

Anuario

2018



administradores

Colegio Territorial de
Administradores de Fincas de Bizkaia
Bizkaiko Soro - Administratzaileen
Lurralde-Kolegio Ofiziala



Administrador
Fincas
Colegiado



Orona

Experiencia demostrada en todas las marcas

Ascensores:

- . Mantenimiento de todas las marcas
- . Atención de avisos 24 h
- . Gestión eficiente de repuestos
- . Modernización parcial de la instalación
- . Sustitución completa del ascensor
- . Instalación de ascensores en edificio existente

www.orona.es



Tel. 94 453 81 66
orona.bizkaia@orona.es
Parque Empresarial Larrondo
Avda. Larrondo Behea
Edificio 1-Pabellones 5-6
48180 LOIU

INDICE

Pasado, presente y futuro de nuestro colegio	5
FORMACIÓN	7
ARTÍCULO: La protección del honor del comunero y de su prestigio profesional en el desarrollo de la vida comunitaria	23
EVENTOS LÚDICOS	27
ARTÍCULO: Las comunidades de propietarios ante la violencia de género	40
FIRMA DE CONVENIOS PARA COLEGIADOS	42
ARTÍCULO: Principales ayudas en materia de rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en Euskadi	46
ASAMBLEA DE COLEGIADOS	49
ARTÍCULO: El problema de las actividades molestas en las comunidades de propietarios	50

EL COLEGIO EN LOS MEDIOS	54
CAMPAÑAS DE PUBLICIDAD	57
ARTÍCULO: ¿Entender a los clientes? ¡ES POSIBLE!	60
ACTOS INSTITUCIONALES	63
ARTÍCULO: La Okupación. Soluciones	65
COLABORACIÓN INSTITUCIONES	67
ENTREVISTA: Las administradoras y los administradores de fincas colegiados son aliados indispensables en nuestro trabajo	70
CONSEJO GENERAL	73
ARTÍCULO: Novedades del decreto 117/2018 de 24 de julio, de la Inspección Técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco	76

PASADO, PRESENTE Y FUTURO DE NUESTRO COLEGIO

2018 ha pasado ya y ha sido un año de una actividad intensa. Además de tener mucho trabajo en nuestros despachos, hemos participado en un amplio calendario de actividades. Por un lado, las jornadas de formación organizadas por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia y que han versado sobre diversos aspectos jurídicos, fiscales, tecnológicos y de *coaching*. Destaca la jornada de formación celebrada en abril en el Palacio Euskalduna a la que asistieron colegiados de todo el país. También asistimos a jornadas más lúdicas y, por supuesto, a la Cena Anual de Confraternización. Y, así, sin darnos cuenta, este 2018 hemos cumplido 50 años desde que se constituyera nuestro Colegio.

Este Colegio Profesional, que se acerca a los 600 colegiados al cierre de este ejercicio, aún la vitalidad y la juventud de sus más recientes colegiados y la madurez y serenidad de los que no hemos conocido otra profesión que la de Administrador de Fincas Colegiado. Tenemos mucha historia con un pasado de cambios y evolución. Siempre buscando mejorar las relaciones entre compañeros y adaptándonos a los nuevos tiempos y a las nuevas tecnologías.

Me siento orgulloso de nuestra profesión y de nuestro Colegio Profesional, no en vano tomé la decisión de ejercer esta profesión en mayo de 1987. Y lo hice animado por un buen amigo y gran compañero, **Luis de Prado Fernández**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia durante casi 30 años y gran conocedor de la historia de nuestra corporación.

Por eso, aprovechándome de su amistad, nos contará en estas líneas una crónica del Colegio. Una historia merecedora de espacio en nuestro 50 aniversario.

ENTREVISTA

PABLO: Este año cumplimos las Bodas de Oro.

LUIS: Pues sí, es un año con un gran significado para nosotros. Oficialmente, nuestro Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia se constituyó como delegación en 1968. Pero el trabajo se inició 5 años antes, en 1963, cuando se creó la Agrupación Profesional de Administradores de Fincas de Bizkaia.

PABLO: ¿Cómo fue ese nacimiento?

LUIS: Las ciudades más grandes (entre ellas Bilbao) crearon agrupaciones profesionales dentro de lo que se llamaba Sindicato Nacional de Actividades



Diversas. Un reducido grupo de entusiastas profesionales trabajaron para lograr una corporación profesional con personalidad jurídica y lo consiguieron cuando en abril de 1968 entró en vigor el Decreto Ley 693/1968, por el que se creó el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas. Eran tiempos de Franco y, entonces, no había otra alternativa. Posteriormente, ya en democracia, se constituyeron los Colegios Territoriales y entre ellos el de Bizkaia, así como el Consejo General mediante Real Decreto (1.612) en el año 1981.

PABLO: Pero no estábamos solos.

LUIS: Así es. En los comienzos, nuestra delegación no solo englobaba a Bizkaia, también a Gipuzkoa, Álava, Navarra, Cantabria y Burgos, que poco a poco fueron segregándose y constituyendo sus propios Colegios Territoriales y su propia historia.

PABLO: ¿Con qué fin se creó el Colegio?

LUIS: Se creó para atender una necesidad social. La de administrador de fincas era una profesión que fue haciéndose cada vez más necesaria porque los inmuebles cada vez resultaban más complejos de gestionar y porque, además, iba cambiando el tejido social y se requería una mayor profesionalidad en la gestión.

PABLO: Claro, en aquella época, se estaba produciendo un cambio social...

LUIS: Verdaderamente. Después de la II Guerra Mundial, las ciudades empiezan a crecer porque se produce una migración de los pueblos a las ciudades,

donde están la industria y los servicios. Se incentiva la construcción de vivienda en propiedad. Había que reconstruir Europa (y también España, tras la Guerra Civil). Se pasa de casas bajas a edificios en altura con servicios y la propiedad empieza a constituirse en fenómeno de masas en detrimento del arrendamiento. Así que se empieza a necesitar la figura del administrador, alguien que gestione todo aquello.

PABLO: Además, en 1960 entra en vigor la Ley de Propiedad Horizontal que regula las comunidades de propietarios.

LUIS: Sí, y en ella ya se habla de la figura del Administrador. Empiezan a surgir profesionales que, aunque ya existían, eran pocos y no estaban organizados profesionalmente. Eran abogados o contables entre otros que se encargaban de esta tarea en sus ratos libres. Fuimos conscientes de que esto cada vez se iba especializando más, por lo que era necesario crear un Colegio.

PABLO: Una agrupación profesional para formar e informar.

LUIS: Efectivamente. Hacía falta que alguien agrupara a los profesionales, les diera información y protegiera sus intereses. Pero además había que dar más garantías a la sociedad. Se empezaron a requerir avales como el seguro de responsabilidad civil o el de caución. Todo ello ha ido *in crescendo*, nuestras funciones se han ido haciendo más complejas y nuestras responsabilidades mayores. De tal forma que prácticamente en la actualidad ya no puede gestionarse una comunidad sin un profesional colegiado.

PABLO: En 1963 empezamos nuestra actividad en la calle Colón de Larreátegui.

LUIS: Sí, en el número 12. Entonces era el despacho de D. Jaime de Prado, fundador de la agrupación profesional en Bilbao y después del Colegio, quien lo prestó para que sirviera de sede. Después, nos movimos varias veces: estuvimos en la torre de la calle Bailén, seguidamente en Villarías, luego en Ibañez de Bilbao y ahora como sabéis estamos en Ledesma. Todas fueron de alquiler hasta esta última, que se adquirió. Y es sin duda la mejor, la mejor adaptada. Creo que supuso un gran salto en su momento.

PABLO: Cuéntanos cómo era la vida del Colegio hace 50 años.

LUIS: Cuando yo accedí a la presidencia en 1988, solo éramos 98 colegiados. Imagínate. Teníamos una estructura muy pequeña y no teníamos medios económicos ni de ningún tipo. Éramos nosotros mismos los que dábamos todos los servicios a los colegiados e

incluso negociábamos el convenio colectivo de empleados de fincas urbanas. Después se contrató una asesoría jurídica y, mientras íbamos avanzando poco a poco, contratamos una asesoría técnica y todo lo que vino después.

PABLO: En 50 años, la figura del administrador de fincas también ha cambiado.

LUIS: Obviamente es un profesional cada vez más formado y con más conocimientos. Pero también tiene más obligaciones y responsabilidades. Han ido surgiendo temas como las inspecciones técnicas, las necesidades de accesibilidad, la eficiencia energética, etc. De forma que, hoy en día, con la abundante legislación actual y los crecientes requisitos de carácter técnico, gestionar una comunidad de propietarios es muy complejo. Tiene que encargarse necesariamente un profesional.

PABLO: Como administradores de fincas colegiados, ¿qué importancia le tenemos que dar a la historia de nuestro Colegio?

LUIS: Ahora, cuando un administrador se colegia, se encuentra con un Colegio que tiene unas infraestructuras y unos servicios. Y no solo eso, también tiene una presencia social, un reconocimiento público mayor y una prestación de servicios superior. Todo ello es producto del esfuerzo (también económico) y la preocupación de muchos compañeros que han trabajado duro durante más de 50 años. Todo eso es el bagaje que uno hereda y que es importante no olvidar y valorar.

PABLO: Y no solo tenemos presencia en España, sino que estamos trabajando por tener un hueco en Europa.

LUIS: Efectivamente. En el año 1989 participé en la constitución de CEAB (Confederación Europea de Administradores de Fincas), organismo que actualmente presido y que nos representa en Bruselas ante la UE. Esta institución se encuentra dentro del Consejo Europeo de Profesionales Inmobiliarias (CEPI), donde se trabaja con denuedo en la defensa de nuestros intereses profesionales y los de nuestros clientes. Y tenemos una presencia notable.

Este fue el pasado que nos acercó al actual Presente. El Futuro se está escribiendo ahora mismo, en cualquiera de nuestros despachos, mientras seguimos ejerciendo esta profesión colegiada, de la que tan orgullosos debemos sentirnos.

Pablo Abascal González
Presidente Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia

1. FORMACIÓN

Estimados/as Compañeros/as,

Desde la Comisión de Formación queremos agradecer vuestra participación en las jornadas impartidas a lo largo del año 2018. Esperamos que todas y cada una de ellas hayan cumplido vuestras expectativas.

Debemos ser conscientes de la importancia que tiene nuestra formación y reciclaje para asumir los cambios de nuestra profesión en un mundo en constante cambio.

Continuaremos durante el próximo año trabajando para ofreceros una formación actual y de calidad en los distintos campos que nos competen.

*Os invitamos a participar en las próximas jornadas, así como a sugerir nuevos temas a desarrollar.
¡OS ESPERAMOS!*



M.ª Paz Ramos, Eva Fernández y Raquel Varona
Comisión de Formación

JORNADAS COLEGIALES

ENERO

Jornada práctica: “El sistema CAFirma: certificados digitales y notificaciones electrónicas”

El ponente **Sr. Miguel Ángel Peñalver**, jefe de producto de CAFIRMA expone a nuestros/as colegiados/as el cambio fundamental que supone la ley 39/2015, de 1 de octubre para las Administraciones Públicas en España, ya que establece que la relación electrónica es la vía principal de tramitación de los procedimientos administrativos, lo que debe conducir a las Comunidades de Propietarios a comunicarse por vía telemática con las Administraciones Públicas (Hacienda Foral, Ayuntamientos, Seguridad Social).



FEBRERO

Jornada jurídica: “La impugnación de acuerdos en las comunidades de propietarios”

La jornada fue impartida por **Doña Ana García Orruño**, magistrada en el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Bilbao, acompañada en la mesa presidencial por la magistrada **Doña Paula Boix Sampetro**.

La ponente expuso de una manera sencilla y clara las principales cuestiones que rodean “la impugnación de acuerdos en las Comunidades de Propietarios”: legitimación para impugnar, motivos de impugnación, plazos. Al final de la jornada se abrió un interesante debate entre todos/as los/as asistentes.



MARZO

Jornada jurídica “Las inmisiones en la comunidad de propietarios”

La jornada fue impartida por **Doña Paula Boix Sampetro**, magistrada en el Juzgado de Primera Instancia N.º 13 de Bilbao, acompañada en la mesa presidencia por la magistrada **Doña Ana García Orruño**.

Doña Paula Boix hizo una gran exposición sobre las principales cuestiones que rodean “las inmisiones en las Comunidades de Propietarios”: actividades prohibidas por los estatutos, actividades molestas, actividades insalubres, dañosas, nocivas, peligrosas e ilícitas y acción judicial de cesación. Al final de la jornada los/las asistentes pudieron debatir sobre la materia.



ABRIL

“LAS JORNADAS DE FORMACIÓN BIZKAIA 2018”

Tuvieron lugar los días 19 y 20 de abril en el Palacio Euskalduna de Bilbao.

La apertura oficial corrió a cargo de **D. Pedro Jauregui**, Viceconsejero de Vivienda del Gobierno Vasco.



EVERY DAY COUNTS

AHORRA EN CALEFACCIÓN

EXPERTOS

EN CONTADORES DE AGUA, ENERGÍA Y REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN



ARANCONTA 

METERING

Aranconta Metering informa que su matriz Gomez Group Metering obtiene la certificación AENOR de Producto y Servicio de Medición y Reparto de Consumos en instalaciones centralizadas de calefacción y ACS.

30%*

DE AHORRO ECONÓMICO INSTALANDO REPARTIDORES DE COSTES

*FUENTE IDAE

AERCCA
Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción

ANRCA
CON LA GARANTÍA DE CALIDAD Y CONFIANZA

AENOR
Certificado de Aprobación B75/000012

AENOR
Servicio Certificado B75/000011

Las jornadas contaron con gran número de asistentes del Colegio de Bizkaia, así como de la mayoría de los Colegios Territoriales nacionales (Galicia, Navarra, Valencia, Alicante, Madrid, Barcelona, Burgos, Segovia, Zaragoza, Asturias, Cantabria, Canarias, Gipuzkoa y Álava).



En el programa hubo ponencias sobre aspectos tan importantes y actuales como el nuevo Reglamento sobre Protección de Datos que entró en vigor el 25 de mayo de 2018 o la eficiencia energética y los programas de ayuda para la rehabilitación energética de edificios, así como los aspectos más controvertidos de la Ley de Propiedad Horizontal.



**Gas
Natural**

**Gasóleo y
Propano**

Electricidad

gashogar
ENERGÍA

Para estas jornadas contamos con ponentes tan cualificados como: **Daniel Loscertales**, presidente del Comité Editorial Sepín; **Juan Manuel Carreras**, Magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia; **Nieves Ramírez Neila**, Jefa del servicio de Protección de Datos del Ayuntamiento de Madrid; **Pedro Prieto**, Director Ahorro y Eficiencia Energética IDAE; **D. Ricardo García**, Vicepresidente del Comité Técnico de Atecyr y **Pepe Gutiérrez**, AFC, experto en tecnología en la Administración de Fincas.



Clausura de las jornadas: Como colofón a las jornadas se celebró una animada cena en el Hotel Carlton.





Programa de acompañantes:

Con el fin de amenizar la estancia a los acompañantes de los asistentes a las jornadas, se realizaron unas actividades paralelas: visita al Museo Guggenheim y después recorrido en barco hacia la desembocadura de la Ría, un paseo marítimo-cultural que permitió a nuestros visitantes conocer Bilbao y sus alrededores de una manera diferente: Universidad de Deusto, Zorrozaurre, Puente de Portugalete -Patrimonio Mundial de la Unesco-, la Bahía del Abra. Los asistentes disfrutaron de un catering a bordo con una amplia degustación de nuestros típicos pintxos.





Al otro lado,
hay un
heredero.

El fallecimiento de un propietario, puede resultar un problema para una comunidad, si no se conocen a los herederos y **nadie paga sus cuotas.**

Contáctanos
infocaf@coutot-roehrig.com

En Coutot-Roehrig **resolvemos la morosidad,** la ocupación indebida y la imposibilidad de vender el inmueble localizando a sus herederos y **saneando las deudas con la comunidad.** Aportando así a los administradores de fincas y las comunidades, una **solución** “llaves en mano”, **efectiva, ágil y gratuita.**

Encontrando herederos desde 1894

COUTOT  ROEHRIG
1894

EXCURSION SÁBADO 21: San Juan de Gaztelugatxe

Jornada lúdica para los/las colegiados/as y sus acompañantes con el objetivo de mostrarles una pequeña parte de nuestra bonita tierra y seguir enriqueciendo las relaciones entre todos los asistentes.



Tras la subida a San Juan de Gaztelugatxe: realizamos una ruta por el tramo de la costa Bakio - Bermeo - Mundaka, haciendo una pequeña parada para disfrutar del paisaje (Reserva de la Biosfera de Urdaibai) y probar nuestro rico txakoli.

Seguidamente nuestro autobús no llevó a Gorozika, en el municipio de Muxika.

Comida en Gorozika, Muxika.



Colaboradores:



Colaboradores:



MAYO

Jornada de coaching: “Los secretos de las relaciones”.

La jornada tuvo lugar en el incomparable marco del estadio de San Mamés y fue impartida por **Maidier Inclán**, profesora, experta en relaciones personales y autora de la trilogía de “Los Secretos de las Relaciones Extraordinarias”. Maidier, desde su experiencia personal y tras años de investigación, descubrió al gran número de asistentes los factores que contribuyen a la consolidación o ruptura de una relación y les facilitó algunas de las herramientas necesarias para convertir nuestras relaciones en relaciones extraordinarias.

Al finalizar la jornada, la ponente sorteó entre los asistentes 30 libros de su trilogía “Los Secretos de las Relaciones Extraordinarias (VOL 1)” que posteriormente dedicó a cada uno de los afortunados.

Los/as colegiados/as pudieron disfrutar de una jornada de formación entre compañeros enfocada al desarrollo personal, autoconocimiento y autoconfianza, importantes y necesarios, para la consecución de “relaciones extraordinarias en su vida personal y profesional”.



SEPTIEMBRE

Jornada jurídica: “La aplicación del reglamento europeo de protección de datos en las comunidades de propietarios”.

Jornada práctica donde los ponentes **D. Martín López Escartín**, abogado en Derecho de Nuevas Tecnologías, y **Doña Elena Maté del Rincón**, técnico consultor en Derecho de Nuevas Tecnologías, contaron cómo afecta a las Comunidades de Propietarios el reglamento 2016/679 que entró en vigor el pasado 25 de mayo de 2018.



Ambos ponentes con una dilatada experiencia en el Derecho de Nuevas Tecnologías, imprescindible hoy en día para el desarrollo de la actividad empresarial, con un formato de “pregunta-respuesta”, aclararon y resolvieron las dudas y consultas que los/as colegiados/as plantearon.



SEPTIEMBRE Y OCTUBRE

Jornadas de asesoramiento tecnológico gratuito para autónomos y microempresas

El Colegio, junto con la Agencia Vasca Empresarial del Gobierno Vasco (SPRI), ha organizado varias jornadas con pequeños grupos de colegiados/as con el fin de ofrecerles asesoramiento tecnológico para hacer más eficientes y visibles nuestras empresas (imagen de marca, captación de clientes, promoción web, servicio al cliente, etc).

Las jornadas se encuadran dentro del programa IMPLANTARIAK de la SPRI que tiene como objetivo apoyar al tejido microempresarial vasco para mejorar su competitividad de la mano de las Tecnologías de la Electrónica y Comunicación.



OCTUBRE

Ciclo Jornadas Fiscales para AFC

Primera jornada: “Fiscalidad de los AFC”

Los ponentes, **D. Juan Bautista Umbón**, economista, y **D. Rafael Goiria Ormazábal**, abogado-economista, plantearon a los/las colegiados/as asistentes con un caso práctico cuáles son las obligaciones fiscales de una persona con actividad económica, así como la comparativa entre las obligaciones fiscales de una persona física, jurídica y ERAR.



Los asistentes fueron emplazados para una segunda jornada donde se tratará de resolver las dudas sobre "La fiscalidad en las comunidades de propietarios".



NOVIEMBRE

1. Jornada jurídica sobre LPH: "La reunión en las comunidades de propietarios"

Ante más de 120 colegiados/as, el ponente **D. Mariano Hervás Polo**, abogado, administrador de fincas, secretario del Colegio de Barcelona y Lleida y coordinador del Aula Colegial del Consejo General de Administradores de Fincas de España, repasó con la ayuda de un caso práctico los puntos críticos de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto a las funciones del/de la administrador/a de fincas, las convocatorias, las reuniones, el reparto de gastos, el acta, las mayorías para alcanzar acuerdos, etc, apoyado por su larga trayectoria profesional además de la jurisprudencia dictada al respecto.

Nos encanta hacer BIEN nuestro trabajo

¿Hablamos?



**Instalación y Mantenimiento de
Sistemas contra Incendios y Seguridad**

Polígono Trápaga/Ugarte
Manzana 9, Pabellón 5
48510 TRÁPAGA (BIZKAIA)

Tfno: 94 492 53 91

Email: sualdi@sualdi.com

www.sualdi.com

Por otro lado, el ponente **D. Alejandro Llorens Rodríguez**, abogado, administrador de fincas y portavoz de la Comisión del Aula Colegial, expuso el funcionamiento de "Aula colegial" -el campus online del Consejo General de los Administradores de Fincas de España-.



2. Jornada de formación: "Los aspectos prácticos del registro de la propiedad con relación a la labor del AFC"

Los ponentes, **D. Asier Fernández Ruiz**, director del centro de Estudios Registrales del País Vasco y Registrador de Bergara nº 3, y **Doña Celia Mencía Criado**, Registradora de Bilbao nº 13, resolvieron dudas y cuestiones a los/las colegiados/as sobre los aspectos prácticos del Registro que afectan al ejercicio de la profesión.

Jornada muy práctica y participativa en la que los ponentes comentaron con los/las más de 90 colegiados/as asistentes un ejemplo de "Nota informativa de dominio y cargas" que ayudó a despejar muchas dudas que afectan al día a día de nuestros/as profesionales.





Juan Miguel Carreras Maraña.
Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos

La protección del honor del comunero y de su prestigio profesional en el desarrollo de la vida comunitaria. Criterios de valoración y casuística.

I. Criterios de valoración del conflicto.

Cuando el derecho al honor o el derecho a la intimidad, en cuanto a la preservación de datos íntimos de la persona, es vulnerado, su reparación solo puede hacerse desde la perspectiva del "daño moral", y ello con independencia de que se considere que el art. 9.3 LO 1/1982 establece la presunción de que existen los perjuicios una vez que se ha acreditado la intromisión ilegítima, estableciendo unas pautas valorativas específicas del daño moral: circunstancias del caso, gravedad de la lesión efectivamente producida, difusión o audiencia del medio, beneficio que haya obtenido el causante de la lesión como consecuencia de la misma.

Esta complejidad se ve agravada en el concreto ámbito de actuación planteado en este trabajo, donde en un contexto de reuniones colectivas de vecindad, de tenas discusiones y con intereses, en ocasiones, contrapuestos, se remiten cartas, se realizan actas o se prodigan discusiones donde surgen opiniones, expresiones o consideraciones que pueden entrar en el ámbito de protección de la LO 1/1982, y por ello se ha dicho que las relaciones de vecindad son susceptibles de conflicto (SSTS de 19 de febrero de 1971 y 1 de febrero de 2007) por lo que, no tratándose de un artículo periodístico donde se ejerce la crítica política o de la captación de imágenes de una persona de relevancia pública, debe contextualizarse de una manera muy especial y específica la posible colisión entre ese derecho al honor y otros derechos en conflicto y, en particular, el derecho a la libertad de expresión.

En la colisión del derecho al honor con otros dignos de protección, como el de la libertad de expresión reconocido en el art. 20 CE, la jurisprudencia constitucional y del Tribunal Supremo, recogiendo la de instancias supranacionales, ha declarado que este último, que tiene un contenido más amplio que el derecho a la libertad de información, alude, en general, a la emisión de juicios personales y subjetivos, creencias, pensamientos y opiniones, sin pretensión de sentar hechos y afirmar datos objetivos, y dispone de un campo de acción que solo viene delimitado por la ausencia de expresiones indudablemente injuriosas o sin relación con las ideas u opiniones que se expongan y que resulten innecesarias para la exposición de las mismas.

Este ámbito de tutela debe, sin embargo, modularse en presencia del propio del prestigio profesional y, des-

de luego, deja fuera del mismo a las frases y expresiones ultrajantes u ofensivas, sin relación con las ideas u opiniones que se expongan y, por tanto, innecesarias a este propósito, dado que el art. 20.1 a) de la Constitución no reconoce un pretendido derecho al insulto, que sería, por lo demás, incompatible con una norma fundamental.

Dicho esto, y de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, cuando surge la colisión entre los derechos fundamentales, la libertad de expresión, de un lado, y el derecho fundamental al honor, de otro, han de tenerse en cuenta las siguientes directrices para valorar si se produce o no intromisión ilegítima jurídicamente valorable:

- a) Que la delimitación de la colisión entre tales derechos ha de hacerse caso por caso y sin fijar apriorísticamente los límites entre ellos.
- b) Que la tarea de ponderación o proporcionalidad ha de llevarse a cabo teniendo en cuenta la posición prevalente, que no jerárquica o absoluta, que sobre los derechos de la personalidad del art. 18 CE ostenta el derecho a la libertad de expresión y de información.
- c) Que la alegación de infracción ilegítima en el derecho al honor cede ante la libertad de información (referida hecho), y a la libertad de expresión (relativa a opiniones), cuando concurren los elementos de veracidad e interés general.
- d) Que de los aspectos que cabe distinguir en el derecho al honor, el aspecto subjetivo o interno (referido a la estimación que cada persona hace de sí misma) y el objetivo o externo (el reconocimiento que los demás hacen de nuestra dignidad), es esta última dimensión o valoración social del honor la que debe ser tenida en cuenta para una adecuada calificación jurídica, huyendo de una excesiva subjetivación del concepto.
- e) Que, en todo caso, se ha de interpretar en su conjunto el texto, noticia u opinión difundida, pues no resulta admisible aislar expresiones que, en su propia significación, pudieran merecer sentido distinto al que tienen dentro de la totalidad de lo expresado (STS de 15 de marzo de 2001).
- f) Aunque las personas que ostentan un cargo público, no por ello quedan privadas de ser titulares del

derecho al honor, no se puede ignorar, que quienes voluntariamente se dedican a actividades o profesiones con una inherente notoriedad pública han de aceptar las opiniones aun adversas, y las revelaciones de circunstancias de su profesión e incluso personales; lo que es predicable de quienes ocupan cargos públicos, cualquiera que fuera la institución a la cual sirvan, como consecuencia de la función que cumple, la libertad de expresión y de información en un sistema democrático (STS de 11 de octubre de 2004).

Los criterios de actuación o pautas de enjuiciamiento que deben tenerse en cuenta en el análisis de estos supuestos serían los siguientes:

- a) Contexto. Como dice la STS de 3 de junio de 2009: "Se hace necesario, en primer término, situar el contexto en el que tienen lugar las manifestaciones recogidas en el acta de 6 de marzo de 1998, contexto al que ha de otorgarse notoria relevancia (en tal línea, Sentencia de esta Sala de 11 de diciembre de 2008), para así poder mejor ponderar si pueden considerarse afrentosas al honor del recurrente".
- b) Contenido infamante. Intensidad. Se exige, para que el ataque al derecho al honor integre además una trasgresión del derecho fundamental, que revista un cierto grado de intensidad (STS de 25 de febrero de 2008), "no basta la mera crítica de la actividad profesional, sino que es menester la descalificación injuriosa o innecesaria del comportamiento profesional de una persona, especialmente mediante infamias que pongan en duda o menosprecien su probidad o su ética en el desempeño de aquella actividad; cosa que dependerá de las circunstancias del caso" (STS de 18 de junio de 2007).
- c) Difusión. Es este un concepto importante en la valoración de la colisión entre el derecho a la libertad de expresión y el derecho al honor en el ámbito que nos ocupa, pues no solo las personas implicadas (ofendido y ofensor) son personas privadas que han actuado en el ámbito de su actividad privada, como es la gestión del patrimonio particular, bien sean elementos privativos o elementos comunes, sino que no suele concurrir publicidad en un sentido amplio de difusión por medios de comunicación. Ahora bien, es cierto que pueden existir ámbitos restringidos de publicidad, como la colocación de notas, diligencias o cartas en el tablón de anuncios, expresiones recogidas en el acta de la Junta o difusión de cartas, circulares o comunicaciones internas que tienen una cierta difusión en el contexto de la vida comunitaria.
- d) La técnica de la ponderación. Resulta manifiesto que en toda colisión entre derechos fundamentales debe actuarse con especial ponderación para determinar con precisión el derecho preponderan-

te. En definitiva, las pautas que deben ser tenidas en cuenta para valorar la colisión de derechos en el ámbito analizado se resumen, como dice la STS de 25 de febrero de 2008, en los siguientes: interés general, contexto, veracidad y ausencia de carácter injurioso o insultante; y por ello, ordinariamente las sentencias dictadas en el ámbito analizado han sido desestimatorias de la pretensión indemnizatoria frente a otro comunero o frente al secretario o frente al Presidente de la Comunidad, y ello en atención al interés general de las cuestiones debatidas, a la falta de ánimo difamatorio y lo limitado del ámbito de difusión, unido al principal argumento de que el acta o las diligencias de gestión de la vida comunitaria son el producto de la función legal atribuida al secretario, quien actúa en cumplimiento de su deber, tanto en su redacción como en la difusión interna a los comuneros.

II.- Casuística.

1) Recogida en el acta de expresiones ofensivas.

Al respecto, las SSTS de 2 de octubre de 2008 y 3 de septiembre de 2009 dicen: "el mero hecho de recogerlas en el acta el administrador tampoco puede en modo alguno considerarse vulnerador del derecho al honor" y con más contundencia la STS de 30 de diciembre de 2010 dice: "Los hechos del acta tienen interés para los miembros de la Comunidad de Propietarios en relación la situación de conflicto entre los miembros de la Junta de gobierno de la Comunidad y algunos de los vecinos. El mero hecho de recogerlas en el acta no puede considerarse vulnerador del derecho al honor como tampoco puede considerarse así la difusión del contenido del acta, pues forma parte de la normal conducta del régimen de propiedad horizontal poner en conocimiento exclusivamente de las personas interesadas lo sucedido en la Asamblea de Propietarios (SSTS de 2 de octubre de 2008 y 3 de junio de 2009)".

2) Colocación de la relación de morosos en el tablón con la citación para la Junta o su indicación en el acta de la Junta remitida a los vecinos.

Sobre esta cuestión la jurisprudencia es clara en orden a exculpar la posible responsabilidad del secretario y/o administrador. Así, la STS de 11 de diciembre de 2008 dice: "La publicación en el tablón de anuncios de la comunidad de propietarios de la diligencia controvertida, cuya copia se adjuntó al escrito de demanda, en modo alguno supuso vulneración alguna del derecho al honor del recurrente, por la sencilla razón de que los codemandados, en el ejercicio legítimo de sus funciones como presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios del inmueble, actuaron escrupulosamente conforme prevé la legislación específica

en materia de propiedad horizontal para supuestos de impago de cuotas comunitarias por parte de algún copropietario, por remisión a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en relación con lo dispuesto en el apartado h) del artículo 9 del mismo texto legal, que entiende practicadas las citaciones o notificaciones a los copropietarios, cuando no sea posible realizarlas en el domicilio designado o, en su caso, o en el piso o local perteneciente a la comunidad, mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente”.

- 3) Declaración de un vecino como persona non grata. STS de 30 de diciembre de 2010: “la utilización de la expresión de declarar personas no gratas a los recurrentes no entraña ningún ataque al honor de aquellos al no atribuírsele cualidades o defectos que le puedan hacer desmerecer en el concepto público ni pueden constituir un descrédito para esa persona; tal declaración, que no incluye ninguna expresión vejatoria o injuriosa para los recurrentes, no es sino manifestación del rechazo por la Comunidad de Propietarios a la actitud obstruccionista de los recurrentes respecto a los acuerdos adoptados en el seno de la misma, el reiterado impago de las cuotas y los procedimientos judiciales iniciados”.
- 4) Solicitud de que un vecino sea sometido a un examen psiquiátrico. STS de 30 de diciembre de 2010: “Este acuerdo se adoptó por las actuaciones de D. Juan Luis, pues según la sentencia recurrida resulta probado que existen numerosos procedimientos judiciales en los que él interviene y es patente su voluntad de persistir en su actitud de confrontación con la Comunidad de Propietarios como se deduce de su declaración en juicio sin que de este hecho quepa concluir expresión alguna que atente contra el honor ni que contenga ninguna afirmación ofensiva”.
- 5) Manifestaciones en el acta que pudieran ser ofensivas para la anterior Presidenta. STS de 4 de junio de 2009: Los “miembros de la Junta Directiva ejercen funciones públicas en beneficio del resto de integrantes de la Comunidad y su gestión debe estar sometida al control y ratificación del resto de propietarios, por lo que deben soportar determinadas críticas relativas a dicha actividad que, en otro ámbito, no serían aceptables. Finalmente, las expresiones objeto de análisis no pueden ser reputadas objetivamente injuriosas, puesto que con

ellas únicamente se habla de ahorro de dinero, no de detracción del mismo para fines privados, con el indudable contenido crítico a la gestión económica que ello conlleva”.

- 6) Expresiones en una comunicación interna referidas al anterior portero de la Comunidad. STS de 25 de febrero de 2008: En orden a desestimar la demanda de protección del honor se dice: “Tampoco puede afirmarse que las expresiones del artículo fueran absolutamente vejatorias. Por el contrario, cabe advertir en el modo de exposición rasgos que atenúan su posible incidencia en el honor de la persona que se sintió aludida, pues no se mencionaba su nombre (se aludía a ella como «el anterior ocupante») y no se afirmaba que los graves problemas que se consideraban obedecieran a su conducta. Se mencionaba el trabajo abnegado del nuevo portero «para reponer el piso del portero en condiciones habitables tras la marcha de su anterior ocupante» y solo en párrafo separado y sin referencia alguna al portero despedido, se aludía al «mobiliario perdido y las herramientas y material adquirido por la Comunidad en los años recientes y que no fue hallado», sin expresar la causa a que se debía la pérdida, descrita en términos objetivos; y, en el mismo párrafo separado, en un nuevo inciso, al estado lamentable de la vivienda, derivada de «humedades aparentemente ocasionadas por la falta de mantenimiento». En esta situación, resulta indiferente que no se hiciera observación alguna al portero despedido sobre las humedades, dado que la existencia de estas, según la formulación de la pregunta dirigida al testigo, era conocida, y los hechos posteriores demuestran que la Comunidad no tenía intención de reclamar al demandante su reparación, sino de emprenderla por su cuenta”.
- 7) Carencia de contenido difamatorio de una diligencia colocada en el tablón de anuncios con indicación de los vecinos morosos. STS de 11 de diciembre de 2008: “Además, de la lectura de la diligencia controvertida resulta que la misma no contiene ningún juicio valorativo, ni mucho menos ofensa ninguna ni términos injuriosos o insultantes referidos al ahora recurrente que pudiesen atentar contra su honor, de igual forma que tampoco incluye crítica alguna a su condición profesional de abogado. Tampoco incluye información inveraz de ningún tipo. A mayor abundamiento, ni siquiera la diligencia referida le atañe personalmente pues la misma viene a suplir la notificación negativa intentada en la persona de sus padres, Salvador y María Ángeles, los únicos que aparecen nominados en tal escrito. (...). Por último, el reproche que el ahora recurrente hizo a la conducta de los codemandados, que parece circunscribirse al hecho de no haberse reflejado en la diligencia controvertida la verdadera titulari-

dad del inmueble n.º..., al no incluirle a él como cotitular, resulta, aparte de tendenciosa, por cuanto en ningún momento se pretendió en tal diligencia esclarecer las titularidades registrales del inmueble ni negar la condición de copropietario al ahora recurrente, absolutamente irrelevante”.

- 8) Imputación de la apropiación del dinero de la Comunidad al administrador. STS de 11 de septiembre de 2008 (Administrador-demandante): “no basta la mera crítica de la actividad profesional, sino que es menester la descalificación injuriosa o innecesaria del comportamiento profesional de una persona, especialmente mediante infamias que pongan en duda o menosprecien su probidad o su ética en el desempeño de aquella actividad; cosa que dependerá de las circunstancias del caso” Nota , y se añade: “Relacionando los planteamientos expuestos, ha de afirmarse que, en el caso que nos ocupa, ninguna vulneración del derecho al honor - ni al prestigio profesional - del actor se deriva de la emisión de las cartas firmadas por el demandado, como Presidente de la Comunidad de Propietarios. En primer lugar, porque, como se ha dicho, es incuestionable la relevancia pública que las supuestas irregularidades en la gestión del administrador tienen para el conjunto de los propietarios de la Comunidad, habida cuenta de las dimensiones de

la misma, que hacen deducir fácilmente que el presupuesto anual que dicho profesional manejaba le hacía acreedor de una pericia y diligencia adicional, sometida, como es lógico, al control y auditoría de los propietarios contribuyentes. En segundo lugar, porque el derecho a la libertad de información del Presidente de la Comunidad en relación con las gestiones desarrolladas por el administrador se encuentra amparada, asimismo, por el deber de dicho representante de informar al resto de comuneros de las irregularidades que hubiera podido apreciar (...). En tercer lugar, junto con el ejercicio del derecho a la libertad de información del Presidente se encuentra su derecho a la libertad de opinión o expresión que, como cargo de representación, ejerce en el ámbito de la Comunidad de Propietarios; (...). En cuarto lugar, porque las manifestaciones en sí mismas no suponen un ataque al derecho al honor del actor perfilado a través de su derecho al prestigio profesional, toda vez que, en abstracto, no comportan su calificación como de vejatorias, injuriosas o insultantes, limitándose a expresar una opinión de que el Administrador había venido actuando libremente sin someter su gestión al control de la Comunidad de Propietarios a la que servía. Admitir lo contrario implicaría blindar la posición del Administrador de forma injustificada”.

24 horas Desatascos SANTUTXU



Urgencias y 24 h

685984661

944362876

**Calle Santa Cecilia 8 , lonja trasera
48004 Bilbao**

desatascos.santutxu@gmail.com

desatascosantutxu.es 

2. EVENTOS LÚDICOS

La Junta de Gobierno del Colegio pretende promover la vida colegial y, reunir a sus miembros en un ambiente distendido para debatir asuntos de la profesión, intercambiar opiniones y enriquecer relaciones.

Con este fin se han realizado a lo largo del año una serie de eventos lúdicos.

CATA DE VINOS Y MARIDAJE

Tuvo lugar en el Casino de Bilbao en el mes de marzo, con gran asistencia de colegiados/as.

Los/as asistentes siguieron las amenas explicaciones de la enóloga **Leticia Villegas Álvarez**, que les transmitió su pasión por el mundo del vino.



TOP Jurídico + Administrador de Fincas

Un equipo de especialistas, junto con un prestigioso consejo de redacción, desarrolla y pone a disposición de los profesionales los mejores contenidos y servicios personalizados. Actualización y formación permanente

Coordinadores:

Juan Miguel Carreras Maraña Magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia
Daniel Loscertales Fuertes Presidente del Consejo Editorial de **sepin**. Abogado



EL PODER DE LA INFORMACIÓN

TOP Jurídico ADMINISTRADOR DE FINCAS es un portal jurídico profesional que ofrece a los Administradores de Fincas la experiencia y documentación acumuladas durante más de 35 años, aportando, entre muchos otros beneficios:

- Dar un mejor servicio a las Comunidades y evitar discusiones sin fundamento jurídico
- Estar totalmente actualizado con las últimas reformas y criterios doctrinales y jurisprudenciales
- Resolver cualquier duda jurídica en TIEMPO RÉCORD, desde 10 segundos
- Disponer de una amplia información sectorial

La más amplia gama de servicios especializados:

TOP BASES DE DATOS:

- Jurisprudencia
- Doctrina y Consultas
- Formularios
- Legislación

 Biblioteca On-Line

 Servicio de Consultas

 Revistas Digitales

 Cuadernos Jurídicos

 Utilidades

 Gestión Documental

www.sepin.es/administradores-de-fincas
SOLUCIONES Y RESPUESTAS EN 10,5 SEGUNDOS
Un especialista a su servicio



www.sepin.es
91 352 75 51
sac@sepin.es

S | editorial jurídica
sepin

CENA ANUAL DE CONFRATERNIZACIÓN

Tuvo lugar en noviembre en el Real Club Marítimo del Abra en Las Arenas.

Se contó con la asistencia del Viceconsejero del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, **Sr. Pedro Jauregui**, así como con representación de otros colegios territoriales.



Representación de otros Colegios: **Sr. Carlos Domínguez**, Secretario Técnico del Consejo General; **Sr. Montero y Sra. Fernández**, Presidente y Tesorera del Colegio de AA. FF de Gipuzkoa y Álava; **Sr. Mendia**, Presidente del Colegio de AA. FF de Navarra.



Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia





Disfrutar tu hogar es lo inteligente

Descubre nuestras soluciones integrales de domótica, la última tecnología que mejora la vida de las personas ofreciendo confort, seguridad y bienestar.

- 

Ingeniería de proyectos propia
- 

Hogar digital Domótica
- 

Fibra óptica
- 

Control de accesos
- 

Video porteros IP
- 

TV circuito cerrado
- 

Redes voz y datos WIFI
- 

Contratos de mantenimiento

Game Telecomunicaciones S.A.

Camino Acheta 20. 48007 Begoña (Bilbao), Bizkaia.

📞 94 445 88 00

✉️ comercial@gametelecomunicaciones.com

Empresa homologada en Telecomunicaciones 1723





HOMENAJE A COLEGIADOS/AS

Entrega de placas y obsequios a los colegiados y colegiadas que han cumplido 25 y 50 años de profesión durante el año 2018.

Homenajeados 25 años: Luis Pablo Martín Pérez, Lourdes Tellería Santamaría, M^a Ángeles Tellería Santamaría, Luis de la Quintana Iriondo, Eusebio de la Quintana Iriondo, Elena Redondo Gale, M.^a Paz Ramos López, Juan Luis Fernández Sobrado, M.^a Jesús Gil González, Gonzalo Gil Terrones, Florinda Santiago Martínez, Iñaki Bruno Arrillaga, M.^a Carmen Areitio Bertolín.

Homenajeados 50 años: Argimiro de Santiago Iglesias.



CENA EN LOS SALONES DEL CLUB MARÍTIMO DEL ABRA

Los asistentes/as pudieron disfrutar de un rico menú en un buen ambiente de compañeros de profesión.







SORTEO DE REGALOS ENTRE LOS/AS COLEGIADOS/AS

En los postres, el monologuista **Enric Company** fue el encargado de realizar el sorteo y la entrega de regalos que hacen nuestros patrocinadores, además de sacar algunas sonrisas a los presentes.



Joseba García Pedrosa, Gerente del Área Comercial de REPSOL, entrega el premio a **Igor Ezquerro**.



Fernando Urrutia, Delegado de la Zona Norte de GASHOGAR, entrega un premio a **Mónica Gómez**.



Marco Lamberti, Director General de COUTOT-ROEHRIG ESPAÑA, entrega un premio a la acompañante de nuestro colegiado **Jaime de Prado**.



Txema Muñoz, Gerente de TEUSA, entrega el premio al acompañante de la colegiada **Janire Nieto**.



Ramón Pérez de Albéniz, socio y Director Comercial de GAME TELECOMUNICACIONES, entrega un premio al acompañante de la colegiada **Xandra García**.



Jon Fernández, Director de Servicios Orona, entrega el premio al colegiado **Josu Goitia**.



Ángel Ansareo, Jefe de Bombas del GRUPO ANSAREO, entrega el premio al acompañante de la colegiada **Elena Gale**.



José Alonso-Urquijo, Director Comercial de GIROA-VEOLIA, entrega el premio a la acompañante de la colegiada **Ohiana Eraso**.



MÁS REGALOS



Además EL CONSEJO GENERAL de la mano de su secretario técnico, **Sr. Carlos Domínguez**, hizo entrega de una suscripción al próximo Encuentro Nacional de AA. FF que se celebrará en León en el mes de junio 2019. La afortunada fue la colegiada **Clara Rivas**. Asimismo, **Pablo Abascal** entregó un obsequio como recuerdo de nuestro querido Bilbao al Consejo General.



Y UN RATO DE FIESTA...



CLIMB

TRABAJOS VERTICALES

94 600 90 17
www.climb.org.es



Vicente Magro Servet. Magistrado

Las comunidades de propietarios ante la violencia de género

Una de las vías que es posible utilizar para poner freno al crecimiento del fenómeno de la violencia de género es poner el énfasis en la importancia que tienen las comunidades de propietarios y los administradores de fincas colegiados en la detección de episodios de malos tratos en el hogar. Porque ante ese "escenario del miedo", como califica la sentencia del Tribunal Supremo 247/2018 de 24 May. 2018, Rec. 10549/2017, al lugar donde se produce el maltrato más frecuentemente, como es la intimidad del hogar, son las comunidades, los vecinos y los administradores colegiados quienes pueden colaborar en esa primera ayuda que demandan las víctimas.

Esa primera mano tendida que le pueden ofrecer quienes están más cerca de ellas y quienes son testigos "mudos" de este fenómeno. Porque son los vecinos quienes en muchas ocasiones llaman a la policía alertados por los gritos de dolor de las víctimas, o el llanto de los menores que no pueden comprender como su padre golpea a su madre.

En este escenario resulta fundamental el compromiso firme y contundente de quienes viven en comunidad y escuchan esos actos de maltrato reiterados. Porque en muchas ocasiones las víctimas silencian estos hechos, no los quieren contar ni a su entorno más directo, porque no saben si les van a creer, no saben si les van a ayudar y no saben si la denuncia o la petición de ayuda les puede hasta pasar factura si el agresor toma represalias contra ellas, o no les creen en la Administración a la que acuden, bien sea a la policía o en el juzgado, o en cualquier Ayuntamiento en su concejalía de servicios sociales o en las de la Comunidad Autónoma que tiene la competencia en violencia de género.

Por ello, debemos hacer notar que cuando una víctima toma la decisión de denunciar puede que haya transcurrido mucho tiempo desde que se cometan los actos de malos tratos. Por ello, resulta importante destacar que esa decisión de denunciar no puede llevar consigo la frustración de comprobar que no se le atiende debidamente.

Lo que queremos destacar es que la víctima de maltrato no debe sentirse sola en estos momentos tan terribles. Debe pensar y saber que en su comunidad de propietarios están en condiciones de ayudarle y que lo van a hacer. Que sus vecinos y el administrador de fincas colegiado es un amigo en quien pueden confiar para pedirle consejo, ayuda y apoyo. No sentirse sola es el principal valor que las comunidades pueden darle a las víctimas de maltrato. Porque sentirse acompañadas y comprendidas es el principal valor que las comunidades pueden poner encima de la mesa en estos casos para hacerles salir de un largo agujero negro en el que ellas y sus hijos están viviendo y del que no pueden salir. Del que no pueden ver la luz al final del túnel.

Ante esta situación, resulta muy importante los convenios que se han venido firmando por muchos colegios territo-

riales de administradores de fincas con las administraciones públicas competentes en la materia, a fin de articular unos protocolos de actuación por los que se informe debidamente a las víctimas en las comunidades de cómo pueden ayudarle los vecinos y la administración de fincas. Para evitar que en su comunidad de propietarios exista una especie de "silencio cómplice", sino que se les va a ayudar ante su grave problema.

Esta coordinación de las comunidades de propietarios y administradores colegiados suponen un auténtico balón de oxígeno para ayudarles mediante protocolos que, sobre todo, son informativos para poder ayudarles en su problema. En esta situación se están elaborando en muchas provincias paneles informativos a insertar en las comunidades con teléfonos y direcciones donde recabar ayuda, así como con frases contundentes que les hagan ver que "no están solas ante el maltrato".

Por ello, las víctimas deben sentirse acompañadas y comprendidas en su comunidad, en su entorno más cercano, que es la principal fuerza que podemos darle a las víctimas, porque no hay nada peor que ser víctima y no ser ayudada. Y ser víctima y que tu entorno no quiera ayudarte. Que tus propios vecinos no quieran saber nada de tu problema y que consideren que es algo particular de cada uno en donde la sociedad no puede entrar, en donde los vecinos no pueden entrar, cuando puede que la realidad sea que "no quieren entrar".

Ante estas situaciones las comunidades no pueden hacer la táctica del avestruz y esconder la cabeza en un agujero. Deben implicarse, deben dar un paso adelante, y deben asumir la responsabilidad de ofrecer su ayuda a las víctimas de maltrato. Que sepan éstas que en sus comunidades se les va a ayudar, que tendrá la puerta abierta de su vecino para que le escuche y que le pueda acompañar a la Administración a pedir ayuda, y lo mismo con su administrador de fincas colegiado.

Así pues, el papel de las comunidades y los propietarios que las integran es una pieza básica en la construcción de las soluciones ante el maltrato. Porque los vecinos de las víctimas no son testigos que se deben callar. Cuando llamen a los agentes de policía ante casos de maltrato deben identificarse, decir quién es y estar en condiciones de acudir a declarar y testificar de lo que han visto y oído. Porque el silencio y el pensar que "esto es un problema de las víctimas y/o un problema personal es el gran error que se está cometiendo ahora mismo.

La sociedad y sus comunidades deben implicarse y ayudar, porque ante al maltrato, el silencio de la sociedad es cómplice del maltrato y las comunidades de propietarios no pueden ser cómplices, sino apoyar a las víctimas.



Orainaldian
berrikuntzak eginez,
iragana zaintzen dugu

Innovando en el presente,
conservamos el pasado




TEUSA

ERAIKINAK ZAHARBERRITZEKO TEKNIKAK
TÉCNICAS DE RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS

3. FIRMA DE CONVENIOS

Búsqueda de convenios de colaboración con valor añadido para nuestros/as colegiados/as:

1. BANCO SABADELL. RENOVACIÓN CONVENIO. ENERO 2018

La renovación del Convenio fue firmada por el **Sr. Juan Ramón Rey García**, Director Regional Bizkaia del Banco Sabadell, y el Presidente del Colegio, **Sr. Pablo Abascal**.

De acuerdo con este convenio, nuestros/as colegiados/as pueden beneficiarse de condiciones especiales en la contratación de los diferentes productos y servicios del BANCO SABADELL aquí recogidos:

- FINANCIACIÓN ACTIVIDAD EMPRESARIAL
- CUENTA EMPRESAS
- OFERTA PERSONAL
- SERVICIOS NO FINANCIEROS



2. REPSOL. FIRMA CONVENIO. ENERO 2018

El Colegio representado por su presidente, **Pablo Abascal**, y Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A., representado por su Gerente Comercial Zona Norte, **Joseba García Pedrosa**, firmaron un acuerdo de colaboración en enero 2018, por el cual Repsol ofrece condiciones especiales para los/as colegiados/as en todos los servicios a clientes contratados a través de profesionales colegiados/as:

- Precio preferente relación; producto/calidad.
- Atención personalizada por los Jefes Provinciales.
- Productos exclusivos y diferenciados en el mercado BiEnergy e+10 y Energy e+.
- Repsol más Travel, con obtención de puntos, beneficiándose de mayor puntuación, en las campañas que Repsol pudiera hacer.
- Condiciones especiales para los/as colegiados/as que compren producto REPSOL.
- Condiciones especiales con la tarjeta de fidelización SOLRED CLÁSICA y el dispositivo VIA T.

REPSOL HOGAR. CONVENIO. Septiembre 2018

Condiciones especiales para nuestros/as colegiados/as en la contratación de servicios de mantenimiento como Clientes Domésticos de Gasóleo Calefacción (revisiones, atención de avisos de avería, mantenimiento correctivo...).



3. CONVENIO CON LA UNIVERSIDAD DE BURGOS. Mayo 2018

El pasado mayo, el presidente de la Junta de Gobierno de este Colegio, **Sr. Pablo Abascal González**, y el **Sr. José M.ª García-Moreno**, Codirector del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Burgos, firmaron la Addenda al Convenio marco de colaboración suscrito entre la Universidad de Burgos y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España para desarrollar actividades formativas específicas en colaboración con nuestro Colegio.

El objetivo de esta firma es el compromiso por parte de la Universidad de Burgos y del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia de organizar y desarrollar de común acuerdo y de forma conjunta cursos, seminarios, conferencias y otras actividades formativas de interés para el Colegio de Bizkaia.



4. CAJA RURAL. RENOVACION CONVENIO. Julio 2018

La renovación del Convenio fue firmada por el **Sr. Fernando Soto**, Responsable del Departamento de Convenios, y el Presidente del Colegio **Sr. Pablo Abascal**.

Nuestros/as colegiados/as pueden beneficiarse de condiciones especiales en la contratación de los diferentes productos y servicios de CAJA RURAL recogidos en este Convenio:

- PROGRAMA PROMUEVE
- FINANCIACIÓN ESPECIAL
- BONIFICACIONES A LOS/AS COLEGIADOS/AS



5. COUTOT ROEHRIG. RENOVACION CONVENIO. Julio 2018

El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia, representado por el presidente de la Junta de Gobierno, **Sr. Pablo Abascal**, renovó con fecha 1 de julio de 2018 el acuerdo con Coutot-Roehrig, primera empresa de genealogía sucesoria y localización de herederos del mundo, quien estuvo representada por su Director General en España, **Sr. Marco Lamberti**.



Este convenio permite desbloquear a los/as administradores/as de fincas colegiados/as la gestión de todas aquellas masas hereditarias que, por falta de herederos/as designados/as, no han sido reclamadas, ocasionando diversos problemas como los relativos a la morosidad por defunción del/de la propietario/a.

Los servicios de genealogía sucesoria que Coutot-Roehrig ofrece a los/as colegiados/as son completamente gratuitos.

6. IMQ. RENOVACION CONVENIO. Noviembre 2018

El Colegio ha renovado el convenio de colaboración firmado en 2017 con el Igualatorio Médico Quirúrgico (IMQ), representado por su director general adjunto, **Javier Aguirregabiria**, que permite a los/as colegiados/as beneficiarse del aseguramiento sanitario privado que les ofrece esta empresa aseguradora vasca, líder en su segmento de mercado.

Los/as colegiados/as, así como sus cónyuges e hijos, pueden beneficiarse de unas condiciones preferentes en los productos de Seguros de Asistencia Sanitaria. Además esta oferta se hace extensiva al personal de los despachos asociados de los/as colegiados/as que se acrediten como tales, pudiéndose beneficiar igualmente sus familias.

7. GRUPO SIO. FIRMA DE CONVENIO. Noviembre 2018

El Colegio ha firmado un Convenio de Colaboración con EL GRUPO SIO (concesionario Xerox en Bizkaia) mediante el cual nuestros/as colegiados/as pueden disfrutar de unas condiciones especiales en la adquisición de productos de: ofimática, informática, muebles de oficina, papelería y consumibles de la compañía.



8. GRUPO IESA. FIRMA DE CONVENIO. Noviembre 2018

El Colegio ha firmado un Convenio de Colaboración con IESA, compañía dedicada a la ingeniería de software y especializada en la administración de fincas, mediante el cual nuestros/as colegiados/as pueden disfrutar de una oferta atractiva de los productos y servicios del catálogo de IESA, en especial de su producto principal denominado GEFINCAS.

GEFINCAS sólo se comercializará a los/as administradores/as de fincas colegiados/as.

CONSULTA DE TODOS LOS CONVENIOS EN LA PÁGINA WEB

WWW.CAFBIZKAIA.COM

<https://www.cafbizkaia.com/portal-colegiado-caf-bizkaia/documentacion-colegial/>

XFincaas

La Gestión de Fincas Sencilla y Eficaz



Contabilidad

Apuntes de gastos e ingresos automatizados desde una simple hoja Excel de cualquier banco sin teclear importes ni fechas. Rápido y sencillo.



Gestión de incidencias

Controla de forma eficiente todo tipo de incidencias y su seguimiento, documentación, etc. hasta la resolución.



Proveedores y contactos

Gestiona la relación con sus proveedores de servicios y los trabajos encomendados a estos desde incidencias. Prepara los 347 en segundos.



Remesas bancarias

Genera automáticamente sus remesas bancaria y las prepara para ser presentadas en un único archivo por entidad.



Gestión de Juntas

Prepare sus juntas y acuda con una tablet para llevar lo que necesite y registrar la junta y las votaciones directamente en su oficina desde la tablet.



Entorno Web Cloud

Permita a sus clientes consultar a través de Internet con un PC, tablet o SmartPhone los datos que usted ponga a su disposición.



Comunicación escrita y email

Confeccione cartas, etiquetas, sobres o envíe mensajes de móvil o email de forma sencilla. Envíe informes recibos, etc. con solo pulsar un botón.



Liquidación e informes

Prepare la liquidación y los informes necesarios con solo pulsar un botón. Diseñe sus propios informes y exportelos a Excel, PDF, email, etc.

 **BISOFT**

DESARROLLO DE SOFTWARE PROFESIONAL

Ald. Mazarredo 47, 3º Dpto. 5
Bilbao 48009 - Bizkaia
bisoft@bisoft.es www.bisoft.es
Tlf. 944 029 260





*Pedro Jauregui
Viceconsejero de Vivienda. Gobierno Vasco*

Principales ayudas en materia de rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en Euskadi. Situación actual y perspectivas de inmediato futuro.

El programa de ayudas en materia de rehabilitación de viviendas y de edificios residenciales en Euskadi ha sido una constante en nuestra política pública de vivienda. No obstante, la política de ayudas ha sufrido importantes cambios a lo largo del tiempo para poder adaptarse a los nuevos retos que se planteaban a nivel global y las nuevas necesidades que reclaman desde la ciudadanía y el nivel local.

Como se describe en el Plan Director de Vivienda 2018-2020, la gran antigüedad del parque de viviendas de la CAPV y las exigencias del desarrollo sostenible, nos conducen a que uno de sus principales objetivos sea actuar sobre la ciudad ya construida e impulsar la mejora de las condiciones del parque de edificios residenciales; particularmente, en relación a los problemas asociados a la falta de accesibilidad (el 31% de los edificios residenciales no tiene ascensor) y mejora de sus condiciones de eficiencia energética. Así lo confirman las Inspecciones Técnicas realizadas hasta la fecha.

En concreto, en el período 2013-2016 se concedieron por parte del Gobierno Vasco ayudas para la rehabilitación de edificios residenciales por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas; también en estos años se han puesto en marcha programas dirigidos a la rehabilitación integral de edificios en sus condiciones de seguridad, accesibilidad y eficiencia energética, lo que ha comportado una inversión de 21,8 millones de euros.

Los objetivos que en materia de rehabilitación de edificios nos hemos marcado en el Plan Director de Vivienda 2018-2020 son ambiciosos; nuestro objetivo es alcanzar las 56.000 viviendas rehabilitadas hasta el año 2020, haciendo un especial esfuerzo en materia de fomento de la accesibilidad, tan necesaria en un contexto demográfico de envejecimiento presente y futuro de la población vasca, con idea de ayudar a la

instalación de 1.300 ascensores nuevos logrando así que 13.000 hogares vean mejoradas sus condiciones de vida en el uso de sus edificios; sin olvidarnos de seguir impulsando los programas de adaptación de espacios y de edificios de uso público, alcanzando los 420 nuevos programas impulsados.

En consonancia con la ambición de estos objetivos, prevemos un impulso de las diferentes líneas de ayudas existentes para los años 2019-2020, entre las que deben ser destacadas las siguientes;

1. Con la idea de favorecer las obras de rehabilitación y que las ayudas puedan alcanzar a un mayor número de hogares, las subvenciones a las comunidades de propietarios se discriminarían en función del número de viviendas existentes en el edificio, corrigiendo así la histórica disfunción de "hacer tabla rasa" entre comunidades, sin tener en cuenta la presencia de muchos o de pocos hogares.
2. Las ayudas para acometer obras para la rehabilitación integral y eficiente de los edificios de viviendas se articularán en una convocatoria abierta en el tiempo hasta el agotamiento del crédito disponible. No obstante, la novedad más importante consiste en que este programa de ayudas, también de cara a facilitar su gestión en el seno de las comunidades de propietarios, se extiende ahora a los edificios considerados aisladamente, sin necesidad, por lo tanto, de estos edificios queden integrados en conjuntos edificatorios. Estas importantes novedades del programa buscan aproximar sus características con el programa de ayudas para obras comunitarias tradicional.
3. De acuerdo a los objetivos señalados en el Plan Director de Vivienda 2018-2020, se da un impulso decisivo al régimen de subvenciones de obras

“Seguridad para mí es tener la certeza del cobro puntual de la renta la primera semana de cada mes y tener asegurados los ingresos mensuales durante 6 años o más ”

Seguridad



No le des más vueltas.

Saca rentabilidad a tu vivienda vacía con el Programa Bizigune.



alokabide

INFÓRMATE Y PIDE CITA

900 251 251

alokabide.euskadi.eus

Euskadi, auzolana, bien común



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

comunitarias para el fomento de la accesibilidad en los edificios. Por esta razón se incrementarán las cuantías generales de las mismas, se introduce una nueva línea de ayuda consistente en subsidios de puntos de interés de los préstamos formalizados para accesibilidad, de tal manera que el coste financiero para las personas actantes sea exactamente igual a cero, y, finalmente, se crea de forma específica un fondo económico extraordinario con el objetivo de favorecer, singularmente, a aquellas personas mayores de 65 años o discapacitadas que tienen dificultades para el abono de las obras; pudiendo alcanzar, en determinadas circunstancias (nivel de renta por debajo de 9.000 €), hasta el 100% del presupuesto protegible.

En la misma línea, el programa de ayudas para el fomento de la accesibilidad de espacios públicos y de edificios de interés público se configura en forma de convocatoria abierta para que los Ayuntamientos y las entidades locales tengan mayor flexibilidad de cara a gestionar este tipo de obras.

4. En materia de eficiencia energética, la experiencia recomienda que, en aras al principio de eficacia, las ayudas se vinculen a la obtención de un rendimiento de ahorro de consumos que pueda ser acreditado mediante la emisión de un certificado de eficiencia energética de los edificios. No obstante, conscientes de la necesidad de atender todas las circunstancias existentes en la realidad, se abre la posibilidad de que aquellas otras obras de eficiencia energética que no puedan alcanzar estos objetivos, puedan acogerse a las ayudas establecidas en materia de mejora de la habitabilidad.
5. En materia de obras particulares en viviendas, se propone el acercamiento de esta línea subvencional a los objetivos del Departamento, procurando atraer a los titulares de edificios de viviendas desocupadas, por carecer estas de las condiciones óptimas de habitabilidad – suponen un 50% del parque de vivienda deshabitadas -, con el requisito de que, una vez rehabilitadas, se integren en algún programa de intermediación pública para el fomento de la oferta de alquiler asequible en Euskadi.
6. Teniendo en cuenta la vital importancia de las condiciones de financiación de las obras de

rehabilitación para las comunidades de propietarios, se ha llegado por nuestra parte a un acuerdo con las entidades de crédito y con el Instituto Vasco de Finanzas, para la creación de un instrumento financiero específico dotado con 30 millones de € hasta 2023, con la clara intención de mejorar las condiciones de provisión efectiva y financieras de los préstamos protegibles que se puedan suscribir para acometer estas inversiones.

También se está trabajando para optimizar al máximo la gestión administrativa interna de los expedientes, de cara a facilitar el acortamiento máximo de los plazos de resolución y pago de las subvenciones correspondientes a estos tipos de obras a favor de las personas beneficiarias, haciendo frente, así, a una situación que genera ineficiencias inesperadas y que tiene su causa en el espectacular crecimiento en actuaciones de rehabilitación protegidas.

7. Finalmente, debe destacarse que en la futura norma (a lo largo de 2019 entrará en vigor) se va a establecer un régimen de ayudas específico mejorado para las actuaciones de rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas en los municipios de las comarcas de Margen Izquierda, Zona Minera y Oarsoaldea en cumplimiento del mandato del Parlamento Vasco para fomentar este tipo de actuaciones, que se añade y se complementa, con el ya sistematizado refuerzo de las ayudas públicas en áreas degradadas y áreas de rehabilitación integrada.

Conscientes del importante reto que tenemos por delante en materia de rehabilitación de viviendas y edificios, en el Plan Director 2018-2020 ya hemos puesto en valor el papel que las personas administradores de fincas tienen para que esta política de rehabilitación tenga buenos resultados; por una parte, ayudándonos a difundir su existencia entre las comunidades de propietarios y por otra, como aliados estratégicos precisamos que os constituyáis, más a más, en los agentes catalizadores de toda la labor de gestión que comportan este tipo de actuaciones (obras, tramitación de subvenciones, etc.).

En este contexto, nuestro objetivo es intensificar la colaboración actual y explorar otros marcos innovadores de gestión y creación de valor público para el inmediato futuro.

4. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El 15 de junio de 2018 tuvo lugar la Asamblea General Ordinaria de Colegiados en la que el presidente, **Pablo Abascal**, presentó la Memoria Corporativa 2017 así como el Informe Económico, revisado por una empresa de auditoría.

Las cuentas anuales del Colegio al 31/12/2017 fueron aprobadas por unanimidad y se presentó el presupuesto para el año 2018.

Asimismo se destacó la exhaustiva actividad de la Junta de Gobierno, tanto en sus relaciones institucionales como en estrechar la colaboración con los diferentes patrocinadores y organizar las actividades del Colegio.

Se informó también en la Asamblea de la gran labor desarrollada por las 6 Comisiones de Trabajo a lo largo del año 2018.



Pablo Abascal, presidente de la Junta de Gobierno



Comisión de Deontología



Comisión de Legislación



Comisión de Comunicación y Marketing



Comisión de Gestión del Colegio



Comisión de Formación y Admisión



Fernando Noval Villodas
Administrador de Fincas Colegiado Bizkaia nº 415. Abogado

El problema de las actividades molestas en las comunidades de propietarios.

Entre las muchas situaciones a las que debe hacer frente el administrador de fincas colegiado en su trabajo diario se encuentra la gestión de las quejas por molestias en las comunidades de propietarios. En este artículo vamos a abordar qué puede hacer el administrador de fincas colegiado.

El soporte legal lo encontramos en el artículo 7.2 de la L. P.H. que regula la "acción de cesación". La prohibición lo es tanto para el propietario, incluyendo familiares y allegados que convivan con él, como para el ocupante por el título que sea, arrendatario, subarrendatario, usufructuario o mero poseedor incluso sin título, como el caso de los ocupas. Esta prohibición incluye tanto a pisos como a locales. El caso más habitual es el de las actividades molestas derivadas del ejercicio de actividades en locales, generalmente de hostelería, pero las que más dificultades plantean suelen ser las que se producen en las viviendas, por la dificultad de prueba de su existencia y, sobre todo, de su alcance, ya que lo que es molesto para unos no lo es para otros.

La casuística puede ser de lo más variada, ocupación de elementos comunes por terrazas de bares, vehículos que se aparcan fuera de las parcelas de garaje o que rebasan los límites, vecinos con Síndrome de Diógenes, ocupación de elementos comunes con sillas de niños o bicicletas, molestias por tocar el piano, música y t.v. con volumen alto, taconeo sobre madera, frecuentes discusiones acaloradas, etc. .

Las actividades prohibidas se pueden generar tanto en un piso o local, que son las más frecuentes, como en el resto del inmueble, como es el caso de la ocupación de espacios comunes.

Para que la actividad la podamos encuadrar como molesta debe haber una continuidad o permanencia, no es suficiente que se trate de un hecho aislado.

El artículo 7.2 de la L.P.H. indica de una forma genérica qué actividades no están permitidas. En primer lugar "las actividades prohibidas en los estatutos", se trata de actividades que no tienen que generar necesariamente una molestia o resultar insalubres, nocivas o peligrosas, pero que los estatutos las prohíben, el caso más frecuente es que se establezca que los pisos deben ser destinados a viviendas prohibiendo desarrollar en los mismos actividades profesionales, comerciales o industriales. Si se instala en un piso una guardería, una consulta médica o veterinaria, un despacho de administración de fincas, etc., y en los estatutos hay establecida una cláusula de este tipo, con acreditarlo sería suficiente para poder instar la acción de cesación, y la prueba no suele ser difícil pues tendrá que contar con una licencia de actividad y habrá publicidad. En este caso no es preciso que la actividad, además de contravenir lo establecido en los Estatutos, resulte dañosa para la finca o contravenga lo dispuesto en las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que son los otros supuestos que la norma de referencia contempla como susceptibles de amparar la actuación de la comunidad tendente a lograr el cese de la actividad, sino que se persigue la realización de una determinada actividad y no la producción de un resultado, de ahí que el hecho de que el propietario u ocupante tenga autorización administrativa para el ejercicio de esa actividad no impide el ejercicio de la acción de cesación.

En un segundo grupo estarían "las que resulten dañosas para la finca", que son todas aquellas capaces de resultar perjudiciales ahora o en el futuro para el inmueble, desde un punto de vista objetivo y acreditado.

En un tercer grupo están "las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas". Existirán

actividades molestas pese a que su titular goce de permisos administrativos de instalación y funcionamiento y, también, actividades no autorizadas pero que, sin embargo, no resulten molestas y son sólo sancionables por vía gubernativa.

El artículo 7.2 de la LPH establece los pasos que hay que dar, indicando que el requerimiento para el cese de la actividad lo debe hacer el presidente, no sirve el requerimiento efectuado por el administrador colegiado o por un vecino, siendo el requerimiento al infractor un requisito previo al ejercicio de la acción de cesación. En ningún caso se habilita al administrador de fincas colegiado para hacerlo, por lo que si el requerimiento lo hace el administrador colegiado el infractor puede oponerse y se desestimará la demanda. Tampoco es válido que el presidente otorgue un poder a favor del administrador colegiado o de otra persona para que lo haga.

Muchas veces las comunidades de propietarios se encuentran que estos asuntos se demoran porque el presidente no hace ni caso, en ocasiones alega que no quiere ir contra otro propietario o vecino con el que se cruza en la escalera y se niega a firmar el requerimiento. No podemos confundir este caso de acción de cesación con el de reclamación a propietarios morosos que se regula en el art. 21.1 de la LPH que sí faculta al administrador, si así lo acordase la junta, para reclamar la deuda por el proceso monitorio. Uno de los errores en estos casos es pensar que puede aplicarse este artículo por analogía.

Aunque esto ya no es una cuestión del administrador colegiado, debemos señalar que si el Presidente y la Junta no actúan, el vecino afectado puede acudir a la vía judicial acreditando que la comunidad de propietarios no ha atendido su solicitud.

El presidente puede hacer el requerimiento a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, pero el presidente puede negarse a hacer el requerimiento, (porque considera que la actividad no es molesta, etc.), en este caso se debería convocar una junta de comunidad para tratarlo, pero esta junta no supe la que habrá que hacer para el caso de que tras el requerimiento el infractor persista en su actividad, es simplemente una junta para decidir si hay que practicar el requerimiento. Para la adopción de este acuerdo basta con mayoría simple, como establece el artículo 17.3 de la LPH.

Es posible solicitar en la demanda que se decrete la cesación inmediata de la actividad prohibida, y se podrán adoptar las medidas cautelares precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación.

La LPH no establece la obligación de dirigir el requerimiento frente al propietario, pero es conveniente comunicarle la situación, pues el propietario puede poner freno a las molestias que genera el ocupante de su vivienda o local.

El requerimiento debe ser fehaciente, es decir, debe existir constancia de que el mismo ha llegado al destinatario, bien sea al propietario o al ocupante del piso o local, y en su caso se utilizaría el tablón de anuncios de la comunidad, aunque esta forma de comunicación siempre será subsidiaria, es decir, hay que poder acreditar que se ha intentado previamente la notificación y que el destinatario no la ha recogido, pues si no se hace así se infringiría la Ley de Protección de Datos.

El contenido del requerimiento también es importante, pues no solo se debe requerir a quién realice las actividades para que cese en ellas, sino que debe fijarse un plazo, ya que aunque la LPH no establece ningún plazo, es obvio que para entender desatendido el requerimiento debe haber transcurrido un plazo razonable, que dependerá de la actividad de que se trate en cada caso concreto, ya que no es lo mismo dejar de tocar el piano que insonorizar un bar o cambiar las tuberías de extracción de un restaurante.

En el requerimiento debe apercibirse al infractor de que en caso de no cesar la actividad se procederá al ejercicio de las acciones judiciales correspondientes, ya que así lo exige expresamente el párrafo segundo del apdo. 2 del art. 7 LPH.

El requerimiento se dirige a la persona del infractor y se le requiere para que cese en la actividad. La LPH no exige que se tenga que requerir al propietario, sino al infractor o al que realice la actividad prohibida o molesta, que como decíamos puede ser una persona distinta (arrendatario, usufructuario, precarista, etc.). No obstante, es muy recomendable poner el hecho en su conocimiento, pues en su mano está el poder solucionar el problema, echando al precarista o resolviendo el contrato de arrendamiento.

El requerimiento debe hacerse antes del acuerdo de la Junta para el ejercicio de la acción de cesación. Ya hemos comentado cuáles son los pasos, primero requerimiento y luego acuerdo en junta para demandar si no es atendido el mismo.

El procedimiento que corresponde es del juicio ordinario y los dos documentos imprescindibles para el ejercicio de esta acción de cesación son la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios que faculta al presidente para el ejercicio de la acción de cesación.

El requerimiento debe dirigirse al infractor, pero la demanda debe dirigirse contra el propietario, y en el supuesto de que el propietario no sea el infractor, contra el ocupante de la vivienda o local en el que se desarrolla la actividad.

Hay que tener en cuenta que la comunidad de propietarios es ajena a la relación contractual que pueda haber entre el ocupante que genera la molestia y el propietario, por lo que en el caso de ser distintas personas habrá que demandar a ambos, ya que habrá que ver en cada caso quién es el responsable de adoptar las medidas correctoras que sean necesarias para evitar las molestias, si al arrendador o el arrendatario, esto es, cuando no está prohibida la actividad pero genera molestias.

La vía civil no es la única posible para erradicar las inmisiones acústicas, pudiendo utilizar la vía administrativa que se activa con una denuncia ante el Ayuntamiento iniciando éste un procedimiento de inspección y en función de lo que comprueben exigirán al titular de la actividad que adopte las medidas correctoras que sean necesarias, y pueden adoptar las medidas disciplinarias o sancionadoras que prevea la normativa, como son la imposición de multas económicas o la clausura de las instalaciones, el precintado temporal o definitivo de equipos y

máquinas o la prohibición del desarrollo de actividades, etc..

Hay que tener en cuenta que la mayor parte de los municipios cuentan con sus propias Ordenanzas medioambientales y de contaminación acústica.

La denuncia, a formular ante el Ayuntamiento, deberá incluir la identidad de la persona o personas que las presentan y el relato de los hechos que se ponen en conocimiento de la Administración, fecha de comisión de la infracción, identificación de los presuntos responsables, lugar y fecha de la solicitud, firma del solicitante, órgano administrativo al que se dirige, etc..

Si una vez presentadas reiteradas denuncias el Ayuntamiento no actúa frente al infractor, habría que acudir a la vía contencioso-administrativa contra la propia Administración, ante su pasividad.

En relación con la prueba, en general, en ocasiones se estima la demanda de cesación sin contar con una medición de ruidos, pues hay otras pruebas que puedan demostrar suficientemente la molestia, como son los vecinos - testigos, las actas de las juntas de la comunidad en las que se ha tratado reiteradamente esta queja, las denuncias ante la policía municipal y la testifical de los agentes actuantes, y la documental sobre su intervención, etc., ya que la medición no siempre se puede conseguir, por ejemplo cuando se trata de ruidos por el arrastre de muebles, música alta pero no en una hora concreta para poder tener al técnico esperando para hacer la medición, cuando se trata de voces en tono elevado, etc.. En todos los casos hay que probar que se producen con reiteración en la vivienda, y pueden ser durante el día o durante el descanso nocturno, en diferentes fechas y durante varias horas seguidas.

Lo expuesto es la teoría jurídica, pero lo ideal sería que los vecinos respetaran unas mínimas normas de civismo y facilitaran la convivencia.



30 años a tu servicio.
Gracias por tu confianza

SERCOIN es hoy la empresa líder en la CAPV con más de 100 especialistas al servicio de las Comunidades de Viviendas, Garajes y Trasteros, en materia de protección contra incendios, iluminación-electricidad, y ventilación.

Protegemos a tus clientes, cumpliendo la normativa vigente en cada momento, y te informamos cuando sus equipos o sistemas no funcionan correctamente, proponiéndote

En SERCOIN encontrarás el aliado perfecto que te ofrece un servicio integral y experto en todas las áreas de conocimiento que indicamos:

Servicios:

- Mantenimiento legal preventivo
- Mantenimiento correctivo
- Servicio 24 Horas-Urgencias
- Formación a vecinos en Prevencion Incendio
- Asesoramiento y apoyo en revisiones OCA
- Proyectos y legalizaciones
- Instalaciones de sistemas PCI/Robo/C.C.T.V

Áreas de conocimiento:

- Extinción de incendios (extintores, BIES,..)
- Equipos de detección de Incendios
- Sistemas de Ventilación forzada y extracción
- Control de Humos/Gases
- Grupos de Abastecimiento de Agua
- Alarmas-intrusión-robo- C.C.T.V.
- Iluminación de emergencias y Evacuación

Kit básico domiciliario de protección contra incendios

Consulta nuestros precios especiales para administradores y sus clientes.

Novedad 2019



Nuestro interés es tu seguridad.

SERCOIN
grupo

t: 944 535 353

sercoin@sercoin.net :: www.sercoin.net

5. EL COLEGIO EN LOS MEDIOS

• MARZO 2018

Suplemento de Comunidades de Propietarios EL CORREO. (14/03/2018)

14 marzo 2018

comunidades de propietarios

5

Collegio de Administradores de Fincas de Bizkaia



La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia.

Ustedes tienen un gran papel en la consecución de la accesibilidad universal, ¿qué actuaciones están realizando?

Hemos trabajado, y tenemos que seguir haciéndolo, para conseguir que los inmuebles que administramos cumplan con la normativa establecida sobre supresión de barreras arquitectónicas. Y a las comunidades en las que no se hayan acometido esas obras les recomendamos que valoren con un informe técnico qué instalación u obra es más adecuada y establecer un plan económico.

¿Cuál es el objetivo del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia en su nueva andadura?

Avanzar como una organización profesional colegiada de referencia y de prestigio gracias a la calidad profesional y humana de nuestros colegiados.

¿Cuáles son sus retos?

Uno es avanzar al reconocimiento de la labor profesional de nuestros colegiados, para lo que trabajamos en el acercamiento a las instituciones y la sociedad participando en actos y asumiendo un papel activo en la gestión, conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de Bizkaia. También impulsamos la formación continua y el reciclaje de nuestros colegiados y en abril celebramos unas jornadas formativas impartidas por ponentes de la Judicatura y el Ministerios de Energía, Turismo y Agenda Digital a las que acudirán administradores colegiados a nivel nacional.

¿Cómo beneficia al ciudadano la colegiación del administrador?

La colegiación está pensada para ofrecerle ventajas que le favorezcan. Le asegura la cualificación y calidad del profesional, la formación que va a recibir, el apoyo organizativo y el asesoramiento jurídico y técnico por parte del Colegio y le ofrece sendos seguros de responsabilidad civil y caución.

¿Qué servicios aporta?

Garantizamos el buen funcionamiento y sostenibilidad de las fincas. Las diferentes normativas exigen unos conocimientos y una especialización de la profesión cada vez mayor. La importancia socioeconómica que desarrolla el administrador de fincas colegiado deben palparlo los ciudadanos, ya que el desarrollo de sus funciones hace que la convivencia gane de modo directo y práctico.

«La colegiación es esencial para contratar a un administrador de fincas»

La nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia asume el cargo con la «ilusión de nuevos retos»

» Redacción SRB

El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia tiene una nueva Junta de Gobierno que llega con el reto de realizar una gestión que considera imprescindible para consumidores y usuarios y con el foco puesto en la conservación y el mantenimiento del patrimonio inmobiliario de ciudades y pueblos.

Tenemos gran interés en dedicar esfuerzos a los clientes de nuestros colegiados, a los propietarios de sus comunidades y a los ciudadanos en general para informar y educar en que la colegiación es un ingrediente necesario y fundamental de la contratación de un administrador de fincas, y de convenir a los ciudadanos de esa necesidad para satisfacer su confianza.

La sentencia del 8/11/2016 del Tribunal Supremo pone de manifiesto que la única entidad que tiene derecho a contar con profesionales denominados administradores de fincas es el propio Colegio de Administradores de Fincas, que garantiza la ordenación de la profesión, vigila el ejercicio profesional, el cumplimiento de las normas deontológicas y la defensa de los intereses profesionales frente a las administraciones públicas.

¿Cómo puede el colegio mejorar la atención a los ciudadanos?

¿Es necesario colegiarse para ejercer la profesión?



Administramos su comunidad sin sorpresas

administradores

Administrador Fincas Colegiado

ADMINISTRACIÓN EFICAZ
Juntas y reuniones operativas, Cuotas y liquidaciones ajustadas, Contabilidad efectiva y solvente, Seguimiento y control de proveedores, Impuestos y tasas al día...

PROTECCIÓN PATRIMONIAL
Zonas comunes listas para disfrutarlas, Mantenimiento de la comunidad al día, Rehabilitación ajustada al presupuesto, Instalaciones actualizadas, Inspecciones realizadas puntualmente...

SOLVENCIA Y GARANTÍA
Mediación y resolución de conflictos, Anticipación y toma de decisiones, Gestión eficaz de arrendamientos, Preparación y actualización profesional, Responsabilidad y garantía colegial...

La Tranquilidad tiene Marca www.cafbizkaia.com

Fotonoticia "GRAN ÉXITO JORNADAS DE FORMACIÓN BIZKAIA 2018" (21/04/2018)

Sábado 21.04.18
EL CORREO

CIUDADANOS | 13

EN BREVE

La Salve ya produce cerveza en Bolueta

NUEVA FÁBRICA

La nueva fábrica de la cerveza de La Salve, situada en el bilbaíno barrio de Bolueta, empezará a embotellar este lunes, según dio a conocer Eduardo Saiz, uno de sus dos promotores, durante la inauguración social de las instalaciones. «Es un encuentro más íntimo que la apertura institucional. Nos hemos reu-

nido familiares, amigos, proveedores y clientes, para celebrar la puesta en marcha», explicaba Saiz, junto a su socio Jon Ruiz. «La fábrica está produciendo desde hace dos semanas», añadió, «y ya estamos en condiciones de trabajar a pleno rendimiento». La aspiración de la firma, que recupera una marca histórica fundada en 1886, es alcanzar «un 10% de cuota de mercado en Euskadi y volver a convertirnos en la referencia cervecera del Norte, como lo fue La Salve en los años 50».



Jon Ruiz y Eduardo Saiz, promotores de La Salve. :: FERNANDO GÓMEZ

Fiesta solidaria a favor de La Cuadri del Hospi

EUSKALDUNA

Gogorregi Konpartsa organiza hoy, a partir de las 23.00 horas, una fiesta solidaria en el Urban Hall del Palacio Euskalduna en la que actuarán Carlos Jean, Las Tea Party DJ's y Dientes de Luna. Los doce euros que vale la entrada se integran a La Cuadri del Hospi, la asociación que promueve la humanización, socialización e investigación del cáncer infantil.

Científicos desde los 8 años



EIDER BURGOS

377 escolares imprimen su primer prototipo en 3D dentro de un programa destinado a estimular el interés por la tecnología

BILBAO. A Diego no le gustaban las 'mates', pero ahora las mira con menos recelo. Mikel ha decidido que de mayor quiere ser inventor, e Iker está seguro de que algún día será ingeniero. Les ha convencido una impresora 3D. A ellos y a los otros 375 escolares de entre 8 y 10 años que junto al alumnado de tres centros de Formación Profesional han impreso este curso una pequeña escultura de polímero.

Estas figuras que ayer mostraban con orgullo sobre el escenario del Conservatorio Juan Crisóstomo de Arriaga de Bilbao son el resultado de una iniciativa del Gobierno vasco para acercar a los más pequeños al ámbito científico-tecnológico. Concretamente, al conjunto de competencias conocidas como STEAM, acrónimo en inglés de Ciencia, Tecnología, Ingeniería, Arte y Matemáticas.

Un pequeño paso en el mundo del diseño industrial, pero un gran paso en el currículum educativo de estos alumnos de 3º y 4º de Prima-



Los alumnos del Sagrado Corazón Carmelitas muestran dos prototipos impresos en 3D. :: P. URRESTI

ria. «Hasta ahora, los programas de este tipo estaban enfocados a estudiantes más mayores, hasta que vimos que es a esta edad cuando decidimos lo que nos gusta», explicó ayer la consejera de Educación, Cristina Uriarte, en el acto de reconocimiento al que acudieron más de una centena de participantes de las tres provincias vascas.

Carácter social

Más allá de la impresión 3D de un objeto, la iniciativa persigue conectar a los niños con distintas acciones sociales. Es por eso que todas las piezas que han creado irán destinadas a tres entidades escogidas espe-

LA CLAVE

Cristina Uriarte

«Creo que hemos cumplido el objetivo de despertar alguna vocación, también entre las chicas»

cialmente por estos pequeños científicos. Traperos de Emaús recibirá las de los chavales de Bizkaia, esculpidas por dos centros de Deusto más la ikastola de San Inazio Intxixu, que incluyen alimentos, hospitales y prendas como las que recoge y recicla el grupo.

Para la Asociación de Padres y

Amigos de las Personas Sordas de Álava (Aspasor), un modelo de audifono, un búho, un juego inspirado en las fichas del Monopoly y hasta un pequeño Pikachu, entre otros, de parte del Sagrado Corazón Carmelitas y el Miguel de Cervantes de Vitoria.

En Gipuzkoa, la Factoría Maritima Vasca Albaola recibirá los presentes del Mary Ward y las ikastolas Arantzazuko Ama y Katalin Erasuso. Esta última, en Hondarribia, donará al museo de historia de la construcción naval en madera de Pasaia un lorito rosa. Tiene su sentido. «Es el que lleva el capitán del barco en el hombro», explican sus autores, Yohann, Channel, Héctor, Milenca, Nicolás y Oihane.

Chicas en la FP industrial

El proceso de diseño e impresión ha estado en todo momento supervisado por estudiantes de FP, que también recibieron formación previa antes de entrar en contacto con los 'peques'. Un proyecto intergeneracional con el que se ha buscado la «transmisión de conocimientos de un modo atractivo» y el desarrollo «del trabajo en grupo» y de la capacidad de «ayudarse unos a otros».

«Creo que hemos cumplido con el objetivo de mostrar a los niños la labor que se lleva a cabo en la Formación Profesional y, quizás, despertar alguna vocación», se congratulaba ayer Uriarte. Quizás, también, «el interés de las chicas». El porcentaje de alumnas en ciclos industriales en Euskadi es de apenas el 5%.

Organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia

GRAN ÉXITO DE ASISTENCIA A LAS JORNADAS DE FORMACIÓN BIZKAIA 2018



FOTO: D. PABLO ABASCAL GONZÁLEZ (PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BIZKAIA) JUNTO A D. PEDRO JAÚREGUI (VICECONSEJERO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO)

Los días 19 y 20 de abril han tenido lugar en el Palacio Euskalduna de Bilbao las Jornadas de Formación organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia.

Las Jornadas han contado con un gran número de asistentes pertenecientes a la mayoría de los Colegios Territoriales nacionales de Administradores de Fincas.

PARQUETS NERVIÓN
Grupo Sagaminaga, 4. Santutxu
Tfno. 944 262 686

SDI
Polígono industrial Moioerdin, nº 21, 48480 Zaratamo
Tfno. 946 071 148

QUICK STEP
CREADORES DE FUELOS

¡VISITA NUESTRA WEB!
www.parquetsnervion.es

NOVA EXPOSICIÓN EN ZARATAMO

Obsequio KIT de limpieza QuickStep con la realización de un presupuesto. Solo en las ciudades de Zaratamo y Leizor.

Presupuesto gratis y en 15 minutos. ¡Pídelo ahora!

• **NOVIEMBRE 2018.**

Entrevista en Radio Euskadi a la vocal **Sandra Cortés**. (18/11/2018)

Programa "Más que palabras". **Almudena Cacho**. Especial Comunidades

Sandra Cortés responde a las preguntas de la locutora sobre los principales conflictos vecinales debido a ruidos, olores, obras de accesibilidad etc.

La cena anual de confraternización en "La Mirilla" de El Correo (24/11/2018)

Sábado 24.11.18
EL CORREO

Enekuri Motor
Tu concesionario en Bizkaia

CIUDADANOS 15



Iratxe Ureta, Eva Fernández, Luis de Prado, Arturo García y Félix Mediavilla.



Íñigo Soroa, Ana Orbeago, Pablo Abascal, Pedro Jáuregui, Amaia Goiri y Bernabé Ruiz.



Begoña Vega, Asun Olagorta, Clara Rivas, Sonia y Mónica Lozoya y Juan Álvarez.



Belén Bartolomé, José Miguel Soler, Itziar Bravo, Mari Paz Ramos y Roberto García.
FOTOS: PEDRO URRESTI



Sofía López, Jon Darpón, Flavia Erazo, Jon Iñaki Betolaza y Elena Castiella.



Juan Uriarte, María Teresa Isasi, Carmen Duque, María Jesús Blázquez y Eduardo Traver.



Ana María Sáenz, Ave Mari Aburto, Ricardo Franco y Elena Artetxe.

NOCHE DE CONFRATERNIZACIÓN

En esta época del año las cenas se multiplican. Es un buen momento para que los miembros de los diferentes colectivos se reúnan y hablen de sus cosas alrededor de una mesa. En el Marítimo del Abra se celebró la cena anual del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia. En la cena, a la que acudieron 180 personas, fueron homenajeados Luis Pablo Martín, Lourdes Tellería, Luis de la Quintana, Elena Redondo, Eusebio de la Quintana, Gonzalo Gil, Elena Redondo, Mari Paz Ramos, Juan Luis Fernández y María Jesús Gil, que llevan un cuarto de siglo como colegia-

dos. En el acto estuvieron los miembros de la junta de gobierno del colegio Pablo Abascal, presidente; Ana Orbeago, Mari Paz Ramos, Íñigo Soroa, Iratxe Ureta, Raquel Varona, Eva Fernández, Bernabé Ruiz y Félix Mediavilla. Asimismo acudieron Sonia Jiménez, gerente de la entidad; Pedro Jáuregui, vicepresidente de Vivienda, que acudió con su mujer, Amaia Goiri; Luis de Prado, Arturo García, Begoña Vega, Asun Olagorta, Sonia y Mónica Lozoya, Juan Álvarez, Belén Bartolomé, José Miguel Soler, Itziar Bravo, Roberto García, José Alonso Urquijo, de Giroa Veolia; Mar-

LA MIRILLA
Cena anual, en el Marítimo del Abra, del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia. Encuentro, en el espacio Silo Bilbao, de los farmacéuticos vizcaínos

TXEMA SORIA



cel Yarza, Pedro Gálvez y Ana Cepero.

También estuvieron Fernando Urrutia, Iván Vázquez, David Yélamos, Ainhoa Carvallal, Maika Pérez, Pablo Martín, Gabriel Rueda, Loli Ladislao, José Luis Besteiro, Joseba García Pedrosa, Félix Llonín, Pilar Blasco, Xandra García Trapote, Jesús Celaya, Idoia Jometón, Eduardo Vidaurreta, Juan Carlos Conde, Elena Redondo, Íñigo Trigo, Pablo Cardenal, Josu Goitia y Estibaliz Arroyuelo.

También ayer por la noche, en el espacio Silo Bilbao (Muelle de Ola-beaga, 21), tuvo lugar el encuentro anual del Colegio de Farmacéuticos de Bizkaia. La presidenta en funciones, Flavia Erazo, fue la encargada de dar la bienvenida a los asistentes y de presentar a los colegiados que han cumplido 75 años o más: María Teresa Isasi, Carmen Duque y María Jesús Blázquez. Tras ella intervinieron Jon Darpón, consejero de Salud del Gobierno vasco; Jon Iñaki Betolaza, di-

rector de Sanidad; y Sofía López, secretaria de la junta de gobierno del colegio. En el transcurso del acto se le entregó la distinción de honor a Eduardo Traver, farmacéutico de Bedia que durante años ha coordinado proyectos humanitarios en el Sahara, Perú, India, Angola y Guinea Bis-sau.

En el acto estuvieron Iñaki Lizana, Iñaki Elías, Elena Castiella, Ricardo Franco, Juan Goiria, Ana María Sáenz, Ave Mari Aburto, Elena Artetxe, Juan Uriarte, Juan del Arco, Rosa Arrieta, Jon Herrero, Laura Errasti, Saioa Oleaga, Sonia Sanz, Begoña Nieto, Rafa Olalde, Ignacio González, Mónica Elorriaga y Martín Urréjola. No faltaron Ruth Díaz, Begoña Garay, Fátima García, Iker Ojembarrena, Mar Hormaecha, María Monasterio, Inés Orella, José Luis Esteban, Cristina Machimbarrena, Pedro Rivero, del colegio de Álava; Miguel Ángel Gastelurrutia, del colegio guipuzcoano; María Antonia Díez y Pilar Labari.

6. CAMPAÑAS DE PUBLICIDAD

1. Las jornadas de Formación de Bizkaia 2018 se anuncian en prensa.

Somos un colectivo que se forma y recicla para adaptarse a un mundo en constante transformación.

En un mundo en constante transformación el éxito reside en la adaptación

Jornadas de Formación Bizkaia 2018
ABIERTAS A TODOS LOS COLEGIOS TERRITORIALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Mucho más que una formación continua
19 y 20 de Abril en Bilbao

Si eres colegiado/a insístrate en www.cafbizkaia.com hasta el 13 de Abril

administradores de fincas colegiados

Administrador Fincas Colegiado

La Tranquilidad tiene Marca

www.cafbizkaia.com

2. El Colegio lanza una campaña de publicidad de cara a la sociedad en el periódico El Correo, periódico líder en Bizkaia con 324.000 lectores diarios.

Detrás de esta marca hay

Personas de Confianza

Personas con cara, nombre y apellidos que se preocupan por tu Comunidad. Personas preparadas y colegiadas que garantizan una Administración eficaz.

La Tranquilidad tiene Marca

administradores de fincas colegiados

www.cafbizkaia.com

- A. 1ª parte de la campaña: se incide sobre la imagen de marca "la marca de Administrador de Fincas Colegiado" desprende CONFIANZA... "Somos personas de confianza".

- B. 2ª parte de la campaña: Los Administradores de Fincas Colegiados son personas de confianza que dan respuesta a las dudas e interrogantes de la sociedad bizkaína.

Administradores de Fincas Colegiados
Personas de confianza, personas que responden

¿Qué beneficios tiene para una Comunidad de Propietarios contratar un Administrador de Fincas?

Su funcionamiento adecuado, por la eficacia en el control del gasto y de los servicios. Gestiona la Comunidad, controlando a proveedores, seguros, bancos etc...; asesora en temas jurídicos, fiscales, laborales, económicos, técnicos, ejerce como secretario en las Juntas de Propietarios y facilita la organización y constitución de las Comunidades. Los propietarios perciben rápidamente la importante labor del Administrador, pues la convivencia mejora y, por tanto, su calidad de vida también. Para evitar sorpresas es muy importante que su Administrador de Fincas sea un profesional colegiado. El Colegio de Administradores de Fincas vela por el cumplimiento del código deontológico, garantiza la información actualizada, así como la formación continua de sus colegiados.

RESPONDE: La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas Colegiados

Administradores de Fincas Colegiados
Personas de confianza, personas que responden

¿Es indispensable que las actas de las reuniones de las Comunidades de Propietarios estén firmadas por todos y cada uno de los asistentes?

No es necesario que las actas sean firmadas por todos los presentes en la reunión de la Comunidad de Propietarios. Según lo establecido en el artículo 19, apartado 3, de la Ley de Propiedad Horizontal, el acta debe cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los 10 días naturales siguientes a la misma. Los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario, desde el cierre de la reunión.

RESPONDE: La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas Colegiados

Administradores de Fincas Colegiados
Personas de confianza, personas que responden

¿CUÁNDO SE DETERMINA LA PRIVACIÓN DEL DERECHO A VOTO EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS?

Aquellos propietarios que no se encuentren al corriente de sus pagos con la Comunidad al comienzo de la Junta no podrán votar pero sí podrán participar en las deliberaciones. Si estas personas tienen discutidas judicialmente las cantidades o las tienen depositadas en el Juzgado, sí podrán votar en los acuerdos que requieran unanimidad.

RESPONDE: La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas Colegiados

Administradores de Fincas Colegiados
Personas de confianza, personas que responden

¿ES NECESARIO INCLUIR EN EL ACTA DE LA REUNIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, O DECIR EN LA JUNTA, QUE SE APRUEBA EL CONTENIDO DE LA JUNTA ANTERIOR?

NO, la falta de impugnación de acuerdos ya aprobados en la Junta anterior es la que los ratifica, por lo tanto NO ES NECESARIO insistir en la aprobación de los acuerdos ya consensuados en Junta previa.

RESPONDE: La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas Colegiados

Administradores de Fincas Colegiados
Personas de confianza, personas que responden

En las reuniones de Juntas de Propietarios de las Comunidades, ¿cómo se computan las abstenciones en las votaciones?

La mayoría se alcanza con los propietarios que votan a favor o en contra, las ABSTENCIONES no se suman en ninguno de los casos. El vecino que se abstiene tendrá la posibilidad de ejercer su derecho a impugnar el acuerdo siempre y cuando en la reunión haga constar que se reserva tal derecho mediante la fórmula de "salvar el voto". Para aquellos acuerdos que se deban adoptar por unanimidad, si hubiera alguna abstención no se daría la unanimidad, y por lo tanto no habría acuerdo.

RESPONDE: La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas Colegiados

Administradores de Fincas Colegiados
Personas de confianza, personas que responden

¿Cuál es el motivo por el que en las convocatorias de Juntas Generales de Propietarios de Comunidades de Vecinos se debe incluir 1ª y/o 2ª convocatoria?

La Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 16 indica que si en 1ª convocatoria a la reunión de la Junta no acudieran la mayoría de los propietarios que representen asimismo la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una 2ª convocatoria de la reunión, pero esta vez sin necesidad de que haya "quórum". La Junta se reunirá en 2ª convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la convocatoria, y puede celebrarse el mismo día si hubiera transcurrido media hora desde la primera (si así constara en la convocatoria). En su defecto, debe convocarse nuevamente la Junta dentro de los 8 días siguientes y con una antelación mínima de 3 días.

RESPONDE: La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia

La Tranquilidad tiene Marca

www.cafbizkaia.com

C. El Colegio de Bizkaia apoya la campaña diseñada por el Consejo General y que se basa en imágenes de personas asustadas y acompañadas de mensajes que explicitan algunas de las casuísticas más reconocibles por un/a ciudadano/a, y que los/las Administradores/as de Fincas resuelven.



D. El Colegio felicita en fechas señaladas a todos los bizkainos y bizkainas.



Además, en el mes de diciembre El Colegio refuerza la campaña publicitaria anual hacia la sociedad con inserciones en el correo.com, la web más vista en Bizkaia con 425.000 usuarios únicos al mes.



LA SOLUCIÓN DE SEGURIDAD ESPECÍFICA PARA PROTEGER COMUNIDADES, GARAJES Y TRASTEROS

EMPRESA HOMOLOGADA POR LA D.G.P. N.º 3489

ACCESOS INTELIGENTES - Evita intrusiones en las zonas más vulnerables



Evita robos y suplantaciones

Altas y bajas de dispositivos en tiempo real, que garantizan tu tranquilidad si lo pierdes o te roban.



Detección de puerta forzada

Alerta de cualquier intento de intrusión, puerta abierta sin autorización o forzada.



Portales protegidos

Con controles de accesos que solo permiten aperturas autorizadas.

GARAJE PROTEGIDO - La mejor tecnología donde más lo necesitas



Detección de intrusión

Del vehículo o persona que intente aprovechar la apertura de la puerta.



Apertura securizada

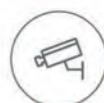
Desde el teléfono fijo o móvil y desde cualquier lugar del mundo, sin ningún coste.



Dispositivos incopiables

Mandos y tarjetas imposibles de copiar, manipular o inhibir.

SERVICIO TÉCNICO 365 - Soporte telefónico y presencial los 365 días del año



Revisión diaria de las cámaras

Revisamos todas ellas sin necesidad de desplazamiento ni coste añadido.



Nunca dejamos de grabar

Aunque se vaya la luz todo el sistema permanece en funcionamiento.



Imágenes indestructibles

En copias de seguridad protegidas y en servidores externos a la Comunidad.



Maida Inclán
Mentora y escritora

¿Entender a los clientes? ¡ES POSIBLE!

Psicólogo, moderador, asesor, experto, conciliador, negociador, juez y, a veces ¡incluso hasta árbitro! ¿Quién, dedicándose al mundo de la administración de fincas, no se ha visto en alguna ocasión en este papel?

Los administradores de fincas colegiados además de conocer leyes, normas, reglamentos, ordenanzas, etc. se ven en la obligación de tener conocimiento acerca de cómo resolver conflictos, cómo tratar a las personas, comunicación, psicología e incluso mediación.

Y todo esto por un módico precio de quejas lamentos, reclamaciones, lloros, protestas y disgustos diarios.

Atrás quedan los años donde la comunidad de vecinos era una gran familia y tomaban decisiones acorde a esa unión. Hoy en día, adquirimos una vivienda pero parece que no somos tan conscientes de adquirir unos vecinos y una comunidad también.

Aquí es donde entra la figura del administrador de fincas colegiado: una persona amable, profesional y con ganas de hacer que vuelva a reinar la paz y armonía en esa antigua familia.

Sin estos profesionales, la vida de los "mortales" de hoy en día sería un caos, ya que gracias a ellos, las viviendas e inmuebles de los vecinos, son gestionados y administrados a la perfección para que cuando salgan de sus casas, con prisa y sin tiempo de mirar tan siquiera si se han dejado las llaves puestas, este todo lo suficientemente organizado y en el lugar adecuado.

Podemos decir que el trabajo de los administradores consiste en ayudar a los demás a ser más felices en sus rutinas y a encontrarse más satisfechos en el lugar donde residen.

Pero, ¿tiene esta imagen algo que ver con la realidad?

Déjame dudarlo.

Si lo pensamos bien, ¿quién los ayuda? ¿Quién les puede dar las estrategias necesarias para cumplir todos sus quehaceres y además saber tratar con personas? ¿Cómo llegar a acuerdos y tomar las mejores decisiones sin que haya enfados o malos entendidos?

La respuesta es una sola palabra: RELACIONES.

Además de todo lo establecido por la ley y normativas, hoy en día, el ÉXITO de los administradores de fincas colegiados pasa por su capacidad en la GESTIÓN de PERSONAS: clientes, empleados, proveedores, vecinos enfadados, propietarios morosos y hasta residentes que les tratan como auténticos psicólogos y les cuentan sus penas con vecinos y familiares.

Sin embargo, ¿dónde se aprende el trato con las personas? ¿Acaso cuando se imparte formación sobre una nueva normativa, enseñan cómo transmitirla a cada individuo? ¿Se tiene en cuenta todos los perfiles? ¿De qué manera se puede llegar a ciertas personas? ¿Es una capacidad que tenemos innato? ¿Se puede aprender? O, ¿acaso sólo las personas extrovertidas y sociales son aptas para ejercer esta profesión?

Por supuesto la respuesta es no. ¡Todos podemos aprender los entresijos de las relaciones! ¡Es cuestión de querer!

Hoy en día hay infinidad de caminos que nos llevan a conocer más las actitudes humanas, su comportamiento, el perfil de conducta... Es decir, tenemos herramientas para poder alcanzar el éxito social. O mínimo, adquirir habilidades que empujarán la comunicación mutua, favoreciendo así cualquier relación.

Piénsalo.

¿Cómo cambiaría tu vida si pudieras, por un momento, entender por qué actúa como lo hace el vecino que te llama a diario para preguntar cosas banales?



PARA ESTIMULAR LA MATERIA GRIS, NADA MEJOR QUE LA MATERIA VERDE



Como referente mundial en la gestión optimizada de recursos, Veolia acompaña a sus clientes para la gestión óptima de sus instalaciones, por ejemplo, la renovación de las calderas.

La compañía diseña soluciones de eficiencia energética flexibles e innovadoras para asegurar el suministro de energía, reducir costes, mejorar el bienestar de los usuarios y cuidar el planeta, reduciendo el consumo de los recursos y la emisión de gases de efecto invernadero.

Resourcing the world

GIROA  VEOLIA

¿No crees que tu perspectiva hacia él cambiaría si entendieses la razón de su conducta?

De hecho, ¿qué pasaría en tu vida si todas tus relaciones fuesen extraordinarias? ¿cómo te sentirías? ¿Cómo actuarías?

Y, ¿qué pasaría con tus dolores de cabeza en el trabajo? ¿Cuánto se reducirían las discusiones en tu casa, al no llevar la carga de tu trabajo a tu propia cama?

¿Cómo sería tu vida familiar? ¿La relación con tu pareja? ¿Con tus hijos?

Conocer los secretos de las RELACIONES EXTRAORDINARIAS te elevará a un mayor nivel de satisfacción en la vida. Te empujará a disminuir drásticamente las discusiones, a reducir el estrés a la mitad y a multiplicar tu paz.

¡Eso sí!

Para conseguirlo debes comprometerte con algo: RESPONSABILIDAD (NO carga).

Cuando hablo de responsabilidad en tus relaciones, en tu vida y en tus emociones hablo de PODER. Tú tienes el poder de convertir esas relaciones conflictivas en extraordinarias.

Puede que te estés preguntando el cómo, por dónde empezar, qué puedes hacer...

¡No debes irte muy lejos! De hecho, no hace falta que vayas a ningún lado.

Solo necesitas a la persona que está leyendo este artículo en este momento.

¿Lo tienes?

Ya nos lo decía Gandhi: Se tú el cambio que quieres ver en el mundo.

¿Quieres dar con la fórmula que te llevará a «congeniar» con los demás? ¿Quieres saber cómo generar un ambiente positivo en tu entorno?

¡Empieza por ti!

¿Deseas gozar de relaciones extraordinarias?

¡Ten la mejor relación posible contigo mism@!

No lo olvides nunca:

¡Tú, y sólo tú, tienes el poder de hacer que tus relaciones sean extraordinarias!

Si has leído o estudiado algo acerca del tema, sabrás que muchos blogs, profesionales, mentores, coach y expertos, nos hablan de la importancia de querernos,

de amarnos, respetarnos, creer en nosotr@s mism@s y tener elevada confianza y autoestima para conseguirlo.

Estoy completamente de acuerdo: cuanto más amor propio tengas, mayor confianza tendrás y así vivirás tu vida con mayor seguridad.

Hasta aquí, totalmente de acuerdo.

Sí, debemos amarnos. Sí, debemos tener una elevada autoestima. Sí, todo pasa por el hecho de que tú estés bien contigo mism@. De acuerdo.

Pero, ¿cómo lo hago?

¿Cómo llego a quererme? ¿Cómo consigo elevar mi autoestima? ¿Qué debo hacer para tener confianza en mí mism@? Y a lo que vamos, ¿cómo trasladar toda esta información y destreza para encajar con los demás?

¡Conociéndote!

Para disfrutar de relaciones extraordinarias, el autoconocimiento y la auto-aceptación son vitales.

Llevo una década utilizando y testando herramientas prácticas y pragmáticas a la hora de relacionarnos (entre iguales, entre adulto-niño...), y puedo asegurarte que, en cierta medida, podemos anticiparnos a la reacción del otro.

¿Te imaginas el cambio en las reuniones de comunidad cuando puedas anticiparte a lo que tus clientes pueden decir o plantear?

Para eso, es imprescindible saber desde dónde te relacionas, cuál es tu estilo de apego, el idioma que utilizas a la hora de relacionarte, qué canal utilizas para recibir y transmitir la información y conocer tu perfil de conducta será clave para llegar al éxito en todas tus relaciones.

Llevo mucho tiempo dedicada a este apasionante mundo y te garantizo que tú también puedes dar un giro radical a esos problemas y disfrutar para siempre de relaciones que te hagan crecer.

Pero, todo esto, ¿para qué?

Para reducir tus discusiones a la mitad, elevar tu paz y bienestar al máximo y dejar de preocuparte para siempre por clientes, proveedores y familiares que no tienen tu misma forma de ser ni actuar.

¿Te atreves?

7. ACTOS INSTITUCIONALES

ACTO 140 ANIVERSARIO DE LA PROMULGACIÓN DEL CONCIERTO ECONÓMICO

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia, representado por su presidente **Sr. Pablo Abascal**, estuvo presente el 28 de febrero, junto con una amplia y plural representación de los ámbitos político, social y económico en el acto celebrado en el Teatro Arriaga y presidido por el lehendakari para conmemorar el 140 aniversario de la promulgación del Concerto Económico.

Con un Arriaga a rebozar el Lehendakari **Urkullu** resumió ante los asistentes la declaración firmada por las instituciones vascas para mostrar su apoyo «sin fisuras al régimen concertado».

RECEPCIÓN OFICIAL SAN IGNACIO

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia, representado por la gerente, **Sonia Jiménez**, estuvo presente el 26 de julio en la tradicional recepción oficial que el Diputado General de Bizkaia, **Sr. Unai Rementería Maiz** ofreció ante el lehendakari, **Sr. Iñigo Urkullu** y los representantes de la sociedad de Bizkaia en el Palacio Foral de la Diputación que se vistió de gala para la ocasión.

ACTO 100 ANIVERSARIO VIVIENDAS MUNICIPALES BILBAO

El Ayuntamiento de Bilbao conmemora este año 2018 un siglo de historia de la gestión de la vivienda social en la Villa, y, con motivo de esta efeméride, el día 10 de octubre el Teatro Campos acogió el acto central de la celebración de los cien años de Viviendas Municipales, con la entrega de reconocimientos a personas y organizaciones que han destacado por su labor en las diferentes facetas de la gestión de vivienda social.

Se reunieron personalidades como el Alcalde de Bilbao, **Sr. Juan Mari Aburto**, **Goyo Zurro**, **Paulino Colmenero**, **Rodolfo Ares**, **Begoña Gil**, **Eusebio Melero**, **Adrián Castro**, **Andoni Rekagorri** y **Julia Madrazo**.

Acudieron al evento en representación de nuestro Colegio, el presidente **Sr. Pablo Abascal** y la vocal de la Junta de Gobierno **Sra. Raquel Varona**.



RECEPCIÓN OFRECIDA POR EL LEHENDAKARI SR IÑIGO URKULLU A LOS REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD VASCA.

El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia acude a la recepción ofrecida por el Lehendakari del Gobierno Vasco Sr. Iñigo Urkullu a los representantes de la Sociedad Vasca.

El Lehendakari ofreció el 27 de diciembre la tradicional recepción de Navidad, a la que asistió una amplia representación de la sociedad vasca. Además de los consejeros y consejeras del Gobierno Vasco, responsables de las instituciones vascas y representantes de los partidos políticos, estuvieron presentes distintas asociaciones empresariales y

profesionales, agentes económicos y sociales, así como un nutrido número de personas representativas de la cultura, el deporte y los medios de comunicación, entre otros.

CAFBIZKAIA estuvo representado por el Sr. Bernabé Ruiz, vicepresidente 2º de la Junta de Gobierno quien saludó al Lehendakari, al Sr. Iñaki Arriola, consejero de Vivienda del Gobierno Vasco, y al Sr. Pedro Mª Azpiazu, consejero de Hacienda y Economía del Gobierno Vasco, todos ellos grandes conocedores de la labor de los Colegios Profesionales.

Asimismo, estuvo presente el Sr. Javier Montero, presidente del Consejo Vasco de Colegios de Administradores de Fincas y del CAFGUIAL.





Sandra Cortés Fernández

Abogada (Colegiada ICABizkaia nº 4.952). Administradora de Fincas (Colegiada CAFB nº 821)

LA OKUPACION. SOLUCIONES.

Son varias las consecuencias que, tras la crisis que se iniciara en 2008, se encuentran íntimamente relacionadas con el acceso de las entidades financieras a la propiedad de un ingente parque inmobiliario en propiedad, el cual les resulta –razonablemente– muy difícil de gestionar.

Una de ellas, bien conocida en el sector de los/las Administradores/as de Fincas, es el elevado índice de morosidad en las comunidades de propietarios y su incidencia económica en la vida comunitaria y también privativa, por cuanto afecta de forma directa e importantísima a las arcas comunes y a las individuales (las famosas -y habituales ya- derramas por morosidad). Evidentemente, no hay excusa para dejar de cumplir con sus obligaciones económicas, por un principio básico de solidaridad, por mucho que se comprenda la dificultad de gestionar el problema, dificultad señalada supra.

Otra consecuencia es la ocupación ilegal de viviendas, conocida habitualmente como okupación, que sufren con mayor habitualidad las entidades financieras, al existir un número elevado de pisos vacíos. Pese a que son aquéllas las mayores perjudicadas por esta situación, no hemos de olvidar que cualquier okupación conlleva frecuentemente problemas de convivencia vecinal, por lo que es un problema que nos afecta a todos/as.

En este artículo abordaremos las vías judiciales en nuestras manos para desalojar la vivienda una vez que ha sido okupada. Sin embargo, no hemos de olvidar que existen vías de evitación de esa situación, actuando con carácter previo y preventivo (puertas anti-okupa, estrategias periódicas de encendido de luces, movimiento de persianas, apertura de ventanas y vaciado de buzón, etc...) y, además, vías extrajudiciales de resolución de conflictos, como puede ser la mediación, muy de actualidad hoy y que en Bilbao está funcionando con éxito, a través de la Fundación Gizagune, entre otras entidades.

Sentado lo anterior y circunscribiendo la cuestión únicamente a las vías judiciales, hemos de señalar que en nuestro ordenamiento jurídico existen dos caminos para la resolución de esta cuestión.

En primer lugar, la vía civil, la cual ha sufrido recientemente una reforma en virtud de la Ley 5/2018, de 11 de junio (de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en relación a la ocupación ilegal de viviendas), ley que ha pretendido agilizar y simplificar los desahucios exprés por precario contra el/la okupa.

Como novedad, la demanda de juicio verbal de desahucio, solicitando la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, puede interponerla la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

Este detalle no es baladí, pues antes de la reforma sólo el/la propietario/a de la vivienda (fuera persona física o jurídica) podía interponer demanda de desahucio por precario (utilización gratuita de un bien ajeno sin título que justifique tal posesión), dejando a los demás titulares de derechos posesorios la única vía del interdicto de recobrar la posesión, que se tramitaba también a través de los cauces del juicio verbal.

Lamentablemente, la reforma se olvida de las entidades bancarias, sociedades patrimoniales e inmobiliarias y los fondos de inversión, quienes no podrán aprovecharse de la reducción de plazos.

La demanda, como es obvio, ha de acompañarse de título bastante para la acreditación de que tenemos derecho a usar de la vivienda: escritura de propiedad, contrato de alquiler, usufructo hereditario, etc...

La notificación de la demanda se hará a quien se encuentre habitando la vivienda, pudiendo dirigirse la demanda contra los ignorados/as ocupantes de aquélla, concepto que nos recuerda a los ignorados/as herederos/as de nuestras reclamaciones de cantidad (sean a través de juicio verbal, ordinario o monitorio) a morosas/as que sabemos que han fallecido.

Este detalle –ignorados/as ocupantes– es de vital importancia, porque hasta esta modificación había de identificarse en la demanda contra quién se

dirigía la acción, siendo en muchos casos muy difícil de cumplir tal requisito, lo que dilataba en el tiempo numerosos procedimientos. Además, aparece otra ayuda importante: a efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los/las agentes de la autoridad.

En el escrito de demanda existe la posibilidad de solicitar la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, por lo que en el decreto de admisión de la demanda, que es básicamente el primer trámite judicial en la mayoría de procedimientos, se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de demanda, el título que justifique su situación posesoria y si trascurrido ese plazo no se aporta justificación suficiente, el Juzgado ordenará la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de cualquiera de los/las ocupantes que allí se encuentren. Este auto no se puede recurrir, por lo que finaliza el procedimiento.

Por otro lado, si el/la demandado/a o demandados/as no contestan a la demanda en el plazo legal de 10 días hábiles (no se cuentan ni sábados, ni domingos ni festivos), se procederá de inmediato a dictar sentencia ordenando la desocupación.

Si el/la demandado/a o demandados/as se oponen a la demanda (lo que se conoce en el ámbito jurídico como contestar a la demanda), esta oposición podrá fundarse única y exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al/la actor/a para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del/de la actor/a.

Una vez que tengamos resolución estimatoria de nuestra pretensión, se permite su ejecución, previa solicitud por escrito, sin necesidad de que transcurra el plazo habitual de veinte días, otro detalle importante.

Por último, hay que recordar que esta resolución no produce efectos de cosa juzgada.

Pese a que la reforma ha reducido los plazos (máxime si solicitamos ya desde la demanda la inmediata recuperación de la vivienda) y pese a que ya no tenemos que esperar veinte días para ejecutar la sentencia de desahucio, hay que tener en cuenta que nos encontramos en manos de la "agenda" del Juzgado y el tiempo que nos lleve conseguir el lanzamiento de los okupas dependerá del atasco que pueda tener el juzgado de primera instancia a quien se haya repartido nuestro asunto.

Al hilo de los plazos, conviene recordar que un avance fruto de reformas anteriores es que una vez recibida la demanda de desahucio (por okupación, o por impago de rentas, etc...), el Juzgado, antes incluso de dictar decreto de admisión de la demanda, solicitaba al Servicio Común de Actos de Notificación y Ejecución (SCACE) fecha y hora para el lanzamiento, lo que hace que se fije el día en que se va a desalojar al/a la inquilino/a deudor/a u okupa antes incluso de que éste/a pueda contestar a la demanda, lo que indudablemente hace ganar tiempo.

En segundo lugar, tenemos la **vía penal**, por la comisión del delito de usurpación de bien inmueble, tipificado en el artículo 245 CP, penado normalmente con la pena de multa de tres a seis meses; si la usurpación se produce con violencia o intimidación en las personas, la pena será de prisión de uno a dos años.

Esta opción nos sirve siempre que conozcamos la identidad del/de la infractor/a; supone plazos más cortos que la antigua vía civil y se erige como la más adecuada si somos conocedores de la okupación en tiempo real (si se los/las coge in fraganti) pues nos permite la ayuda inmediata e inestimable de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado en el desalojo, a quienes el artículo 553 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal permite la inmediata detención de las personas sorprendidas en flagrante delito que siendo inmediatamente perseguidas por los agentes de la autoridad se oculten o refugien en alguna casa.

Es preciso señalar que en nuestro ordenamiento jurídico la flagrancia se define como la situación fáctica en la que el/la delincuente es sorprendido/a –visto/a directamente o percibido/a de otro modo- en el momento de delinquir o en circunstancias inmediatas a la perpetración del delito.

Por último, recordaré aquí que el artículo 18.2 de la Constitución señala que el domicilio es inviolable y que ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.

Esta anotación nos ha de servir además para concluir con un consejo: no perder la calma y poner la situación en manos de un/a abogado/a. Y ello dado que al actuar por propia cuenta, cambiando la cerradura (que requiere la apertura previa de la puerta) o realizando otras acciones en un momento de ofuscación, podemos estar incurriendo en diferentes delitos, cambiando nuestro papel de víctima a otro papel de delincuente, donde tendremos probablemente más que perder que el/la okupa.

8. COLABORACIONES CON INSTITUCIONES

1. BIA URBAN REGENERATION FORUM. COLEGIO DE ARQUITECTOS VASCONAVARRO

El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia ha sido colaborador de la 3ª edición, BIA Urban Regeneration Forum, organizada por la Delegación de Bizkaia del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro.

El Congreso, centrado en la relación entre la economía productiva y el tejido urbano, se celebró en el Auditorio Mitxelena del Bizkaia Aretoa.

Acudieron a la cena de clausura y entrega del premio BIA al arquitecto **Rafael Moneo**, en el Museo de Bellas Artes de Bilbao, la secretaria del Colegio **Sra. Ana Orbeagozo** y el Vicepresidente 2º **Sr. Bernabé Ruiz**.



2. ACCESIBILIDAD: SESIÓN DE TRABAJO PARA EL ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD EN EL ÁMBITO PRIVADO. GOBIERNO VASCO

El Colegio fue invitado en fecha 21 de junio de 2018 a una sesión de trabajo promovida por el Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad. El objetivo de tal encuentro era reunir a representantes de varios sectores en mesas de trabajo específicas, en orden a poner en común las fuentes de información de las que proveerse con el objetivo de realizar un mapa -lo más preciso y ajustado a la realidad posible- sobre el estado de la accesibilidad en nuestra Comunidad Autónoma.

La mesa de trabajo en la cual participó El Colegio, con la asistencia de la Vocal nº 2 de su Junta de Gobierno, **Dña. Sandra Cortés**, fue la relativa a la de edificios residenciales. En esta mesa también tuvieron representación otros colectivos e instituciones, como **D. Guillermo Treku** (FEKOOR), **Dña. Silvia Urra** (TECNALIA), el Ayuntamiento de Barakaldo y una asociación de jubilados/as de nuestro ámbito geográfico, entre otros/as.

Una vez terminadas las sesiones parciales, se pusieron en común todas las propuestas individuales en un foro conjunto final, con el fin de seguir trabajando en la promoción de la accesibilidad y conseguir un mundo más amable y respetuoso con las diferentes circunstancias de cada ser humano, incluyendo aquí no sólo problemas de movilidad física (instalación de ascensores, de salva-escaleras, etc...) si no también otro tipo de barreras arquitectónicas que sufren y padecen las personas ciegas, sordomudas, etc... y cuyas dificultades suelen pasar más desapercibidas.

3. PROYECTO ALOKABIDE. GOBIERNO VASCO. DIRECCIÓN DE VIVIENDA

El Colegio colabora con ALOKABIDE, "la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler", en el desarrollo de un proyecto a tres años 2018-2020 cuyo objetivo es "LA REHABILITACIÓN INTELIGENTE DE EDIFICIOS BAJO EL CRITERIO DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO".

El Colegio junto con empresas privadas, clusters, universidades y centros tecnológicos de todo Euskadi trabaja en el proyecto para:

1. Identificar situaciones de pobreza energética, problemas de accesibilidad y así afrontar su atención integral
2. Sensibilizar a los/as inquilinos/as sobre la utilización eficaz de la energía en sus hogares y su impacto.
3. Comunicar la experiencia de Alokabide en la gestión eficiente de su parque de alquiler, tratando de extenderla a otros parques públicos y privados.



4. APOYO PROYECTO AGREE. DEPARTAMENTO MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA. GOBIERNO VASCO

Desde el Colegio se apoya el proyecto "AGREE" liderado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco que dirige el **Sr. Mario Yoldi** cuyo objetivo es movilizar una inversión de al menos 7,5 millones de euros en la modernización energética de edificios multifamiliares residenciales en el País Vasco.

El COLEGIO considera que el enfoque innovador de este proyecto, basado en la modernización de edificios y economías de escala a través de agregación, mejor dirección y coordinación multinivel, permitirá activar la demanda y movilizar inversiones en eficiencia energética de los grupos de edificios residenciales multifamiliares construidos entre 1940-1980 con un aislamiento térmico deficiente, y se espera una implementación exitosa.

El Colegio quiere contribuir al proyecto desde su dilatada experiencia además del interés de recibir los resultados de éste.

5. COLABORACIÓN CON SURBISA

LOS ADMINISTRADORES Y LAS ADMINISTRADORAS DE FINCAS COLEGIADOS Y SURBISA: EL ÉXITO DE UN BUEN TRABAJO CONJUNTO.

Cualquiera sabe que el buen mantenimiento de un coche es vital para su longevidad. Duele gastar

dinero en el taller, pero en mayor o menor medida, cumplimos con nuestro vehículo para no arruinar la inversión. ¿Por qué esta lógica no se aplica, sin embargo, en otras facetas? Es muy evidente, por ejemplo, que nos falta "cultura" de rehabilitación de edificios para evitar su degradación.

El mantenimiento de los edificios es clave para garantizar la calidad de vida en las ciudades. Para que las casas y los edificios sean habitables, cómodos, accesibles, seguros y eficientes, es necesario cuidarlos, estar pendiente de su mantenimiento, de mejorarlos y ante todo, de que no se deterioren.

Las comunidades de vecinos y vecinas suelen contar con el apoyo de personas encargadas de gestionar la administración de fincas que facilita estas gestiones de cuidado de sus inmuebles. Además, en Bilbao, los vecinos y vecinas de las zonas declaradas como de Rehabilitación Protegida cuentan con el apoyo de Surbisa: Casco Viejo, Bilbao la Vieja, Zorrotzaurre, Olabeaga, Irala y Zazpilanda pueden acercarse a esta sociedad municipal para cualquier duda o incidencia derivada del estado de sus comunidades.

SURBISA es el instrumento que el Ayuntamiento de Bilbao creó para puesta en marcha de las actuaciones de Rehabilitación Urbana, empresa pública compuesta por un equipo multidisciplinar encargado de vigilar la seguridad en la conservación de los edificios, de incentivar su rehabilitación, de acompañar a la Comunidad Propietaria en el proceso y conceder ayudas económicas de incentivación.

¿Y por qué esta herramienta? Porque las ciudades durante mucho tiempo han abandonado el cuidado de sus edificios y buscado construir edificios modernos que colonizan nuevas zonas en clara competencia con los barrios más antiguos que han sufrido un elevado deterioro, el abandono de sus residentes y la entrada de nueva población. Sin embargo, desde hace 35 años se articuló la política de recuperación del patrimonio y de la rehabilitación de edificios. Este es el caso de Bilbao que en 1985 dio inicio a acciones tuteladas para fomentar la rehabilitación urbana del Casco Viejo y que ha ido ampliando progresivamente a las distintas zonas de la ciudad en las que se encuentra la edificación más antigua.

Para lograr su objetivo, Surbisa cuenta con las competencias delegadas de disciplina urbanística, es decir: tramitación de permisos de obras; ordenar ejecución forzosa de obras; declaración de ruina.

Además, para incentivar la realización de obras de rehabilitación necesarias y de modernización de los edificios, cuenta con ayudas económicas propias y

tramita como ventanilla única las ayudas económicas del Gobierno Vasco para este fin. El apoyo incentivador se materializa en lo siguiente:

Línea 1: Apoyo a la vulnerabilidad. Son ayudas para las familias con escasos recursos económicos.

Línea 2: Seguridad. Para fomentar obras necesarias para garantizar la debida conservación de edificios y vivienda.

Línea 3: Accesibilidad. Para mejorar el acceso de edificios y viviendas (ascensores, eliminación barreras).

Línea 4: Estratégica. Para modernización edificios como es la implementación de medidas de eficiencia energética.

Siendo todo ello necesario para el objetivo de la Rehabilitación Urbana, lo que claramente resulta indispensable es la relación con las Comunidades Propietarias y con cada una de las personas que la componen y/o residen o trabajan en el edificio. Es aquí donde realmente se ha de dar la nota y en la que la labor de los/as Administradores de Fincas colegiados/as resulta determinante, además de alinearse con la de Surbisa.

Conscientes de la importancia de la labor de los/as administradores de fincas colegiados/as, Surbisa cuenta con un Programa de ayudas para la contratación de Administradores/as de Fincas colegiados/as que apoyan a las comunidades con dificultades en la gestión y la convivencia. Un programa que ha tenido importantes resultados gracias a la mediación con éxito en algunos casos muy complicados.

Un instrumento con el que Surbisa quiere estimular el fomento de la cultura solidaria y de apoyo mutuo entre vecinos y vecinas y que se une al servicio de "mediación vecinal" en el que se asesora jurídica, técnica y socialmente ante los problemas de la vecindad.

Fruto de este camino común se han completado ya dos ediciones de formación de profesionales en administración de fincas colegiados en materias de mediación y de resolución de conflictos por vías pacíficas, como paso previo a su integración en la Bolsa de profesionales que ha constituido Surbisa.

En el marco de esa Bolsa de profesionales, Surbisa ha tramitado 41 expedientes de ayuda a la contratación de los servicios de administración de fincas que tan importantes son para el impulso de la rehabilitación.

**SI TIENE PREGUNTAS DE PH
NOSOTROS TENEMOS LAS
RESPUESTAS**



www.phconsultas.com



Goyo Zurro
Concejal de Vivienda y presidente de Viviendas Municipales de Bilbao

“Las administradoras y los administradores de fincas colegiados son aliados indispensables en nuestro trabajo”

El concejal de Vivienda, Goyo Zurro, recibe al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia para debatir sobre la relación y colaboración entre ambas instituciones

Goyo Zurro, responsable de la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao y presidente de Viviendas Municipales de la Villa, recibe al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia para conversar sobre la importancia de la colaboración entre ambas instituciones. Antes de entrar en materia sobre asuntos convivenciales como la accesibilidad o la gestión diaria de las comunidades municipales, pone en valor la labor de nuestros colegiados: “Son un elemento imprescindible para la gestión de la convivencia en la ciudad. El tiempo que pasamos en casa suele ser un tercio de nuestro tiempo vital, por lo que es fundamental que impere la convivencia. En este punto, un administrador de fincas eficiente es fundamental”.

¿Cree que la convivencia vecinal en Bilbao es buena?

Sí, aunque eso no quiere decir que haya, como en cualquier cesto de manzanas, alguna que esté un poquito más pasada y se suelen generar problemas. Pero la verdad es que Bilbao es una ciudad muy tolerante y las personas que viven aquí saben vivir y convivir. Los problemas siempre se intentan arreglar con la palabra o mediante sistemas de mediación y arbitraje, y nunca se llega, salvo casos muy contados, a problemas graves.

¿Y cómo es la convivencia en aquellas comunidades en las que el Ayuntamiento de Bilbao es propietario?

Son 650 comunidades con un sistema particular. Cada arrendatario de una vivienda pública municipal tiene que suscribir una carta de compromiso, la llamamos “Carta de Compromiso Social Común”. En ella, se comprometen a respetar las normas estatutarias de cada comunidad y a hacer todo lo posible por que se realice una convivencia pacífica. Cuando alguien que ha firmado ese acuerdo se lo

salta, nosotros le recordamos que tiene ese contrato firmado y, generalmente, funciona. Cada vez, el vecindario está más informado de cuáles son sus derechos y deberes. Además, el trabajo de los profesionales que están en las comunidades de propietarios se deja notar. Enseguida que hay un problema, actúan.

¿Qué tipo de problemas son los más habituales?

Generalmente son molestias por ruidos. En algún caso, también de deterioro: que no se cuiden los elementos comunes o que se haga algún tipo de vandalismo.

Las Viviendas Municipales cumplen 100 años. En la actualidad, viven en ellas casi 9.000 personas. En todo este tiempo, ¿cómo ha cambiado el parque inmobiliario municipal?

Cuando se creó la Junta de Viviendas en el Ayuntamiento de Bilbao en agosto de 1918, de lo que se trataba era de “proveer” (así lo decían los estatutos) a las clases que menos posibilidades tenían de “habitaciones higiénicas y baratas”. Por aquel entonces, había un grave problema de alojamiento, de subarriendo y de chabolismo. De aquellas habitaciones higiénicas y baratas, hoy estamos en el derecho subjetivo a la vivienda. Es decir, que en estos 100 años, hemos pasado de una legislación muy amplia sobre la vivienda a que cualquier ciudadano y ciudadana de Euskadi, que cumpla una serie de condiciones objetivas, pueda reclamar el que la Administración le provea de una vivienda o de una ayuda para tener una.

¿Cómo son esas viviendas?

Han evolucionado mucho. Tenemos un parque de viviendas antiguo que, de media, tiene 47 años. Y vamos haciendo cosas poco a poco: ya disponemos

de más de 2.500 viviendas con ascensor y casi el 20% de los edificios tienen algún sistema de producción de energía mediante sistemas renovables.

¿Y las comunidades?

De las 650 comunidades que llevamos, solamente 80 son exclusivamente de titularidad municipal. El resto son compartidas entre viviendas que tiene el Ayuntamiento con otros propietarios privados. Es decir, que estamos funcionando con las comunidades y los administradores de fincas.

¿Cómo valoran su trabajo desde el Ayuntamiento de Bilbao?

Son unos aliados indispensables. A pesar de que tenemos una relación muy estrecha con nuestros inquilinos y arrendatarios de viviendas municipales (nos cuentan muchas cosas), los administradores de fincas gestionan muchas más cosas (reformas, derramas...). Somos un organismo con 50 empleados y no podríamos estar tan en el día a día de lo que pasa en las comunidades sin su apoyo. Es un apoyo básico y fundamental, y es un alivio poder contar con profesionales que saben hacer su trabajo, que lo hacen bien y que nos mantienen informados.

¿Cómo ve el futuro colaborativo entre el Colegio T. de Administradores de Fincas de Bizkaia y el Ayuntamiento?

Es una de las claves del futuro para una ciudad como Bilbao, que apuesta por una transformación urbanística y también de carácter social. Hoy por hoy, todos los edificios, todos los portales de la ciudad tienen un administrador de fincas en casa al frente de sus asuntos. Donde no lo tienen, generalmente, es donde se pueden dar mayores problemas de convivencia. Por eso, es básica la colaboración y, desde luego, una de las claves del futuro de la gestión de la vivienda pública.

ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS

¿Podría hacernos un diagnóstico resumido de la situación en que se encuentra en materia de accesibilidad el parque inmobiliario de Bilbao?

Euskadi tiene el parque de viviendas más antiguo del sur de Europa. Esto es lo primero que hay que tener en cuenta. Eso quiere decir que tenemos edificios

de muy buena calidad constructiva, a pesar de ser edificios de 80 años, pero que no están preparados con los sistemas de accesibilidad que hoy se necesitan. Aun así, de todas las viviendas de Bilbao, aproximadamente el 17% o el 18% son las que hoy carecen de ascensor.

Y el ascensor es un elemento básico en una vivienda, especialmente para aquellos con problemas de movilidad...

Sí, te da una solución básica para poder llegar a casa, pero nuestra ciudad también tiene unos condicionantes orográficos muy concretos. Y es que, a pesar de disponer de un ascensor en la vivienda, a lo mejor es muy difícil llegar con una silla de ruedas hasta tu propio portal. Bilbao es la ciudad que más ascensores o elementos de movilidad urbanos en la calle tiene. ¿Queda por hacer? Mucho, porque nuestra situación orográfica es la que es. Bilbao es un "botxo" y se construyó muchísimo en los 70 en las laderas. Es decir, que el Ayuntamiento de Bilbao tiene que actuar en los dos sitios: mejorar la accesibilidad en la calle (y en ello estamos) y ayudar a las comunidades de propietarios a poder instalar su ascensor.

¿Cómo?

Ayuda económicamente, pero sobre todo generar las condiciones objetivas y también legales para que se puedan hacer los ascensores. Y, de forma particular, en Viviendas Municipales, favorecemos e instamos a instalar ascensores y mejorar la accesibilidad del portal. Ya hemos intervenido en aproximadamente unas 600 viviendas.

¿Dónde es urgente intervenir?

Otxarkoaga es un lugar difícil porque, cuando instalamos un ascensor, hay que modificar toda la caja de escaleras del edificio. Aunque ya hemos realizado algunas intervenciones, tenemos un acuerdo con el Gobierno Vasco para desarrollar un proyecto de rehabilitación y de regeneración urbana potente en Otxarkoaga. Lo llamamos "Orain Otxar". Pretendemos intervenir en varios edificios de vivienda y también en edificios culturales.

¿Cree que tiene sentido que la comunidad tome la decisión de instalar o no un ascensor? Algunas asociaciones de personas con alguna discapacidad reclaman una modificación legislativa para

que se pueda instalar un ascensor en un portal aunque no se apruebe por mayoría.

Es una pregunta difícil y la respuesta probablemente no deje contento a nadie. Las decisiones tomadas democráticamente siempre son las más justas o, por lo menos, las menos injustas. Pero es verdad que, cuando hay un condicionante con un problema de movilidad, todos deberíamos ser más sensibles a la hora de intentar apoyar. Y, cuando digo todos, no solo vecinos y vecinas de esa persona, sino también las administraciones. Aproximadamente el 80% de los edificios y las viviendas de Bilbao se construyeron antes de 1980. Hace ya 38 años. Y, claro, los edificios y las viviendas de Bilbao necesitan una reforma sustancial: en accesibilidad, en eficiencia energética, etc. Puede darse el caso de que los propietarios, si tuviesen ese dinero, pudieran instalar el ascensor. Pero ¿y si no tienen dinero? Ahí es donde, desde la Administración, deberíamos intentar buscar fórmulas imaginativas.

¿Cómo cuáles?

A veces, no hace falta hacer la obra y el ascensor. A esa persona se le puede ofrecer una vivienda pública accesible o adaptada y que su vivienda en propiedad se ceda a un programa de intermediación de alquiler de las administraciones. En algunos casos se hace. Así es que las personas que vivan en esa situación, que tengan problemas de movilidad y no vayan a poder ver su ascensor puesto en mucho tiempo, deberían saber que existen este tipo de fórmulas y solicitarlo a la Administración.

CONTRATACIÓN PÚBLICA Y FORMACIÓN

El Programa de Contratación entre Surbisa y el Colegio T. de Administradores de Fincas se inició en 2009. Son ya 9 años de acuerdo.

De nuevo, la fórmula colaborativa público-privada es básica para que una ciudad marche. En el caso de Surbisa, que tiene que promover acuerdos entre diferentes para poder hacer todos los procesos de rehabilitación que lleva a cabo, es fundamental que haya unas cuantas empresas o administradores de fincas que estén ahí siempre dispuestos a eso. Son buenos acuerdos.

El Colegio T. de Administradores de Fincas de Bizkaia cuenta con 560 colegiados y colegiadas, ejercientes el 83%. Uno de los aspectos fundamentales en la vida del Colegio es su formación. En el último cuatrimestre de 2018 se han organizado 5 jornadas de formación con una media de asistencia alta, de entre 80 y 90 colegiados. Hacemos un gran esfuerzo.

La formación es interesante y, a la hora de organizar acciones formativas, conviene abrirlas a todo el sector. Es decir, tratar de crear un panel que pueda resultar de interés a todo el sector: tanto para un administrador de fincas como para un constructor, por ejemplo, ya que ambos están implicados en la rehabilitación de una vivienda. Cuanta más pluralidad haya en estos aspectos formativos y más sectores de la comunidad de la vivienda participen en este tipo de formaciones, mejor. Beneficia al intenso debate público que se está produciendo sobre la vivienda, las nuevas fórmulas de acceso a ella y hacia dónde debería ir en el futuro.

A diario, la relación entre los/as administradores/as de fincas colegiados/as y la Administración es muy intensa, ya que realizan multitud de trámites para gestionar ayudas, inspecciones, etc. ¿Habría algo que mejorar en ese día a día?

Aquí cada uno hace bien su trabajo, pero muchas veces no lo ponemos en común y no sabemos exactamente hasta dónde llega la labor de uno y del otro. Conocer todo eso sería fundamental. Hoy, el Ayuntamiento pone a disposición la web, que permite a los administradores de fincas tramitar online muchos asuntos. Sin embargo, es básico que la relación entre ambas figuras sea fluida porque la inspección o la medición de ruidos hay que hacerla en el momento. Si un administrador de fincas tiene una llamada de un propietario de un edificio y le dice que está oyendo ruidos, si tuviera acceso directo a quienes realizan las mediciones, al departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento o a la Policía con un sonómetro, sería más fácil dar solución al problema. Porque no lo olvidemos nunca: el problema siempre es de un ciudadano, propietario o no. Y al Ayuntamiento le interesa dar respuesta cuanto antes. Además, estamos abiertos a cualquier proceso o elemento innovador que implique una mejora. Siempre hemos sido muy receptivos.

9. CONSEJO GENERAL

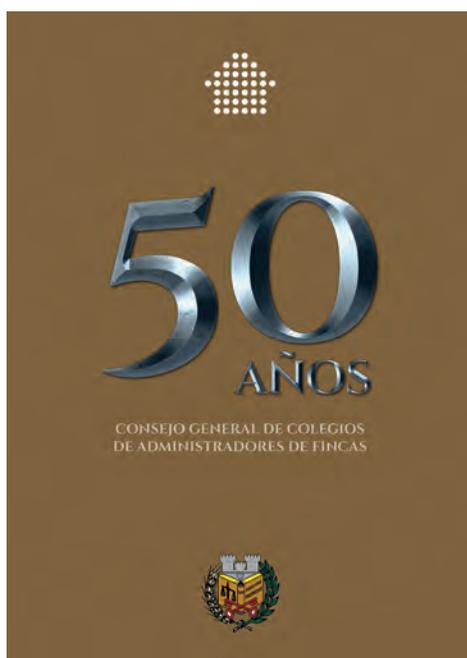
1. 50 ANIVERSARIO DE LA CREACIÓN DEL CGCAFE

El día 1 de abril de 1968 se crea el Colegio Nacional de Administradores de Fincas con la publicación del decreto 693/1968, que recogía entre otras cuestiones, que “es un hecho evidente la importancia que en los tiempos modernos han adquirido ciertas profesiones caracterizadas no solo por constituir una auténtica especialización dentro del mundo del trabajo, sino por responder a una verdadera necesidad social, por cuanto es la sociedad la que ha de servirse de la actividad de quienes ejercen aquellas. Esta afirmación está en vigor dada la necesidad de un servicio de calidad para atender las crecientes exigencia que afectan a los administrados.

Cincuenta años han transcurrido desde entonces, y en este tiempo muchos acontecimientos profesionales se han producido ligados al desarrollo social e inmobiliario de este país. Los Administradores de Fincas Colegiados ejercen una profesión con un marcado carácter de servicios público, en uno de los sectores que la Constitución reconoce como un derecho de todos los ciudadanos: la vivienda.

“Somos lo suficientemente jóvenes e inconformistas para afrontar el futuro con ilusión, pero al mismo tiempo hemos alcanzado la madurez necesaria para elegir nuestras prioridades”

Salvador Díez. Presidente CGCAFE



2. XLVIII RENOVACIÓN DE LA OFRENDA A SANTO DOMINGO DE LA CALZADA.

La ofrenda a nuestro Patrón Santo Domingo de la calzada tuvo lugar los días 4 y 5 de mayo. En esta ocasión fue organizado por El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia, y como es habitual participaron los 38 colegios de toda España, así como El Consejo General.

Historia de la Ofrenda

En el año 1969, la primera asamblea general del Colegio Nacional de Administradores de Fincas decidió acogerse al patronazgo de Santo Domingo de la Calzada como un homenaje de «filial amor y devoción».

Dos décadas atrás, la Mutualidad de Administradores de Fincas de Barcelona y la provincia ya solicitó acogerse a su patronazgo sobre la consideración de que Domingo García fue un gran administrador, ya que, con las limosnas que recibía pudo construir un hospital para cobijar a los pobres, enfermos y peregrinos que se dirigían a Compostela.

A partir de aquel acuerdo de la asamblea general de los Administradores de Fincas, cada año organiza la ofrenda a Santo Domingo de la Calzada un colegio territorial.



3. XXI CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

EL CGCAFE ha celebrado el **XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas** en Madrid, fue inaugurado por Anselmo Menéndez, subdirector general de Política y Ayudas a la Vivienda del Ministerio de Fomento, y **Salvador Díez** presidente del CGCAFE quienes resaltaron la importante labor profesional que realizan los administradores y administradoras de fincas colegiados.

Salvador Díez insistió en que se debería facilitar y mantener, por los organismos competentes, la colegiación obligatoria para la tranquilidad fundamentalmente, de los ciudadanos.

"Seguiremos defendiendo nuestra actividad para conseguir el reconocimiento que merecemos"

Salvador Díez. Presidente CGCAFE

El Congreso contó con la asistencia de más de 810 profesionales, entre ellos muchos colegiados y miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Bizkaia.

El Congreso fue el escenario donde la Comisión de Legislación del CGCAFE presentó la "Propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal", un proyecto que pretende dar servicio a los ciudadanos, al consumidor, un compromiso con los discapacitados, con la firme convicción de la necesidad de trabajar por la equidad y la seguridad jurídica desde el colectivo de los AFC.



El Congreso contó con ponencias de gran interés, y ponentes de reconocido prestigio. Se abordaron temas como: "El Nuevo Reglamento de Protección de Datos", "La Supresión de Barreras Arquitectónicas", "Las Viviendas de Uso turístico", "La Responsabilidad Civil del AFC en la ejecución de obras", "La Protección del Honor", "Tecnologías en las comunidades",



"La Seguridad Informática", "Presente y Futuro de la Profesión: análisis socioeconómico, nuevos retos".

Fueron ponentes entre otros: **Mar España**, directora de la Agencia Española de Protección de Datos, **Joan Cremades**, magistrado-presidente de la Audiencia provincial de Barcelona, los magistrados: **M.ª Angels Gomis**, **Carlos Tolosa**, **Juan Miguel Carreras** y **Diego López Garrido**, catedrático de Derecho Constitucional.

Asimismo, y coincidiendo con el 50 aniversario de la Profesión, se realizó una exposición abierta a los



asistentes al Congreso Nacional, que recogía, a través de objetos, libros o revistas, entre otros, la actividad profesional y la vida en comunidad en estas décadas.

En el año 2019, se celebrará en León el Encuentro Nacional de Administradores de Fincas con un atractivo programa de actividades, profesionales y lúdicas.





"EMPRESA DE SERVICIOS ENERGÉTICOS QUE GESTIONA
INSTALACIONES CENTRALIZADAS DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE
PARA DAR UN SERVICIO DE ATENCIÓN TOTALMENTE INDIVIDUALIZADO
A LOS USUARIOS DE CADA VIVIENDA FACTURÁNDOLES SUS CONSUMOS"

- Gestión energética individual
 - Monitorización de instalaciones térmicas.
 - Contabilización de consumos
 - Optimización de rendimiento térmico.
 - Mantenimiento
 - Salas de calderas.
 - Calefacción y Agua caliente sanitaria.
 - Garantía total de las instalaciones
 - Control de impagos
- "Llámenos y le haremos una oferta personalizada
a su instalación GRATIS Y SIN COMPROMISO"

Tel.: 944629053

Tel.900101023-944629053
info@eguzkilo reenergiak.es

www.eguzkilo reenergiak.es
Grupo Sunflower Energias



Novedades del Decreto 117/2018 de 24 de julio, de la Inspección Técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala

Inspección técnica del edificio en los CASERÍOS



NO se deberán someter a la ITE, cuando el USO MAYORITARIO en el edificio DISTINTO DEL USO DE VIVIENDA sea de tal entidad que se encuentre sometido a algún tipo de inter-

vención por parte de las administraciones públicas.

NO se deberán someter a la ITE en caso el edificio se haya declarado en SITUACIÓN LEGAL de RUINA.

SÍ se deberán someter a la ITE en el resto de los casos.

AJUSTES RAZONABLES en ACCESIBILIDAD



A día de hoy, el diseño de una medida de adecuación en la accesibilidad, para que se considere ajuste razonable, se corresponderá como mínimo con las CONDICIONES DE PRACTICABILIDAD contempladas

en el Decreto 68/2000 siempre y cuando estas no supongan una CARGA DESPROPORCIONADA.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta:

1. Los costes de la medida.
2. Los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar.
3. La estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica
4. La posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Nota: En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal el coste de las obras, incluidos los gastos financieros si los hubiera, se podrá repercutir a lo largo de distintas anualidades. Se entenderá que la carga es desproporcionada cuando la anualidad correspondiente a cada ejercicio, descontadas las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

EVALUACIÓN en la eficiencia energética



El informe ITE contendrá nada más la información que el "Programa informático ITE País Vasco" solicita en el apartado de "Eficiencia Energética" y no deberá ser registrado en el departamento de Industria

del Gobierno Vasco a no ser que la propiedad así lo solicite.

A efectos de evaluar la eficiencia energética se realizará del USO REPRESENTATIVO o CARACTERÍSTICO del edificio.

MÍNIMOS que abarca la INSPECCIÓN



Totalidad de la planta baja, planta bajo cubierta, plantas en contacto con el terreno y al menos una vivienda o local por planta siempre que constituya un mínimo del 60% de las viviendas o locales de uso

terciario del conjunto del edificio.

ACREDITACIÓN de las VISITAS realizadas



Se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la ITE.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA de las actuaciones



El personal técnico deberá orientar al particular sobre los procedimientos a seguir y a lo sumo, indicar si la inversión va a ser baja, media o alta, atendiendo al término "aproximado" que

hace referencia el Decreto en relación a esta estimación.

IDENTIFICACIÓN de diversos MATERIALES



Se deberá incluir la identificación de la existencia de materiales que (como por ejemplo el plomo, el amianto u otros) requieran una manipulación específica o incluso su retirada, en

cumplimiento de la normativa vigente.

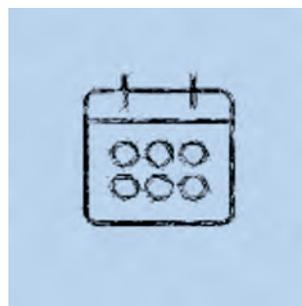
Eliminación de la DECLARACIÓN RESPONSABLE



Las personas físicas y jurídicas habilitadas para la ITE deberán cumplir las condiciones y requisitos contemplados en el Decreto 117/2018. A partir de ahora no será necesario acreditar

dicha habilitación mediante una declaración responsable.

PLAZOS para la PRESENTACIÓN



PRIMERA ITE:

Dentro del año siguiente a aquel en el que el edificio cumpla 50 años.

PERIODICIDAD:

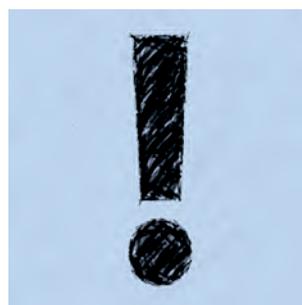
10 años desde su presentación ante el ayuntamiento correspondiente.

CASOS PARTICULARES:

1. Una vez realizada la ITE si transcurren más de 6 meses sin presentarse en el ayuntamiento, este podrá exigir a la propiedad del edificio que aporte un nuevo informe actualizado.
2. Los edificios de uso residencial unifamiliar que no tengan fachada a vía o espacio de uso público lo deberán presentar ante el ayuntamiento nada más a requerimiento de este.
3. Edificios que sean objeto de un procedimiento de declaración de situación legal de ruina en trámite, la obligación de presentación en el ayuntamiento queda en suspenso.
4. Edificios con declaración de situación legal de ruina, el edificio queda excluido del ámbito de aplicación de esta norma.

Nota: El hecho de no tener que presentar la ITE en el Ayuntamiento no exime de no tener que realizarla.

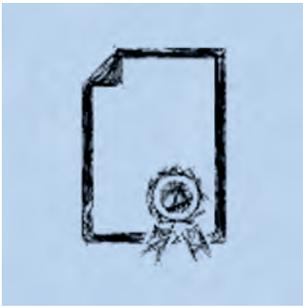
INTERVENCIONES de GRADO 1, INMEDIATAS



En intervenciones dictaminadas de naturaleza de Grado 1, la persona que realiza la inspección deberá efectuar su comunicación INMEDIATA al ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio.

Esta comunicación deberá realizarse de manera INDEPENDIENTE a la entrega de informe ITE, dejando a ser posible, constancia por escrito, que dicha comunicación ha sido llevada a cabo.

CERTIFICADO DE SUBSANACIÓN



En actuaciones con Grados de intervención 1, 2 y 3 que requieran PROYECTO TÉCNICO:

El Certificado de Subsana-
ción deberá estar firmado
por personal técnico facul-

tativo competente. (No se obliga a que sea el mismo personal técnico que redacta el proyecto técnico y dirige la obra de subsanación).

En actuaciones con Grados de intervención 1, 2 y 3 que NO requieran PROYECTO TÉCNICO:

Se obliga a que las intervenciones sean supervisadas por el mismo personal técnico que va a suscribir el Certificado de Subsana-
ción.

LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO



OBLIGATORIEDAD:

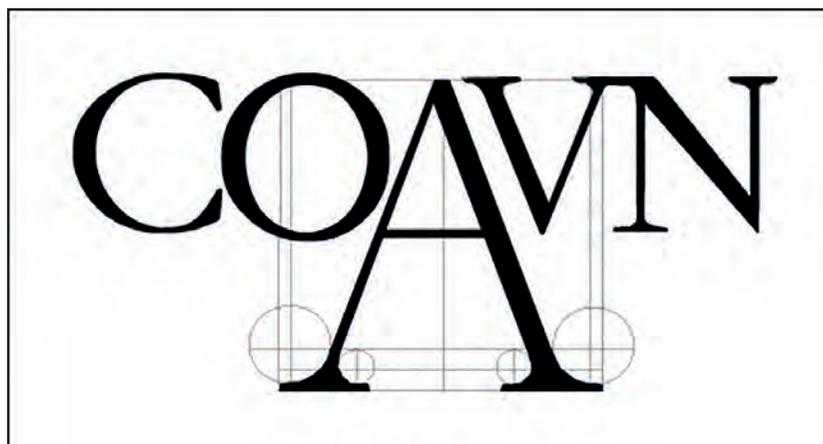
Las personas propietarias de aquellos edificios que a la fecha del informe ITE no dispongan de Libro del Edificio, dispondrán de un Plan de Uso y Mantenimiento.

PLAZOS:

Se obliga a las personas propietarias de los edificios sometidos a la ITE acreditar ante el ayuntamiento, según modelo que se contempla en ANEXO II del Decreto, que disponen del Plan de Uso y Mantenimiento. El PLAZO para formalizar dicha acreditación es:

1. TRES MESES tras la presentación ante la autoridad local del informe ITE y cuando no se hayan determinado actuaciones de Grados 1, 2 y 3.
2. Junto al último Certificado de Subsana-
ción cuando se hayan determinado actuaciones de Grados 1, 2 y 3.
3. Se obliga a que las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el PLAZO de UN MES después de haberse producido o ejecutado.

Nota: De aplicación para aquellas ITEs que hayan sido entregadas con el Decreto 117/2018 en vigor, a partir del 6 de septiembre del 2018.





ansareo

*tu necesidad,
nuestra flexibilidad*

28 años trabajando a vuestro lado para dar servicio a las comunidades de vecinos.

- Saneamiento
- Equipos de bombeo
- Jardinería
- Obra
- Limpiezas especiales

En 2017 firmamos un convenio con la CAF Bizkaia, para estrechar nuestros lazos.

¡Gracias por confiar en nosotros!



Bombas:
636 49 87 14
Desatascos:
609 34 07 81

PoL. Granada M-1
48530 Ortuella-Bizkaia

94 635 47 14

Repsol BiEnergy e+10

Mayor eficiencia energética para tu hogar



REPSOL

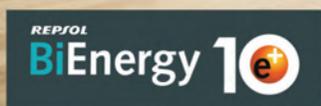
Inventemos el futuro

El gasóleo calefacción que te da hasta un **30%**
de ahorro energético en calderas de condensación



Haz ahora tu pedido y consigue además un **50%*** de descuento en la cuota del servicio de mantenimiento **Repsol Hogar**

Más información en tu Distribuidor Comercial de Repsol y en **repsol.es**



Recomendado por los principales fabricantes de calderas:



Reducción de emisiones de SO_x superior al 95% respecto al gasóleo C estándar en todas las calderas. Reducción de emisiones de CO y partículas superior al 95% y de CO₂ proporcional al ahorro energético mencionado respecto al gasóleo C estándar en calderas convencionales. Reducción de emisiones de NO_x superior al 20% respecto al gasóleo C estándar en calderas de condensación con quemador de llama azul.

*Oferta válida para contrataciones realizadas hasta el 31 de marzo de 2019. Aplicable solo en la cuota del primer año del Servicio de Repsol Hogar: 133€ al año IVA incluido, importe anual. El importe anual con promoción del 50% de 66,50€ IVA incluido, se facturará a la firma del contrato.