

CAAFA

2.0



REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE
COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

ANDALUCÍA

Nº85

TERCER TRIMESTRE 2020

6ª ÉPOCA

OKUPAS

UNA REALIDAD INCÓMODA

el administrador

Te Ayudamos con la financiación



- Rehabilitaciones
- Obra nueva
- Mantenimiento
- S.A.T.E

Revesan
C/ Issac Newton,9
San José de la rinconada(Sevilla)
+34 954 791 158
info@revesan.es



EDITORIAL

LOS AAFF COLEGIADOS Y LA OKUPACIÓN

Continuamos sufriendo los efectos de la pandemia por el Covid-19 a todos los niveles: sanitario, económico, social. Parece que estamos llegando a los peores datos desde que empezamos con esta pesadilla que parece no tener fin. El gobierno autonómico acaba de anunciar nuevas medidas para intentar frenar la segunda ola y el ascenso contagios en Andalucía. Una de esas consecuencias, que siempre ha estado ahí, pero que en la actualidad está cobrando una mayor conciencia social, es la problemática de la Okupación de viviendas, siendo Andalucía la segunda comunidad con más casos, registrando un incremento del 5% en el primer semestre del año, con un total de 1.183 denuncias.

Ante esta situación, se vuelve a poner de manifiesto el papel fundamental de los Administradores de Fincas Colegiados, como perfectos conocedores de la legislación referente a las ocupaciones ilegales, pueden ayudar y asesorar en caso de denuncia y trámites para el desalojo, incluso pueden poner la denuncia en caso de que persistan las actividades mo-

lestas, al igual que el presidente de la comunidad.

En este número, la secretaria general de Vivienda de la Junta de Andalucía, Alicia Martínez y el abogado Ricardo Gil-Toresano, nos dan sus impresiones y reflexiones profesionales al respecto de esta problemática.

Otro asunto de máximo interés para el colectivo es el de la suspensión de las celebraciones de Juntas de Propietarios, hasta que cambien sustancialmente las condiciones sanitarias, que permitan el acercamiento de personas sin peligro de contagio, criterio manifestado en el mes de agosto por parte del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y ratificado por la Junta de Andalucía.

Además, morosidad, la nueva regulación del teletrabajo, el final del proceso de liberalización del segundo Dividendo Digital, etc. son algunos de los otros temas que tratamos en la revista, junto con el resumen de las principales actividades realizadas por los colegios territoriales.

¡Pasen y lean!



DIRECTORA EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

COLABORADOR
NATALIA GÓNGORA ESCUDERO
SARA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

EDICIÓN
ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SECRETARIA@CAFINCAS.ORG
CARLOS CAÑAL, 22 • 41001 SEVILLA
TELF.: 954 22 99 87 • FAX: 954 56 16 67



PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
ASUNCIÓN, 80 - 5ªA • 41011 SEVILLA
TELF.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.ES
WWW.IBERSPONSOR.ES

PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM

DÉPOSITO LEGAL SE-1034-97

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como editor de CAAF ANDALUCÍA, no se hace necesariamente partícipe de las opiniones que puedan mantener los colaboradores de esta revista.

LISTA ACTUALIZADA DE AAFF COLEGIADOS DE ANDALUCÍA AQUÍ





CONSENSO PARA LA SUSPENSIÓN O APLAZAMIENTO DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

LA JUNTA DE ANDALUCÍA HA RATIFICADO EL CRITERIO MANIFESTADO POR EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EL PASADO 6 DE AGOSTO EN RELACIÓN A QUE “SE SUSPENDAN O EVITEN LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS HASTA QUE CAMBIEN SUSTANCIALMENTE LAS CONDICIONES SANITARIAS, QUE PERMITAN EL ACERCAMIENTO DE LAS PERSONAS SIN PELIGRO”.



Así ha respondido la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de Andalucía aclarando que se hace “sin menoscabo de la regulación de las reuniones de las juntas de propietarios, por lo que sería recomendable evitar o reducir al mínimo las mismas, buscando alternativas que no necesiten de una reunión presencial de los propietarios o sus representantes”.

En esta respuesta dirigida al presidente del Consejo Andaluz, Rafael Trujillo, se añade que, en cualquier caso, de realizarse “se deberán tomar las medidas preventivas necesarias tales como: un aforo que permita la distancia de seguridad interpersonal, el uso de mascarilla, y medidas de ventilación y limpieza/desinfección adecuadas, por lo que se recomienda su realización en espacios abiertos o en su caso con una buena ventilación”. Finalmente, la directora de Salud Pública de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, Catalina M. G^o Carrasco, aprovecha para recordar

que de acuerdo al Decreto-Ley 21/2020, de 4 de agosto, por el que se establece el régimen sancionador por el incumplimiento de las medidas de prevención y contención aplicables en Andalucía ante el COVID-19; “se tipifica como sanción (leve, grave o muy grave) la siguiente figura: La celebración de reuniones, sea en espacios públicos o privados, en los que se produzcan aglomeraciones que impidan o dificulten /a adopción de las medidas sanitarias de prevención, si pueden, directa o indirectamente, suponer un riesgo o daño para la salud de la población”.

Por tanto, se confirman acertadas las recomendaciones lanzadas por unanimidad por los miembros del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas. En dicha Resolución se acordaba “recomendar a los órganos de gobierno de las Comunidades de Propietarios, Presidente, Secretario, y Administrador, que velen no solo por el cumplimiento estricto de las normas, sino que apliquen el



principio de proporcionalidad de riesgos, así como la interpretación de los Decretos de la Junta de Andalucía, y de forma supletoria las Recomendaciones del Ministerio de Sanidad de Decreto”.

De esta manera, los órganos de representación andaluces de los administradores de fincas colegiados recomendaban “evitar las reuniones de juntas hasta no que hubiera una respuesta clara de la Administración autonómica o cambio sustancial en las condiciones sanitarias que permitan el acercamiento de las personas sin peligros de contagios. Todo ello con absoluto respeto al criterio personal que cada profesional colegiado pueda adoptar al respecto en cada caso y circunstancia”. Rafael Trujillo, en nombre de los miles de colegia-

dos andaluces, “y ante la enorme preocupación del colectivo profesional que represento, y las consultas que se nos están planteando, por conocer si esta mención comprende también a las reuniones de Juntas de Propietarios de Comunidades de Propietarios”, aclaraba en la Resolución del 6 de agosto que “hasta la fecha, pese a la petición realizada de urgencia y el tiempo transcurrido, no se ha recibido respuesta oficial alguna por la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, las normas publicadas tienen una falta de rigor lamentable para las Comunidades de Propietarios y ello crea un abanico amplio de interpretaciones y una inseguridad jurídica que debía haber sido evitada”.

ALTO RIESGO DE CONTAGIO EN LAS REUNIONES DE JUNTAS DE PROPIETARIOS

En España existen más de 1.000.000 de comunidades de propietarios de las cuales un 80% son gestionadas por los Administradores de Fincas colegiados. Durante el Estado de Alarma no se han celebrado juntas de propietarios presenciales por estar prohibidas. En la actualidad, es imposible celebrar reuniones de comunidades de propietarios cumpliendo con los criterios establecidos por las autoridades sanitarias. Ante los importantes rebrotes que se están produciendo por la pandemia y para evitar que estas reuniones se conviertan en focos de contagio, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, solicita a la administración el aplazamiento de las 100.000 reuniones mensuales –1.200.000 reuniones anuales– que se celebran por las juntas de propietarios.

PROPUESTAS DEL CGCAFE

En varias comunidades autónomas se han prohibido los encuentros de más de 10 personas y en la práctica totalidad de ellas se recomienda que se eviten este tipo de reuniones. Si embargo, es necesario dar cobertura legal a esta situación y por este motivo se solicita que, tal y como ya ha hecho la comunidad catalana –que es la única con estas competencias–, se establezca el aplazamiento de estas reuniones

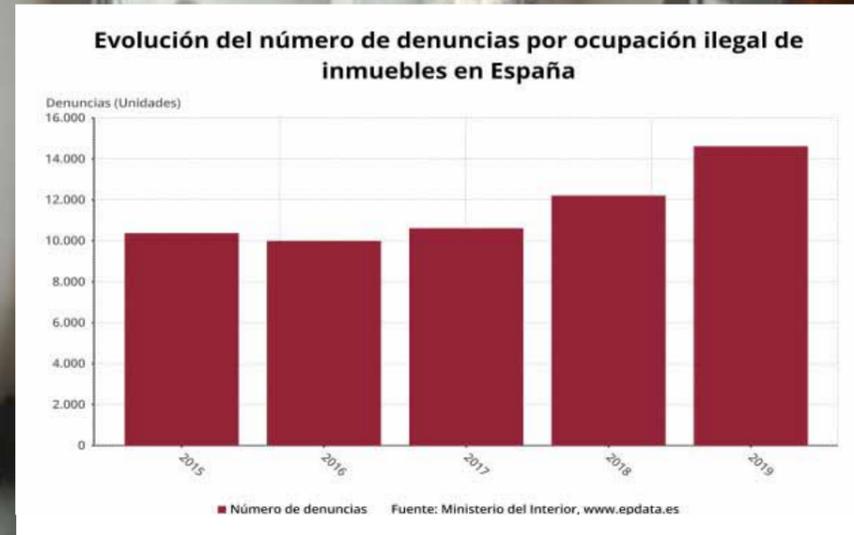
y se prorrogue en el ejercicio de sus cargos a los propietarios que forman parte de la Junta Directiva de las comunidades de propietarios.

Los Administradores de Fincas colegiados consideran que, ante los rebrotes de la COVID-19, sigue siendo muy necesario que no se celebren estas juntas de propietarios presenciales. Recuerda, además, que las reuniones virtuales no están reguladas, por lo que los acuerdos que se adopten en aquellas que se celebren no tienen cobertura legal. Por este motivo, también se plantea que se regulen, para casos especiales en los que sea posible, las reuniones telemáticas. Para Salvador Díez, presidente del CGCAFE–, «en Cataluña han comprendido el alcance de este problema y establecido la regulación que pedimos para todo el país. Hay que tener en cuenta que

el 80% de los ciudadanos viven en comunidades de propietarios, y realizar reuniones presenciales significaría la posibilidad de un alto porcentaje de contagios».

Los Administradores de Fincas colegiados, ante la situación actual, proponen que las juntas de propietarios presenciales se pospongan un año, y se deben de mantener las personas que desempeñan los cargos en las comunidades de propietarios para garantizar su funcionamiento durante esta ampliación.





LOS AAFF COLEGIDADOS FRENTE A LA

OKUPACIÓN



ANDALUCÍA ES LA SEGUNDA COMUNIDAD CON MÁS CASOS, REGISTRANDO UN INCREMENTO DEL 5% EN EL PRIMER SEMESTRE, CON 1.183 DENUNCIAS

El problema de la okupación es un tema cada vez más vigente en España, debido en parte a la actual crisis sanitaria y económica que estamos atravesando desde el mes de marzo con motivo de la pandemia del Covid-19. El número de denuncias siguen aumentando en nuestro país. En los últimos cuatro años han incrementado un 40,9%. Solo en Cataluña hay registradas 3.661 viviendas okupadas en el primer semestre del año 2020, siendo la comunidad española con más casos. Seguidamente nos encontramos con Andalucía, que supera a la comunidad de Madrid. Como hemos mencionado, Andalucía es la segunda comunidad con más casos, registrando un incremento del 5% en el primer semestre, con 1.183 denuncias. Cabe destacar que en estos datos aportados por el Ministerio de Interior no queda constancia de los casos en los que los propietarios han llegado a acuerdos con los delincuentes o han buscado otras alternativas como la contratación de una empresa privada para llevar a cabo el desalojo, por lo que las cifras serían superiores.

Juanma Moreno, presidente de la Junta de Andalucía, ha confirmado que se está preparando una respuesta integral contra la ocupación de viviendas. Una de ellas es pedir a la Fiscalía que haya una figura que se dedique a este problema. Moreno destaca la necesidad de la aportación de más

recursos a las comunidades y la modificación de la normativa estatal en el ámbito penal y civil. El presidente ha indicado que se requiere un plan anti ocupación de viviendas para todo el país, no de manera independiente.

En octubre concluye una guía preparada por el Gobierno andaluz para resolver dudas y orientar legalmente a todos los afectados. También creará un grupo de trabajo entre las consejerías de Justicia, Interior y Fomento.

Según los datos aportados por el Ministerio del Interior las denuncias registradas en España por la okupación equivalen a 40 denuncias al día, entre los meses de enero y junio de 2020.

La Policía Nacional advierte de un nuevo método de actuación aprovechando las vacaciones de verano. Es durante esta época cuando más ocupaciones ilegales se producen, esto se debe a que tanto propietarios como inquilinos dejan libres sus viviendas.

Esta actuación consiste en pegar un hilo de silicona invisible en la puerta y en el marco, de esta manera marcan las viviendas. Pasado un tiempo vuelven a la vivienda y si el hilo está roto significa que hay personas en domicilio. Mientras que si no está roto indica que no hay nadie y entran. La técnica de la silicona invisible es un método que utilizan los delincuentes, aunque hasta ahora no se había visto en okupas.

LA POLICÍA YA TIENE INSTRUCCIONES PARA APLICAR LA LEY ANTE LAS OCUPACIONES ILEGALES

Rafael Trujillo, presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, habló para la Cadena COPE sobre el tema de las Ocupaciones Ilegales en las comunidades de vecinos e indicó que la Policía ya tiene instrucciones claras de cómo actuar ante estas situaciones.

Según Trujillo, el tema de la ocupación es muy antiguo y ha preocupado mucho al colectivo de los AAFF colegiados desde hace tiempo. El problema era que el legislador y el ejecutivo, no han tomado conciencia del problema social hasta ahora. Los administradores de fincas hemos padecido ya estos problemas en muchos de los edificios que gestionamos, pero la policía no tenía muy claro cómo intervenir en estos casos, por dudas de competencia y demás. Por fin, la conciencia social y el ruido social ha hecho que tomen parte en el asunto y que los fiscales den instrucciones a los cuerpos de seguridad de cómo actuar en cada momento.



Rafael Trujillo y Alejandro Pestaña.

MÁS ALARMAS EN LAS VIVIENDAS

En declaraciones al Diario Málaga Hoy, Alejandro Pestaña, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, afirma desde que comenzó el confinamiento provocado por la crisis del coronavirus, se han producido menos casos que a principios de año. No obstante, es una cuestión que necesita una solución porque muchos propietarios se sienten intranquilos. “Los okupas se suelen instalar en barriadas modestas, que no deprimidas, a éstas apenas entran porque se sienten amenazados”, confirma Pestaña.

De hecho, los okupas normalmente se instalan en pisos. “El anonimato es mucho mayor que en una casa, juegan al despiste con los vecinos”, comenta Pestaña. Por lo general, esta práctica suele ir acompañada de actitudes amenazantes, más que violentas. “En el momento que se produzca un acto violento y el okupa esté implicado, inmediatamente la Policía se lo puede llevar sin mayor problema y todo queda solucionado”, declara. Precisamente por esto, los okupas saben el perfil medio de los vecinos de la zona, que suelen ser de edad avanzada. “Los mayores se suelen sentir más indefensos que los jóvenes, con los que podrían buscarse problemas mayores”, especifica Pestaña.



LA CONCIENCIA SOCIAL Y EL RUIDO SOCIAL HA HECHO QUE TOMEN PARTE EN EL ASUNTO Y QUE LOS FISCALES DEN INSTRUCCIONES A LOS CUERPOS DE SEGURIDAD DE CÓMO ACTUAR EN CADA MOMENTO

MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD
PROFESIONALES TRANQUILOS



www.murprotec.es



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones



Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia / Suiza



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80

andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es

FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pínel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62.

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorca C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

Sin embargo, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas asegura que el verdadero problema es que los propietarios no se sienten amparados por la ley. “La sensación general es que los dueños piensan que la legislación favorece a los okupas”, opina Pestaña. Por lo que los propietarios se sienten desamparados y asustados, porque si los okupas destrozan la vivienda hay que lidiar además con todos esos gastos y se ha perdido la posibilidad de arrendar el piso durante todo ese periodo de tiempo. Una medida preventiva que se está adoptando re-

cientemente es cerrar el portal comunitario con llave. “Esto supone un grave problema de seguridad, porque si se produjese un incendio y hay que evacuar el edificio, no todos los vecinos tienen sus llaves a mano para poder salir. Y en el caso contrario es incluso peor, no podría entrar una ambulancia o la Policía”, argumenta. Por todo esto, Pestaña recomienda que se opte por la instalación de alarmas en las viviendas, y así detectar el momento exacto en el que los okupas entran en el hogar y actuar de inmediato, evitando que se instalen unos días en el interior del piso.



EL PAPEL DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ANTE LA OKUPACIÓN

Las ocupaciones ilegales de viviendas preocupan a los propietarios, ya que esta situación acarrea costes para este. Además de los vecinos afectados por los ruidos, las prácticas o las actividades que llevan a cabo.

Por este motivo, es muy recomendable que la comunidad de vecinos cuente con un administrador de fincas colegiado, ya que también puede ayudar y asesorar en caso de denuncia y trámites para el desalojo de los okupas.

Además, aunque la denuncia por okupación y el inicio de los trámites para desalojar a los okupas lo tiene que llevar a cabo el propietario del inmueble, la comunidad de vecinos

puede actuar también en caso de que los okupas estén realizando actividades molestas que les afecten. En este caso, el administrador de fincas también puede ayudar a los vecinos y asesorarles.

De hecho, el administrador de fincas, que debe conocer la legislación referente a las ocupaciones ilegales, puede poner la denuncia en caso de que persistan las actividades molestas, al igual que el presidente de la comunidad, algo recomendable si este último no conoce bien los procedimientos para hacerlo.



MM
MONTES MERCADER

ASESORAMIENTO INTEGRAL TÉCNICO Y JURÍDICO A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
 Más de 20 años de experiencia nos avalan

www.montesmercader.es 954 419 511 - 618 305 559 - 629 426 137

OCUPACIÓN ILEGAL MUCHO POR HACER



ALICIA MARTÍNEZ
SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
CONSEJERÍA DE FOMENTO,
INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA



La ocupación ilegal de inmuebles es un problema social que se ha venido incrementando en los últimos años y que es motivo de preocupación no solo para los propietarios de las viviendas que puede ser objeto de la misma, y temen encontrarse despojados de la posesión de la vivienda y de los daños que puedan presentar cuando las recuperen, sino también de la ciudadanía en general por los problemas de convivencia que genera.

En efecto, en muchas ocasiones estas ocupaciones provocan alteraciones de orden público y quejas vecinales por la actitud incívica de los ocupantes, lo que ha conllevado la organización de patrullas vecinales que se enfrentan a los okupas, por estar directamente afectados o por solidaridad vecinal, en su afán de conseguir por sus propios medios lo que se les dificulta acudiendo a las vías judiciales legalmente previstas.

Si bien, estos movimientos han sido alentados incluso desde algunas instituciones y ha cundido la sensación de impunidad de los que cometen la ocupación ilegal. Algunos han defendido que el movimiento okupa perseguía satisfacer la necesidad de vivienda de los colectivos más desfavorecidos, sin embargo, existen certezas de la existencia de mafias o bandas organizadas que apoyan estos movimientos con fines lucrativos, pues exigen contraprestaciones tanto a los okupantes, por asesorarles y localizar inmuebles susceptibles de ocupación, como a los propietarios para lograr el desalojo de aquéllos.

Este problema es especialmente preocupante en nuestra Comunidad Autónoma, siendo en la actualidad la segunda Comunidad Autónoma, después de Cataluña, en número de ocupaciones ilegales.

Si nos atenemos a los datos del Consejo General de Poder Judicial, los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas se han incrementado, pasando de 1.740 demandas a nivel nacional en 2018, a 4.017 en 2019, lo que supone un incremento del 130,86%. Incremento que ha sido del 164% a nivel andaluz en el mismo periodo, con 292 demandas en 2018 y 771 en 2019. Y en el primer trimestre del presente año 2020 las demandas han sido de 194 en Andalucía, lo que supone un aumento de 44,78% en Andalucía, que en el primer trimestre de 2019 registró 134 denuncias.

Es evidente que las leyes no están funcionando, para proteger la propiedad privada, y depende del camino elegido, civil o penal, los delitos se consideran diferentes y tienen distintos tratamientos. Si bien se dio un paso importante con la llamada Ley



Antiokupas 5/2018 de 11 de Junio, en el momento actual, no ha habido la diligencia por parte del gobierno y por los órganos judiciales para que se cumplan los plazos que fija la ley.

La actuación de las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado, y de los jueces es crucial en los primeros momentos en que se produce la ocupación. En ese sentido, y ante los pasos dados por las Fiscalías de Baleares y de Valencia, recientemente se ha dictado una Instrucción de la Fiscal General del Estado, coincidiendo con la apertura del año judicial, y que unifica criterios de aplicación en todo el territorio nacional.

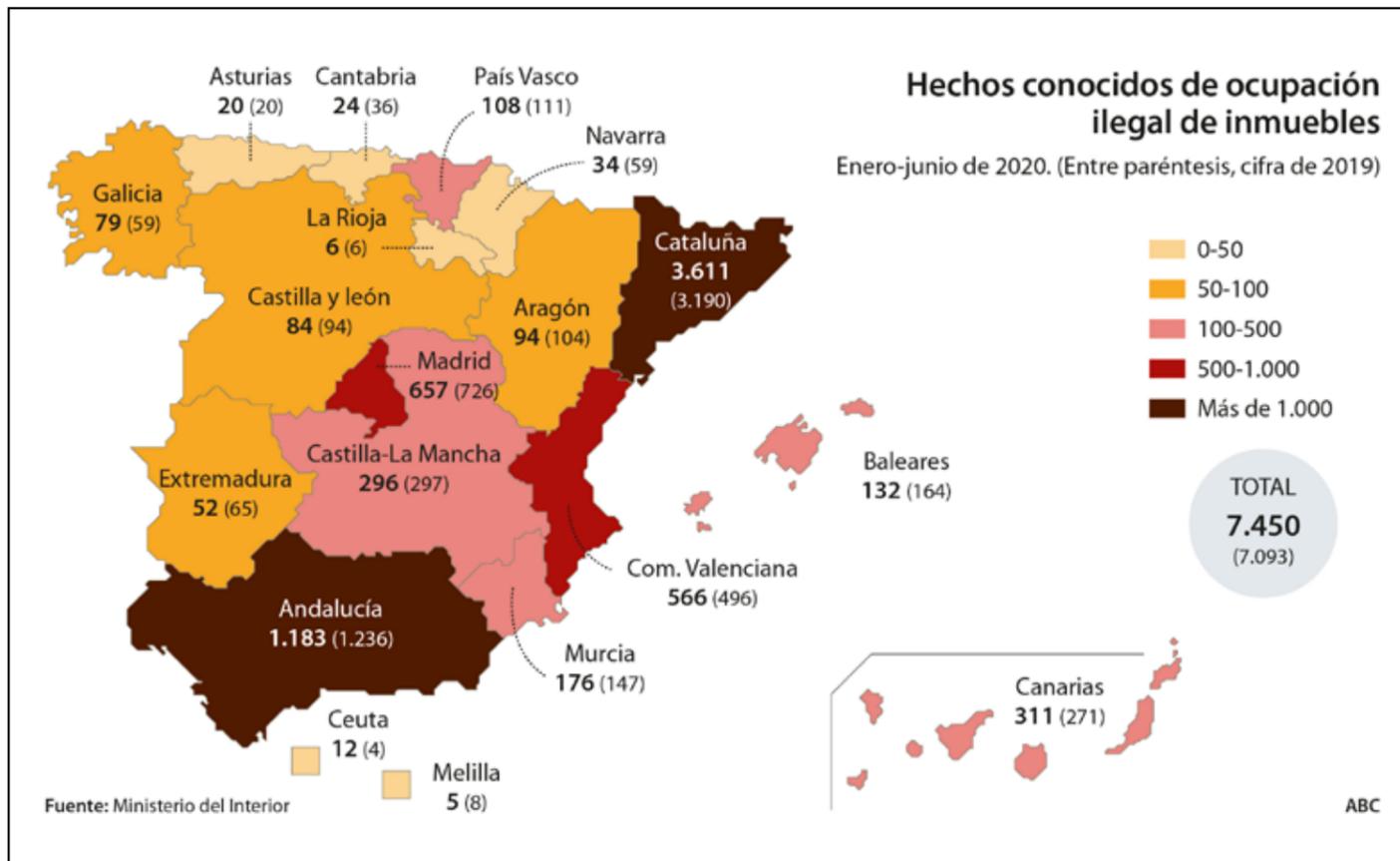
Así, en cuanto el propietario tiene conocimiento de que han ocupado su casa, ya sea primera vivienda o segunda residencia, debe poner denuncia por la vía penal, acompañada de certificado registral de su propiedad, solicitando de forma expresa el desalojo de los okupas. Por tanto, se deja a los fiscales la valoración de estas circunstancias y la decisión en definitiva de solicitar o no la medida cautelar de desalojo.

Si se opta por la vía civil, el propietario de la vivienda okupada puede presentar una demanda acompañando su título de propiedad o el que legitime su posesión, en la que se solicite que se tramite por el procedimiento de juicio verbal, y la inmediata recuperación de la plena posesión de la vivienda, sin necesidad de dirigir la misma contra una persona determinada, si no conoce la identidad de los ocupantes, sino demandando a los ignorados ocupantes. En teoría este procedimiento está previsto

para que en el plazo de 20 días desde la interposición de la demanda se lleve a cabo el lanzamiento, pero lo cierto es que el proceso puede durar varios meses, incluso más de un año, en función de la saturación y atrasos que puedan existir en los Juzgados de Primera Instancia correspondientes. Así, consideramos necesario seguir avanzando en las modificaciones legales oportunas para que la protección de la propiedad privada de la vivienda, y la protección de la intimidad sean una realidad inmediata.

Mientras, no podemos permanecer cruzados de brazos. Por ello desde la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio estamos desarrollando un sistema para informar y asesorar a las personas que han sido víctimas de ocupaciones ilegales, o que quieran prevenir e informarse de las opciones jurídico- legales existentes hasta la fecha manteniendo actualizada toda la información disponible.

A la vez que hay que seguir impulsando una mejor coordinación por parte de los agentes que participan en la lucha contra la ocupación ilegal de viviendas, esto es, las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y los órganos judiciales. En ese sentido, las recientes instrucciones del Ministerio del Interior y de la Fiscal General del Estado son un paso que hay que aplicar y desarrollar, teniendo en cuenta que queda mucho por hacer, también en lo que se refiere a viviendas de personas jurídicas, que igualmente suponen un delito y un grave problema para los vecinos de municipios que las sufren.



LEY ANTIKUPAS PARA DESALOJAR VIVIENDAS EN 24 HORAS

El Partido Popular ha presentado una proposición de ley ya registrada en el Congreso destinada a combatir la okupación ilegal de viviendas y garantizar "el derecho de propiedad, la seguridad de personas y bienes y la convivencia social". En el articulado del texto, se incluyen medidas que facultan a la Policía para desalojar un domicilio o local invadido ilegalmente en un plazo expreso, que en determinados supuestos sería de 24 horas, sin esperar meses, como ocurre ahora. El proyecto supone reforzar el delito de usurpación, pasando de una multa a la pena de privación de libertad de uno a tres años.

Según el PP, el problema de la okupación genera alarma en la sociedad española y el número de viviendas afectadas no deja de aumentar. Además, el Grupo Popular asegura que el fenómeno ha generado "la instauración de mafias de la okupación y la utilización de muchos de estos inmuebles para actividades delictivas".

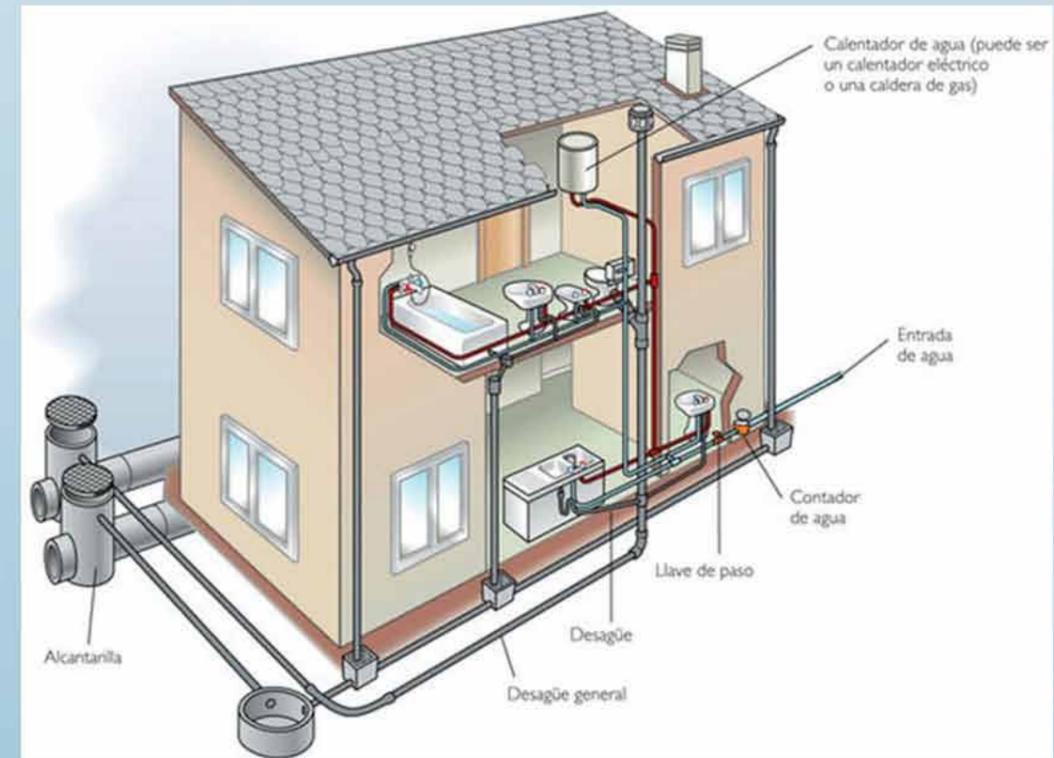
INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO

La proposición de ley del PP define por primera vez de forma clara la okupación ilegal e impide que los okupas estén protegidos por el derecho fundamental de inviolabilidad del domicilio o por el concepto de morada.

De esta manera, se evita que tengan la misma protección en la casa que habitan de forma ilegal y en contra de la voluntad del propietario que el que la habita de forma legal. La autoridad pública podrá desalojar las viviendas okupadas ilegalmente en un plazo de 24 horas.

Asimismo, el proyecto contempla de manera específica la figura de las "mafias de okupación", agiliza el proceso penal para juzgar este tipo de delincuencia y para ello modifica la Ley de Enjuiciamiento Criminal y la Ley del Jurado.

¿Cuándo llamar a Distrai Tecnología?



- Si tienes fugas en las tuberías de agua que provocan humedades en otras estancias, has perdido caudal o simplemente el agua presenta restos de materiales de las tuberías.
- Si presentas roturas en las tuberías de desagües, aguas fecales y pluviales.
- Si pones en marcha la depuradora de la piscina y observar que los skimmer de la piscina no drenan.
- Si tienes que realizar el mantenimiento de impermeabilización/vitrificación de boiler/acumuladores de aguas, silos o fesas sépticas.



Contacta con nosotros en el 902 555 205

Por correo electrónico en amgarcia@distrai.es



www.distrai.es

OCUPACIÓN ILEGAL EN ESPAÑA



RICARDO GIL-TORESANO GÓMEZ

DEPARTAMENTO PROCESAL. RULL & ASOCIADOS. ASESORES GLOBALES

RULL
& asociados
asesores globales

De un tiempo a esta parte en nuestro país estamos viviendo de forma creciente el fenómeno social de la ocupación ilegal, que ha entrado de lleno en nuestra actualidad, dicho fenómeno parte de la supuesta extrema necesidad derivada de las diferentes crisis que han azotado nuestra economía. Opiniones políticas aparte, lo que está meridianamente claro es que nos encontramos ante una conducta típica, antijurídica y culpable, máxime cuando en la mayoría de los casos la realidad es que constituyen auténticas prácticas mafiosas basadas en la intimidación o la extorsión, y con una única finalidad, el lucro económico.

Es conveniente precisar que estas actuaciones, absolutamente ilegales, de ninguna forma están protegidas por el artículo 47 de la Constitución Española, nada más lejos de la realidad, dichos actos chocan frontalmente con el Derecho a la Inviolabilidad del Domicilio, recogido en el artículo 18 del citado texto, precepto que por otra parte goza del mayor nivel de protección de todos los que en el texto constitucional se prevén.

Si nos encontramos ante la situación de que han ocupado nuestra vivienda lo primero que debemos hacer es denunciar los hechos ante la Guardia Civil o la Policía, hay que precisar en este punto que el famoso plazo límite de 48 horas con el que cuentan las autoridades para desalojarlos sin una orden judicial no está recogido en ningún texto legal, la diferencia en el procedimiento de desalojo de ocupantes ilegales tiene que ver con la naturaleza del delito, a saber, allanamiento de morada o usurpa-

ción. En el supuesto de que se trate de allanamiento de morada la policía puede actuar en cualquier momento, aunque hayan transcurrido más de 48 horas, por considerarse este un delito flagrante.

En el caso de que se trate de usurpación (al no estar considerada la vivienda como morada por ser esta, por ejemplo, de una entidad financiera) si es necesario comenzar un procedimiento judicial, y en estos casos puede complicarse el hecho de probar la usurpación dado que los propios ocupantes ilegales pueden lograr documentos que acrediten el inmueble como su morada utilizando por ejemplo un contrato de luz.

En lo que respecta a las soluciones legales que se han llevado a cabo se debe mencionar la ley 5/2018 de 11 de junio, por la que se modifica la LEC en materia de ocupación ilegal de viviendas, en el mismo preámbulo de la citada ley se admite que “ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos poseedores de la vivienda, en muchos casos también con una difícil situación económica, personal o familiar”.

Esta modificación de la LEC puede considerarse un avance pero no es, ni de lejos, suficiente, a la vista está que los casos de ocupaciones ilegales en España no dejan de crecer, mientras se adoptan medidas verdaderamente efectivas y que aporten seguridad jurídica la sociedad debe formarse en este aspecto, puesto que es un problema con el que se puede encontrar cualquier propietario de un inmueble, en el caso de que sufra la ocupación ilegal debe acudir a un adecuado asesoramiento jurídico que le indique los pasos a seguir para la consecución de su legítimo fin, que no es otro que recuperar lo que por derecho le pertenece.

“NINGUNO DE LOS CAUCES LEGALES ACTUALMENTE PREVISTOS EN LA VÍA CIVIL, PARA PROCURAR EL DESALOJO DE LA OCUPACIÓN POR LA FUERZA DE INMUEBLES, RESULTA PLENAMENTE SATISFACTORIO”

¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



918 372 025



EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ACUERDAN UN PROTOCOLO DE COORDINACIÓN E INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia y la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda han firmado una resolución conjunta por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y se articula un protocolo que mejorará la coordinación e intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Los objetivos de esta nueva normativa son au-

mentar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; incrementar la accesibilidad y la transparencia; remover barreras de acceso a la información inmobiliaria; reducir los costes; permitir la implicación de la ciudadanía que puede actualizar y rectificar la descripción de sus inmuebles, así como simplificar todo el trámite administrativo. La nueva resolución conjunta aborda temas importantes, no resueltos en el marco legal actual, como la necesidad de obtener un Informe de Validación Gráfica de Alternativas del Catastro

(IVGA), para conseguir la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGA), y que permite conocer anticipadamente si el levantamiento topográfico realizado por un técnico se puede incorporar o no a la cartografía catastral.

Asimismo, se dan soluciones técnicas a los problemas derivados de las discrepancias geométricas, giros y desplazamientos cartográficos, lo que posibilita el correcto tratamiento de las comunicaciones recíprocas.

Además, esta nueva resolución viene a solventar problemas detectados como la necesidad de la representación gráfica y consiguiente certificación del solar de un edificio en división horizontal; o el tratamiento de las representaciones gráficas alternativas en determinados supuestos. Así, introduce conceptos prácticos esenciales como la precisión de cartografía, margen de tolerancia y, sobre todo, identidad gráfica de parcela.

SE DISPARA LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN UN 40% CON MOTIVO DE LA CRISIS

EL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS ESTIMA EN 375 MILLONES LOS IMPAGOS RECIBIDOS DESDE QUE COMENZÓ LA CRISIS DEL COVID-19

Según los datos del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y aportados recientemente en una entrevista de su presidente, Salvador Díez Lloris al periódico La Razón, la morosidad de las comunidades se ha disparado un 40% en los meses que estuvo vigente el estado de alarma con respecto al mismo periodo de 2019. Dicho incremento supone 375 millones de euros más, según los cálculos preliminares que ha hecho el consejo sobre los efectos de la pandemia.

“El desempleo, los ERTE y, en general, las dificultades económicas que ha traído la pandemia han disparado la morosidad”, explica Salvador Díez, presidente del Consejo de Administradores de Fincas. No es la primera vez que los impagos se disparan como consecuencia de una crisis económica. Ocurrió también con la Gran Recesión, asegura Díez. Pero a diferencia de entonces, ahora los niveles de morosidad se han disparado de forma repentina. “Entonces [en la Gran Recesión], el proceso empezó en 2008 y fue creciendo hasta tocar máximos en 2012. Pero ahora se ha producido un subidón brutal” en muy poco tiempo, asegura.

No obstante, y sabiendo que la situación de cada inmueble es diferente, los administradores de fincas tienen la impresión de que las comunidades de propietarios están mejor preparadas para afrontar el embate a medio plazo. “Las cuentas se han recuperado y no se han visto muy presionadas por factores como, por ejemplo, el aumento de los precios de los combustibles” para las calefacciones, explica Díez.

ENTRA EN VIGOR UNA NUEVA LEY QUE REGULA EL TELETRABAJO

LA NUEVA REGULACIÓN, APROBADA EL 22 DE SEPTIEMBRE EN EL CONSEJO DE MINISTROS Y ACORDADA CON PATRONAL Y SINDICATOS, ENTRÓ EN VIGOR EL PASADO 14 DE OCTUBRE, TRAS SU PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE ESTADO.



Se trata del **Real Decreto-ley 28/2020** de trabajo a distancia. Su implantación se ha acelerado debido a las circunstancias que han provocado su crecimiento como es la pandemia de la COVID-19, ya que hasta ahora no contaba con una regulación específica.

Según se recoge en la exposición de motivos, su objetivo es proporcionar **“una regulación suficiente, transversal e integrada** en una norma sustantiva única que dé respuestas a diversas necesidades, equilibrando el uso de estas nuevas formas de prestación de trabajo (...) con un marco de derechos que satisfagan, entre otros, los principios sobre su carácter voluntario y reversible o el principio de igualdad de trato en las condiciones profesionales”.

Desde El Administrador, os ofrecemos un resumen de las claves más importantes de esta nueva legislación:

- Se debe firmar un **acuerdo con el empleado que vaya a trabajar a distancia más del 30% de la jornada** semanal durante un periodo de tres meses y obliga al empresario de pagar los gastos en los que pueda incurrir el empleado.

- Los gastos que suponga el desarrollo del trabajo a distancia para el empleado, deberán ser sufragados o compensados por la empresa, incluyendo **equipos, herramientas y medios**.

- El trabajo a distancia será **voluntario y reversible y requerirá la firma de un acuerdo por escrito**, que podrá formar parte del contrato inicial o realizarse en un momento posterior, sin que esta modalidad pueda ser impuesta.

Esta nueva legislación, distingue igualmente diferentes términos:

- **Trabajo a distancia:** Actividad laboral desde el domicilio o el lugar elegido por el trabajador, con carácter regular.

- **Teletrabajo:** Trabajo a distancia realizado exclusivamente o de manera prevalente por medios y sistemas informáticos o telemáticos

- **Trabajo presencial:** El que se presta en el centro de trabajo o en el lugar que elija la empresa.

#ConLosAdministradoresDeFincas

Ahora, cuando más nos necesitamos, **somos uno.**

#JuntosAvanzamos



MUTUA DE PROPIETARIOS
tus inmuebles en forma

EL PROCESO DE LIBERACIÓN DEL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL LLEGA A SU FIN



JOSÉ MANUEL MUÑOZ BRACHI
SECRETARÍA TÉCNICA ASOCIACIÓN DE
TELECOMUNICACIONES DE ANDALUCÍA. ATELAN



Tras un proceso que nos ha traído desde junio de 2019 hasta el 31 de octubre, se llega al fin del proceso de liberación del segundo dividendo digital en todo el territorio nacional, junto a la coordinación de este proceso con nuestros países vecinos, tanto europeos como del norte de África.

Eso significa que a partir del 31 de octubre, los canales de TDT ubicados entre los 700 y 800 MHz, desalojan definitivamente las mismas, para que esta franja se destine próximamente al desarrollo de servicios de voz y conectividad de muy alta capacidad.

El proceso concluye como ya pudimos ir experimentando en el primero de estos procesos allá por el año 2015, y que no es más que con la desaparición de nuestros televisores de parte de los programas que hasta el momento recibíamos y que se ha reubicado en otras frecuencias, lo que supone que tenemos que resintonizar todos los televisores.

Y si bien el proceso concluye finalmente el 31 de octubre, la desaparición de los programas de TDT se va a producir de forma escalonada desde el 30 de septiembre, dado el elevado número de zonas en las que hay que producir esa transición.

En concreto, para todas las zonas ubicadas en Andalucía, el final de las denominadas emisiones en simultáneo, se producirá en la madrugada del 13 al 14 de octubre. Desde ese momento las emi-

siones de TDT que se reciban en nuestros televisores ya sólo serán las que serán definitivas.

Hay que recordar que todo este proceso ha sido posible gracias a la adecuación de una gran parte de las instalaciones colectivas receptoras de televisión, que precisaban para este reto algún tipo de intervención y que en un proceso escalonado y no exento de situaciones complicadas en algunas zonas, se ha llevado a cabo de forma satisfactoria y llegando unos niveles de adecuación satisfactorios como para poder llevar a cabo ese cese de emisiones.

Además, el sistema de ayudas puesto en marcha por el Gobierno del Estado, ha permitido a un gran número de propietarios de esas instalaciones adecuadas cubrir en un muy alto porcentaje el coste de la adecuación realizada.

Ese sistema de ayudas seguirá estando disponible para presentar solicitudes hasta el 31 de diciembre. De esa forma, cualquier instalación que por alguna razón no haya podido afrontar su adecuación en estas semanas, aun tendrá tiempo hasta final de año de hacerlo y de poder beneficiarse de estas ayudas. Sin duda ha sido un gran reto, donde se han visto involucradas un gran número de sectores y personas y que ha afectado a todo el territorio nacional en mayor o menor grado. Pero como ocurrió en 2014 - 15 con el primer dividendo o en 2006

con la sustitución de la televisión analógica por la digital, ha sido un reto alcanzado de forma satisfactoria.



¿QUÉ PREOCUPA A LOS AAFP CUANDO LLEGAN EL FRÍO Y LAS LLUVIAS?

CON LA BAJADA DE TEMPERATURAS Y LA LLEGADA DE LA ÉPOCA DE LLUVIAS AFLORAN LOS PROBLEMAS DE HUMEDADES EN TRASTEROS, GARAJES, FOSOS DE ASCENSOR Y PLANTAS BAJAS

Con la llegada de la temporada de otoño-invierno los primeros síntomas de las humedades estructurales afloran y aquellas que empezaron a salir en primavera-verano, se agravan. Estas humedades resultan no solo tema recurrente en cuanto a la estética, sino lo más importante, llegan a ser un peligro tanto para la salud como para la estructura de los edificios, que pueden llevar a la pérdida del poder de carga de los muros, provocando un colapso estructural. Por este motivo, los problemas de humedades suelen convertirse en un verdadero quebradero de cabeza para el sector de la administración de fincas y una fuente de conflictos entre las comunidades de vecinos. Cuando en un edificio aparecen humedades estructurales comienza para el administrador una carrera de fondo para dar con una solución que convenza a la comunidad de propietarios.

La humedad estructural es una patología crónica e irreversible por lo que, una vez que aparece, no se eliminará con soluciones tradicionales (pinturas antihumedad, respiraderos y ventiladores, electroósmosis, cámaras de pladur...). Estas soluciones son solo un parche al problema que desencadenará a la larga en derramas innecesarias e improductivas y, por consiguiente, en conflictos con las juntas de vecinos.

Para ello Murprotec, multinacional líder en tratamientos contra las humedades estructurales en España y Andalucía, cuenta con tratamientos específicos que aseguran su eliminación definitiva. La compañía ha desarrollado un área específica donde dan soporte a los administradores de fincas en la detección y actuación sobre los problemas de humedades estructurales en comunidades de propietarios.

TRAZABILIDAD DEL TRATAMIENTO: SEGURIDAD Y EFICACIA DE PRINCIPIO A FIN

La compañía cuenta con un programa 360º dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de Murprotec.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, diagnóstico y elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva; la garantía de hasta 30 años cubierta por compañías de seguros y provisión en balance, así como el acompañamiento, asesoramiento y presentación de los tratamientos en Juntas de Vecinos.

SOPORTE A LOS ADMINISTRADORES SEGÚN EL TIPO DE HUMEDAD:

CONDENSACIÓN: Murprotec realiza la mediación técnica entre propietarios y administradores para certificar el origen de la humedad y saber de dónde proviene y explicando las soluciones, además de exponer todo lo que supone para la salubridad de los habitantes de los inmuebles.

FILTRACIÓN EN FOSOS ASCENSORES: Murprotec elimina el peligro que suponen los fosos de ascensor anegados de agua y, solucionando las humedades, evita la pérdida de la garantía del ascensor y los elevados costes económicos en reparación o sustitución del mismo.

FILTRACIÓN EN GARAJES Y TRASTEROS. Murprotec soluciona el problema y asegura al administrador la eliminación completa de olores, problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.

CAPILARIDAD EN PLANTAS BAJAS.

Murprotec acaba de manera definitiva con esta patología de manera definitiva, eliminando el poder de absorción capilar de los muros, y evitando tanto daños estéticos, malos olores, como pérdida de poder portante del inmueble.

MURPROTEC, multinacional europea pionera en tratamientos definitivos contra las humedades estructurales, realiza más de 13.000 intervenciones anuales. Para asegurar el mejor resultado, investiga y desarrolla en sus propios laboratorios todas las tecnologías y ofrece en todos sus tratamientos contra las humedades una garantía de hasta 30 años, avalada por los principales organismos certificadores del sector de la construcción.



JULIÁN BARRERO CORTIJO

DIRECTOR DE COLECTIVOS PROFESIONALES DEL BANCO DE SABADELL

“MANTENEMOS UNA FIRME APUESTA POR LA COLABORACIÓN CON LOS AAFF COLEGIADOS”

En Banco Sabadell los directores de colectivos profesionales son un equipo de especialistas, distribuidos por todo el territorio nacional, cuyo objetivo fundamental es establecer relaciones sólidas y a largo plazo con los colegios profesionales. En el ámbito de Andalucía Occidental y Extremadura el responsable de colectivos profesionales es Julián Barrero, con más de 39 años de experiencia en el sector y en concreto 14 como director de colectivos.

¿Cómo surge el interés de Banco Sabadell por los profesionales?

El interés del banco por los profesionales tiene mucho sentido y, de hecho, su creación, hace ya más de treinta años, fue una decisión estratégica y muy coherente con nuestra vocación de servicio a las empresas y a los profesionales.

La especialización es nuestra manera de entender el servicio al cliente. Por ello, de esta forma, conocemos cuáles son las necesidades específicas de cada colectivo y sector. En estos momentos, nos ha servido para conocer más de cerca sus necesidades e inquietudes, pudiendo acertar en las soluciones que les damos en cuanto a productos y servicios financieros.

¿Cómo ha afrontado Banco Sabadell la situación generada por la pandemia?

En estos momentos de grave crisis sanitaria y económica generada por la COVID-19, en Banco Sabadell hemos volcado nuestros esfuerzos en proteger a nuestros clientes, así como en trabajar para mitigar su impacto.

Hemos puesto en marcha todo un plan de acom-

pañamiento a empresas, pymes, negocios, autónomos y particulares para ayudarles a conocer y valorar el impacto de los acontecimientos, anticiparnos a sus necesidades y poder ofrecerles las mejores soluciones de financiación, así como facilitarles la operativa digital.

¿Qué medidas ha tomado vuestra entidad?

En esta crisis somos parte de la solución, distribuyendo las líneas de financiación con aval del Estado a través del ICO, implantando las moratorias legales y sectoriales para hipotecas y préstamos al consumo, facilitando el anticipo de los ERTE, adelantando el pago de pensiones y subsidios de desempleo, etc., además de soluciones propias para la venta a distancia de los comercios, anticipación de renovaciones de crédito y líneas de circulantes, etc. Y, por supuesto, todas estas acciones están disponibles para los profesionales.

Y en concreto con respecto a los colegios profesionales, ¿qué medidas habéis tomado?

Hemos incrementado de manera significativa nuestra comunicación con los diferentes colectivos, facilitándoles información de valor y estando próximos. Hemos realizado continuamente webinars sobre los temas que hemos detectado necesitaban algún tipo de asesoramiento, como por ejemplo sobre tipos de soluciones de financiación, medios de pago, etc. Así como la puesta en marcha de firma de convenios a distancia.

Banco Sabadell mantiene en la actualidad convenio con el Colegio de Administradores de Fincas, ¿en qué consiste?

La relación de nuestra entidad con el Colegio de



AAFF viene desde 1996, año en el que se firmó el primer convenio con el colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, a lo largo de los años se han ido firmando con el resto de los Colegios andaluces, abarcando en la actualidad a todos.

En el trascurso de estos 14 años que llevo desarrollando las distintas funciones de este puesto, cabe destacar la demanda permanente de información sobre la posibilidad de conseguir financiación a las comunidades sin el aval de los comuneros, para acceder a financiación dirigida a la conservación, mejora y regeneración del edificio.

Puedo afirmar con orgullo que este objetivo ya lo hemos logrado y actualmente ofrecemos activamente soluciones a este respecto a todas las comunidades.

Otro de los servicios más demandado, es la presentación de recibos a través de la Norma-19. Este lo hemos ofertado sin costo desde sus inicios y lo hemos ido adaptando a la evolución y las necesidades del mercado.

¿Qué expectativas maneja su departamento con relación a los colegios profesionales en la actual situación y cómo veis el futuro?

En Banco Sabadell mantenemos una firme apuesta por la colaboración con los administradores de

fincas y tenemos el objetivo de satisfacer todas sus necesidades financieras y poner a disposición de sus miembros múltiples herramientas y servicios de interés y utilidad para impulsar su actividad.

Estamos acelerando el grado de digitalización, de cara a la presentación de documentos vía digital, por cambio en las juntas de propietarios.

Reforzar esta colaboración se hace hoy en día todavía más necesario. Como dice nuestra última campaña, trabajamos EN PRO de los profesionales.

Sabadell Professional 



ESTAMOS ACELERANDO EL GRADO DE DIGITALIZACIÓN, DE CARA A LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS VÍA DIGITAL, POR CAMBIO EN LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

‘ZERO BARRERAS’ LA PRIMERA APP QUE MIDE LA ACCESIBILIDAD REAL DE UN EDIFICIO

SE TRATA DE UNA APP AL SERVICIO DE LA CIUDADANÍA, PRESENTADA POR LA FUNDACIÓN MUTUA DE PROPIETARIOS, QUE AYUDARÁ A SENSIBILIZAR NOS ANTE SITUACIONES COMO QUE EN ESPAÑA, HAY MÁS DE 100.000 PERSONAS QUE NO PUEDEN SALIR DE CASA POR FALTA DE ACCESIBILIDAD EN SU EDIFICIO

A través del móvil, la herramienta mide el grado de accesibilidad de los distintos elementos comunes de un edificio, como ascensores, escaleras, buzones o portales

La Fundación Mutua de Propietarios ha presentado Zero Barreras, la primera aplicación para dispositivos móviles que permite de forma sencilla medir el grado de accesibilidad de cada una de los elementos comunes de un edificio, identificando de una forma sencilla cuáles son las barreras arquitectónicas a las que se debe enfrentar una persona con movilidad reducida al acceder a su finca.

Mediante el uso de las últimas tecnologías como la inteligencia artificial o el machine learning, Zero Barreras es una aplicación muy intuitiva y fácil de usar, que permite al usuario tomar datos reales sobre la accesibilidad de su propio edificio y conocer el resultado al instante, siendo perfecta para su utilización por las comunidades de vecinos.

“El confinamiento forzoso nos ha permitido experimentar el día a día de las 100.000 personas que no salen nunca de casa en España por falta de accesibilidad en su edificio, así como de los 1,8 millones de personas que necesitan la ayuda de terceros. Ahora, la app Zero Barreras nos facilitará conocer cuáles son las barreras arquitectónicas y, así, construir un gran ‘Mapa de la accesibilidad de los edificios de viviendas en España’”, explicó Laura López Demarbre, vicepresidenta de la Fundación Mutua de Propietarios durante su presentación.

¿CÓMO FUNCIONA ‘ZERO BARRERAS’?

Zero Barreras se ha diseñado para que el usuario pueda medir con su móvil, de una forma

sencilla, el grado de accesibilidad de los diferentes elementos comunes de su edificio, tales como el ascensor, las escaleras, el portal, los buzones...

Para realizar las mediciones, el usuario tan solo debe situarse delante de su edificio y realizar el itinerario desde la calle hasta la puerta de su casa siguiendo las indicaciones de la app, que irá guiándole para que mida o proporcione información de cada uno de los elementos del inmueble: acceso desde la calle, tipo de portero automático, medidas de las escaleras, peso de la puerta, existencia o no de rampa, ancho del ascensor, etc...

El usuario tan sólo debe observar los elementos que hay a su alrededor, responder a las preguntas y recopilar los datos reales que le indica la aplicación. Finalmente, Zero Barreras evaluará el nivel de accesibilidad de cada uno de los elementos comunes del edificio proporcionando un Índice de Accesibilidad del inmueble, expresado en porcentaje.

“Esta aplicación permite hacer partícipe a la comunidad de vecinos de las necesidades de su edificio en materia de accesibilidad, y mostrar las barreras arquitectónicas a las que debe enfrentarse una persona con movilidad reducida”, explica la vicepresidenta de la Fundación Mutua de Propietarios.

La aplicación Zero Barreras (disponible tanto en Android como en iOS) también permite interactuar con la comunidad y formar parte de distintos grupos para optimizar la información recogida y conectar con expertos en materia de vivienda, accesibilidad y movilidad reducida para resolver todas las cuestiones respecto a qué hacer para solucionar los problemas de accesibilidad de sus edificios.



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS



No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

EXPERTOS
EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

MAYOR CARTERA
DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO

MAYOR RED
DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día.

Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas



901 512 213
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS
www.portis.es

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

SENTENCIAS

La división de un local en dos viviendas requiere el acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios y la autorización administrativa

TS, Sala Primera, de lo Civil, 445/2020, de 20 de julio

Recurso 134/2018. Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER.

SP/SENT/1059760

“... En la actualidad el artículo 10.3 b) LPH, según redacción dada Modificado por la Disposición Final 1.4 de la Ley dispone que requerirán autorización administrativa: “Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte”, de modo que, con independencia de que los nuevos elementos creados fueran objeto o no de inscripción registral, la validez de la división efectuada requería un acuerdo comunitario favorable y una autorización administrativa, sin que dichos requisitos concurren en el presente caso.

El interés casacional de la cuestión planteada resulta claro si se tiene en cuenta que se trata de definir el alcance de la norma en orden a exigir la previa aprobación de la junta de propietarios para que se pueda llevar a cabo la división, con creación material de dos elementos donde antes únicamente existía uno, y si ello únicamente es requerido cuando se va a efectuar una modificación de cuotas y se va a proceder a la inscripción en el registro de la propiedad de los nuevos elementos. Tal como se ha tenido por probado desde la sentencia de primera instancia, en la junta de propietarios de fecha 2 de abril de 2013 se rechazó la propuesta realizada por la hoy demandada; reunión a la que asistió personalmente y no recurrió los acuerdos adoptados. Nuevamente y en fecha 25 de septiembre de 2013 se convoca una nueva junta general extraordinaria, a

petición de la Sra. Marcelina, en la que otra vez se rechaza su propuesta, sin recurso alguno por su parte; y, por último, en junta de fecha 31 de julio de 2014, cuando se habrían iniciado las obras, pese a la postura contraria de la comunidad, se acuerda conceder un plazo a la demandada para que reponga los elementos afectados a su estado original, lo que no llevó a cabo voluntariamente.

De lo anterior se desprende que, sin perjuicio de que no existiera prohibición estatutaria de división de los elementos integrantes de la propiedad horizontal -si tal prohibición existiera, ninguna discusión podría suscitarse- la división realizada por la demandada convirtiendo un local en dos viviendas independientes requería inicialmente un acuerdo de aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes, lo que no ha existido. Por ello el recurso ha de ser estimado acogiendo la correspondiente pretensión de la demanda, que se estima íntegramente. ...”



CONSULTAS

¿Abarca la afección real los intereses de mora acordados por la Comunidad?

SP/CONS/90948

La cuestión es ciertamente controvertida, como lo muestra nuestra Encuesta Jurídica “Si la Comunidad ha acordado el recargo de intereses a los propietarios morosos, ¿deben tenerse en cuenta en la afección real? Y, también, en caso de impago, ¿podrá privarse al propietario del derecho de voto del art. 15.2 LPH?”, que puede consultarse en nuestra base de datos www.sepin.es, con la referencia SP/DOCT/15119, y la Sentencia de la AP Málaga, Sección 4.ª, 113/2018, de 19 de febrero (SP/SENT/962474).

Nuestro criterio es contrario a que se puedan exigir dichos intereses moratorios acordados en Junta al nuevo propietario, por cuanto el art. 9 e) LPH no otorga esa protección a todas las deudas con la Comunidad, sino únicamente a las “cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares”, por lo que coincidimos con aquellos que sostienen una interpretación contraria a su inclusión dentro de los gastos de Comunidad de las obligaciones accesorias a la deuda de esa naturaleza. La otra postura no parece ajustada ni al tenor literal de la norma ni a la debida interpretación restrictiva de una norma que supone la responsabilidad de un

tercero, aunque sea hasta el límite que represente el valor del piso o local.

No obstante, lo anterior, y dadas las dudas que la cuestión puede suscitar, consecuencia de que en el supuesto que nos ocupa el nuevo propietario era titular de otra propiedad en el inmueble y no impugnó el acuerdo de la Comunidad que aprobaba la reclamación de intereses a los propietarios morosos, es perfectamente sostenible la doctrina de los actos propios y la consiguiente obligación de pago de dichos intereses por el adjudicatario de la vivienda.

Si un propietario aparece como moroso en la convocatoria, pero ha pagado en el momento de la Junta, ¿podrá votar?

SP/CONS/91673

No porque conste como moroso en la citación de la Junta, se le puede privar del derecho de voto conforme establece el art. 16.2, pues desde entonces hasta el día de la celebración ha podido pagar. El momento de determinar la situación es al iniciarse la reunión, que de seguir en dicha condición no podrá votar. Se puede plantear un problema y es que se devuelva un recibo remitido por compensación bancaria días después de celebrar la Junta, es decir, se permitió votar porque no constaba como moroso. En estos casos, conforme a lo previsto en el art. 19.3, se podría subsanar el contenido del acta y anular su voto con todas las consecuencias, pero es más coherente considerar que el momento exacto de determinar la votación es la celebración de la Junta y no el día de cargo a la Comunidad por devolución del recibo.



RENOVACIÓN DE CARGOS EN EL COLEGIO DE AAF DE CÁDIZ

Carlos de Osma, hasta ahora vicepresidente primero del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, se ha convertido en el nuevo presidente de nuestro Colegio, una vez que Rafael Trujillo ha hecho efectivo su cese como máximo mandatario en la Junta General de Colegiados que ha tenido lugar este viernes en la Confederación de Empresarios de Cádiz, todo ello por causas personales y familiares una vez que ha cumplido 68 años, y ha permanecido como presidente durante 32 años. Desde 1984 como directivo de la corporación, y más de 40 años en el Colegio, Trujillo da un paso al lado como mandatario, aunque seguirá participando como colegiado, y colaborando con la nueva Junta de Gobierno, la cual lo ha nombrado Presidente Honorífico. Trujillo en un discurso de despedida en el cargo, agradeció todo el apoyo tenido en estos años, y manifestó su deseo de dar paso a nuevos tiempos, si bien se prestó a colaborar y seguir aportando su experiencia, ya que recordó que no se jubila, y que seguirá en el ejercicio profesional como siempre.

La cita sirvió para llevar a cabo la acostumbrada toma de juramento profesional a los nuevos incorporados, con la presencia de D. Manuel Estrella Ruiz, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz y Colegiado de Honor. Así mismo se entregaron las distinciones y nombramientos honoríficos, que en esta ocasión ha recaído en tres colegiados. Emilio Trigueros Serrano, miembro fundador del Colegio con más de 50 años de colegiación, fue nombrado Colegiado de Mérito y recibió la Medalla de Oro del Colegio. Por su parte, Sebastián Montaldo Puerto, con más de 40 ocupando cargos en el Colegio, fue nombrado Colegiado de Honor y Vicepresidente Honorífico recibiendo la Medalla de Oro. Finalmente Rafael Trujillo Marlasca, fue nombrado Colegiado de Mérito y Presidente Honorífico, y recibió la Medalla de Oro del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, recibiendo una aclamación masiva por todos los asistentes que agradecieron así a labor acometida en todos estos años.



REUNIÓN DE TRABAJO CON LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

La sede del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta albergó una productiva reunión de trabajo entre algunos de los miembros de la Junta de Gobierno, y representantes de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Cádiz. Rafael Trujillo, Carlos de Osma y Juan Antonio Fernández Estudillo, presidente, vicepresidente y secretario de nuestro colegio respectivamente, mantuvieron un encuentro con Ignacio Romaní, en calidad de Director Provincial de AVRA en Cádiz, María Luisa Rodríguez Cunill, Jefa de Sección de PPV, y Rafael Fernández Cubero, Jefe de Sección de Gestión de AVRA en Cádiz.

En dicho encuentro, se mostró la predisposición por parte de nuestro colegio de colaborar con la

Junta de Andalucía en una materia que afecta a tantos propietarios y comuneros, una labor que ha resaltado por su parte Ignacio Romaní, Director Provincial de AVRA en Cádiz. Además, se han sentado las bases para acometer acciones en las barriadas y edificios de las poblaciones de la provincia en el parque de Viviendas Públicas de la Junta de Andalucía, contando con el apoyo de los administradores de fincas colegiados.

Dentro de la labor de apoyo a los propietarios y comuneros, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta nos mostramos muy orgullosos de haber podido realizar este acercamiento con la agencia AVRA, y servir de apoyo en todas sus iniciativas.



CONVENIO DE COLABORACIÓN CON IESA

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta ha cerrado un acuerdo de colaboración con IESA por el cual sus colegiados se podrán beneficiar de exclusivas ventajas. Gracias a este convenio, los administradores de fincas colegiados de Cádiz y Ceuta podrán hacer uso de Gesfincas.Net y su suite completa, una herramienta que facilitará su labor y el día a día con las comunidades de propietarios. IESA es líder en programas informáticos para

el sector de la Administración de Fincas, avalado por sus 35 años desarrollando software para gestionar comunidades de propietarios y usado por más del 80 % de los despachos profesionales.



Ventajas para colegiados | Acuerdo de colaboración

PLENO DE LA JUNTA DE GOBIERNO EN EL HOTEL SOHO BOUTIQUE JEREZ & SPA

El Hotel Soho Boutique Jerez & SPA de Jerez albergó el Pleno de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, una cita que se pudo realizar de manera presencial y siguiendo todas las normas de seguridad sanitaria, siendo la primera presencial que se celebra desde el inicio de la crisis del COVID19.

El acto en sí arrancó con un amplio informe presentado por el presidente, que contenía, entre otros asuntos, la pasada reunión con AVRA, y los contactos con el Subdelegado de Gobierno o el convenio con IESA.

De forma muy puntual, se analizó el comunicado emitido por el Consejo Andaluz, con la adaptación de la normativa a la situación tras el levantamiento del estado de alarma y con la regulación de Junta de Andalucía, lo cual se comunicará inmediatamente a todos los Colegiados de Andalucía a los que se les requerirá cumplimiento dada la disparidad de interpretaciones que están habiendo.

Además, se acordó el convenio con las emisoras provinciales de la Cadena Cope, y se designaron los cargos de vicepresidentes, que estaban vacantes por fallecimiento y jubilación respectivamente.



El Tesorero presentó el informe favorable de la Auditoría de las cuentas del ejercicio 2019, y se debatió qué decisión tomar sobre las Jornadas Andaluzas que en el presente 2020 la organizaba nuestro colegio, acordándose su suspensión para celebrarla el próximo año.

La cita sirvió también para plantear la convocatoria de la Junta General, una vez pase el verano, y concretar la organización de cursos de formación o tratar la resolución de Expedientes Disciplinarios.

TRES DE CADA DIEZ VIVIENDAS DE LA PROVINCIA SE VERÍAN AFECTADAS POR EL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL

Desde el pasado día 30 de septiembre se produjo, en las provincias en las que todavía se está ejecutando el proceso del segundo dividendo digital, el cese de emisiones de algunos canales en sus antiguas frecuencias de la TDT y solo se podrán seguir viendo por las nuevas. Por ello, los edificios de tamaño mediano y grande han tenido que adaptar su instalación de antena y la ciudadanía resintonizar sus televisores.



En Cádiz, a fecha 31 de julio, solo en el 69.3% de los edificios comunitarios de los 44 municipios de la provincia se había realizado ya la adaptación. Esto supone un total de 294.146 viviendas afectadas, que afecta a 646.141 personas.

Por tanto, los administradores de fincas o los presidentes de comunidades de todos aquellos edificios de tamaño mediano y grande en donde todavía no se haya realizado, deben contactar lo antes posible con una empresa instaladora registrada, siendo lo más recomendable solicitar varios presupuestos. Las viviendas individuales no necesitan hacer esta adaptación.

Independientemente del tipo de equipo de recepción de señal de los edificios, toda la población de estos municipios deberá resintonizar sus televisores con el mando a distancia para poder disfrutar de la oferta completa de TDT.



Únete al club **Multienergía Verde** y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada en Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy TODO lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59
www.multienergia.es

Gas | Luz

¡AHORRE con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades

2. Envíela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

AHORRO GARANTIZADO

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

! TU GESTIÓN DIARIA MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y VIMCORSA PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN E INSTALACIÓN DE ASCENSORES

La Junta de Gobierno Local ha aprobado un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Córdoba y la empresa municipal VIMCORSA, por el cual se concederán ayudas a la rehabilitación para conservación, supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad, así como para la instalación de ascensores en comunidades de propietarios y obras urgentes de emergencias o elaboración de la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Para dichas ayudas se destinarán, por medio de VIMCORSA, 1,2 millones de euros, de los cuales, 600.000 euros serán para la instalación de ascensores, siendo el resto para rehabilitación.



GRANADA



BOLSA BENÉFICA PARA EL BANCO DE ALIMENTOS DE GRANADA

Durante los meses de confinamiento, el CAF Granada promovió la creación de una bolsa benéfica para recaudar fondos para el Banco de Alimentos de Granada. De esta forma, hicieron un llamamiento a la solidaridad de los colegiados para que realizaran sus aportaciones voluntarias.

En el mes de julio se le hizo entrega del importe recaudado, a Indalecio García Sánchez, presidente y Margarita Cristina Álvarez Díaz, vicepresidenta 1ª y tesorera de Banco de Alimentos de Granada. Gracias a los colegiados que han colaborado en esta campaña.

B Sabadell
Professional

COAC Colegio Oficial de Agentes Comerciales de Sevilla y Provincia

PROpulsar:

Ponemos a tu disposición una póliza de crédito con ventajas exclusivas.

Una manera de propulsar tus iniciativas es ofrecerte una póliza de crédito profesional con ventajas exclusivas, para mantener tu tesorería personal equilibrada a lo largo de todo el año y pagar los intereses solo cuando la utilizas.

Si eres miembro del **Colegio Oficial de Agentes Comerciales de Sevilla y Provincia** y buscas promover tu trabajo, proteger tus intereses o tus valores profesionales, con **Banco Sabadell** puedes. Te beneficiarás de las soluciones financieras de un banco que trabaja en PRO de los profesionales.

Llámanos al **900 500 170**, identifícate como miembro de tu colectivo, organicemos una reunión y empezemos a trabajar.

sabadellprofessional.com

Banco de Sabadell, S.A., Avda. Óscar Espiá, 37, 03007 Alicante. Inscrito en el Registro Mercantil de Alicante, tomo 4070, folio 1, hoja A-156980, NIF A08000143. Condiciones revisables en función de la evolución del mercado. Serán de aplicación las que estén en vigor en el momento de la formalización. Documento publicitario. Fecha de emisión: Junio 2020



Captura el código QR y conoce nuestra news 'Professional Informa'

ACUERDO ENTRE WCONSULTORES Y EL COAF PARA PROMOVER EL AHORRO ENERGÉTICO Y LA SOSTENIBILIDAD

La empresa WConsultores ha suscrito un convenio con el COAF de Huelva para ofrecer sus servicios de asesoría energética de forma ventajosa a los administradores de fincas colegiados de la provincia y sus comunidades favoreciendo, además de ahorros económicos, un mejor aprovechamiento de las energías disponibles y acercando la apuesta por el autoabastecimiento en los inmuebles y viviendas.

El Colegio es sensible así a la tendencia creciente por aplicar medidas de ahorro energético, tanto en iluminación de los inmuebles como en autoabastecimiento con energía fotovoltaica o, más recientemente, en la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

WConsultores ha alcanzado un importante grado de especialización mediante el análisis de las facturas de la comunidad de propietarios, la valoración técnica de sus ingenieros y técnicos y un conocimiento exhaustivo de las ofertas del mercado energético disponible en cada provincia, en aras de ofrecer un tipo de tarifa y precio que mejor se adapta al tipo de uso de dicha comunidad.



EL COAF INVITADO A LA PRESENTACIÓN DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA

El COAF expresó su agradecimiento a la Delegación de Fomento de la Junta de Andalucía en Huelva, que invitó al Colegio profesional onubense a una Jornada para exponer el borrador de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, junto a otros colegios y agentes del sector.

El delegado territorial de Fomento, Infraestructuras y Cultura, José Correa, dirigió una jornada de carácter informativo, en formato telemático por la crisis sanitaria, en la que también participó la directora general de Urbanismo de la Consejería, María del Carmen Compagni.

Entre los colegios participantes estuvieron el de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Aparejadores, Ingenieros industriales o Abogados, pues todos somos piezas esenciales para la implantación de esta nueva legislación o nueva 'ley del suelo'. Participaron además miembros de otras delegaciones de la Junta y de ayuntamientos como el de Isla Cristina, Ayamonte, Almonte, Aracena, Palos, Lucena o Aljaraque, además de representantes del sector empresarial como AECO (de la FOE) y empresas como Bekinsa o Construya.



EL PRESIDENTE DEL COAF HUELVA HACE UN BALANCE DEL ESTADO DE ALARMA

Los más de tres meses de Estado de Alarma han supuesto un punto de inflexión y una auténtica 'prueba de estrés' –usando términos económicos– a la capacidad de trabajo, implicación y sacrificio del colectivo de los administradores de fincas colegiados, donde han obtenido la máxima nota al responder al ámbito de las comunidades de propietarios, en el que se concentra alrededor del 80% de la población española.

En Brokalia han querido dar visibilidad a miembros destacados del colectivo de la administración de fincas en honor al apoyo que han brindado en este complicado escenario. Y para ello han entrevistado a Alejandro Chamorro Cáliz, presidente del COAF de Huelva, para abordar algunas de las singularidades que ha tenido esta experiencia y que van a seguir marcando el desempeño en el corto plazo de los administradores de fincas colegiados, dado que hay que seguir alerta a todas las medidas de prevención disponibles hasta ser capaces de superar esta pandemia y la crisis sanitaria mundial.



que está conmigo en el colegio, hemos podido por un lado ir resolviendo todas las dudas que nos iban transmitiendo los colegiados y, por otro lado, ser de los colegios pioneros en formación vía telemática acudiendo a ésta otros colegiados de otros lugares de España.

¿Cuál ha sido la mayor preocupación de los vecinos?

Ha ido variando en función del mes en que nos encontrábamos, pasando de explicar si se recomendaba coger el ascensor a explicar la razón para no realizar actividades deportivas en las escaleras o azoteas o por el uso de las piscinas.

¿Por qué consideras fundamental la colegiación de los administradores de fincas?

En estas circunstancias, se ha demostrado que la colegiación es vital para tener una formación adecuada y una información constante sobre los pasos que hay que tomar. Han sido múltiples las consultas que hemos resuelto sobre las situaciones que nos iban surgiendo, lo cual nos hacía diferenciarnos de otras personas que no lo son. Eso ha hecho que haya habido profesionales que se hayan interesado en colegiarse.

¿Qué beneficios aporta la figura del administrador de fincas a la comunidad?

Destacaré cuatro aspectos, como el Seguro de Responsabilidad Civil y el Seguro de Caución como garantía ante cualquier incidencia; la formación constante y específica sobre las comunidades de propietarios; la prioridad a la hora de acceder a la información de la administración pública, vital en estos momentos; y los beneficios exclusivos para los colegiados.

¿Cómo ha vivido las semanas de confinamiento siendo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva?

Por una parte agradecidos al Gobierno central que nos declarase como actividad esencial, ya que así no hemos desatendido a todos nuestros clientes y se han podido resolver todas las incidencias que surgían en las comunidades de propietarios. Por otro lado, con mucha actividad porque hemos estado en permanente contacto con la Administración Pública y emitiendo comunicados para que todos nuestros colegiados estén plenamente informados para procurar los menos casos posibles y actuar de la manera más eficiente si hubiera algún caso. He de destacar que Huelva capital y siete de las localidades más importantes de la provincia se unieron con este colegio profesional para que llegaran a las máximas personas posibles nuestras recomendaciones y también destacaré el convenio con la Junta de Andalucía para reforzar la campaña similar que había iniciado el Gobierno con el fin de concienciar sobre la violencia de género. Tengo que agradecer que los medios locales, provinciales y regionales hayan contado con nosotros para resolver las dudas que existían sobre las comunidades de propietarios y poder aportar nuestro granito de arena en estos meses de estado de alarma. Por último, y gracias al gran equipo de gobierno

ACUERDO VENTAJOSO CON NST SECURITY PARA CONTROL DE ACCESOS Y VIDEOVIGILANCIA

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva ha suscrito un acuerdo con New Security Technic SA (NST), por el que la empresa de seguridad andaluza con implantación nacional ofrecerá de forma ventajosa sus variados servicios especializados en seguridad a los administradores de fincas colegiados onubenses y a las comunidades de propietarios por ellos administradas.

New Security Technic tiene 20 años de experiencia en la seguridad privada, dedicada a la instalación y mantenimiento de sistemas electrónicos de seguridad (CCTV, controles de acceso, etcétera) y contraincendios. La empresa destaca entre los servicios y equipamientos más demandados actualmente la instalación de lectores biométricos o los circuitos cerrados de televisión, y ve necesario concienciar sobre la importancia de la seguridad y de la protección de nuestro hogar ante el robo y la ocupación ilegal.

Precisamente, el de la ocupación ilegal es uno de los problemas más importantes a los que se está enfrentando el sector residencial y así lo han venido denunciando los colegios de administradores de fincas y, en referencia al sector de la segunda



residencia, muy especialmente colegios con una abundante planta de viviendas en la costa, como es el caso del COAF.

En virtud del convenio firmado, los administradores de fincas colegiados de la provincia podrán consultar las tarifas especiales que la empresa ha dispuesto para los colegiados de Huelva y sus comunidades de propietarios y tendrán una formación exclusiva en materia de seguridad por parte de NST.

EL PERFIL DEL COAF DE HUELVA ALCANZA LOS 1.000 SEGUIDORES

En el COAF de Huelva estamos de enhorabuena porque hemos alcanzado los 1.000 'Me Gusta' en nuestro perfil de Facebook y casi 1.200 seguidores, cantidad muy similar a los seguidores con los que cuenta nuestro perfil en Twitter.

Este simbólico número, que en sí mismo podría no significar demasiado, nos da alegría y confianza en el trabajo que venimos desarrollando desde este humilde colegio que, pese a ser una de las demarcaciones más humildes de España, puede presumir de ser el sexto perfil nacional con más seguidores, únicamente



te por detrás de municipios que multiplican por mucho la población de nuestra provincia, tales como Cataluña, Sevilla, Málaga o el perfil del propio CGCAFE, que representa a todos los colegios de España.

Este perfil de Facebook nacido a comienzos de 2014, alrededor de una década después de la fundación del colegio de Huelva, se creó para convertirse en una ventana y nexo de unión entre la labor de esta entidad de Derecho Público y sus colegiados y el conjunto de agentes del sector, para difundir sus colaboraciones y dar a conocer noticias de interés.

COMIENZA UN NUEVO CURSO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS DE LA UMA CON EL 100% DE LAS PLAZAS OCUPADAS

El 25 de septiembre comenzó una nueva edición del Título Propio en Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga. La Facultad de Comercio y Gestión, con la colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, prepara a través de esta formación a futuros Administradores de Fincas Colegiados. Este 2020 se presentó una nueva estructura de los Estudios Inmobiliarios, consiguiéndose completar la totalidad de las plazas ofertadas.

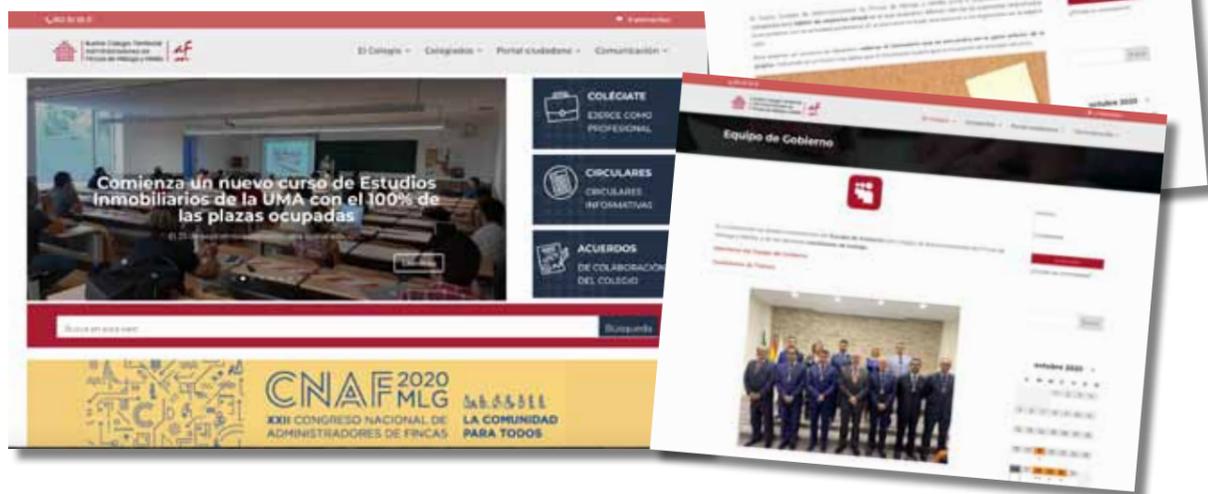
En concreto, los alumnos que han comenzado ahora los estudios lo hacen en el Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración Inmobiliaria, que se complementará el próximo año con el Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas.

Como es habitual, desde el CAF Málaga se mantiene una estrecha vinculación con estas titulaciones. De hecho, estos 40 nuevos alumnos podrán conocer más de cerca la profesión de la

administración de fincas gracias a las actividades que se organizarán desde el Colegio. Así, podrán complementar los conocimientos adquiridos en las clases universitarias. Desde la institución colegial se manda un mensaje de bienvenida a los alumnos y se les anima a participar en las acciones colegiales.

Este curso 2020-2021 es el primero en el que los Estudios Inmobiliarios se dividen en dos títulos con matrículas independientes. Para poder colegiarse en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se precisa superar las dos titulaciones. Con la primera de ellas, obtienen la formación necesaria para ser Oficial Habilitado. Cada alumno deberá ser ratificado posteriormente por el Colegio para poder ejercer este perfil profesional. Esta salida laboral fue fomentada desde el Colegio y se integra dentro de los despachos de administradores de fincas.





EL CAF MÁLAGA ESTRENA NUEVA WEB

Seis años después del lanzamiento de la hasta ahora vigente, se apuesta por un nuevo diseño más sencillo y accesible tanto para colegiados como ciudadanos en general. La nueva web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla gana en usabilidad, facilitando el acceso a aquellos servicios más demandados por los usuarios que la visitan.

Desde el pasado mes de enero se ha estado trabajando en un diseño homogéneo, que pueda acaparar con la menor complejidad posible toda la información relativa al CAF Málaga y a la profesión de Administrador de Fincas Colegiado. Este nuevo portal incluye novedades importantes como la posibilidad de acceder directamente, sin necesidad de entrar en submenús, en las secciones más visitadas: Listado de colegiados, inscripción a cursos, acuerdos de colaboración (anteriormente denominados 'Convenios', agenda de eventos y vías para colegiarse. Además, se incluye un apartado nuevo como son las circulares informativas. En el mismo se incluirán todas las comunicaciones que se envían desde el Colegio a los colegiados para que puedan ser consultadas de forma sencilla en cual-

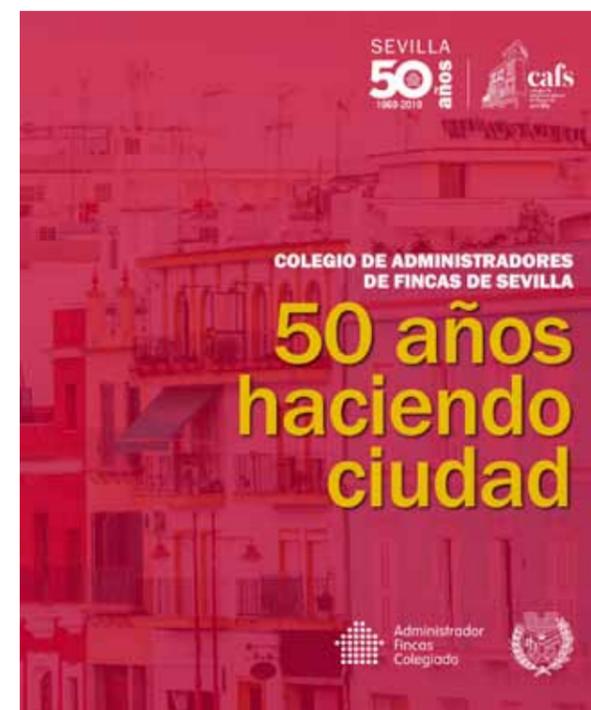
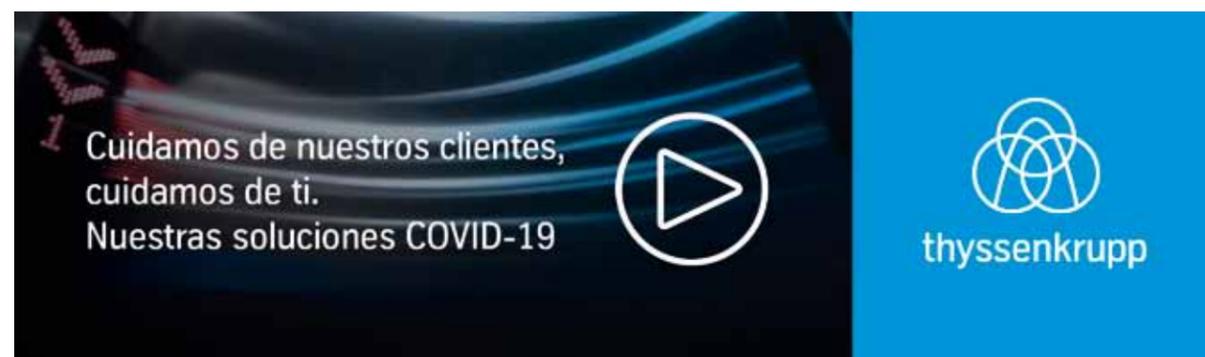
quier momento sin necesidad de acceder al correo electrónico. Además se han reducido los menús, pasando de cinco grandes grupos a sólo cuatro y ajustando los apartados interiores para un mejor acceso por parte de los usuarios.

En esta nueva web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se mantiene la necesidad de acceder con usuario y contraseña a determinadas páginas, y se distribuirán de forma más sencilla las noticias para ajustar al máximo el tiempo de carga en cualquiera de los dispositivos desde los que se acceda: ordenador, teléfono móvil o tableta digital.

NUEVO COLOR CORPORATIVO

Visualmente la principal novedad es el color. La nueva web es la punta de lanza para cambiar el naranja que hasta ahora había representado a la Institución, por el rojo que desde hace algunos años aglutina a la mayor parte de colegios de administradores de fincas de España bajo el paraguas del CGCAFE. De esta forma se gana en homogeneidad con la imagen de la profesión a nivel nacional.

<https://www.cafmalaga.es/>



PRESENTACIÓN DEL ANUARIO DE SU 50 ANIVERSARIO

Bajo el título "50 años haciendo ciudad", nuestra institución hace un resumen de todas las actividades organizadas en torno a la celebración de esta efeméride: la Exposición Corporativa inaugurada por el alcalde de Sevilla, Juan Espadas; la Cena de Gala; las Jornadas Andaluzas; el Día del Presidente, entre otros actos.

[Puede ver el anuario aquí](#)

CAF SEVILLA CELEBRA LAS REUNIONES ANUALES DE LA OFICINA DE ATENCIÓN A COMUNIDADES Y LA ASAMBLEA GENERAL DE COLEGIADOS

El objetivo de la Oficina de Atención a Comunidades es el de dar respuesta a las dudas que puedan presentar los propietarios de las comunidades que no tienen un administrador de fincas colegiado. Dicha reunión se celebra anualmente para de información de la memoria del ejercicio pasado, así como manifestar las necesidades de los miembros que pertenecen al colectivo.

Asimismo, también se ha celebrado la Junta General Ordinaria de Colegiados. En esta asamblea se han tratado temas como la aprobación de Cuentas 2019, la Memoria 2019 y los Presupuestos 2020.

Esta Junta General se ha celebrado siempre durante los primeros meses del año, pero dada la situación de crisis sanitaria de este atípico año, se ha tenido que posponer hasta el mes de julio.



RECOMENDACIONES PARA EL USO DE LA MASCARILLA EN LOS ESPACIOS ABIERTOS O CERRADOS PRIVADOS

Con motivo de la entrada en vigor en toda Andalucía del uso de mascarilla, el CAF Sevilla recomienda a través de una infografía el uso de la mascarilla en los espacios abiertos o cerrados privados cuando existan reuniones o una posible confluencia de personas no convivientes.

USO OBLIGATORIO DE MASCARILLA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Se recomienda el uso de la mascarilla en los espacios abiertos o cerrados privados cuando existan reuniones o una posible confluencia de personas no convivientes, aun cuando pueda garantizarse la distancia de seguridad. (BOJA Extraordinario nº 45, del 14 de julio de 2020, Orden de la Consejería de Salud y Familia).

EXCEPCIONES

- ✓ Menores de seis años
- ✓ Personas con enfermedad o dificultad respiratoria
- ✓ Cuando esté contraindicada por motivos de salud justificados
- ✓ Dependientes o discapacitados con alteraciones de conducta que hagan inviable su uso
- ✓ Causa de fuerza mayor o situación de necesidad
- ✓ Por la propia naturaleza de las actividades, resulte incompatible

ZONAS COMUNES CERRADAS

- Entrada y salida del portal
- En la escalera, pasillos y vestíbulos
- En el ascensor
- En cuartos comunes de instalaciones
- En espacios de uso común cuando se abierturen el garaje

ZONAS COMUNES AL AIRE LIBRE

- Instalaciones deportivas
- Jardines
- Piscinas
- Paso de acceso a zonas

1'5 METROS

RECOMENDACIONES PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONTAGIOS DE VECINOS POR LA COVID-19

1 Dar aviso por la persona afectada y confinada al Presidente de la Comunidad de Propietarios, o en su caso, al Administrador de Fincas Colegiado.

2 Contactar con la Consejería de Salud y Familia de la Junta de Andalucía (Tlf. 900 40 00 61).

3 Conforme a la legislación vigente en protección de datos no se puede dar difusión de las personas infectadas (propietarios o inquilinos).

4 Limpieza y desinfección urgente de todas las zonas comunes de la finca.

Por último, damos conocimiento de la comunicación recibida en el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Junta de Andalucía, en aras de reducir las posibilidades de contagio de esta enfermedad:

"... En consecuencia, sin menoscabo de la regulación de las reuniones de las Juntas de propietarios, sería recomendable evitar o reducir al mínimo las mismas, buscando alternativas que no necesiten de una reunión presencial de los propietarios o sus representantes.

En cualquier caso, de realizarse, se deberán de tomar las medidas preventivas necesarias tales como: un aforo que permita la distancia de seguridad interpersonal, el uso de mascarilla, medidas de ventilación y limpieza/desinfección adecuadas, por lo que se recomienda su realización en espacios abiertos o en su caso con una buena ventilación."

RECOMENDACIONES A SEGUIR EN CASO DE DETECTAR UN CASO POSITIVO DE COVID-19 EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CONSEJOS PARA LA PREVENCIÓN DE ROBOS EN DOMICILIOS Y TRASTEROS DURANTE EL VERANO EMITIDO POR LA POLICÍA NACIONAL

Por tu seguridad ten en cuenta estos consejos

Cuando llaman a la puerta

- > Nunca abras la puerta a personas desconocidas.
- > Nunca abras a revisores o técnicos del gas, la luz, el agua o de electrodomésticos que lleguen de repente. Solo puedes dejarlos pasar cuando te han avisado antes del día en el que van a llegar.
- Cuando tengas dudas, no les dejes pasar. Llama a la compañía para comprobar que la visita es correcta o no.
- > Abre la puerta cuando la policía, los bomberos o los médicos de emergencias avisan de una situación de emergencia, por ejemplo, fuego o un escape de gas. Sigue sus indicaciones.

Cuando salgas de casa

- > ¿Tienes alarma? Enciéndela antes de salir siempre. También cuando solo sales un momento a la calle, por ejemplo, cuando sales a tirar la basura.
- > Cierra con llave.

De vacaciones

Cuando te vas de vacaciones:

- > No cuentes a todo el mundo que te vas de vacaciones:
 - ¿Tienes contestador o buzón de voz en el teléfono? En este caso, nunca dejes un mensaje que diga que estarás de vacaciones o de viaje durante varios días.
 - ¿Tienes cuentas en redes sociales, como Facebook? No cuentes cuando te vas de vacaciones ni pongas fotos mientras estás de vacaciones.

Antes de marcharte de vacaciones:

- > Compra enchufes temporizadores de luz. Sirven para que puedas ajustar cuándo se encienden y cuándo se apagan las luces o la televisión. Así parece que hay alguien en casa.
- > Guarda tus objetos de valor en un lugar seguro, como dinero, tarjetas de crédito o joyas. Pregúntale en tu banco una caja de seguridad para guardarlos por un tiempo.
- > Deja bien cerradas las ventanas.
- > Cierra bien la puerta de casa con llave.
- > Deja encendida la alarma, si tienes.
- > Pídele a un familiar o un vecino de confianza que vacíe tu buzón de vez en cuando.

Medidas adicionales

- > Utiliza un bombín seguro. El bombín es la parte de la cerradura por donde metes la llave. Hay bombines que son más seguros que otros. Pregúntale en una ferretería.
- > Pon un cerrojo electrónico y una mirilla electrónica en la puerta.
- > Si tus ventanas son correderas, pon un cerrojo.
- > Pon una alarma en casa.

Consejos de seguridad para proteger tu casa

Cuando llego a casa y encuentro que:

- Hay una sombra en la ventana
- Hay un coche o persona desconocida y sospechosa cerca
- La puerta de casa está abierta
- Una ventana está rota

Ante una emergencia, llama a la policía enseguida. Nunca entres si la puerta está abierta o ves una ventana rota.

091

Información adaptada a lectura fácil por Plena Inclusión Madrid
Imágenes: macrovector, BizkettE1, Freepik

Cómo puedo recibir información de la policía

participa@policia.es

CAFS ACONSEJA NO CONVOCAR REUNIONES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS POR EL COVID-19

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, José Fera, ha destacado la importancia de restringir la celebración de estas reuniones: "Tenemos que ser responsables y velar por la salud, tanto de los vecinos como de los propios Administradores de Fincas Colegiados.

Los medios de comunicación se han hecho eco:

Diario de Sevilla
ABC de Sevilla
Andalucía Información
20 Minutos
La Vanguardia





El mejor servicio
de mantenimiento
de ascensores.

Por tu tranquilidad
y la de los tuyos.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para instalar un ascensor.

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

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp