

# E.U.

**EUInstalaciones.com**

**952 105 125**

## ESPECIALISTAS EN EL MANTENIMIENTO Y REPARACION DE:

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

# 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

# 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)

*Nuestro objetivo,*
*la Calidad y Satisfacción de Nuestros Clientes.*

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

# Reorganización del calendario formativo del CAF Málaga para el año 2021

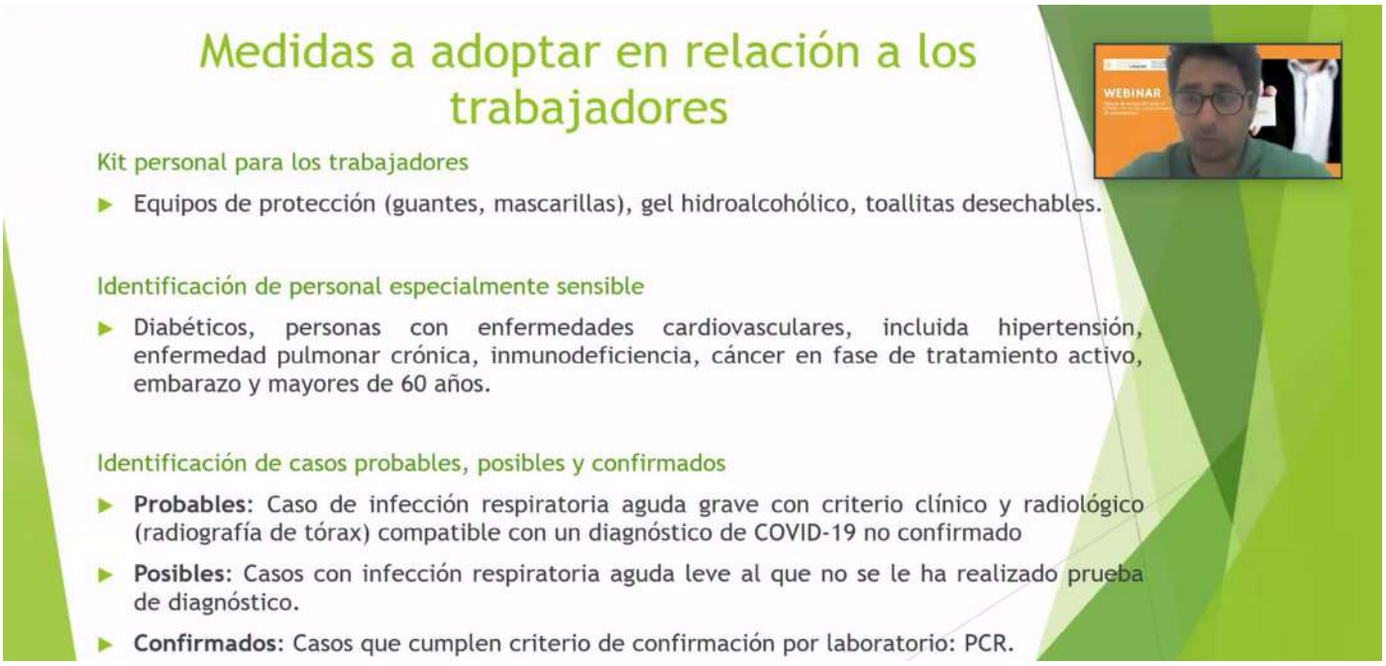
Debido a la crisis de la COVID-19 el calendario formativo del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se ha visto alterado notablemente. Este año únicamente se ha podido celebrar, al margen de sesiones puntuales en la sede colegial, el Curso Técnico celebrado en el municipio de Ronda el pasado mes de febrero.

No obstante, debido a la pandemia, los primeros eventos que tuvieron que ser aplazados fueron el Curso de Oficial Habilitado y el Curso de Iniciación que debían celebrarse después de Semana Santa tras haber alcanzado el número mínimo de personas interesadas en realizarla. Desde la Comisión de Formación se está trabajando en reprogramar estos eventos para los meses de otoño en la propia sede del Colegio donde, debido al número de inscritos que suele tener y al aforo del Salón de Actos 'Jesús Luque' se podrá realizar con todas las medidas de seguridad.

En cuanto al Curso CAFMálaga Dospuntocero, previsto para el 25 y 26 de septiembre, la incertidumbre que genera la cercanía a la fecha actual, así como el hecho de que habitualmente es un evento que congrega a unas 200 personas entre participantes, patrocinadores y ponentes, su celebración en el formato habitual queda prácticamente descartada. No sucede así con el Curso Francisco Liñán (20-21 de noviembre) para el que se están estudiando distintas posibilidades con el objeto de mantenerlo en el calendario y que, lógicamente, quedará sujeto al avance de la epidemia tanto en la provincia de Málaga como en el conjunto de España. No obstante, la idea es mantenerlo en un formato muy similar al que hasta ahora ha tenido.

### Formación telemática y online

Mientras tanto, y con la idea de mantener la formación online como uno de los pilares de la actividad del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, desde la Comisión de Formación se programarán distintas acciones a través de internet. Las dos primeras celebradas en este ámbito, y relacionadas con las medidas de protección frente a la COVID 19 en los despachos profesionales y en las comunidades de propietarias, reunieron a casi 200 personas en sendas sesiones.




# VI Curso Técnico en Ronda

El pasado 7 de febrero se celebró en el Parador de Turismo de Ronda el VI Curso Técnico para Administradores de Fincas. En esta ocasión, la Comisión de Formación, optó por dar este evento formativo a la Ciudad del Tajo con el objetivo de compaginarlo con una acción de carácter cultural como fue una visita guiada por la localidad rondeña. Acudieron unos 50 profesionales que asistieron a distintas ponencias sobre certificaciones de calidad, tipología de humedades en edificios y seguros.

## SERVICIOS

boma servicios

LIMPIEZA
JARDINERÍA
PISCINAS
AUXILIARES DE CONTROL
CONSERJES - MANTENEDORES

## SISTEMAS

boma sistemas

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

## CONSTRUCCIONA

boma Construcciona

OBRA NUEVA
REHABILITACIONES
PISCINAS
REFORMAS
FACHADAS
IMPERMEABILIZACIONES

## PRODUCTOS QUÍMICOS

vortice productos químicos

PRODUCTOS QUÍMICOS
SISTEMAS DE CLORACIÓN
ACCESORIOS Y RECAMBIOS

boma corporación

**ESPECIALIZADOS EN EL SECTOR SERVICIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

BOMA CORPORACIÓN: Croacia, 17. Nave 53. 29004 Málaga ·· 952 245 600 ·· info@bomaempresas.es ·· www.bomaempresas.es

# Más de un centenar de administradores de fincas se reunieron en Córdoba con motivo del XXVIII Curso Francisco Liñán

El 'XXVIII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión' congregó a administradores de fincas de toda España en la ciudad andaluza de Córdoba. Durante los días 8 y 9 de noviembre, un total de 150 profesionales vivieron un fin de semana formativo y lúdico de categoría.

El Hotel Córdoba Center fue el punto de encuentro de las sesiones formativas de esta nueva edición del Curso Francisco Liñán. Allí, el decano de los eventos de los administradores de fincas fue inaugurado a primera hora de la tarde del 8 de noviembre. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, agradeció la asistencia a los presentes y su interés por la mejora de su preparación profesional. Además, dedicó unas palabras al CAF Córdoba por cooperar y hacer posible la celebración del XXVIII Curso Francisco Liñán en su hermosa capital.

Como anfitrión, el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, José Bravo García, recibió este agradecimiento e hizo hincapié en el impacto positivo que supone la colaboración entre los diversos colegios profesionales. El propio Francisco Liñán inauguró el curso. Este profesional referente en la administración de fincas da nombre a este evento formativo que está a punto de alcanzar los treinta años de celebración. Rafael Trujillo y Rafael Martín, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y miembro de la Junta de Gobierno del CAF Málaga en la Comisión de Formación, también participaron en la inauguración del XXVIII Curso Francisco Liñán.

## El voto, los seguros de alquiler y la llegada del 5G, materias protagonistas del 8 de noviembre

La primera ponencia, titulada 'El derecho del voto: representaciones, varias propiedades, morosos, abstenciones, ausentes, otros supuestos', fue desarrollada por Francisco González. El asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se adentró en la Propiedad Horizontal para abordar las limitaciones y los diversos requerimientos de la formulación de votos en las juntas de propietarios de una comunidad.

Posteriormente, César Crespo, subdirector general de Mutua de Propietarios, se centró en la temática de los seguros de alquiler. Así, dio a conocer los beneficios que aportan. Entre ellos, Crespo destacó al seguro de alquiler como una medida de tranquilidad y resolutiva ante el riesgo de impago.

La última ponencia del día 8, 'Telecomunicaciones en los edificios. De la TDT al edificio inteligente pasando por el 5G', corrió a cargo de la Asociación de Telecomunicación de Andalucía. En esta sesión informativa se aclaró todo el proceso del reciente cambio de frecuencias de la Televisión Digital Terrestre, atendiendo a cuestiones como las subvenciones previstas para que las comunidades de propietarios emprendan las adaptaciones necesarias. Este cambio aún no se ha hecho efectivo en toda Andalucía, y a pesar de haber llegado ya a muchos puntos de la Comunidad, sigue suscitando importantes dudas. Por lo que los administradores de fincas pudieron trasladar y esclarecer muchas de ellas en este XXVIII Curso Francisco Liñán.

Administradores de fincas, acompañantes y representantes de empresas colaboradoras pudieron degustar vinos exquisitos y platos tradicionales de la región cordobesa durante la cena en 'Bodegas Campos'.

## El ruido, los ascensores y las implicaciones registrales, a profundidad el 9 de noviembre

La jornada del 9 de noviembre se inició con una ponencia centrada en una de las problemáticas más frecuentes en las comunidades de propietarios: el ruido. En concreto, el abogado Francisco Soler puso el foco en las terrazas y su relación con la contaminación acústica en las comunidades. Durante su intervención, expuso las medidas de actuación a seguir en diversos casos, así como las cuestiones legales en torno a esta temática como los niveles de ruidos que se consideran fuera de los límites.

A continuación, los administradores de fincas pudieron ampliar sus conocimientos en rehabilitación de ascensores con la ponencia 'Soluciones técnicas para modernización de ascensores'. Dada la importancia de este elemento en una comunidad, debido principalmente al derecho de accesibilidad universal, resulta fundamental para los profesionales de la administración de fincas conocer las distintas opciones de adaptación de ascensores y sus ventajas según para cada comunidad.

La última ponencia de este XXVIII Curso Francisco Liñán fue 'Registrador y notario. Implicaciones registrales de acuerdos de juntas de propietarios (viviendas turísticas, estatutos, compras, enajenación zona común y posibles cambios de coeficientes)'. Por lo que se trató en profundidad el libro de actas de una comunidad y cómo deben quedar registradas todas estas temáticas.

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.

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

# Benalmádena, escenario del V Curso Laboral para Administradores de Fincas

El 15 de noviembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó el V Curso Laboral para Administradores de Fincas. Un total de 40 inscritos se reunieron en Benalmádena, en el Campo de Golf de Torrequebrada. Allí, tuvieron la oportunidad de actualizar sus conocimientos en materias laborales de estrecha vinculación con el ejercicio de la administración de fincas.

El alcalde de Benalmádena, Víctor Navas, inauguró este V Curso Laboral junto al presidente del CAF Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña. Navas destacó la apuesta de la institución colegial por brindar a los administradores de fincas colegiados formaciones como este curso, donde pueden dotarse de mayores y mejores herramientas y conocimientos para desarrollar su labor. Acto seguido, el presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, Juan Fernández Henares, tomó la palabra para impartir la primera ponencia de este V Curso Laboral para Administradores de Fincas. Fernández Henares explicó las principales novedades laborales del 2019 y esclareció las dudas de los profesionales presentes al respecto.

8x8 Seguridad, como patrocinador del V Curso Laboral, realizó una breve exposición de sus servicios antes de continuar con la siguiente ponencia. Eduardo Ruiz, vicepresidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, adaptó la recién entrada en vigor del control de la jornada laboral al contexto de las comunidades de propietarios. De esta forma, ofreció a los administradores de fincas una interesante y especializada intervención acerca de esta nueva medida recogida en el Real Decreto-Ley 8/2019.

Por último, la empresa IESA, de la mano de Enrique Sánchez y Teodoro Martínez, trataron la obligatoriedad de realizar prevención de riesgos laborales en comunidades de propietarios con empleados y coordinación de riesgos laborales para comunidades de propietarios sin trabajadores a su cargo. Tras estas formaciones, en el propio restaurante del Club de Golf de Torrequebrada se degustó un almuerzo.

Contraplagas Ambiental
EMPRESA DE TRATAMIENTOS
REGISTRO OFICIAL ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS BIOCIDAS: 0219-AND-750
REGISTRO OFICIAL ESTABLECIMIENTOS Y SERVICIOS PLAGUICIDAS: 29-176-01
WWW.CONTRAPLAGAS.COM
contraplagas@contraplagas.com
administracion@contraplagas.com
CONTROL DE PLAGAS
-DESINSECTACIONES.
-DESRATIZACIONES.
-TRAT. CONTRA XILÓFAGOS
- TERMITAS.
- CARCOMA.
-TRATAMIENTOS ESPECIALES.
CONTROL DE LEGIONELLA
-TRAT. PREVENTIVOS LEGIONELLA.
-LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE ALJIBES Y ACUMULADORES.
-TORRES DE REFRIGERACIÓN.
-DESINFECCIÓN DE REDES
-DESINFECCIÓN CIRCUITOS DE RIEGO.
TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
-TRATAMIENTOS CONTRA EL PICUDO ROJO.
-TRATAMIENTOS CONTRA PROCESIONARIA DEL PINO.
-OTRAS PLAGAS.
TEL.: 952.19.77.75
MÓVIL: 652.934.828
CONTRAPLAGAS AMBIENTAL, S.L
Pol. Ind. Molino de Viento C/. Parauta, 5
29650 Mijas Costa
ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification
ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

# Entrega de acreditaciones de Oficial Habilitado

El 27 de febrero se celebró en la sede del Colegio de Administradores de Fincas la entrega de acreditaciones a la tercera promoción de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado. El acto, que tuvo lugar en el Salón de Actos Jesús Luque de la sede colegial, contó con la asistencia de 15 profesionales que recibieron su distinción, así como de los administradores de fincas para los que trabajan y familiares.

El curso de este año 2020, para el que se habían preinscrito numerosos interesados, se ha aplazado a otoño por la incidencia del coronavirus y se informará tan pronto como se defina la situación.

# Las condiciones meteorológicas obligan a cancelar las V Jornadas de Comisiones de Formación en Melilla

El 6 y 7 de marzo estaba prevista la celebración de las V Jornadas de Comisiones de Formación en Melilla, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en colaboración con el Gabinete de Estudios del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE). Sin embargo, las condiciones meteorológicas impidieron finalmente su celebración debido a la imposibilidad de aterrizaje de los aviones procedentes de Málaga, Madrid e incluso de otras partes de España.

En la edición pasada que aconteció en Málaga capital, se determinó que Melilla fuese el próximo escenario de las Jornadas de Comisiones de Formación, para dar la oportunidad a los administradores de fincas de conocer esta ciudad norteafricana. Por lo que también se habían planificado actividades de ocio además de las formativas. Al comunicar la suspensión de esta quinta edición, el Colegio pidió disculpas a todos los administradores que se desplazaron desde distintos puntos de España y les agradeció su comprensión ante las circunstancias. Igualmente, el CAF Málaga y Melilla mostró su agradecimiento al patrocinador Watium.

No obstante, el 6 de marzo se pudo desarrollar junto a la Asociación de Jóvenes Abogados de Melilla (AJA) las II Jornadas para Administradores de Fincas y Abogados Ciudad de Melilla. Al evento acudieron Jesús Terradillos, delegado de la institución colegial en Melilla, y Rafael Martín Maqueda, presidente de la Comisión de Formación, quien pudo volar el día anterior con el objetivo de avanzar en los últimos preparativos de la cita formativa.

# CONSULTORÍA TÉCNICA

## ¿SON PRORROGABLES LOS CARGOS DE PRESIDENTE Y SECRETARIO-ADMINISTRADOR?

Francisco González Palma
Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

El artículo 13.7 de la LPH determina lo siguiente: "Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos se hará por el plazo de un año".

Por otro lado, el artículo 17.7 de la citada LPH prevé que para la validez de los acuerdos que no requieran un quorum especial, en segunda convocatoria "serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes".

A veces, en las Juntas de Propietarios no se produce esa doble mayoría para la elección de los cargos de Presidente y Secretario-Administrador.

En otras ocasiones, transcurre el plazo de un año desde el nombramiento de Presidente y Secretario, sin que se celebren Juntas de Propietarios en cuyo Orden del Día figure como uno de los puntos la elección de esos cargos.

***Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos se hará por el plazo de un año***

En ambos supuestos, se plantea la duda sobre si quienes venían desempeñando esos cargos continuarán en funciones, con todas las consecuencias inherentes al ejercicio del cargo, o bien se entenderán cesados.

En cuanto a la prórroga del mandato del Presidente, la jurisprudencia se ha manifestado mayoritariamente declarando que en los supuestos en los que ha transcurrido el plazo de un año para el que un propietario fue elegido Presidente y no se ha convocado Junta de Propietarios, ha de tenerse por prorrogado dicho cargo, doctrina jurisprudencial que también es de aplicación para aquellos supuestos en los que, sometida a votación la elección de cargos, ninguno de los propuestos obtiene mayoría de votos y cuotas de participación.

Esa doctrina jurisprudencial también es de aplicación, en ambos supuestos, para el cargo de Secretario-Administrador.

Así, entre otras, la sentencia de la Audiencia Provincial de Almería, Sección 3ª de 22 de marzo de 2004, declara que "… si bien es cierto que el actual artículo 13.7 de la L.P.H., a diferencia del antiguo artículo 12 de la Ley, no contempla la prórroga tácita del nombramiento de los órganos de gobierno de la comunidad, tampoco la excluye, de tal manera que independientemente de la irregularidad que supone la falta de convocatoria de la Junta General anual para renovación de cargos directivos y para la aprobación de los asuntos a que se refiere el artículo 16.1 de la L.P.H., y de la responsabilidad en que hipotéticamente hubiera incurrido el Presidente por el incumplimiento de dicha obligación legal… En todo caso, por elementales razones de seguridad jurídica y en aras a la evitación de un vacío de poder en el seno de la comunidad habrá que entender que el Presidente saliente y demás órganos rectores continuarán en funciones una vez transcurrido el plazo de un año para el que fueron nombrados hasta la designación de sus sustitutos en Junta General de Propietarios…".

Como puede observarse, aunque en esta sentencia se hace referencia al cargo de Presidente, se alude a los demás órganos rectores, entre los que se encuentra el cargo de Secretario-Administrador.

Muy interesante es la doctrina contenida en la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, de 9 de diciembre de 2003, que, aunque alude al artículo 12 LPH, hoy derogado, la doctrina contenida en dicha sentencia, por lo que a la renovación tácita se refiere, permanece vigente, afirmándose lo siguiente:

"… El art 12 citado expresamente establece que los nombramientos (Presidente, Secretario, Administrador) se harán por un año, prorrogándoseles tácitamente por periodos iguales. Evaristo, fue elegido Presidente en 1994 y continúa al frente de la gestión y representación de la Comunidad, ostentando dicho cargo cuando el Acuerdo de reclamación a morosos se adoptó -Juntas Generales Extraordinarias 29 junio 1996 y 1999 reelegido en 1998 (acta de 18 de julio, documento nº 7), así como en el momento de emisión del certificado por la Secretaria 10 Mayo 2001 (documentos 1-2-3 y 4 de la demanda). Debe entenderse, por tanto que la renovación del cargo fue tácita por periodos anuales. La caducidad de los cargos representativos de sociedades, corporaciones y demás personas jurídicas, no opera en tanto en cuanto la representada no nombre, conforme a las disposiciones vigentes nuevo representante legal, pues no puede dejarse a la sociedad o Comunidad sin representación. La Comunidad de Propietarios de la LPH se organiza como colectividad, siendo indispensables órganos de

Watium
Comercializadora de Energía Eléctrica

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

gestión y administración, en régimen paralelo a los tipos organizativos de las sociedades (STS 8 marzo 1998, 26 diciembre 1986, 14 mayo 1992) y aunque no se trata de que el ente pueda por si actuar como una sociedad o una asociación, la figura del Presidente se agiganta siendo imprescindible y con función propia y relevancia semejante a la de las personas jurídicas del art. 35 CC. En orden a esta semejanza, la jurisprudencia (SSTS 27 octubre 1997, 3 marzo 1977 etc) no permite que las asociaciones funcionen sin Presidente por un problema de caducidad de nombramientos, porque las situaciones de interinidad no se compaginan bien con las obligaciones y derechos que deben ejercitarse de manera continuada, como son las facultades de representación que el cargo de Presidente tiene atribuido por Ley. Conforme a esta doctrina, el actor era Presidente de la Comunidad por tácita prórroga de su mandato, y tiene por ello, capacidad legal para representar en Juicio a la Comunidad...".

***La nueva redacción acentúa las notas de temporalidad y revocacibilidad de los cargos de la LPH dejando en el aire el interrogante sobre la posibilidad de la renovación o prórroga táctica de los órganos de la comunidad***

Asimismo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, de 18 de octubre de 2006, que declara lo siguiente:

"... Como cuestión previa para la resolución del litigio, debemos de analizar si en la Junta celebrada el día 18 de octubre de 2003 salió elegido Presidente el Sr Javier. Aunque esta Junta no se aporta en autos, sí consta la de fecha 6 de febrero de 2004, en cuyo punto primero se recoge el resultado de la votación de la primera junta, para la elección de cargos. En la misma, la letrada María José Iborra Vilches informa a los asistentes del resultado de la votación de la anterior, manifestando que se presentaron al cargo de Presidente D. José Augusto y D. Javier de la Guardia, obteniendo el primero la mayoría de votos de los asistentes, y el segundo, la mayoría por coeficientes de participación. Al no cumplirse los dos requisitos que señala la Ley, el abogado de la Comunidad el Sr Rafael Ferrándiz, para evitar llegar al juzgado, se ofreció a mantener reuniones con los dos candidatos a fin de llegar a una solución y nombrar presidente a uno de ellos. De lo acaecido, llegamos a la conclusión de que cuando se convoca la Junta Extraordinaria por el Sr Javier, éste no ostentaba la condición de Presidente, pues no había alcanzado la mayoría necesaria conforme lo regulado en el artículo 17.3 , esto es, la mayoría de los asistentes, siempre que se representen la mayoría de las cuotas de participación. Por lo tanto continuaba siendo hasta una nueva designación, el anterior presidente el Sr Jose Augusto....".

Sumamente interesante y muy clarificadora es la sentencia de la Audiencia Provincial de Vigo, Sección 6ª, de 10 de mayo de 2017, que en su Fundamento de Derecho Segundo declara lo siguiente:

"No obstante, como ya hemos adelantado, sostiene la apelante que dado que la duración del cargo es anual la nombrada a la fecha de presentación de la demanda (6 de noviembre 2015) ya no ostentaba el cargo. El alegato está abocado al fracaso. De entrada, la literalidad de la LPH en modo alguno impide la tacita renovación anual en el cargo. En efecto, la LPH, en su redacción dada por la Ley 49/1960 de 21 de julio, disponía, en su art. 12, párrafo 4, la prorrogabilidad tácita en el cargo de los órganos de la comunidad por períodos iguales a los de su nombramiento. En la actual redacción el art. 13.7 LPH omite declaración alguna relativa al supuesto de prórroga tácita, limitándose a establecer, con carácter subsidiario a lo dispuesto en los estatutos, la duración anual del cargo y su movilidad en cualquier caso y momento.

Así pues, aun cuando la nueva redacción acentúa las notas de temporalidad y revocabilidad de los cargos de la LPH dejando en el aire el interrogante sobre la posibilidad de la renovación o prórroga tácita de los órganos de la comunidad, de lo que no hay duda es que tanto la remoción como la designación de los cargos directivos, entre ellos el de presidente, es de libre y exclusiva competencia de la Junta de Propietarios y que la Ley no prohíbe la sucesiva reelección en el cargo de la misma persona, por lo tanto y con mayor razón cabe entenderla implícitamente competente para fijar

un plazo mayor de duración, como que puede darse la prórroga tácita en el cargo, de forma que comparando la vieja redacción con la actual, lo que se concluiría es que con la antigua la renovación o prórroga se produciría por Ley si la Junta, pasado el período anual del cargo, no se pronuncia, mientras que en la nueva habría de indagarse sobre la voluntad de la comunidad para saber si éste era su propósito. En el caso de que se trata es manifiesta la voluntad de la comunidad de que la presidenta continúe en el cargo, mantenido en la Junta de Propietarios de 26 de junio 2014 y prorrogado tácitamente al cumplirse un año de su nombramiento".

***De lo que no hay duda es que tanto la remoción como la designación de los cargos directivos es de libre y exclusiva competencia de la Junta de Propietarios***

En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 5ª, de 18 de enero de 2008.

Una corriente jurisprudencial minoritaria en cuanto a la posibilidad de la prórroga tácita de los cargos de Presidente y por analogía el de Secretario-Administrador, distingue entre la relación de la comunidad con terceros y la actuación interna, declarando la sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz, Mérida, Sección 3ª de 18 de julio de 2017 lo siguiente:

"… y a falta de disposición estatutaria en contra, la prórroga expresa del nombramiento debe acreditarse como existente en la fecha en la que se realiza por el presidente de la comunidad, de cara a terceros, cualquier actuación en representación de aquélla. Otra cosa es que la comunidad pueda seguir funcionando internamente convocando juntas o adoptando acuerdos aunque el presidente o incluso el administrador lleven más de un año en el cargo sin previa prórroga en el mismo".

No se admite tampoco la prórroga tácita en la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 5ª, de 4 de junio de 2010.

La doctrina contenida en la corriente jurisprudencial mayoritaria, con la que nos alineamos, es de aplicación en los dos supuestos a los que hemos hecho referencia al inicio, previstos en los artículos 13.7 y 17.7 de la LPH.

Por tanto, si en una Junta de Propietarios no obtiene mayoría de votos y cuotas ninguno de los comuneros que se postularon para ser elegidos para desempeñar el cargo de Presidente, ni tampoco ninguna de las propuestas para ocupar el cargo de Secretario-Administrador, habrán de continuar en el desempeño de dichos cargos quienes lo venían haciendo hasta ese momento. Asimismo, si transcurre el plazo de un año para el que fueron elegidos, tanto el Presidente, como el Secretario-Administrador, sin celebrarse Junta de Propietarios, continuarán en funciones quienes vinieran desempeñando esos cargos.

Postura contraria a la mantenida por la mayoría de nuestras Audiencias Provinciales se sostiene por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 5 de junio de 2015, no admitiendo la renovación tácita de los cargos transcurrido el plazo de un año desde la elección de Presidente y Secretario.

Algunas entidades bancarias, una vez transcurrido el plazo de un año desde la elección de los cargos de Presidente y Secretario, dejan de dar validez, para intervenir en las operaciones en nombre de la comunidad de propietarios, a quienes venían ejerciendo dichos cargos, si no se acredita que han sido renovados mediante el correspondiente acuerdo comunitario.

Posiblemente la postura de esas entidades bancarias estará basada en la tesis que hemos visto mantiene la DGRN.

Sería muy oportuno y recomendable que ante otra Resolución de la DGRN de igual contenido que la de 5 de junio de 2015, se interpusiera por la comunidad de propietarios afectada el oportuno recurso ante los Tribunales, en base a la doctrina jurisprudencial mayoritaria que anteriormente hemos dejado reseñada, para que se declarara la nulidad de la Resolución y prevaleciera, en consecuencia, el criterio de la renovación tácita de los cargos de Secretario y Administrador.

# Soluciones a dudas habituales sobre la aplicación del RGPD en las Comunidades de propietarios. El RGPD y la COVID 19

*Kdos Consulting.*

En estas líneas, vamos a poner de manifiesto las dudas más relevantes que han surgido en las comunidades, durante el Estado de Alarma, provocado por la pandemia COVID 19. Muchos Administradores, reciben nuevas y variopintas dudas de los vecinos, ya que nos toca vivir en una nueva realidad, más vista en las películas que vivida por cualquiera de nosotros.

Una de las consultas más frecuentes es el tema del control a los Conserjes de las comunidades.

La implantación de la tecnología de GPS para el control laboral del empleado, con carácter general, es lícita, no requiriendo el consentimiento del trabajador, ya que el tratamiento de los datos se encuentra dentro del marco de una relación laboral, y legitimado en la ejecución de un contrato (artículo 6.1.b. RGPD), laboral en este caso, amparándose además en el artículo 20.3 del Estatuto de los Trabajadores, que establece que el empresario podrá adoptar las medidas que estime más oportunas de vigilancia y control, para verificar el cumplimiento por el trabajador de sus obligaciones y deberes laborales, guardando en su adopción y aplicación la consideración debida a su dignidad, y teniendo en cuenta, la capacidad real de los trabajadores con discapacidad, en su caso. A partir de esto, hay que cumplir con todos los requisitos exigidos por la ley, para no vulnerar sus derechos.

Otro tema habitual de estos días de confinamiento, es lo que ocurre en las zonas comunes. En ocasiones, la gente se reúne para socializar y para que los niños jueguen. La consulta es sobre si es legal o existe alguna prohibición por la ley de protección de datos de tomar fotos a la gente que se encuentre en este espacio. En estos días de confinamiento, una persona ha hecho una foto a otra que se encontraba en el patio, entonces la pregunta es si este acto es ilegal. ¿El patio es un espacio público o privado?

Mientras la acción se realiza entre dos vecinos con una cámara privada y de manera particular, queda encuadrada dentro del ámbito personal y doméstico, no manteniendo ninguna vinculación con la Comunidad de Propietarios, y por tanto, excluido de la aplicación del RGPD.

El patio de la comunidad es un espacio de uso común, pero ante la cuestión que se plantea, es independiente, ya que se trata de una acción personal entre particulares.

Algo que está siendo recurrente, dada la facilidad de acceso a la tecnología que tenemos actualmente, es la colocación de cámaras privadas. Pero rizando el rizo, cámaras dentro de un coche en un garaje comunitario, para evitar vandalismo en su vehículo.

El RGPD, dice la cámara de videovigilancia que propone instalar el propietario en el interior del vehículo, no podrá captar imágenes de los elementos comunes. El uso de las grabaciones incumpliendo el supuesto indicado anteriormente, podría acarrear consecuencias para el propietario al vulnerar la normativa de protección de datos personales.

Por la emergencia sanitaria que estamos viviendo, el RGPD y las autoridades sanitarias, recomiendan no utilizar lectores de huella dactilar en Comunidades de propietarios, dado el contacto reiterado de la superficie con la piel, hecho que puede propiciar la transmisión del COVID 19, salvo que se tomen medidas higiénicas cada vez que sea utilizado.

La toma de temperatura en espacios públicos, puede ser contraria al RGPD, ya que se trata de un dato de salud y estos, son especialmente protegidos. Es por ello que las autoridades sanitarias, serán las que marquen las pautas para realizarlo, siempre respetando los derechos de los afectados, sin vulnerar el RGPD, y optimizando las medidas de seguridad sobre esos datos, así como la información de todos los derechos (reclamaciones, información y criterios acerca de la conservación de los datos…), sin olvidar, que no todo el que tenga fiebre, ha de estar infectado.

Empresa homologada en la
RETIRADA Y GESTIÓN DE AMIANTO

CUBIERTAS · DEPÓSITOS · BAJANTES · OBJETOS ESPECIALES

RERA
Registro de Empresas con Riesgo de Amianto
Nº 29/00119

amisur
RETIRADA Y GESTIÓN DE AMIANTO
Amiantos del Sur

AENOR Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001
AENOR Gestión Ambiental UNE-EN ISO 14001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

Cuídate

951 70 65 67
www.amisur-amianto.com

¡Cuídalos!
AMIANTO
ASBESTOS

ÁREA DE DESINFECCIÓN
ÁREA DE FORMACIÓN
ÁREA DE SUMINISTRO

Con nuestros servicios recibes un sello para tu negocio o comunidad certificando la formación y desinfección.

Covisur
951 83 37 20

PERSONAL FORMADO
TRAINED PERSONNEL
CERTIFICADO DESINFECCIÓN BIOLÓGICA-R4BP POR COVID-19
Covisur
COVID 19
WWW.GRUPOBZFORMACION.COM

ESTABLECIMIENTO DESINFECTADO
DISINFECTED ESTABLISHMENT
CERTIFICADO DESINFECCIÓN BIOLÓGICA-R4BP POR COVID-19
Covisur
COVID 19
www.libredecovid.com

DESINFECCIONES
www.libredecovid.com

# Convenios de colaboración

## CAF Málaga y Automatismos Alarcón firman un convenio de colaboración

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha suscrito recientemente un convenio de colaboración con Automatismos Alarcón. Se trata de una empresa dedicada a la instalación, mantenimiento y reparación de productos propios de las comunidades de propietarios.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, ratificó el acuerdo con Manuel Salvador Alarcón en representación de Automatismos Alarcón. La firma tuvo lugar en la sede colegial y permitirá a los colegiados disfrutar de condiciones especiales a la hora de contratar servicios de esta compañía.

Automatismos Alarcón se presenta como una solución integral a los problemas técnicos de las comunidades de propietarios, abarcando una amplia cartera de prestaciones en garajes, sistemas de accesos, cámaras de seguridad, electricidad o piscinas, entre otros. Puede consultar su catálogo de servicios en www.cafmalaga.es.

## CAF Málaga y Caja Rural firman un convenio de colaboración

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, prosiguiendo con su objetivo de ofrecer las máximas ventajas a sus colegiados, hizo efectivo un acuerdo de colaboración con Caja Rural de Granada. De esta forma, los administradores de fincas colegiados podrán beneficiarse de los servicios financieros de esta entidad bajo unas condiciones especiales.

Alejandro Pestaña, presidente del CAF Málaga y Melilla, firmó el convenio junto a Abelardo Gil Escalante, representante de Caja Rural de Granada. Ambos se dieron cita en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla para la suscripción de esta colaboración.

Los servicios que el convenio recoge están dirigidos principalmente en tres líneas diferentes: administradores de fincas, personal de despacho y comunidades de propietarios. No obstante, en el apartado de convenios de la página web del CAF Málaga se pueden consultar los productos actualizados para cada uno de los colectivos englobados en este acuerdo.

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

## El CAF Málaga, presente en la 55 edición de los Premios del Club de Jardinería de la Costa del Sol

El 20 de septiembre, en Marbella, se celebró el acto de entrega de la 55 edición de los Premios del Club de Jardinería de la Costa del Sol. En representación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acudió el vocal de Marbella de la Junta de Gobierno, Esteban Díaz. De esta forma, se encargó de entregar el 2º Premio a nombre del Colegio y bajo la premisa del mejor jardín en Málaga por su mantenimiento. La empresa BOMA fue la ganadora de este premio, por el Jardín de la Urbanización "Aloha Gardens" en Marbella.

## 40 administradores de fincas de Málaga y Melilla visitan el Museo Carmen Thyssen Málaga

El 19 de octubre unos 40 Administradores de Fincas Colegiados de Málaga visitaron el Museo Carmen Thyssen Málaga para conocer con detalle las obras maestras expuestas en la pinacoteca malagueña. El Colegio, como Corporación 'amiga del Museo' mantiene una estrecha relación con este espacio cultural. Por ello, se han ido organizando durante los últimos años diversas actividades en el museo, como el Curso Laboral o las últimas tres ediciones del Concierto de Navidad.

Además, el 2 y 3 de noviembre el Museo Carmen Thyssen Málaga y el Colegio organizaron el llamado 'Fin de Semana del Colegiado'. Los profesionales interesados pudieron visitar la pinacoteca de forma gratuita, y sus acompañantes únicamente debían abonar la entrada con una tarifa reducida.

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

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA | ESTUDIOS INMOBILIARIOS

# ESTUDIOS INMOBILIARIOS UNA GARANTÍA DE PROFESIONALIDAD

**Nueva estructura de las titulaciones de la UMA que permiten al acceso a la profesión de administrador de fincas**

## Diploma en Extensión Universitaria en
## Gestión y Administración Inmobiliaria

(Inicio curso 2020/21, clases viernes alternos de septiembre 2020 a junio 2021)

## Diploma en Extensión Universitaria en
## Gestión y Administración de Fincas

(Inicio curso 2021/22, clases viernes alternos de septiembre 2021 a junio 2022)

Más info en:

www.estudiosinmobiliarios.uma.es

FACULTAD DE COMERCIO Y GESTIÓN

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

# Más de 100 personas acuden al XIX Concierto de Navidad del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla

En plenas fiestas navideñas, el 26 de diciembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró su XIX Concierto de Navidad. Esta nueva edición despertó un gran interés entre los colegiados y público general, reuniendo a más de 100 asistentes en el Museo Carmen Thyssen Málaga, en el patio de este histórico Palacio de Villalón. Ante el encanto de esta residencia nobiliaria del S.XV-XVI, el Colegio decidió volver a elegir este escenario para su tradicional Concierto de Navidad como ya viniese haciendo en años precedentes, aprovechando la circunstancia que la Corporación forma parte de los "Amigos del Museo", por lo que podemos celebrar distintos actos durante el año en este importante centro museístico.

Después de varios años desarrollando este evento navideño con entradas a precios simbólicos y carácter exclusivamente solidario, en esta ocasión se recuperó el acceso libre al concierto. El éxito de la convocatoria fue tal que muchas personas tuvieron que disfrutarlo de pie, y lamentablemente, otras muchas no pudieron entrar al haberse completado el aforo.

El Dúo Humaina, con Patricia Pascual Godoy al violín y David García Moreno al piano, interpretó las canciones del XIX Concierto de Navidad, tocando desde las más antiguas de las composiciones navideñas hasta las más actuales. Villancicos andaluces e internacionales sonaron en el patio del Museo Carmen Thyssen Málaga, regalando a los presentes un dulce recuerdo de la Navidad de 2019.


Desatoros MALAGA

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

Desatoros ANTEQUERA E&V

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

Desatoros MARBELLA E&V

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

EMPRESA COLABOLADORA
Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

OFICINA CENTRAL: C/ Actriz Amelia de la Torre 19, Pol. Ind. Trévenez, 29196 - Málaga
VISITE NUESTRA WEB www.desatorosmalagasl.com

20 ANIVERSARIO 1999 - 2019

LA MÁS ALTA TECNOLOGÍA AL SERVICIO DE LA LIMPIEZA

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

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

# 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

# A·R·G FACHADAS

## EMPRESA LÍDER EN EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN EN LA COSTA DEL SOL

**FINANCIAMOS 100%**

**HASTA 120 MESES SIN INTERESES**

**GARANTÍAS DE 10 AÑOS**

**REHABILITACIÓN**

Aplicador oficial de:

Sika · Revetón · ChovA · procolor · KERAKOLL · HEMPEL

Delegación Estepona: 951 569 308
Delegación Granada: 858 707 819
Móvil 669 270 440 - 669 272 572
contacto@argfachadas.com
www.argfachadas.com