

# Anuario 2019



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](http://www.orona.es)



Tel. 94 453 81 66  
[orona.bizkaia@orona.es](mailto:orona.bizkaia@orona.es)  
Parque Empresarial Larrondo  
Avda. Larrondo Behea  
Edificio 1-Pabellones 5-6  
48180 LOIU

# INDICE

**5** Carta del Presidente

## FORMACIÓN

- 8** Materia jurídica
- 11** Eficiencia y ahorro energético
- 13** Asesoramiento tecnológico
- 13** Formación en habilidades y competencias

**14** Los Certificados Digitales



## EVENTOS LÚDICOS

- 16** Visita a Ideo-Orona y Museo Chillida Leku
- 17** Cata formativa en vinos espumosos
- 18** Camino de Santiago en Bizkaia. Etapas del Camino del Norte
- 22** Cena anual de Confraternización

**34** Ciberseguridad en despachos de administradores de fincas



**36** FIRMA DE CONVENIOS

**38** Administradores de fincas. Gestión de reuniones conflictivas



**41** ASAMBLEA GENERAL

**42** Genealogía sucesoria



**45** PUBLICIDAD

47

Obligaciones de mantenimiento y reparación de elementos comunes de uso privativo



51

EL COLEGIO EN LOS MEDIOS

55

Movilidad eléctrica



58

Entrevista a Iñaki Arriola. Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco



### COLABORACIONES CON LAS INSTITUCIONES

61

Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia

62

Taller de trabajo sobre medidas financieras. Gobierno Vasco

62

Proyecto Alokabide. Gobierno Vasco. Dirección de Vivienda

63

Administradores/as de Fincas y Surbisa

65

ACTOS INSTITUCIONALES

67

Los arrendamientos de viviendas para uso turístico o vacacional y su regulación en la LPH



72

Las comunidades de propietarios ante la ocupación ilegal de viviendas



74

La tecnología en la administración de comunidades de propietarios



77

Ante el 2DD y las adaptaciones de las instalaciones de antenas colectivas de TDT ¿qué hay que saber?



# CARTA DEL PRESIDENTE

Como Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia me siento orgulloso de poder presentar la memoria de actividades y gestión de nuestro Colegio en el año 2019.

A lo largo de este año hemos seguido participando en diversos actos con el fin de tener una mayor y mejor relación tanto con instituciones como con los compañeros colegiados. A través de las más de 17 jornadas organizadas, lo que supone más de una al mes, hemos tocado los temas más actuales y de mayor interés.

La actividad de nuestro Colegio no solo se ha centrado en los actos de formación, en la que nos hemos volcado especialmente como un hecho distintivo del profesional colegiado frente al intruso que en demasiadas ocasiones padecemos. También las ha habido más lúdicas y distendidas.

Quiero agradecer especialmente la alta participación en los temarios que nos proponéis para las jornadas de formación y destacar también la alta asistencia en las mismas. Hemos contado con una media de más de 70 colegiados por jornada (una media muy superior a la de otros colegios profesionales).

Todo el equipo que formamos la junta directiva os agradecemos esta gran respuesta que avala el enfoque y trabajo que estamos realizando.

Vuestra confianza y respaldo en las diversas actividades que realiza el colegio es la mayor aspiración a la que podemos optar.

Somos conscientes de que el camino es largo y por ello toca seguir trabajando en diversas áreas de actuación y mejora.

Seguir con la formación, piedra angular de nuestra profesionalidad y diferenciación. También con nuestra presencia en la sociedad, ante los ciudadanos y ante las instituciones, dignificando esta profesión. Sin olvidar la función socio-económica que desarrollamos como colectivo.

En este año 2019, en octubre, ha dado comienzo el desarrollo de un plan estratégico a nivel nacional en el que queremos aportar nuestros puntos de vista,



*Pablo Abascal.*

*Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia*

colaborando activamente con otros colegios y organizaciones. Por eso es importante conocer y saber lo que al colegiado le preocupa y opina de su colegio y la labor que desempeñamos. Os animo a dar vuestra opinión en las encuestas que os iremos proponiendo en los sucesivos meses.

Asimismo, os adelanto la puesta en marcha próximamente del "Proyecto de Mediación CAFBizkaia", una apuesta por la resolución de conflictos, quejas y reclamaciones que surgen en el día a día de nuestra actividad, a través de los servicios de mediación y arbitraje.

Nuestro trabajo es por y para los administradores de fincas colegiados, porque un administrador de fincas colegiado cualificado y preparado, es una garantía para el ciudadano. Gracias a todos por la confianza en nuestro colegio y su labor.

# ¿Problemas en su comunidad?

**HUMEDADES - CONDENSACIÓN - CAPILARIDAD**



Aislamiento Térmico Ecológico

El escudo protector de su comunidad. 10 años de garantía



**AISLAMIENTO TÉRMICO EXTERIOR E INTERIOR**



*GAINA es un aislante térmico ecológico tanto exterior como interior elaborado a partir de una solución de cerámica líquida que al solidificar le confiere unas excepcionales propiedades aislantes, siendo 100% ignífugo y logrando un ahorro energético de hasta un 40% en calefacción y aire acondicionado.*

*GAINA aporta la solución definitiva contra humedades y condensación eliminando moho y microorganismos nocivos para la salud.*

*10 años de garantía.*

**ANTES**

**DESPUÉS**



**3ª Generación**  
en Restauración  
de Edificios

Vascolor, especialistas en la protección de comunidades

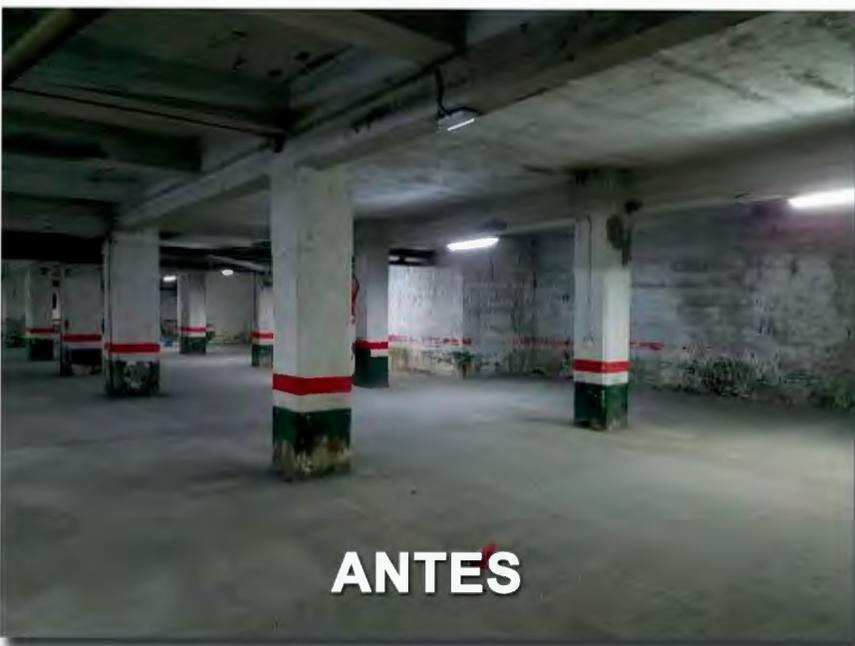
# ¡Tenemos las Soluciones!

TRABAJOS VERTICALES - MANTENIMIENTO - AISLAMIENTO



vascolor®

Especialistas en tratamientos para garajes • Pavimentos continuos, resinas y pintura



**ANTES**



**DESPUÉS**



vascolor®

Avenida Euskadi, nº 44 (frente al BEC)

48902 Barakaldo - Bizkaia

Tels: 944 679 042 / 681 300 687

[www.vascolor.com](http://www.vascolor.com)



La administración de fincas es una profesión de carácter multidisciplinar que requiere conocimientos en materias y campos muy variados, es por ello que la Comisión de Formación de la Junta de Gobierno se esfuerza en fomentar y organizar de forma continua actividades formativas que tengan por objeto la actualización de los conocimientos y el perfeccionamiento técnico y profesional de nuestros colegiados y colegiadas.

Los administradores de fincas colegiados debemos hacer frente a un entorno cambiante: la aparición y desarrollo de nuevas tecnologías, el desarrollo de las técnicas de gestión, los cambios sociopolíticos, la globalización, los cambios en los factores económicos no son ajenos a nuestra profesión y requieren una puesta al día de nuestras competencias y habilidades mediante la formación continuada.

El Administrador de Fincas ha de tener conocimientos jurídicos, no sólo de la LPH y LAU, sino de toda aquella legislación actual europea, nacional autonómica y local, cuya aplicación afecta a la gestión de Inmuebles.

**A lo largo del 2019 se han abordado distintas jornadas colegiales en diferentes áreas.**



## MATERIA JURÍDICA

### • Ciclo Jornadas Fiscales para AFC: “La Fiscalidad de las Comunidades de Propietarios”

Los ponentes, **D. Juan Bautista Umbón**, economista, y **D. Rafael Goiria Ormazábal**, abogado-economista, dieron unas pinceladas sobre cuáles son las obligaciones contables y fiscales de las personas jurídicas para aclarar dudas a aquellos administradores que desarrollan su labor profesional constituidos como tales. Posteriormente, los ponentes expusieron a los asistentes cuales son las obligaciones fiscales de una comunidad de propietarios (alta en el censo, retenciones, IVA, Modelo 184, 347...) por lo que muchas de las dudas y cuestiones de nuestros/as colegiados/as pudieron dilucidarse.



“SI NO HACES ALGO  
DIFERENTE SIEMPRE  
OBTENDRÁS LOS  
MISMOS RESULTADOS”



- **Las Novedades del Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y el Tratamiento del alquiler Vacacional en las Comunidades de Propietarios.**

El Consejo Vasco de Colegios de Administradores de Fincas al que pertenece el Colegio de Bizkaia junto con CAFGUIAL organizó una jornada de formación en Vitoria-Gasteiz en la que el **Sr. Vicente Magro**, Magistrado del Tribunal Supremo, realizó una brillante exposición sobre las Novedades del Real Decreto Ley 7/2019 abriéndose un interesante debate tras su intervención que ayudó a despejar muchas dudas que afectan al día a día de la profesión de administración de fincas.



- **Casos Prácticos de Jurisprudencia para las Comunidades de Propietarios.**

La ponente **Doña Paula Boix Sampedro**, magistrada del Tribunal de Primera Instancia nº 13 de Bilbao, explicó con detalle a los asistentes las últimas sentencias dictadas en torno a temas de gran interés y controversia para el colectivo: “los problemas de legitimación”, “la adopción de problemas en Junta”, “la impugnación de acuerdos”, “reclamación de gastos”, y otras resoluciones de interés. Al final de la jornada se abrió un turno de preguntas dando lugar a un interesante debate.



“PARA MEJORAR  
PROFESIONALMENTE DEBES  
PENSAR CÓMO INNOVAR”



• **La nueva Ley 4/2019 de 21 de febrero de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.**

Los ponentes, **D. Markel Yarza**, licenciado en economía, y **D. José Alonso-Urquijo**, ingeniero industrial, pertenecientes a la compañía Giroa Veolia, expusieron los objetivos de la ley, su ámbito de aplicación -sector público y privado-, y dentro del sector privado hicieron especial hincapié en los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales además de presentar un ejemplo práctico de una Comunidad de Propietarios.



• **Jornada de formación jurídica sobre La Ley de Propiedad Horizontal.**

*“La formación en propiedad horizontal es esencial en nuestro sector donde la gestión diaria obliga a estar en permanente actualización y con un conocimiento completo de la normativa sobre LPH y su interpretación”.*

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, impartió una jornada formativa de gran interés cuyo contenido estaba basado en la *“Unificación de Criterios Jurídicos sobre consultas planteadas por colegiados y colegiadas de Bizkaia”*. De esta manera, los más de 90 colegiados asistentes pudieron despejar muchas dudas, y actualizar sus conocimientos sobre la normativa de la LPH.



• **Arrendamientos de Uso Turístico en Edificios en Régimen de Propiedad Horizontal.**

La ponente, **D<sup>a</sup>. María Fernández-Hierro**, abogada en ejercicio y profesora del Ilustre Colegio de la Abogacía de Bizkaia y del Máster de Acceso a la Abogacía de la Universidad de Deusto, explicó con detalle a los asistentes el concepto y la regulación de los arrendamientos turísticos en la CAPV además de detenerse en los puntos de mayor controversia entre la normativa de los arrendamientos turísticos y la LPH.

Una interesante jornada donde los asistentes pudieron exponer sus dudas, y debatir sobre un tema muy actual en la profesión.



**EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO**

• **Acciones Formativas sobre Eficiencia Energética.**

La jornada fue organizada en colaboración con la empresa **iEnergy** - *partner tecnológico, asesoría técnica y formador en materia de eficiencia energética del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas*-.

**Doña María Ballesteros**, arquitecta de la compañía, fue la encargada de presentar las distintas ponencias: *“Envolvente Ventanas”, “Calefacción”, “Envolvente Fachadas”, “Acústica” y “Herramientas Corporativas del Consejo General de Colegios Territoriales ante la nueva normativa sobre la contabilización de consumos de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria”*.

En todos los casos se analizaron las patologías y carencias en materia energética con las que nos encontramos en las Comunidades de Propietarios, las soluciones que proporciona el mercado, la normativa vigente y futura, así como las ayudas y subvenciones disponibles.



Podemos aportar nuestro grano de arena en la lucha contra el cambio climático



· **Eficiencia y Ahorro Energético en el Ámbito Residencial.**

Coincidiendo con la semana del cambio climático en el mes de septiembre, se celebró **una jornada formativa en materia de eficiencia y ahorro energético en el ámbito residencial.**

Los administradores y administradoras de fincas colegiados de Bizkaia queremos hacer visible nuestro compromiso ante la emergencia climática y ser los promotores, a través de nuestras actuaciones, de la eficiencia energética en el parque inmobiliario.

Pudimos asistir a varias ponencias de la mano del Ente Vasco de la Energía:

- En primer lugar, **Doña Sagrario Eneriz**, Arquitecta del Área de Eficiencia Energética y Sostenibilidad del EVE, nos indicó cómo actuar sobre los edificios para reducir los consumos de energía, y comentó cuáles son las mejores medidas para optimizar el rendimiento de las instalaciones e implementar renovables.
- Posteriormente, **Doña Mónica Díez**, Ingeniera Industrial en el Área de Eficiencia Energética y Sostenibilidad del EVE, gran impulsadora de la movilidad eléctrica en Euskadi, puso al día a los asistentes en cuanto a las características del vehículo eléctrico y su recarga, el mercado actual de vehículos eléctricos, algunos casos de éxito en Euskadi, y comentó las ayudas y subvenciones en este campo.
- Por último, **Don Luis de Velasco**, Ingeniero Industrial y Responsable de Vigilancia Tecnológica del EVE, expuso a colegiados y colegiadas los programas de ayudas del Eve en distintas áreas de interés para el colectivo: “energías renovables de producción eléctrica, geotermia, biomasa”, y “programas de ayuda de eficiencia energética en el sector terciario (residencial y servicios)”.





## ASESORAMIENTO TECNOLÓGICO

A lo largo de 2019, El Colegio ha seguido colaborando con la Agencia Vasca Empresarial del Gobierno Vasco (SPRI) en la organización de distintas sesiones de **asesoramiento tecnológico** con el fin de mejorar la competitividad de nuestro negocio de la mano de las nuevas tecnologías.

Numerosos son los colegiados y colegiadas que han asistido a sesiones de "Micro EMPRESA más EFICIENTE con GESTIÓN digital OPTIMIZADA", "Micro EMPRESA en Internet", "Dispositivos MÓVILES" o "Ciberseguridad".



## FORMACIÓN EN HABILIDADES Y COMPETENCIAS

La formación técnica específica especializada es imprescindible para el desarrollo profesional de nuestros colegiados, pero desde El Colegio consideramos asimismo fundamental la **formación en habilidades y competencias que facilitan y ayudan a mejorar la calidad de nuestro trabajo.**

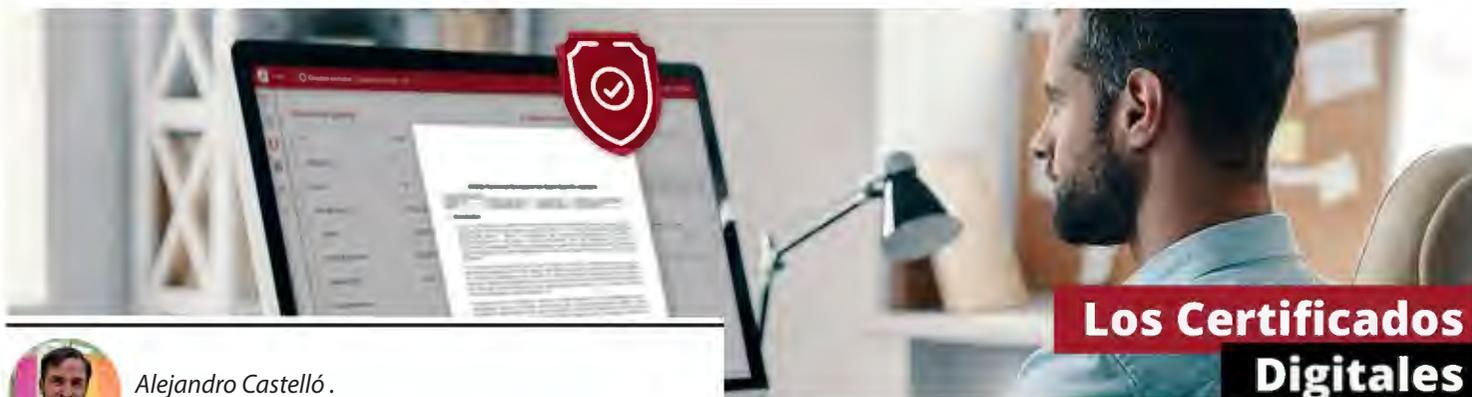
- **"CÓMO HABLAR EN PÚBLICO Y LIDERAR REUNIONES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS".**

Bajo este título, tuvo lugar una sesión práctica y dinámica impartida por el Coach **Sr. Javier Ondarra**.

Con el objetivo de aprender habilidades para facilitar las reuniones de Comunidades de Propietarios, en ocasiones conflictivas, el ponente expuso a lo largo de la sesión cómo se deben trabajar las habilidades de "presencia y escucha activa", "preguntas de reflexión", "preguntas potentes", "la actitud positiva", "la empatía", "la asertividad", "cómo procesar emociones" y "la facilitación de reuniones productivas".

**"LA FORMACIÓN PERMITE ANTICIPARSE Y ADAPTARSE A LOS CAMBIOS"**





Alejandro Castelló.  
Responsable de CAFirma

**H**oy en día, las empresas y profesionales utilizamos el certificado digital para realizar operaciones a través de medios electrónicos. Sin embargo, se suele desconocer realmente qué implica el uso del certificado digital y los riesgos que conlleva utilizarlo sin las medidas de seguridad necesarias.

### ¿Qué es un certificado digital?

Un certificado digital es un documento electrónico (podemos entenderlo como un DNI electrónico) que **identifica a profesionales y usuarios en el entorno web**.

Es decir, cada vez que trabajamos de forma electrónica tenemos que usar un certificado digital que nos acredite y dé acceso a las sedes para realizar las gestiones correspondientes.

Otra ventaja destacable que aporta el certificado digital es la **firma electrónica**, permitiéndonos firmar documentos desde cualquier lugar y dispositivo móvil.

### Ley 39/2015, ¿qué es y cómo me afecta?

En 2016 entró en vigor la **Ley 39/2015, que obliga a empresas y profesionales a relacionarse con la Administración Pública a través de medios electrónicos**.

El trabajo del administrador de fincas incluye la gestión de las notificaciones electrónicas que reciben las comunidades de los diferentes organismos públicos. Es aquí donde, con el objetivo de cumplir con la ley, debes atender las notificaciones de manera telemática y evitar sanciones por avisos no gestionados.

### ¿Utilizamos el certificado digital de forma segura?

Es frecuente que, conforme el administrador gestiona más comunidades, disponga de un mayor número de certificados digitales. Esto supone tener una **multitud de certificados dispersos en su equipo, sin ningún tipo de control y comprometiendo la seguridad** de los mismos.

Así, puede haber empleados que estén accediendo sin autorización al uso de los certificados de las comunidades, consultando información confidencial, sin que seamos conscientes de ello.

Esta situación supone un grave problema de seguridad que compromete las gestiones realizadas. ¿Qué desencadenaría esto? La invalidez y nulo reconocimiento legal de los documentos firmados con el certificado digital de nuestra comunidad.

Y es que, para poner a salvo las comunidades y la información que se comparte, es importante **contar con herramientas que, efectivamente, garanticen el control total** de los certificados digitales y los trámites realizados.

### Errores de seguridad comunes

La gestión electrónica de las notificaciones puede parecer complicada, especialmente si no trabajas a diario con herramientas digitales.

Sin embargo, es necesario apostar por **soluciones tecnológicas que garanticen la seguridad** de los de tus clientes. Además, la **falta de tiempo y la carga de trabajo** que tienes en el día a día, te lleva a buscar herramientas que optimicen tu trabajo, evitando desplazamientos y trámites burocráticos innecesarios.

### La solución diseñada para el administrador de fincas

Existen herramientas específicas para los administradores de fincas, como **CAFirma**, producto del CGCAFE.

Esta plataforma **centraliza los certificados de tus comunidades en una única plataforma**, teniendo un control en tiempo real de los mismos. Además, se reciben automáticamente todas las notificaciones electrónicas de los distintos organismos públicos en un buzón. Además, puedes descargar y responder directamente al organismo público emisor, sin necesidad de salir de tu despacho.

Si no tienes experiencia con este tipo de herramientas, dispones de formación y un equipo de profesionales que resuelven tus dudas de manera inmediata.

Es momento de ser conscientes de los riesgos que supone usar los certificados digitales sin ningún tipo de control, especialmente cuando gestionas información de tus comunidades, y adoptar las medidas y herramientas de seguridad necesarias que permitan trabajar de forma ágil, sencilla y segura.

# EMPIEZA A TRABAJAR CON CAFIRMA Y CUMPLE CON LA LEY 39/2015

FORMACIÓN



**CAFirma es la plataforma diseñada para los administradores de fincas, que permite gestionar las notificaciones de tus comunidades con pleno control sobre los certificados digitales.**

Producto oficial del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

## ¿Qué ventajas me aporta CAFirma?

-  **Comodidad.** Gestiona todos los certificados digitales de tus comunidades desde una única plataforma, sin salir de la oficina.
-  **Sencillez.** Recibe, descarga y responde las notificaciones electrónicas desde la propia plataforma.
-  **Rapidez.** Emite nuevos certificados de forma inmediata, sin complicaciones ni trámites burocráticos.
-  **Ahorro.** Evita sanciones por notificaciones que han vencido y no has llegado a atender.
-  **Control.** Delega el uso de los certificados y recoge una auditoría conociendo quién y dónde se accede con cada certificado.
-  **Confianza.** Cuenta con la plataforma oficial del CGCAFE y de los Colegios de Administradores de Fincas.

# EVENTOS LÚDICOS

**E**l Colegio promueve la vida colegial con la organización de eventos lúdicos que suponen una oportunidad para confraternizar, salir de la rutina y debatir asuntos profesionales en un ambiente relajado donde se intercambian opiniones y se enriquecen las relaciones personales entre compañeros.

## VISITA A IDEO-ORONA Y MUSEO CHILLIDA LEKU.

Tuvimos la oportunidad de visitar la planta de la compañía **Orona** en Hernani y las instalaciones de **IDEO Orona**, sede corporativa y de innovación de la compañía.



Asimismo, pudimos visitar el **Museo Chillida Leku** acompañados por expertos guías; un emplazamiento inigualable donde se encuentra la obra más amplia y representativa del escultor Eduardo Chillida, creador del Peine de los Vientos entre otras muchas obras.



## CATA FORMATIVA EN VINOS ESPUMOSOS.

Un evento original en la Terraza del Hotel Vincci junto a la ría de Bilbao.

Los asistentes pudieron seguir las amenas explicaciones de la **sumiller Teresa Guilarte Simón** cualificada como WSET/3 (referencia internacional en la formación del vino /nivel avanzado), quien transmitió a los presentes su gran pasión por los vinos espumosos aclarando las diferencias entre el cava, champagne y moscato en cuanto a dulzor, color, métodos de elaboración y crianza.



## CAMINO DE SANTIAGO EN BIZKAIA. ETAPAS DEL CAMINO DEL NORTE.

Organizado por CAFBizkaia, más de 110 profesionales de todos los Colegios Territoriales realizaron dos etapas del Camino del Norte por tierras bizkainas.

**La primera etapa**, desde la Colegiata de Zenarruza hasta Ajangiz (Gernika), resultó un paraje idílico para visitantes y bizkainos. Los caminantes pudieron admirar ermitas, torres, robledales milenarios... en los verdes rincones bizkainos.



El Camino en Bizkaia





# GIROA VEOLIA



## Conectamos comunidades y tranquilidad

En Giroa Veolia somos expertos en transformar la energía en tranquilidad. Sabemos que la gestión eficiente de los suministros comunitarios de luz, calefacción y agua caliente reduce la factura energética, logra un mayor confort y promueve una relación de los vecinos más limpia y respetuosa con su entorno. Así lo entienden las más de 2.000 comunidades de propietarios que ya han elegido la tranquilidad del ahorro, del bienestar y de la sostenibilidad que proporciona la gestión energética de Giroa Veolia.

[www.veolia.es](http://www.veolia.es)

La **segunda etapa** transcurrió bajo una intensa lluvia desde la Casa de Juntas de Gernika hasta Goikoelexalde (Larrabetzu). Los caminantes, muy valientes y decididos, atravesaron Muxika y Morga para acabar en el valle de Goikoelexalde.





Además de recorrer los parajes bizkainos, El Camino es una entrañable oportunidad para confraternizar y disfrutar de la gastronomía local.



# EVENTOS LÚDICOS CENA ANUAL DE CONFRATERNIZACIÓN.

El viernes 29 de noviembre tuvo lugar la cena anual de confraternización en el **Hotel Meliá Bilbao**.

Se contó con la asistencia de **D. Pedro Jauregui**, - Viceconsejero del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, así como con representación de otros colegios territoriales: **D. Javier Montero** -Presidente del Colegio de AA. FF de Gipuzkoa y Álava-, **Dª Camino Fernández** -Tesorera del Colegio de AA. FF de Gipuzkoa y Álava-, **D. Peio Mendia** -Presidente del Colegio de AA. FF de Navarra-, **D. Evelio García** – Vocal 1º de la Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y Vicepresidente 3º de CafMadrid-.





*“Convierte tu hobby en tu trabajo y no volverás a trabajar en la vida”*





*“No cuentes los días,  
haz que los días cuenten”*





y al mundo como **el Bilbao del siglo XXI.**

Hace algo menos de dos décadas, el sin duda, más emblemático alcalde de la ciudad de Bilbao **Don Iñaki Azkuna** (1943-2014), comenzó el proyecto más ambicioso jamás llevado a cabo en la villa, la renovación de toda la ribera de la ría y la depuración del agua de la misma, con el propósito de transformar un entorno de industria en decadencia, en un entorno urbanístico que fuera referente de modernidad y la base de la ciudad moderna y cosmopolita que soñaba presentar a Europa



Como reconocido amante de la armonía existente entre lo clásico y lo moderno y aprovechando la arquitectura "Versallesca" con la que se había realizado el ensanche de la capital Vizcaína a principios del siglo XX, decidió acometer una serie de **construcciones ultramodernas**, para los cuales se puso en manos de los mejores arquitectos del mundo, todos ellos premiados el más prestigioso galardón en arquitectura **premio Pritzker**. Como son: el **Museo Guggenheim** Bilbao (Frank Gehry), **Metro Bilbao** (Norman Foster), **el proyecto de regeneración de la Isla de Zorrozaurre** (Zaha Hadid) y el **punto pasarela Zubizuri** (Santiago Calatrava). Justo frente a ésta pasarela, en 1999 encarga al arquitecto japonés **Arata Isozaki**, la creación de dos torres paralelas que modifiquen el skyline de la ciudad y sean paradigma del diseño y la modernidad en la capital del Nervión, culmina su proyecto en el 2009, dejando desde ese año las dos maravillosas torres conocidas como **Isozaki Atea o Torres Isozaki**, emergiendo desde la ribera de la ría del Nervión hacia el plomizo cielo Bilbaíno.



En Septiembre de 2019, la **administradora de fincas** que gestiona la construcción y los propietarios de los 237 apartamentos de los que se componen las dos torres, eligen **Comelit** entre 5 de los mejores fabricantes del sector, para la remodelación de los videoporteros y los ocho accesos a las torres. Basan su decisión por Comelit en el diseño y la modernidad de nuestras placas de calle **316 SENSE** junto a la tecnología de nuestros monitores **Mini Wifi** y su control de acceso por reconocimiento facial **Face**

**Reconignition**, haciendo que nuestro slogan corporativo de **Passion, Technology, Desing** tome más sentido que nunca.

Esta decisión supone para la firma italiana y para todos los profesionales que forman el equipo de Comelit, una consagración como marca en la provincia, una oportunidad para equipar esta obra del prestigioso arquitecto japonés, dotándola de un plus de diseño y tecnología a la altura de tan emblemática construcción para todos los habitantes de la villa.

## HOMENAJE 25 Y 50 AÑOS DE COLEGIACIÓN

Entrega de placas y obsequios a los colegiados y colegiadas que han cumplido 25 y 50 años de colegiación durante el año 2019.



**El Colegiado D. José Ramón Rui-Wamba Martija fue homenajado por sus 50 años de colegiación.**

**El homenajado acudió al evento muy bien acompañado de su esposa e hija.**



## CENA EN LOS SALONES DEL HOTEL MELIÁ BILBAO



*“La mayoría de las personas son tan felices como ellas deciden ser”*





*“El mayor regalo que te puedes hacer a ti mismo es disfrutar del momento”*





- Contabilidad con apuntes automáticos.**
- Gestión y seguimiento de incidencias.**
- Remesas bancarias automatizadas.**
- Gestión de Juntas.**
- Proveedores y contactos.**
- Entorno Web Cloud para los clientes.**
- Comunicación mediante Word, email, SMS y WhatsApp.**
- Liquidación y cientos de informes personalizables y exportables.**

Puede ver un video de solo 10 minutos en [www.xfincas.com](http://www.xfincas.com) y se sorprenderá de lo sencillo que puede ser gestionar su negocio a partir de hoy.

**BISOFT**

Desarrollo de software profesional

Ald. Mazarredo 47, 3º Dpto.5  
 Bilbao 48009 - Bizkaia  
[bisoft@bisoft.es](mailto:bisoft@bisoft.es) [www.bisoft.es](http://www.bisoft.es)  
 Tif. 944 029 260



**SORTEO DE REGALOS**

La conductora del evento, Maider Inclán, fue la encargada de realizar el sorteo y la entrega de regalos que hacen nuestros patrocinadores durante el evento.

**Joseba García Pedrosa, Gerente del Área Comercial de REPSOL**, fue el encargado de entregar el premio a Rubén Álvarez.



**Ramón Pérez de Albéniz, socio y Director Comercial de GAME TELECOMUNICACIONES**, entregó el premio a nuestro colegiado Aitor Oregi.



**Tomas Olaso, Director Comercial de GASHOGAR**, entrega un premio al colegiado Enrique Mendaza.



Raquel Varona -vocal de la Junta de Gobierno-, sustituyendo a **Marco Lamberti - Director General de COUTOT-ROEHRIG ESPAÑA-**, hizo entrega del premio a la colegiada Manuela Masside.



**José Alonso-Urquijo, Director Comercial de GIROA-VEOLIA** entrega el premio al colegiado Jesús Ángel Pérez.



**M<sup>a</sup> Paz Ramos -Vicepresidenta 1<sup>a</sup> de la Junta de Gobierno-** en sustitución de los directivos de **TEUSA, Txema Muñoz, Gerente de la compañía y Fernando Legorburu, Delegado de Teusa en Bizkaia**, hace entrega de un premio a la colegiada Loli Ladislao.



**Jon Fernández, Director de Servicios de ORONA en Bizkaia**, entregó el premio a la colegiada Lucía Arín.



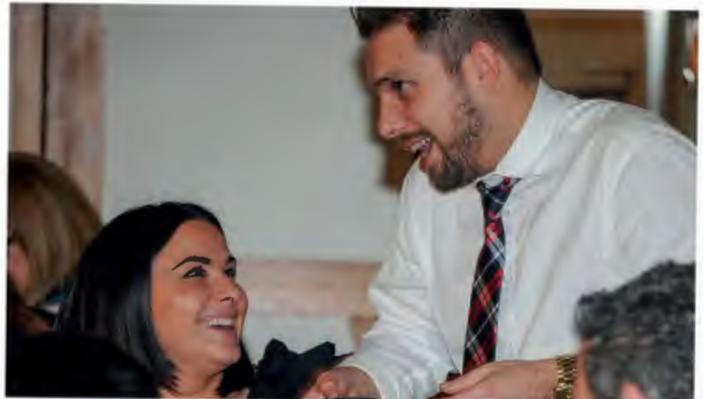
**Ignacio Hurtado, jefe comercial de COMELIT Zona Norte**, entregó el premio a la colegiada Belén Bartolomé.



HUBO MÁS REGALOS



Y LO PASAMOS MUY MUY BIEN...



## ESKERRIK ASKO!! ¡MUCHAS GRACIAS!

Datozen urteetan zuen konfiantzaz gozaten jarraituko dugulakoan, 2019an elkargoak antolatu dituen jardunaldi zein ekin guztietan parte hartu duzuen empresa guztiei, eguberri zoriontsuak opa dizkizuegu.

A todas las empresas que habéis colaborado en los eventos que ha organizado el Colegio durante 2019. Esperamos seguir disfrutando de vuestra confianza en los próximos años.



# CIBERSEGURIDAD EN DESPACHOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



María Rosario Heras Carrasco.  
Inspectora AEPD. Jefa de la Unidad de Evaluación  
y Estudios Tecnológicos AEPD

## Mucho se habla de la palabra Ciberseguridad, pero ¿qué se entiende por este término?

Según los profesionales en seguridad de ISACA (Information Systems Audit and Control Association) la ciberseguridad se define como una capa de protección para los archivos de información, a partir de ella, se trabaja para evitar todo tipo de amenazas, las cuales ponen en riesgo la información que es procesada, transportada y almacenada en cualquier dispositivo.

Según Kaspersky (compañía internacional dedicada a la seguridad informática con presencia en aproximadamente 200 países del mundo) la ciberseguridad es la práctica de defender las computadoras y los servidores, los dispositivos móviles, los sistemas electrónicos, las redes y los datos de ataques maliciosos. También se conoce como seguridad de tecnología de la información o seguridad de la información electrónica. El término es amplio y se aplica a numerosos elementos, desde seguridad informática hasta recuperación ante desastres y educación del usuario final.

En realidad, y hablando para que todo el mundo pueda entendernos, es aplicar las medidas de seguridad necesarias para proteger un bien que todos tenemos: los datos de nuestro negocio procesados en servidores, ordenadores, sistemas portátiles, de cualquier ataque externo sobrevenido. Muy importante, en los datos de nuestro negocio hay que incluir los datos personales de terceros que tratamos.

El Reglamento General de protección de datos incorpora una importante novedad, se trata de la responsabilidad proactiva del responsable del tratamiento de datos personales. Esto implica, entre otras novedades, que se haga análisis de riesgos de nuestro negocio planteado desde los datos personales que se tratan con la finalidad de protegerlos de cualquier circunstancia interna y/o externa que en un momento dado pueda aparecer, para ello es necesario analizar los riesgos para aplicar medidas que los minimicen.

En los despachos de administración de fincas se manejan muchísimos datos que suelen gestionarse mediante programas de gestión de comunidades (antes eran archivos de excel), unos ubicados en la nube y en otros casos instalados en servidores propios. Una medida de seguridad muy importante es realizar copias periódicas de seguridad de los datos que se almacenan en los servidores o en cualquier dispositivo utilizado para gestionarlos. Esa periodicidad dependerá del tipo de negocio, si es un negocio donde se incorporan muchos datos nuevos de forma continuada es importante implantar medidas que permitan generar una copia de seguridad diaria. Si durante unos días no se trabaja con las bases de datos incorporando información cada poco tiempo, se deberá tener una periodicidad mayor, quizá una vez a la semana. En cada despacho se tiene que tomar la medida adecuada a su riesgo.

La pregunta clave es ¿Qué pasaría si hoy cuando llego a mi despacho no puedo trabajar porque un desconocido me ha encriptado el servidor? ¿Qué pasaría con el negocio? ¿Qué coste supone esa situación?

Son preguntas que en muchas ocasiones no se lo plantean los responsables del tratamiento de datos personales y, si alguno se la hace, o no sabe responder o recurre a una respuesta como "eso no me puede pasar a mí", pero en este caso el resultado puede ser "LA RUINA". La consecuencia es que los responsables terminan aceptando distorsiones de terceros para recuperar la información a cambio de grandes sumas de dinero que deben pagar en bitcoin....

En realidad es cierto, si esto sucediese podría ser la ruina ya que perder todos los datos del negocio que se han ido recolectando durante muchos años implica no sólo una pérdida económica y reputacional para la empresa, sino un perjuicio para terceros en sus derechos y libertades.

En el caso concreto de un despacho de administradores de fincas, si este hecho sucediese, la implicación sería importante para el responsable ya que, en el caso de tener la información perdida en papel, tendría que poner a todo su personal a trabajar para volver a cargar todos los datos, con lo que ello implica a nivel económico; pero ¿qué pasa con el coste REPUTACIONAL? esto es lo que valorarían negativamente los clientes con la pérdida de sus datos...



## Convenios de colaboración con valor añadido para nuestros colegiados y colegiadas

### 1. RENOVACIÓN DEL CONVENIO CON REPSOL

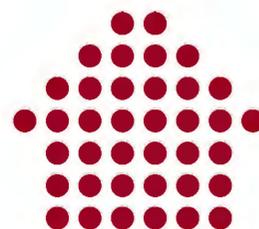
El Colegio, representado por su presidente Pablo Abascal, y **Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A.**, representado por su Gerente Comercial Zona Norte, Joseba García Pedrosa, han renovado el Convenio de Colaboración para el año 2019, por el cual Repsol ofrece condiciones especiales para los colegiados en todos los servicios a clientes contratados a través de profesionales colegiados:

- 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.

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



### 2. RENOVACION DEL CONVENIO CON CAJA RURAL

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 colegiados 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



### 3. RENOVACION DEL CONVENIO CON COUTOT-ROEHRIG

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 2019 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 administradoras y administradores de fincas colegiados la gestión de todas aquellas masas hereditarias que, por falta de herederos designados, no han sido reclamadas, ocasionando diversos problemas como los relativos a la morosidad por defunción de los propietarios.

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

### 4. LIBERBANK. FIRMA DE CONVENIO.

El Colegio ha firmado un Convenio de Colaboración con el **Banco LiberBank**, que incluye una oferta exclusiva para los colegiados.

El convenio fue firmado por el Sr. Luis Burgos González, Director de Colectivos y Redes Externas de la entidad bancaria, y el Presidente del Colegio Sr. Pablo Abascal.



### 5. IMQ. RENOVACION DEL CONVENIO.

El Colegio ha renovado el convenio de colaboración con el **Igualatorio Médico Quirúrgico (IMQ)**, que permite a los colegiados y colegiadas beneficiarse del aseguramiento sanitario privado que les ofrece esta empresa aseguradora vasca, líder en su segmento de mercado.

Los colegiados, 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 colegiados que se acrediten como tales, pudiéndose beneficiar igualmente sus familias.



**CONSULTA TODOS LOS CONVENIOS EN [WWW.CAFBIZKAIA.COM](http://WWW.CAFBIZKAIA.COM)**

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

# ADMINISTRADORES DE FINCAS

## GESTIÓN DE REUNIONES CONFLICTIVAS



Javier Ondarra

Coach de Personas y de equipos de personas.  
Formador. Facilitador Sistémico. Conferenciante.

Lamentablemente los administradores de fincas en su día a día están expuestos a reuniones conflictivas, donde un propietario o grupo de propietarios puede convertir, lo que inicialmente es una reunión para tratar diferentes asuntos, en una reunión conflictiva, descontrolada e incluso en ocasiones desagradable. Para intentar gestionar correctamente las reuniones conflictivas podemos utilizar diversas habilidades, entre las que destacamos, la presencia y la escucha, las preguntas potentes, la actitud positiva, la empatía, la asertividad, el control o equilibrio emocional, hablar correctamente en público y por último, la técnica de la moderación.



**La presencia y la escucha** es la puerta de acceso imprescindible para establecer una conexión auténtica con otras personas, esta habilidad es fundamental para establecer una conversación realmente transformadora con otra persona. Si no se está presente, nada importante va a pasar, habitualmente mientras estamos escuchando estamos pensando la respuesta mientras el otro habla, cuando lo correcto es hacer lo que se llama, escucha del pájaro, se trata de parar, escuchar, entender y percibir todo lo que hay en el entorno, lo que está pasando realmente en ese momento. Este nivel de escucha facilita el acceso a la propia intuición (nuestro sabio interno) y además hará sentirse importante a la otra persona porque percibirá que le estamos escuchando con interés.

Las preguntas potentes, también llamadas de reflexión, pueden tener un impacto importante, sirven para elevar el nivel de consciencia y responsabilidad de las personas. Se realizan para explorar nuevas posibilidades, para descubrir otras interpretaciones de la realidad, para tomar consciencia, para ampliar la responsabilidad y para diseñar planes que impulsen a la acción. Deben ser preguntas cortas y breves, menos de 7 palabras, tienen que ser preguntas abiertas que impidan responder con un "sí" o un "no", son preguntas que conectan con la emoción, con la esencia y los valores del cliente. Invitan a la reflexión y al descubrimiento. Estas preguntas empiezan con qué, cómo, cuál, quién, dónde, para qué y evitamos ante todo preguntas que empiecen en ¿por qué? ya que llevan a la persona a justificaciones y excusas y

le ponen a la defensiva, le llevan a analizar y le bajan la energía.

**La actitud positiva**, ten en cuenta siempre que la realidad es interpretable, cada uno puede ver una realidad, comienza a diseñar tu realidad y a crear tus propios pensamientos. Tienes que intentar poner a tu mente de tu parte, para ello es clave entender la secuencia de Aristóteles.

Todo empieza con un pensamiento, después viene la emoción tóxica, que conlleva ira y ansiedad, le sigue la acción, falta de presencia, desconcierto, y cuando esto se repite, genera una conducta, el sumatorio de tus conductas define el carácter y por último tu carácter define tu destino. Por lo tanto como "La realidad es interpretable" este paradigma te abre multitud de nuevas posibilidades. Está en nosotros filtrar los hechos de una forma o de otra e interpretar la realidad de una forma o de otra, dependiendo como lo hagamos, tendremos uno u otro estado de ánimo.

Que nada perturbe tu estado de ánimo, intenta ser positivo siempre y más con relación al futuro, ilusíonate por todo, es un complemento energético que lo pones tú si quieres, y además es gratis.



**La empatía** consiste en ser capaz de ponerte en las perspectivas de las otras personas, "meterte en los zapatos del otro quitándote antes los tuyos", dejando en suspenso tus creencias y verdades. A veces simplemente hace falta un poco de humildad para tener empatía con los demás, la humildad no es ser bueno, obediente, callado, sumiso, gris, modesto o sencillito, la humildad es atreverse a ser valiente con los demás, ya que hace falta ser muy valiente para ser humilde.



**La asertividad** es la comunicación que nos permite poder decir lo que pensamos, queremos y deseamos de forma que no herimos a los otros ni nos herimos a nosotros mismos, es muy importante ser asertivo.



**El control o equilibrio emocional** es fundamental para una buena comunicación y para ello es importante conocer el funcionamiento del sistema emocional humano. Voy a explicarlo con la metáfora del volcán. A medida que vamos viviendo y experimentado emociones, este volcán se va llenando, cada una de las vivencias que nos genera una activación emocional desagradable y que no regulamos bien, se va acumulando dentro; como si fuera una "bolita roja" de lava.

Cuando el volcán está lleno, rebosa y puede estallar y cuando lo hace hacia afuera, es en forma de ira mal canalizada y podemos dirigirnos a personas, que pueden o no tener que ver con el llenado de nuestro volcán.

Pero no siempre el volcán se desborda hacia afuera, a veces desborda dentro y podemos incluso tener problemas como ansiedad, hernia de estómago, dermatitis, problemas psicológicos, etc...

Por lo general, vamos manteniendo nuestro volcán a un nivel aceptable, porque lo vamos vaciando de "bolitas rojas" con actividades que nos ayudan a desestresarnos, y que no podemos dejar de hacer, como ir al gimnasio, bailar, leer, tomar un baño, etc...



**¿Cómo hablar en público?** Las claves más importantes para hablar bien en público y que debes trabajar son, tener fe en tu discurso y dejar ¡¡que fluyan las emociones!! maneja el tiempo, usa los silencios y respira adecuadamente. Trae información en la memoria para que incluso ¡¡parezca una improvisación!!, muéstrate con naturalidad, sé tú mismo y ábrete al público. Una buena

colocación, una presencia centrada y movimientos ocasionales del cuerpo unidos a un lenguaje gestual apoyándose en brazos y manos ayudan mucho y todo ello mirando siempre a las caras.

La técnica de la moderación, hay una técnica difícil de realizar en reuniones de propietarios pero que es bueno conocer, puede ser interesante en algunos supuestos o reuniones, es la técnica del palo indio (Talking stick), es una técnica que modera intervenciones y permite el debate. Consiste en tener un palo, se puede hacer con otro objeto, y que determine que sólo el que tiene el palo pueda hablar en ese momento y el resto tengan que estar en silencio escuchando, puede ser una buena manera de controlar quién tiene la palabra.

Tengo claro que todo lo que habéis leído en este artículo tiene muchas interpretaciones. No es aplicable a todos los supuestos pero puede ser el principio para que reflexionéis si es necesario algún cambio como decidir a partir de ahora trabajar el propio desarrollo personal y profesional, leer libros específicos y asistir a conferencias de coaching puede ser un gran apoyo en vuestras vidas.

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](mailto:sualdi@sualdi.com)  
[www.sualdi.com](http://www.sualdi.com)

# **B** BOMBAS **INBORSA**

**SUMINISTROS, INSTALACIÓN, REPARACIÓN  
Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE BOMBEO**

- ✓ Expertos en Bombas, Equipos de Presión y Achiques de Garajes con más de 45 años de experiencia en el sector.
- ✓ Especialistas en conservación y mantenimiento de equipos para comunidades de vecinos.
- ✓ Personal altamente cualificado y experimentado, compuesto exclusivamente por oficiales de 1ª.

**BOMBA  
PRAT**

**SERVICIOS  
INMEDIATOS**

Servicio Oficial  
  
**GRUNDFOS®**

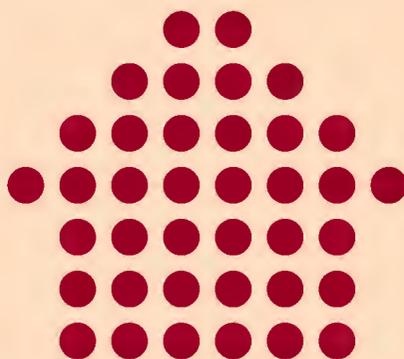


**SERVICIO 24 HORAS**

**944 116 211**



Zabalbide, 70 - Santutxu - 48006 Bilbao  
[www.inborsa.com](http://www.inborsa.com)



13 de junio 2019



Presentación de la Memoria Corporativa de 2018,  
así como del Informe Económico de 2018 a cargo de  
D. Pablo Abascal, Presidente de la Junta  
de Gobierno del Colegio



Aprobación de las Cuentas Anuales de 2018  
por parte de la Asamblea y  
Presentación del Presupuesto para el 2019



Durante el año 2019, la Junta ha desarrollado  
una gran actividad, ha formado 6 Comisiones de Trabajo,  
ha estrechado lazos con antiguos y nuevos colaboradores  
y ha reforzado su labor de reciclaje y formación  
continuada de los Colegiados.

**ASAMBLEA GENERAL**



# ARTÍCULO **GENEALOGÍA SUCESORIA:** LA SOLUCIÓN DEFINITIVA PARA HALLAR LOS SUCESOSES DE UN MOROSO FALLIDO

**Misión: buscar a herederos de inmuebles abintestato**



Marco Lamberti

Director General Coutot-Roehrig en España

**L**as herencias inmobiliarias generan una enorme diversidad de problemáticas. Una de las más recurrentes es la de todas las propiedades que se quedan en el limbo por no hallarse al sucesor en el momento del fallecimiento de su propietario, ya sea porque un 40% de los españoles fallece sin dejar testamento, y en un 12% de los casos el documento se invalida. En total, se estima que alrededor del 10% de españoles deja algún bien inmueble sin que se sepa a quién corresponde esa propiedad.

En el momento en que se genera una herencia inmobiliaria ab intestato y no se hallan los herederos, el inmueble permanece cerrado, normalmente durante años- acumulando deuda y deteriorándose y ahí es donde empieza el calvario para la comunidad de propietarios y el administrador de fincas, ya que nadie asume el coste de los atrasos que se van acumulando, junto al riesgo de ocupación ilegal - cuya resolución judicial se eterniza - y a la suciedad propia de un inmueble abandonado.

A menudo, tras interminables e infructuosas travesías burocráticas, el inmueble, ya deteriorado, saturado de una deuda inversamente proporcional al valor que le otorga su condición, acaba siendo subastado.

Esta situación es algo más que habitual en Euskadi, escenario de numerosos flujos migratorios en el siglo pasado que han acabado por alejar a familiares y allegados miles de kilómetros entre sí, y tantos son los propietarios de inmuebles que fallecen sin que se sepa adónde buscar a los herederos; algo a lo que ni visitas a abogados expertos, ni la vía judicial, pueden dar respuesta.

## **Genealogía sucesoria**

La práctica de la genealogía sucesoria, con más de un siglo de antigüedad en Europa, contribuye a la descongestión de esos obstáculos, asumiéndolos en una praxis que recubre investigación, alcance inter-



nacional, conocimientos legales e inversión económica para encontrar herederos en caso de herencias ab intestato.

Es práctica común acudir a los genealogistas sucesorios para que averigüen la existencia de herederos, en el supuesto de que el causante haya falleci-

FORMACIÓN

# SOMOS TU MEJOR ALIADO EN RESOLVER IMPAGOS POR FALLECIMIENTO

FORMACIÓN



1894

### Solucionamos:

- La morosidad por defunción del propietario y por desconocimiento de los herederos.
- La imposibilidad de vender ese inmueble.
- La ocupación indebida del mismo.

#### Central España

Rambla de Catalunya 81, 2-1a  
08008 Barcelona (Spain)  
(+34) 936 343 521  
barcelona@coutot-roehrig.com

#### Madrid

Calle Goya 67, 1º dcha.  
28001 Madrid (Spain)  
(+34) 911 034 614  
madrid@coutot-roehrig.com



[www.coutot-roehrig.es](http://www.coutot-roehrig.es)



do sin testar, y que se desconozca si hay parientes descendientes, ascendientes o colaterales próximos.

Otras veces, sí se cuenta con parte de herederos, pero al genealogista se le pide encontrar a los que faltan y no se localizan.

### Un ejemplo habitual

El propietario de una vivienda fallece en un pueblo sin que se sepa si tiene herederos. Nadie se presenta para reclamar sus derechos. El inmueble queda cerrado y así permanecerá durante meses, o años, mientras las deudas se amontonan. El ayuntamiento no sabe cómo cobrar el IBI. La comunidad de propietarios intenta sin éxito encontrar algún familiar del finado, para que asuma el coste de los atrasos. El administrador de la finca también intenta mover hilos, esperando lograr contactar con un heredero.

Finalmente, todos acuden a un despacho de abogados especializado en Propiedad Horizontal que, a pesar de su larga experiencia en recuperar deudas condominiales, tampoco consigue dar con ningún pariente del deudor ni, por tanto, negociar un convenio de pago, ya que, de entrada, ni siquiera saben a quién deberían enviar las notificaciones escritas.

Al no poder recuperar extrajudicialmente la deuda, se acude a la vía judicial. Tanto si se acude a un proceso monitorio como si se acude a un juicio ordinario, no sólo ha pasado ya mucho tiempo, sino que mucho más tiene que pasar para llegar a una solución.

¿Qué alternativa tienen los vecinos, el administrador, las administraciones y los abogados? Sólo una si lo que quieren es una resolución a corto/ medio plazo: contratar una empresa de genealogía sucesoria para que empiece el proceso de búsqueda de los herederos, que no es sólo cuestión de experiencia, sino también de infraestructura global que permita hallar al sucesor de un inmueble en Bilbao en cualquier lugar del mundo, independientemente de la distancia y de la historia que le separa de sus raíces.

Tras una investigación que puede durar meses, o a veces años, la empresa de genealogía da con los herederos en otro país. A menudo, por la distancia, éstos no pueden hacerse cargo del inmueble, amén de la desconfianza de quien recibe, un día, una inesperada notificación de que ha heredado un bien inmueble o su equivalente en dinero, de parte de un familiar cuya existencia, muchas veces, desconocía.

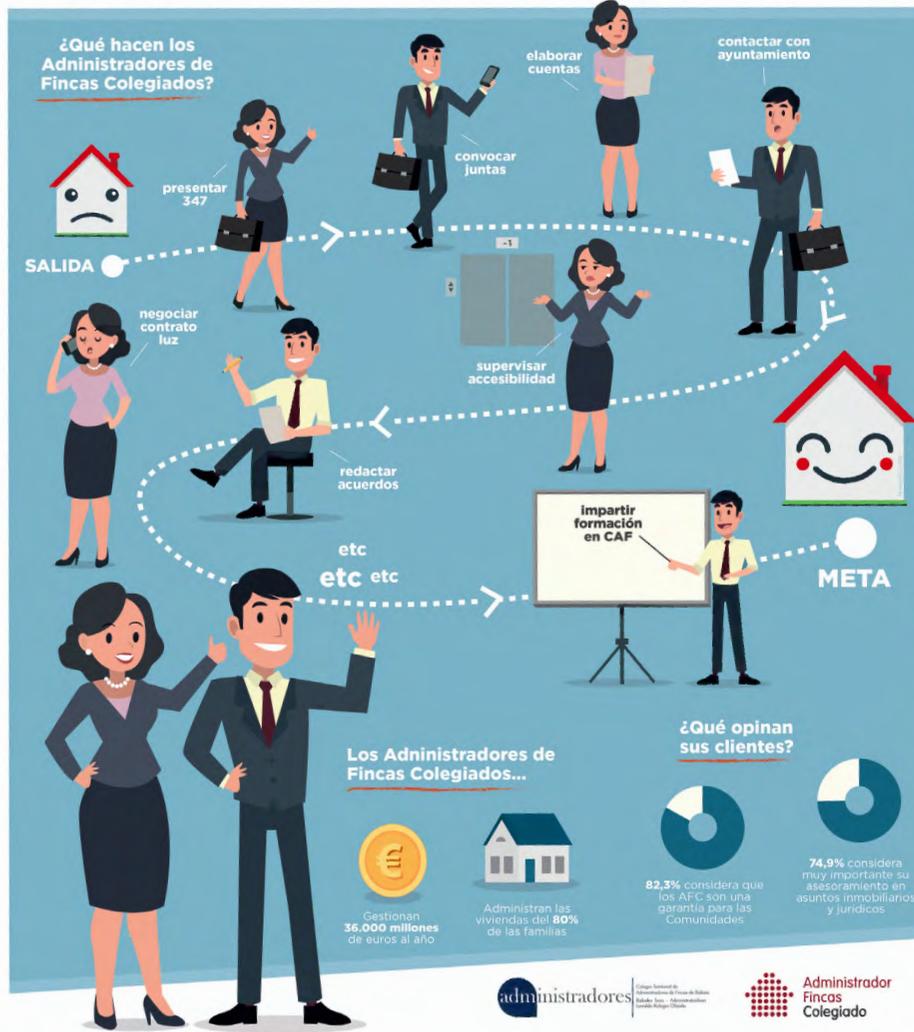
Para superar estos obstáculos, el genealogista anticipa el coste de todas las gestiones para asegurar el cobro por parte de los acreedores y la extinción de todas las cargas y deudas, así como de pagar todos los impuestos, de manera que quien herede pueda percibir, libre de toda carga y gestión adicional, el monto en metálico por el valor del inmueble, cuya venta ha gestionado la empresa de genealogía la cual percibe sus emolumentos una vez todo el proceso ha terminado. Nunca antes.

## ¿Quiénes son los Administradores de Fincas Colegiados?

Profesionales cualificados, con alto grado de formación para gestionar las Comunidades de Propietarios respaldados por los **colegios profesionales**.

Con **formación universitaria** que avala un servicio de calidad por parte de los profesionales, y de cara a la sociedad garantiza el cuidado del patrimonio de las personas.

La profesión de Administrador se ha especializado mucho haciéndose cada vez más compleja. **Hoy en día resulta muy difícil gestionar una comunidad de propietarios sin la ayuda de un profesional cualificado.**



## ¿Quiénes son los administradores de fincas colegiados?

CAFBIKZIAIA ha diseñado una creatividad propia con una imagen llamativa y muy visual con el objetivo de transmitir un mensaje directo, y claro, que genere confianza a la sociedad sobre **“Quiénes somos los Administradores de Fincas Colegiados”**.

La creatividad se puede adaptar tanto a medios impresos como digitales, y admite distintos formatos.

Se han hecho campañas de imagen en El Correo con distintos formatos a lo largo del año:

- Suplemento Comunidades de propietarios
  - Página completa impresa
  - Flipping-book en el correo.com. Link anuncio con [www.cafbizkaia.com](http://www.cafbizkaia.com)
- Medias páginas El Correo
- Portada El Correo
- Suplemento SIE HOME:
  - Media página impresa
  - Desktop y Mobile en megabanner en [elcorreo.com](http://elcorreo.com)
  - [www.salon-sie.com](http://www.salon-sie.com)

# PUBLICIDAD CAMPAÑA DE PUBLICIDAD OBLIGACIONES FISCALES

El Colegio lanza una campaña de publicidad de cara a la sociedad los meses de enero y febrero en el periódico El Correo, líder en Bizkaia, para recordar la obligación fiscal de las Comunidades de Propietarios de presentar el 347, y las consecuencias en el caso de no cumplir con la Hacienda Foral.

**Vive sin preocupaciones con tu Administrador de Fincas Colegiado.**

Rapidez, previsión y efectividad en tu Comunidad.

Las Comunidades de Propietarios tienen la obligación de informar a la Hacienda Foral de Bizkaia sobre sus operaciones con terceros. Los Administradores de Fincas Colegiados velamos por el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

administradores Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia  
Bizkaia Foru - Administratortzen  
Lurralde Foruagatik Obitatu

Administrador Fincas Colegiado

La Tranquilidad tiene Marca [www.cafbizkaia.com](http://www.cafbizkaia.com)

**Vive sin preocupaciones con tu Administrador de Fincas Colegiado.**

Rapidez, previsión y efectividad en tu Comunidad.

Las Comunidades de Propietarios tienen la obligación de informar a la Hacienda Foral de Bizkaia sobre sus operaciones con terceros. Los Administradores de Fincas Colegiados velamos por el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

administradores Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia  
Bizkaia Foru - Administratortzen  
Lurralde Foruagatik Obitatu

Administrador Fincas Colegiado

La Tranquilidad tiene Marca [www.cafbizkaia.com](http://www.cafbizkaia.com)

**Vive sin preocupaciones con tu Administrador de Fincas Colegiado**

Rapidez, previsión y efectividad en tu Comunidad

administradores Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia  
Bizkaia Foru - Administratortzen  
Lurralde Foruagatik Obitatu

Administrador Fincas Colegiado

La Tranquilidad tiene Marca [www.cafbizkaia.com](http://www.cafbizkaia.com)

Además continuamos con la "Campaña de Confianza" iniciada en 2018.

Asimismo adaptamos a nuestro colegio la felicitación del Consejo General para enviar a asociados, proveedores, instituciones,...

**Zorionak eta Urte Berri On!**

**¡Feliz Navidad y próspero Año Nuevo!**

Administrador Fincas Colegiado

administradores Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia  
Bizkaia Foru - Administratortzen  
Lurralde Foruagatik Obitatu

# OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO



Vicente Magro Servet  
Magistrado del Tribunal Supremo  
Doctor en Derecho

**T**ema recurrente como ninguno en el ámbito de la propiedad horizontal es el relativo a quién debe responder del mantenimiento, conservación y rehabilitación de elementos comunes de uso privativo, por cuanto son muchos los problemas que surgen en torno a quien debe mantener buzones de correos, telefonillos, losetas de terraza, barandillas, etc.; es decir, aquellos elementos que, en principio, no están integrados ad intra en el concepto de elemento privativo, pero que se utilizan solo y exclusivamente por el comunero, aunque se predique técnicamente de ellos que son elementos comunes.

La cuestión que nos surge es ¿Cómo saber si ante defecto en elemento común de uso privativo debe arreglarlo la comunidad o el comunero?

Porque esta es la pregunta clave que debemos hacernos en estos casos y que viene a arrastrar a muchas dudas a los administradores de fincas colegiados cuando en su comunidad se les pregunta por la respuesta que darle a estos casos, porque es tema que da lugar a muchos conflictos suscitar en una junta previa convocatoria en el orden del día la solución al problema de quién asume estos gastos, porque los comuneros que pretendan el arreglo o reparación sostendrán que quien debe afrontarlo es la comunidad, pero el resto de comuneros apoyarán que lo abone el comunero.

La realidad, sin embargo, es mucho más sencilla, y la solución para el administrador de fincas colegiado cuando se le plantee este problema viene por fijar estas reglas de fácil comprensión y entendimiento, a saber:

## REGLA GENERAL

De las barandillas, baldosas, etc y todo elemento común de uso privativo responde el propietario ... salvo que tenga una relación directa con un problema estructural en cuyo caso responde la comunidad. La regla es que se responde por el uso

## RESPONSABILIDAD DE LOS COMUNEROS

Por el uso de las reparaciones del suelo de la terraza que usan de forma privativa

De las barandillas de esa terraza, salvo que se trate de una necesidad de reparación general por motivo de una reparación técnica constructiva que ha motivado fallos y daños en la generalidad de los inmuebles

De los telefonillos que están dentro de su hogar

De las reparaciones de las puertas de casa y trasteros

De las reparaciones de los velux de origen que se usan privativamente.

De las claraboyas que se usan con exclusividad

De las reparaciones de las ventanas

De las reparaciones de medianeras responden los comuneros afectados por ella.

El tubo salida de humos individual

## RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD

De los daños estructurales de la comunidad que afecten a elementos privativos

Se atribuye responsabilidades a la comunidad en casos de filtraciones a locales procedentes de elementos privativos.

Del deterioro de elementos comunes

De los daños en inmuebles por defectos de construcción por razón derivada de problemas de la LOE cuando los responsables no pueden quedar ya obligados a la reparación.

Las tuberías son comunitarias y no existe un deber de mantenimiento de tuberías del propietario. Solo por daños causados directos del comunero podría existir responsabilidad o en caso de tubería interna de cada comunero que circule por su inmueble.

De los daños causados por filtraciones

El cambio de contadores es de la comunidad. Es elemento común ubicado fuera del inmueble privativo. Aunque sirven para contabilizar consumo no están en radio de acción del comunero. La indisponibilidad de un elemento por el comunero hace decaer la responsabilidad en la comunidad. Lo mismo ocurre con los telefonillos que están en la pared exterior de la entrada, o los buzones de correos, que son elementos que pueden ser dañados o deteriorados sin responsabilidad alguna del comunero.

La fachada es comunitaria no privativa de un local.

Solo en el caso de que se trate de fachada del local que haya modificado el titular del local con o sin autorización de la junta sería responsabilidad de la comunidad. Si los comuneros llevan a cabo obras de reforma en fachada de su local no pueden pretender que sea la comunidad la que repare sus fachadas en tanto se trate de modificaciones llevadas a cabo por ellos mismos. Solo podría intervenir la comunidad en reparar la fachada original, o que se refiera a necesidad de reforma respecto a defecto relacionado con parte de fachada original, pero no en cuanto a lo que el comunero ha rectificado ya que a él corresponde su mantenimiento, salvo que pueda probarse que el origen del defecto es estructural de la fachada y no de la adición efectuada por el titular del local.

En consecuencia, si se trata de un problema general detectado es una cuestión estructural que debe resolver la comunidad. Si se trata de un hecho puntual aislado de un comunero debe resolverlo él por tratarse de cuestión relacionada con el uso de elemento común de uso privativo.

Nos planteamos, también si ¿Puede la junta autorizar que los defectos estructurales de las terrazas de uso privativo se paguen por cada comunero que las usa?

La respuesta que debemos dar en este punto es la relativa a la indisponibilidad de una obligación de reparación, por lo que es inviable que se pacte en una junta quién debe pagar un gasto.

En consecuencia, los problemas de mantenimiento

de carácter estructural son de la comunidad siempre, correspondiendo al comunero los de mantenimiento diario tales como baldosas, barandilla, etcétera. Y además es indisponible esta obligación de la comunidad que no puede cederse por acuerdo en ningún caso al comunero, siendo este acuerdo nulo de pleno derecho.

En otras ocasiones resulta interesante destacar que para poder valorar si la responsabilidad es de la comunidad o del comunero debería encargarse a un perito que determine éste si existe responsabilidad por defecto estructural, o si es la inexistencia de conservación del comunero lo que ha producido el daño, bien en el propio inmueble del mismo, o del vecino.

Con respecto a algunos supuestos de referencia en la doctrina jurisprudencial citar:

- a- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de fecha 23 de febrero de 2016 (**humedades provocadas en un piso por defecto de sellado de una ventana**) donde se recoge que:

“En primer lugar los ventanales, como los de autos, se han de calificar de elemento común, en cuanto son elementos de cierre del edificio y sirven, pues, al conjunto de comuneros, no sólo al copropietario de la vivienda que tiene esos ventanales. Una filtración a través de los mismos no sólo produce daños en la vivienda concreta, sino que puede afectar a otras viviendas e incluso a los muros estructurales de la fachada. Los casos jurídicamente complicados surgen cuando tratándose de un elemento común el uso de ese espacio o elemento común está atribuido en exclusiva a un comunero. En estos supuestos, a su vez, solemos distinguir:

- a) En principio se debe estar a lo que regulen los Estatutos de la Comunidad, que en nuestro asunto no se han aportado casi de que existan.

- b) Si los Estatutos guardan silencio, entonces la Sala suele diferenciar:

- Si los deterioros se deben a un negligente cuidado por parte del usuario, a quien se le exige ir realizando las ordinarias reparaciones derivadas del uso, del paso del tiempo, de una puntual acción descuidada, SERA ESE COPROPIETARIO el responsable de de los daños o filtraciones que pudieran producirse.
- Si estos daños o filtraciones son debidos a elementos estructurales (capa de impermeabilización que se ha ido deteriorando, muros u hormigón estructurales) la responsabilidad es de la Comunidad.”

Con ello, vemos que deberá ser la prueba pericial la que dictamine si existe falta de conservación del comunero o se trata de defecto de elemento estructural, en cuyo caso responderá la comunidad.

- b.- Aud. Prov. de Valladolid de 27/5/2005, Aud. Prov. de Madrid de 28/3/2007 , 17/7/2007 , 28/1/2008, 8/5/2008 , Aud. Prov. Castellón 18/2/2009 Aud. Prov. de Segovia de 25/2/2010 (**Responsabilidad por rotura de tuberías dentro y fuera de un inmueble**).

Dos son los preceptos que entran en juego:

El artículo 396 del CC en su redacción dada por Ley 8/1999 de 6 abril 1999 que establece que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad las de agua caliente sanitaria, calefacción, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.

El artículo 3 de la Ley de Propiedad horizontal que establece que en el régimen de propiedad establecido en el art. 396 CC corresponde al dueño de cada piso o local:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Existen dos criterios en las resoluciones judiciales dictadas por las Audiencias Provinciales a la hora de fijar o determinar cuándo una tubería o conducción de agua es un elemento común o por el contrario es un elemento privativo.

Así existen resoluciones judiciales que entienden que ese tramo o tubería es un elemento común del inmueble, puesto que solo puede entenderse como elemento privativo desde el momento que pase por el contador individual instalado en cada vivienda, así al entender que la rotura que se produce con anterioridad al contador de la vivienda, en la unión del ramal que surge de la conducción general hasta tal aparato, de lo que se sigue que únicamente podrá considerarse privativa la conducción a partir de tal contador, por la presunción que se deriva del hecho de que la única agua que se paga por el propietario demandado es la que pasa por ese contador. Se argumenta que el exclusivo servicio a que se refiere el art. 3 ha de entenderse como utilidad, lo que a su vez conecta con el concepto de plena disposición del

bien de consumo o elemento suministrado. Y hasta que no traspase la frontera de la llave de paso no se puede disponer y en nada le aprovecha aunque esté en el ramal que conecta con la general. Interpreta la expresión del art. 396 del CC más que en sentido literal o exclusivamente físico, en sentido más finalista y jurídico equivalente a esfera de exclusividad o plena disponibilidad con exclusión del resto, lo que no ocurre hasta que el agua supera la llave de paso.

Pero el criterio mayoritario en los pronunciamientos de las Audiencias Provinciales, sobre todo a partir de la reforma y nueva redacción dada al artículo 396 del C. civil por la ley 8/1999 de 6 de abril, es entender que el legislador utiliza dos elementos o criterios esenciales a fin de determinar si un elemento es común o privativo, cual son que dichas conducciones o elementos estén comprendidos dentro de los límites del piso o local, y en segundo lugar que sirva de forma exclusivamente al propietario del correspondiente piso o local. Estas sentencias ajustándose en mayor medida a la dicción literal de los citados preceptos, teniendo en cuenta que el criterio jurisprudencial que mantenía que las instalaciones y servicios generales como las conducciones para el suministro de agua corriente tenían la consideración de elemento común "hasta la entrada al espacio privativo" fue elevado a rango legal tras la reforma del artículo 396 del Código civil por la Ley 8/1999,

sostienen que la naturaleza de la conducción cambia en el punto en que penetra en cada uno de los pisos o locales, con independencia de dónde se encuentre el contador particular o la llave de acceso y que la atribución a cada propietario de un derecho singular y exclusivo sobre las instalaciones de todas clases existentes en su vivienda vendrá definida, salvo que el título constitutivo disponga otra cosa, por dos características: que estén comprendidas dentro de los límites de su piso o local; que sirvan exclusivamente a su dueño, lo que implica, a su vez, ambos elementos esenciales, la posibilidad del propietario particular de ejercer su dominio con total accesibilidad, al conllevar la titularidad del elemento privativo en cuestión, el deber de mantenimiento. Dicho de otro modo el carácter de elemento común que el artículo 396 del Código civil confiere a las canalizaciones o conducciones de agua, gas y electricidad debe ser matizado en el sentido de que sí lo son todas las bajantes o conducciones que sean generales, así como las canalizaciones desde el acceso al edificio, enganche o acometida a la red general hasta el punto de empalme o bifurcación al acceso o entrada de dichas canalizaciones a cada vivienda o local, adquiriendo la naturaleza de privativas dichas conducciones desde el momento en que transcurran por el interior de cada vivienda o local y presten servicios exclusivos a las mismas.

Más de  
**20**  
años de  
experiencia

# CLIMB

## TRABAJOS VERTICALES

94 600 90 17

[www.climb.org.es](http://www.climb.org.es)



## • RADIO

Con motivo de la organización en el mes de octubre del Camino de Santiago en Bizkaia por parte del Colegio, el presidente de la Junta de Gobierno, Pablo Abascal, fue entrevistado en:

- COPE EUSKADI, programa "Herrera en Cope. La Mañana en Euskadi" conducido por la periodista Eloísa Santiago, jefa de Informativos de la cadena en Euskadi.
- ONDA CERO, programa "Aquí en la Onda Euskadi" dirigido por el periodista Roberto Forcem.



## • FORO PROFESIONAL

CAFBIKZIA ha impartido una ponencia en el foro profesional previo al SIE organizado por El Correo en el Palacio Euskalduna, un foro para profesionales relacionados con el sector de la vivienda donde distintos ponentes debatieron sobre las últimas tendencias del sector.

La ponencia titulada **"Administración de Fincas: profesión cualificada y legalmente reconocida"** fue impartida por el **Sr. Salvador Díez Llorís**, Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

El presidente del CGCAFE expuso ante los asistentes cómo los administradores y administradoras de fincas colegiados, además de hacer que los inmuebles cumplan las condiciones de seguridad y habitabilidad y de gestionar presupuestos, contribuimos a la conservación y desarrollo del parque inmobiliario. Los administradores aportamos la profesionalización necesaria para garantizar la funcionalidad y el incremento de valor de los edificios. El sector precisa profesionales cualificados y colegios profesionales que lo garanticen.

Las nuevas tecnologías, la energía y la accesibilidad plantean retos muy exigentes para nuestra profesión, y debemos estar capacitados para afrontarlos. Para ello se requiere cualificación y formación continuada, y la mejor forma de hacerlo es a través de los colegios profesionales.

Acompañaron al Sr. Díez Lloris en el Palacio Euskalduna distintos miembros de la Junta de Gobierno de nuestro Colegio, entre ellos el presidente, D. Pablo Abascal, la vicepresidente 1ª, Dª. M.ª Paz Ramos, y la secretario Dª. Ana Orbeagozo.





# FORO PROFESIONAL

del Salón Inmobiliario de Viviendas y Decoración de Euskadi

Viernes 8 de noviembre • 9.20 h - 13.00 h • Sala OD- Palacio Euskalduna



**José Carlos Díez**  
Economista



**Consuelo Villanueva**  
Sociedad de Tasación



**Juan Bautista Ramos**  
Porcelanosa Partners



**Javier Ricote**  
Caixabank



**Salvador Díez**  
Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas



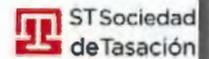
**Iñigo Amiano**  
Krata

No te pierdas este Foro para Profesionales relacionados con el sector de la vivienda. Una excelente oportunidad para conocer de primera mano las últimas tendencias del sector.

## PROGRAMA

- 9:20** Apertura  
**Sergi Urquizu Sambola**  
Director Zona Norte Sociedad de Tasación
- 9:30** Presentación del Programa Porcelanosa Partners  
**Juan Bautista Ramos**  
Director comercial del departamento de Grandes Proyectos de PORCELANOSA Grupo
- 10:00** El tratamiento avanzado de datos al servicio del sector inmobiliario  
**Iñigo Amiano**  
Consejero Delegado de la sociedad de tasación Krata
- 10:30** Comercial Real Estate, mercado y oportunidades  
**Javier Ricote**  
Director de Real Estate de CaixaBank
- 11:00** Administración de fincas: profesión cualificada y legalmente reconocida  
**Salvador Díez**  
Presidente del Consejo General de Administradores de Fincas -CGCAFE-
- 11:30** Tendencias y perspectivas del sector inmobiliario  
**Consuelo Villanueva**  
Directora de instituciones y grandes cuentas de Sociedad de Tasación
- 12:00** El economista observador  
**José Carlos Díez**  
Economista
- 13:00** Inauguración SIE

Knowledge Partner



Colaboradores



**¡ÚLTIMAS PLAZAS!**



Inscripciones en: [www.salon-sie.com](http://www.salon-sie.com)





Juan Bautista Ramos  
Director comercial de  
Grandes Proyectos de  
Porcelanosa Grupo

### «Ser Partners es garantía de confianza para compradores y promotores»

Porcelanosa Grupo se ha convertido en los últimos 45 años en una marca de referencia a nivel mundial que destaca por la calidad de sus productos, el diseño, la tecnología y la innovación, que la han convertido en un símbolo de excelencia y prestigio. Con esta carta de presentación llegó al mercado la iniciativa Porcelanosa Partners, «un programa dirigido a promotores inmobiliarios que, a través de 12 ventanillas, ofrece un servicio úni-

co y exclusivo para que consigan sus objetivos de comercializar más rápidamente sus inmuebles y destacarse en el mercado con un producto diferenciado y reconocido», advierte Bautista.

Ventajas entre las que destacan la instalación de una valla publicitaria del proyecto en el solar en el que se ubica la promoción, infografías 3D de las estancias reales del proyecto, visualizaciones 360° online, catálogos personalizados del proyecto, la disposición de un equipo de profesionales de marketing con gran experiencia y «el beneficio de un precio muy competitivo».

Pero estas ventajas no se orientan solo al promotor, sino que también tienen en mente al comprador de las viviendas que, además de adquirir una casa de alta calidad, podrá seguir todo el trabajo realizado a través de una página web e, incluso, tendrá la posibilidad de personalizar los ambientes a través de una APP. «Todo ello sumado a que pueden venir a nuestra red de tiendas a visualizar los acabados, personalizar cocinas y aprovechar garantías», detalla Bautista. «Ser Partners es garantía de confianza para los compradores».



Javier Ricote  
Director de Real Estate  
de CaixaBank

### «La perspectiva a corto plazo para el sector vasco es positiva»

#### ¿En qué situación está el sector financiero en acceso a financiación para la compra de vivienda?

Los bajos tipos de interés y la mejora de la economía propician que más gente compre casa y que las entidades financieras estén más cómodas financiando. Aún se notan los efectos de la última crisis pero los bajos tipos de interés hacen que el porcentaje de ingresos destinado al pago de la hipoteca se mantenga de media por debajo de un

25%, que se considera un esfuerzo asumible.

#### ¿Qué novedades ofrece el sector a los compradores?

La reciente Ley de Crédito Inmobiliario ha nacido con el objetivo de protegerle y dar mayor transparencia a los contratos hipotecarios y debe ser la herramienta que facilite el acceso a la vivienda con seguridad y transparencia. Nuestro objetivo debe ser facilitar esta decisión a través de un asesoramiento objetivo y personalizado.

#### ¿Cuál es la previsión de futuro?

A pesar de que parece que la economía está en fase de ralentización, nuestras perspectivas a corto plazo para el sector vasco son positivas. La experiencia reciente ha enseñado a compradores, promotores y entidades financieras a ser prudentes. Eso, unido al crecimiento ordenado del sector y la perspectiva de bajos tipos de interés, hace que consideremos poco probable un nuevo «pinchazo». Si se confirma la desaceleración, los promotores adecuarán su oferta a la demanda sin que pensemos que pueda generar una nueva crisis.



Salvador Díez  
Presidente del Consejo  
General de Colegios  
de Administradores  
de Fincas

### «Tecnología, energía y accesibilidad plantean retos muy exigentes»

Además de hacer que los inmuebles cumplan las condiciones de seguridad y habitabilidad y de gestionar presupuestos, los administradores de fincas colegiados contribuyen a la conservación y el desarrollo sostenible del parque inmobiliario.

#### ¿Qué valor añadido aportan a las comunidades?

Las necesidades de los edificios son cada vez más y los administradores de fincas colegiados aportan la profesionalización

necesaria para garantizar su funcionalidad y el incremento de su valor. De ahí la necesidad de profesionales cualificados y de colegios profesionales que lo garanticen.

#### ¿Están cambiando las nuevas tecnologías el modo en que trabajan?

Si. Los propietarios pueden acceder a toda la información, lo que significa más transparencia y una evolución positiva. En el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas hemos desarrollado sendas plataformas: Cafirma, para tramitar los certificados digitales de las comunidades, y Conecta, que facilita el intercambio de información entre proveedores y administradores.

#### ¿A qué retos se enfrentan?

Cumplir los compromisos en materia de energía, tecnología o accesibilidad universal plantean retos muy exigentes y debemos estar capacitados para afrontarlos. Para ello se requiere cualificación y formación continuada y la mejor forma de hacerlo es a través de los colegios profesionales.

## Limpieza y Mantenimiento:

- Comunidades de Propietarios
- Garajes
- Locales Comerciales
- Oficinas



# Albia

L I M P I E Z A S

[www.albialimpiezas.com](http://www.albialimpiezas.com)

Sábado 30.11.19  
EL CORREO



CIUDADANOS | 17



Iratxe Ureta, Sandra Cortés, Mari Paz Ramos, Ana Orbegozo, Iciar Pérez y Félix Mediavilla.



Amaia Goiri, Pedro Jáuregui, Garbiñe Vilariño, José Ramón Rui-Wamba, Pablo Abascal and Luis de Prado.



Belén Beltrán, Sonia y Mónica Lozoya, Úrsula Martos, Itziar Bravo, Begoña Vega, Clara Rivas y Juan Álvarez.



Fernanda Miguela, Luisa María Azpiazu, Marta Sáinz de Rozas, Mari Carmen Ruano, Chelo Sáinz de Rozas, Soraya Corral and Anabel Ortega. :: FOTOS: MIREYA LÓPEZ Y PEDRO URRESTI



Asier Alustiza, Sergio Murillo, Begoña Díaz Arrola, Juan Ibarretxe y Oier Zuberogoitia.



Pedro Arranz, Eneritz Arce, Itxaso Lemoniz e Iñaki González.



Nancy Fernández, Jon Argote, Unai Pequeño, Jokin Mariño y Marisa Riera.

## LLEGÓ EL ESPÍRITU DE LA NAVIDAD

El espíritu de la Navidad ha llegado a nuestras calles y se ha instalado entre nosotros. En estos días los amigos, representantes de colectivos y asociaciones, se reúnen para confraternizar. A mediodía de ayer, en los salones del hotel Ercilla, que desde hace unas semanas se encuentra en plena renovación, se celebró la comida que anualmente reúne a los socios, junta directiva y profesionales que trabajan en Asparbi, Asociación Parkinson Bizkaia. El acto suponía el broche final de los eventos del 25 aniversario de esta entidad, que se dedica a apoyar y mejorar la calidad de vida a las personas que padecen esta enfermedad.

Al acto, en el que los integrantes del coro Asparbi, dirigido por Iñaki González, rindieron un emotivo homenaje a la presidenta de la entidad, Begoña Díez Arrola; se acercaron Sergio Murillo, diputado de Acción Social de la Diputación de Bizkaia; Asier Alustiza, director general de Promoción de la Autonomía Personal; Juan Ibarretxe, concejal de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao; Oier Zuberogoitia, director gerente del Instituto Tutelar de Bizkaia; Josu Azaola, Pedro Arranz, Eneritz Arce, Itxaso Lemoniz, Nancy Fernández, el médico Jon Argote, el fisioterapeuta Jokin Mariño, Marisa Riera y Juan Alberto Viejo, de EL CORREO.

Se acercaron Olaia Lucas e Itxasne Sánchez, neuropsicólogas de la

### LA MIRILLA

TXEMA SORIA

Cena del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia. Día del socio y socia de Asparbi, Asociación Parkinson Bizkaia



Universidad de Deusto; María Jesús Burguete, Luis Casado, Conchy Pérez, Saioa Mateo, Mikel y Kerman Arandia, Arantza Rodríguez, Rebeca Hernández, Loli Fernández, Gorka Valdizán, Merche Pérez, Yrael Pricilio Mejía, Javi Herranz, Alfonso Pascual, Josu Urruti, Arantza Etxeberria, Gorka Bengoetxea, Unai Urrutia, Txutxi González, Isabel Rojo, Rosi Serradilla y Gloria Cerejido.

También ayer por la noche, en el hotel Meliá de Bilbao, se reunieron en torno a una mesa los miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia, que preside Pablo Abascal. En el transcurso de la cena, que fue conducida por Maider Inclán, fueron homenajeados José Ramón Rui-Wamba, que acudió con su mujer, Garbiñe Vilariño, y su hija, Sonia Rui-Wamba, por su 50 aniversario como colegiado; y los colegiados que llevan 25 años de profesión, en este caso Félix Llonín, Luisa María Azpiazu, Fernanda Miguela, Jesús Celaya, Iñigo Soroa, Félix Mediavilla o Juan de la Vega.

En el evento estuvieron Pedro Jáuregui, viceconsejero de Vivienda del Gobierno vasco; Javier Montero, Peio Mendia, Evelio García, Guillermo Sandonis, Pilar Blasco, Elisa Gortari, Antón Baturen, Iratxe Ureta, Sandra Cortés, Mari Paz Ramos, Ana Orbegozo, Iciar Pérez, Amaia Goiri y Luis de Prado, anterior presidente de esta entidad. Asimismo acudieron Sonia Jiménez, Belén Bartolomé, Sonia y Mónica Lozoya, Úrsula Martos, Itziar Bravo, Begoña Vega, Clara Rivas, Juan Álvarez, Marta y Chelo Sáinz de Rozas, Mari Carmen Ruano, Anabel Ortega, José Luis Besteiro, Gabriel Rueda, Ana Cabrejas, Luis Pablo Martín, Sara López, Juan Carlos Cámara, Yolanda González y Arantza García.

No faltaron Amaia Elpede, José María Losa, María José Rivero, Alfonso Álvarez, Eneko Cascón, Marcel Yarza, Mikel Pedrosa, José Alonso Urquijo, Fernando Noval, Borja Aystarán, Aitziber Pérez, Loli Laridialo, Aitor Oregi, Tomás Oloso, Herminia Martínez, Cristina López, Luis Pérez y Juan Carlos Conde.

**E**ste término no solo se refiere al vehículo privado, sino también a furgonetas, motocicletas y autobuses de tracción 100% eléctrica que ya circulan en los servicios públicos de nuestras ciudades. Todos ellos engloban esta movilidad que ha llegado para quedarse por ser una alternativa real, eficiente y viable al uso de gasolinas y gasóleos en el transporte.

Este sector depende en un 95,5% de los derivados del petróleo y es el segundo sector más consumidor de energía. Supone en torno al 38% del total de la energía que se demanda en Euskadi. Por este motivo, es clave diversificar las fuentes de energía utilizadas para contribuir a un sector transporte más equilibrado y sostenible. En este sentido, la electrificación del transporte contribuirá a mejorar la situación energética de este sector.

## ¿Qué es un vehículo eléctrico?

Se define vehículo eléctrico como aquel propulsado total o parcialmente por un motor eléctrico que utiliza la energía química guardada en baterías recargables por una fuente externa de energía eléctrica. La legislación contempla como vehículo eléctrico, exclusivamente, aquellos vehículos que necesitan un punto de carga para alimentar dichas baterías. Por lo tanto, los híbridos no enchufables no se consideran vehículos eléctricos.

## TECNOLOGÍAS

Actualmente existen tres tecnologías principales de vehículos eléctricos en el mercado:

- **Vehículo eléctrico puro/de batería** (BEV - battery electric vehicle): Vehículo propulsado totalmente por un motor eléctrico alimentado por baterías que se recargan a través de una toma de corriente conectada a la red eléctrica. Su autonomía está limitada por la capacidad de sus baterías y en la actualidad se sitúa habitualmente, en los turismos, entre los 150 y 400 km.
- **Vehículo eléctrico de autonomía extendida** (EREV - extended-range electric vehicle): Vehículo eléctrico enchufable que además incorpora un pequeño motor de combustión que acciona un

generador para recargar las baterías. La propulsión es exclusivamente eléctrica, pero la recarga de las baterías se realiza gracias al sistema auxiliar de combustión. Ofrece aproximadamente unos 80 km de autonomía sin accionamiento del motor generador.

- **Vehículo híbrido enchufable** (PHEV - plug-in hybrid electric vehicle): Vehículo que combina la propulsión eléctrica a partir de la energía almacenada en baterías y obtenida de la red, con la propulsión convencional. La autonomía eléctrica es mayor que en los híbridos convencionales (no enchufables), lo que disminuye sensiblemente su nivel global de emisiones respecto a ellos. Ofrece entre 15-50 km de autonomía en modo únicamente eléctrico.

Las tres tecnologías de vehículos eléctricos incorporan el sistema de frenado regenerativo.

## ¿Cuáles son sus ventajas?

- El vehículo eléctrico contribuye a la diversificación energética en el transporte, reduciendo la dependencia de los combustibles fósiles.
- Favorece la gestión inteligente de la red eléctrica: allana la curva de consumo eléctrico con la carga nocturna y favorece la integración de las energías renovables
- Reduce la contaminación local y el ruido en las ciudades.

Se está produciendo una transformación industrial del sector automoción que genera nuevas necesidades y oportunidades. Nos encontramos en un momento clave de posicionamiento de las empresas en la cadena de valor.

## ¿Cómo puedo recargar mi vehículo eléctrico?

En los domicilios particulares y empresas, es posible cargar los vehículos eléctricos con puntos de recarga cuya potencia varía de 3,7 a 22 kW. Como norma general, cuanto mayor sea la potencia de la instalación, menor será la duración de la carga.

La **carga nocturna** es la forma más habitual y recomendable de cargar sus baterías.

Cabe destacar que la ley de propiedad horizontal establece que un usuario de vehículo eléctrico tiene que comunicar a la comunidad de propietarios su intención de instalar un punto de recarga en el garaje, pero no requiere de ninguna autorización por parte de la comunidad.

Aunque los fabricantes de vehículos eléctricos suelen suministrar un cable que se conecta a un enchufe doméstico normal (Schuko), este enchufe podría sobrecalentarse e incluso causar problemas mayores. Es por ello que a nivel internacional se han establecido normas y protocolos que permiten cargar de forma segura y de manera universal mediante el uso de puntos de recarga.

La recarga realizada en un punto de recarga, presenta las siguientes ventajas:

- 1. Seguridad:** Un Punto de Recarga se comunica con el vehículo y maximiza las condiciones de seguridad durante todo el proceso de carga en caso de producirse cualquier situación extraordinaria como sobrecalentamiento de las baterías, desconexión imprevista o rotura del cable de carga, entre otros, protegiendo así al usuario, a la instalación eléctrica de la vivienda y al propio vehículo.
- 2. Comodidad:** Habitualmente, un punto de recarga dispone del cable de carga integrado en el propio equipo, y sin tener que utilizar cada vez el cable para carga ocasional proporcionado por el fabricante del vehículo.
- 3. Velocidad de carga:** Con el objeto de reducir la duración de las cargas, los vehículos eléctricos están diseñados para demandar más potencia que la que puede soportar un enchufe doméstico de forma prolongada. Los fabricantes de vehículos eléctricos recomiendan que la carga se realice de forma habitual a través de un punto de recarga dedicado y que sólo se utilice un enchufe doméstico de forma ocasional.

## ¿Y en la calle?

Las infraestructuras de carga en la vía pública y estaciones de servicio son cada vez más numerosas. Las instalaciones disponen de 50 kW de potencia, aunque ya existen en Euskadi instalaciones ultrarrápidas (350 kW), lo cual redundará en un menor tiempo de recarga.

En la CAPV, a finales de 2019, habrá más de 30 puntos de recarga rápida.



## TIPOS DE RECARGA

Tipos de recarga	Conexión	Tipo	Duración
Recarga lenta	CA Monofásica	Enchufe doméstico	18 h
Recarga normal	CA Monofásica	Garajes	5-10 h
Recarga semi-rápida	CA Trifásica	Parking rotación, vía pública	2-5 h
Recarga rápida	CC	EESS, flotas privadas	30-40 min(*)
Recarga ultrarrápida	CC	EESS	5 min

Estos tiempos de recarga están calculados para una batería de 40 kWh.

(\*) Se considera que la recarga rápida sería hasta el 80% de la capacidad de la batería

## ¿Cuál es la legislación aplicable?

Los vehículos eléctricos demandan potencias significativas en el proceso de carga, por lo que el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en concreto la ITC-BT 52** "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos" fijan una serie de requisitos de seguridad para garantizar que la instalación está correcta y dispone de todos los elementos necesarios para la protección de personas, del vehículo y de la propia vivienda.

Si el punto de recarga se instala en un garaje comunitario y este se encuentra en el mismo edificio que la vivienda, se puede conectar el punto de recarga al contador de la vivienda, sin ser necesario realizar un nuevo contrato de suministro eléctrico, o bien, se puede realizar una nueva acometida eléctrica, que sirva en el futuro para recargar sucesivos vehículos eléctricos, optimizando la potencia contratada por parte de todos los usuarios.

Antes de cualquier estudio destinado a la preparación de la infraestructura necesaria para la recarga de vehículos eléctricos, la comunidad de propietarios, debería disponer de la documentación eléctrica-ventilación que todo garaje necesita para su puesta en servicio, y que en su día debía ser tramitada, y aprobada ante la Consejería de Industria del Gobierno Vasco, entre esos documentos debe figurar:

- Proyecto de la instalación eléctrica y del sistema de ventilación cuando es forzada
- Certificado de puesta en servicio de la instalación.
- Certificado de inspección por OCA inicial o periódica (cada 10 años para plazas en garajes comunitarios inferiores a 25 vehículos y cada 5 años para los superiores a los 25 vehículos).



## Ley de Propiedad Horizontal

El 23 de noviembre de 2009 se publicó en el BOE la Ley 19/2009. En su artículo tercero se modifica la ley para que no haya que someter la instalación de recarga de vehículo eléctrico a la aprobación de una junta de propietarios.

Por tanto, si el propietario de una plaza de garaje, desea instalar un punto de recarga en su plaza, solo es necesario informar por escrito al presidente de la comunidad de lo que va hacer.

## Programas de ayudas

Se recomienda prestar atención a las ayudas que se publican en la CAPV a fin de impulsar la instalación de puntos de recarga individuales y, además, la instalación de troncales en garajes colectivos.



**ENERGIAREN  
EUSKAL ERAKUNDEA**  
**ENTE VASCO  
DE LA ENERGÍA**



# IÑAKI ARRIOLA

## CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO



**¿Cómo valora la evolución de los objetivos marcados en esta legislatura en materia de Vivienda? ¿Y Medio Ambiente?**

Los ámbitos de actuación de nuestro Departamento son muy diversos. Cada área cuenta con sus propios objetivos, planes y programas, pero todo el trabajo está coordinado y dirigido a conseguir un objetivo principal, una mayor cohesión social a través de la armonización de la gestión territorial, medioambiental y de vivienda. A ello estamos dedicando todo nuestro esfuerzo. En materia medioambien-

tal estamos dirigiendo nuestras políticas a luchar contra la grave crisis climática en la que estamos sumidos. Es una labor ardua pero fundamental si queremos garantizar nuestro futuro y el de las generaciones venideras. A ello van a ayudar también las Directrices de Ordenación del Territorio y la Agenda Vasca Urbana, que acabamos de aprobar, que dan coherencia a todas las políticas públicas en su intervención territorial. Y en materia de vivienda, nuestro objetivo es claro: garantizar el fin social de la vivienda, mejorando la situación residencial de la

población en general e incrementando las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas que tienen mayores dificultades para lograrlo.

**¿En qué situación se encuentra la garantía del derecho subjetivo a una vivienda? ¿Las facilidades en el alquiler han dado solución al acceso a la vivienda?**

Durante los tres años siguientes a la aprobación de la Ley de Vivienda de 2015 se han ido incorporando de forma progresiva los diferentes colectivos del Derecho Subjetivo de Vivienda (DSV) contemplados por la Ley. Y desde 2018, el DSV es plenamente operativo en Euskadi en toda su extensión. Los datos confirman que ya son más de 5.200 los hogares que tienen reconocido ese derecho, una cifra que seguirá en aumento en los próximos años al ritmo previsto.

El parque público de alquiler está creciendo a buen ritmo; estamos incorporando del orden de mil nuevas viviendas cada año de esta legislatura. Pero todavía queda mucho trabajo por hacer en esta materia y durante mucho tiempo. Aunque las políticas funcionan, estamos muy lejos de una situación satisfactoria. Así, la mayoría de los casos de DSV se está cubriendo mediante ayudas para el pago del alquiler y no con adjudicaciones de viviendas en alquiler, que es nuestro objetivo. Alcanzarlo requerirá más trabajo y recursos, y constancia y estabilidad en el esfuerzo. Otros países y ciudades nos llevan mucha ventaja en este aspecto, Viena, por ejemplo, cumple en este 2019 cien años de políticas de alquiler consistentes; nosotros llevamos solo 18 y con excesivos altibajos.

**¿Cómo se puede impulsar el alquiler? Además del apoyo y protección social al arrendatario, ¿cómo se puede abrir el parque cerrado de viviendas dando confianza y garantía a los arrendadores?**

Como siempre, no hay una medida única sino un conjunto de soluciones, que, además, deben estar coordinadas y ser coherentes y compatibles entre sí. Para dar seguridad jurídica y garantizar una rentabilidad razonable a las personas propietarias tenemos programas de movilización de viviendas libres de larga trayectoria, como Bizigune. Y de éxito, porque están alcanzando máximos históricos año tras año en esta legislatura. La persona propietaria que bus-

que seguridad jurídica y una rentabilidad razonable sabe que le ofrecemos herramientas públicas seguras para ello y que estamos a su disposición.

Hemos retomado la promoción pública de viviendas en alquiler, hasta el punto de ser hoy la comunidad autónoma que más produce, y hemos lanzado una propuesta de reforma fiscal asociada a la vivienda que, entre otras cuestiones, propone premiar a las personas propietarias que alquilen sus casas a precios razonables, frente a las que buscan la máxima rentabilidad a corto plazo, que, por supuesto, están en su derecho, pero creemos que no deben recibir apoyo público mediante desgravaciones fiscales para ello.



Por otra parte, en 2020 entrará en vigor el reglamento de la vivienda deshabitada, que va a garantizar su uso y función social con un conjunto muy potente de medidas.

También hemos creado programas de rehabilitación para las personas propietarias que quieran poner en valor y mejorar sus viviendas y las oferten, una vez rehabilitadas, en el mercado del alquiler. Lógicamente, esas ayudas serán más potentes para alquileres asequibles. Pero, en todo caso, la rehabilitación quiere rescatar esa tercera parte de viviendas deshabitadas de Euskadi que lo está por encontrarse en mal estado y requerir reformas.

En definitiva, se trata de un conjunto de medidas que deben producir resultados en tiempos distintos pero sucesivos y que se complementan de forma coherente. El éxito futuro del conjunto estará garantizado si se mantiene con constancia en el tiempo,

corrigiendo lo que no funcione y potenciado lo que sí ofrezca resultados sociales, mediante la evaluación permanente que hacemos de nuestras políticas.

**ITE: ¿Qué porcentaje de edificios ha cumplimentado ya esta norma en la CAPV? ¿Nos podría dar un diagnóstico de la situación en la que se encuentra en materia de accesibilidad el parque inmobiliario de Euskadi? ¿Cuál es la previsión de ayudas en esta materia?**

A día de hoy, han pasado la ITE 46.746 edificios, es decir, el 46% de los obligados a hacerlo. Creo que podemos estar razonablemente satisfechos. La ciudadanía se ha ido concienciando progresivamente de la importancia de hacer la ITE, que ayuda a planificar posibles obras y, sobre todo, evita sustos e imprevistos.

Se estima que en Euskadi existen 575.615 viviendas que son consideradas como no accesibles. Tomando como referencia las ITEs realizadas hasta abril de 2019, el 50% de los edificios no cuentan con un itinerario accesible, el 34% los portales no son accesibles y el 30% de los edificios no tiene ascensor.

Conocedores de esta situación, ya se han tomado medidas como la creación del Fondo de Garantía para la rehabilitación en materia de accesibilidad. Se trata de subvenciones a fondo perdido para aquellas personas que por sus ingresos no puedan hacer frente a las derramas. Nuestro objetivo es que nadie se quede atrás por motivos económicos. Este fondo estará operativo a primeros de 2020.

**¿Qué papel juegan los administradores de fincas colegiados sobre la gestión del parque inmobiliario en la CAPV? ¿Cómo valora su trabajo el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco?**

Los administradores de fincas colegiados son aliados estratégicos del Departamento de Vivienda para el desarrollo integral de sus políticas. Así lo decimos en el Plan Director de Vivienda 2018-2020 y así venimos actuando consecuentemente en esta legislatura.

**¿Cómo ve el futuro colaborativo entre los Colegios Profesionales de administradores de fincas (Bizkaia/ Gipuzkoa y Álava) y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco?**

Esa colaboración estratégica es clave para el éxito de las políticas de vivienda, junto a otros aliados que precisamos para lograr resultados efectivos para las personas con necesidades en materia de vivienda. Los administradores de fincas colegiados forman parte de nuestra alianza para el progreso social en vivienda y forman parte de la solución de los problemas



que hemos implementado entre todas las partes involucradas.

En términos prácticos, además de múltiples contactos y encuentros en talleres participativos y para el desarrollo de normas, planes y programas, estamos trabajando conjuntamente con los colegios de administradores de fincas vascos en el proyecto Eraikin y ya hemos cerrado acuerdos de formación y comunicación de la nueva normativa de rehabilitación que estamos tramitando y que debe entrar en vigor a mediados de 2020.

# 1. COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA

## Mesa redonda:

### " Aspectos prácticos de la ley de contratos de crédito inmobiliario "

Con motivo del 70 aniversario del COAPI Bizkaia tuvo lugar una mesa redonda moderada por el letrado José Pérez Grijelmo, en la que participaron los notarios, Ander Urrutia Badiola, presidente de Euskaltzandia y de la Academia Vasca del Derecho, y Mikel Martínez Urroz; y el registrador de la propiedad Pablo Sánchez Lamelas, que hablaron sobre aspectos prácticos de la ley de contratos de crédito inmobiliario.

Estuvo presente en el acto el **Sr. Mario Yoldi**, Director de Planificación del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, y en representación del Colegio acudió nuestro presidente Sr. Pablo Abascal.



COLABORACIÓN CON  
LAS INSTITUCIONES

## Ahorra en calefacción

## Expertos

en contadores de agua,  
energía y repartidores  
de costes de calefacción



## ARANCONTA

METERING

Comprometidos con el medio ambiente  
Instala ahora repartidores de costes de  
calefacción y empieza a ahorrar energía

Reduce hasta un

# 30%

la factura de calefacción  
(fuente IDAE)

## 2. TALLER DE TRABAJO SOBRE MEDIDAS FINANCIERAS PARA ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA. GOBIERNO VASCO

El Colegio fue invitado en fecha 8 de noviembre de 2019 a un taller de trabajo promovido por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

La reunión presidida por **D. Mario Yoldi Domínguez**, Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, tenía como objetivo contrastar los principales aspectos y medidas en relación a la propuesta de orden sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de Rehabilitación en Viviendas y Edificios, Accesibilidad y Eficiencia Energética.

El Colegio fue representado por su vicepresidente 2º, D. Bernabé Ruiz Díaz, quien debatió la propuesta junto con otros profesionales y agentes relevantes entre los que se encontraba el Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava representado por su presidente y tesorera.

Esta orden tiene la pretensión de actualizar y unificar las medidas existentes en base a la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda del País Vasco y el Decreto 117/2018 del 24 de Julio para el fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios en su triple objetivo: la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios, y que en la Ley 4/2019 del 21 de Febrero de Sostenibilidad Energética de la CAV, ya atribuye nuevas obligaciones a los edificios de carácter residencial.

La Rehabilitación ha sufrido una importante evolución en conexión con las últimas Directivas Europeas, y se debe redirigir a la tradicional actividad de fomento de las Administraciones Públicas, por ello las ayudas que planifican, además de su unificación, van dirigidas al tipo de obra, y serán para las comunidades y entes jurídicos, para particulares y para la rehabilitación eficiente.

El nuevo Plan Director de Vivienda 2018/2020 ya incide en estos objetivos.



## 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".



## 4. LOS/AS ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS Y SURBISA: CONTINUAR CON EL ÉXITO DE UN BUEN TRABAJO CONJUNTO

El cambio climático y el costo de las decisiones que se toman sin tener en cuenta el impacto de las mismas en el medio ambiente es una realidad que es de plena actualidad. En este sentido, la Rehabilitación Urbana entendida en su sentido más amplio: regeneración, rehabilitación y renovación, es una política de vivienda sostenible frente a la nueva construcción y colonización de nuevos territorios sin urbanizar.

A lo cual se une el innegable hecho de que 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

# 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](mailto:comercial@gametelecomunicaciones.com)

Empresa homologada en Telecomunicaciones 1723



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 no solo con las competencias delegadas de disciplina urbanística, es decir: tramitación de permisos de obras; ordenar ejecución forzosa de obras; declaración de ruina sino que también 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.

Además, para los próximos cuatro años, ha puesto en marcha una nueva línea de apoyo a las familias de escasos recursos económicos que teniendo que afrontar una rehabilitación de elementos comunes de su edificio no logren la financiación necesaria para afrontar su costo. Se trata de la Línea 6: Cohesión Social, que cubrirá la parte no financiada a modo de préstamo a devolver para el caso de transmisión de la vivienda en el plazo de los 90 años siguientes a obtener dicha ayuda económica. Se busca evitar la desprotección de las familias residentes por causa de obras que superen su capacidad económica y que no se vean forzados a abandonar sus viviendas por este motivo.

Para lograr estos objetivos 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 resulta determinante, además de alinearse con la de Surbisa.

Es por ello que en línea con el trabajo conjunto de Surbisa y los/as Administradores de Fincas, propiciaremos la posibilidad de compartir las novedades citadas con los colegiados que presten sus servicios en las zonas preferentes de Rehabilitación Urbana de Bilbao, así como cualquier otra novedad o cuestiones comunes que surjan en este ámbito concreto.



## 1. RECEPCIÓN OFICIAL SAN IGNACIO

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia, representado por el presidente de la Junta de Gobierno, Pablo Abascal, estuvo presente el 24 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 más de 500 personas representativas del tejido social, económico y cultural vasco en el Palacio Foral de la Diputación que se vistió de gala para la ocasión.



## 2. CONCIERTO ORQUESTA SINFÓNICA DE ACORDEONES DE BILBAO. Ayuntamiento de Bilbao

CAFBIZKAIA, representado por el presidente de la Junta de Gobierno, Pablo Abascal, estuvo presente en el concierto "Música para gozar en tu Barrio" ofrecido por la Orquesta Sinfónica de Acordeones de Bilbao con la colaboración del Ayuntamiento de Bilbao celebrado en el Azkuna Zentroa- Alhóndiga Bilbao- y dirigido por Amagoia Loroño.



### 3. 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, Iñigo Urkullu, ofreció el 20 de diciembre la tradicional recepción de Navidad, a la que asistió una amplia representación de la sociedad vasca.

Además de todos los consejeros y consejeras del Gobierno Vasco, numerosos invitados e invitadas, como responsables de las instituciones vascas y

representantes de los partidos políticos, asociaciones empresariales y sindicales, agentes económicos y sociales, así como un nutrido número de personas representativas de la cultura, la universidad, el deporte y los medios de comunicación, acudieron a la cita navideña.

CAFBIKZIA estuvo representada por el Sr. Pablo Abascal, Presidente de la Junta de Gobierno quien saludó al Sr. Iñaki Arriola, Consejero de Vivienda del Gobierno Vasco.



## 24 horas Desatascos SANTUTXU



Urgencias y 24 h

**685984661**

**944362876**

Calle Santa Cecilia 8 , lonja trasera  
48004 Bilbao

[desatascos.santutxu@gmail.com](mailto:desatascos.santutxu@gmail.com)

[desatascosantutxu.es](http://desatascosantutxu.es) 

# LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO O VACACIONAL Y SU REGULACIÓN EN LA LPH



María Fernández-Hierro Martínez  
Abogada

**T**radicionalmente en nuestra legislación se distinguen dos figuras jurídicas que pueden dar cobertura a los arrendamientos de viviendas vacacionales.

- 1) **Los arrendamientos turísticos**, sometidos a la legislación sectorial turística, que se caracterizan porque además de la prestación típica del arrendamiento (entregar la posesión del inmueble destinado a alojamiento temporal por motivos turísticos) **el arrendatario recibe una serie de servicios adicionales** del empresario.
- 2) **Los arrendamientos de temporada**, aquéllos en los que **el arrendatario únicamente recibe del arrendador la posesión de una vivienda, con o sin muebles, pero sin servicios**, destinada a ser su alojamiento temporal (por días, semanas o meses) durante la temporada de verano o cualquier otra, sin implicar cambio de residencia. Desde 1994 quedan dentro del ámbito de aplicación de la L.A.U. 29/94, rigiéndose por las disposiciones del Tit. III (arrendamiento de uso distinto a vivienda)

En los últimos años, ha proliferado la utilización de viviendas para destino turístico en edificios de uso residencial. Para abordar los problemas que generan, el legislador quiso regularlos desde el ámbito turístico, excluyéndolos de la aplicación de la L.A.U. - artículo 5.e) introducido por la ley 4/13 y modificado por el RDL 7/19 -. De esta forma, además de los dos tipos de arrendamientos anteriores, para las viviendas vacacionales surge este **tercer género, el arrendamiento de viviendas de uso turístico** (en adelante VUT), que consiste en la cesión temporal y habitual, por motivos turísticos o vacacionales y con finalidad lucrativa, de viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato.

Este tipo de cesión, cuando esté regulada por la legislación turística deberá someterse a este régimen específico, y en su defecto se someterá al régimen de los arrendamientos de temporada (tal como

prevé el Preámbulo de la LEY 4/2013). **Lo que diferencia al arrendamiento de VUT del de temporada no son los servicios adicionales que se le prestan al arrendatario, sino que el arrendamiento reúne los requisitos establecidos para las VUT en la legislación sectorial turística.**

Al ser ésta una materia competencia exclusiva del legislador autonómico, variará de una comunidad autónoma a otra la definición y las condiciones exigidas para apreciar la existencia de una VUT <sup>1</sup>. En Euskadi son de aplicación a esta materia **Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo** y el **Decreto 101/2018, de 3 de julio de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico** que recogen la figura de las viviendas de uso turístico y también la cesión de habitaciones para uso turístico en viviendas particulares. La normativa autonómica exige la presentación de una declaración responsable por el titular de la actividad ante el Dpto. de Turismo del Gobierno Vasco, que le permitirá el inicio de la misma y dará lugar al correspondiente proceso de comprobación incoado por la Administración y a la inscripción en el R.E.A. TE. (regulado por Decreto 112/2019, de 16 de julio de Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi.) En el ámbito municipal, algunos Ayuntamientos (Bilbao, San Sebastián) tienen una normativa urbanística específica, otros se limitan a pedir la Comunicación Previa de Actividad (Getxo) y a otros les basta con que se cumplan los requisitos exigidos por la Administración Turística de Euskadi.

## El nuevo apartado 12 del artículo 17 LPH

En el ámbito de la propiedad horizontal **el RDL 7/19** (y anteriormente el RDL21/18 que no fue convalidado) **introduce un nuevo apartado al art. 17.12 LPH que hace referencia a los arrendamientos de VUT, excluidos del ámbito de aplicación de la LAU 29/94 por el artículo 5.e):**

**12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no**

***modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos***

La interpretación de este artículo, que no es aplicable a la cesión de habitaciones para uso turístico sino solo a los casos de cesión de la vivienda completa, está generando una gran controversia, sobre todo a la hora de determinar **qué significa “limitar o condicionar” ¿se puede prohibir?**

La jurisprudencia del T.S. ya ha reconocido previamente la posibilidad de establecer limitaciones o prohibiciones al derecho de propiedad que atiendan al interés general de la comunidad, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble <sup>2</sup>. Hasta ahora estas prohibiciones requerían acuerdo unánime y se debate si el nuevo precepto ha rebajado a 3/5 la mayoría necesaria para hacerlo.

Algunos autores, entre los que destaca Vicente Magro <sup>3</sup>, defienden una interpretación literal del precepto y sostienen que no se puede prohibir totalmente la actividad, sólo establecer limitaciones (por ejemplo, temporales) o unas condiciones de ejercicio. Otro sector doctrinal (Loscertales, Fuentes-Lojo Rius <sup>4</sup>) consideran que la voluntad del legislador era permitir también la prohibición; Javier Seoane Prado <sup>5</sup> defiende que la mayoría de 3/5 para prohibir sería precisamente la novedad introducida por el art. 17.12 (pues antes ya se podía prohibir por unanimidad). Se hace alusión por Fuentes-Lojo Rius a que el legislador catalán también habla de limitaciones y aun así la jurisprudencia catalana ha admitido la prohibición.

Pese a que el propio Gobierno <sup>6</sup> impulsor de la reforma ha dado a entender que el objeto de la misma era rebajar la mayoría necesaria para prohibir la actividad turística, convengo con el Magistrado José María Ortiz Aguirre <sup>7</sup> en la diferencia terminológica (y en la probable confusión) entre la dicción del art. 17.12, que habla de limitar o condicionar la concreta actividad turística, y entre establecer “limitaciones o prohibiciones al derecho de propiedad” (en palabras del T.S.), o “limitar las actividades

que pueden realizarse en los elementos privativos” (contenida en el art. 553-11 del Código Civil Catalán). Mientras que las dos segundas expresiones se refieren a la posibilidad de establecer limitaciones dentro de todo el abanico de actividades que el propietario puede desarrollar en sus elementos privativos, lo que entrañaría la facultad de permitir unas actividades o usos y prohibir otros, el artículo 17.12 habla exclusivamente de limitar o condicionar la actividad turística, lo cual desde un punto de vista literal es mucho más restrictivo, y ciertamente no ampararía la prohibición.

La falta de claridad del precepto puede plantear también problemas de inscripción del acuerdo si el Registrador de la Propiedad considera que por mayoría de 3/5 sólo cabe limitar o condicionar pero no prohibir <sup>8</sup>. En definitiva, habrá que esperar a ver cómo son interpretadas estas cuestiones por los Tribunales.

Dejando a un lado, por ser la parte menos polémica del precepto, la posibilidad de establecer por mayoría de 3/5 cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes (con el límite del 20% de incremento), otra cuestión controvertida es la relativa a la **eficacia del acuerdo**. Queda claro que para que éste produzca efectos frente a terceros deberá estar inscrito en el Registro (pudiendo añadirse que cuando el precepto habla de tercero habrá que entender tercero de buena fe, excluyendo a aquél que haya tenido conocimiento extrarregistral del acuerdo, en consonancia con la doctrina del T.S. <sup>9</sup>)

El legislador es extraordinariamente parco al proscribir la retroactividad del acuerdo, suscitándose muchas dudas en cuanto a su alcance. El mismo problema se ha planteado en Cataluña, donde los Tribunales han comenzado ya a pronunciarse y a perfilar los límites de la retroactividad del acuerdo, indicando:

- Que el acuerdo **no es oponible al propietario que adquirió su vivienda sin ninguna limitación y se opuso al acuerdo habiendo iniciado la actividad. La sentencia de la AP Barcelona, Sec. 16.ª, 213/2019, de 22 de mayo Recurso 1049/2017.**
- Que aunque no se hubiera iniciado la actividad, tampoco se podría oponer frente al copropietario que votó en contra y **cuando la comunidad adoptó el acuerdo, había desplegado todos los actos necesarios para el inicio de la actividad habían sido llevados a cabo por la titular de la explotación (STSJC 33/16, 19/05/2016)**

- **Que el acuerdo sí será oponible frente a los copropietarios que en el momento de su adopción estuvieran ejerciendo la actividad, una vez cesaran en ella (STSJC 33/16, 19/05/2016)**
- Que el acuerdo si **será oponible frente al propietario que realiza la comunicación previa de actividad al Ayuntamiento sin intención de ejercerla**, sino únicamente con la intención de vender el piso a un tercero y sortear la prohibición que la Comunidad pensaba establecer (STSJ Cataluña 4/19, de **24 de enero de 2019**)
- Que el acuerdo será oponible frente al tercero que adquirió el piso cuando la comunidad ya había inscrito en el Registro de la Propiedad la prohibición, **con independencia de que en vía administrativa el propietario anterior le hubiera transmitido la licencia** ( S TSJ Cataluña 4/19, de **24 de enero de 2019**)

### Acciones de la Comunidad de Propietarios frente a las viviendas de uso turístico

En vía civil, las Comunidades de Propietarios tienen en su mano la **acción de cesación del art. 7 LPH** frente a las viviendas de uso turístico, en su triple vertiente:

- 1) Por considerar que se está ejerciendo una **actividad molesta**: un sector jurisprudencial considera que a priori esta actividad no puede considerarse molesta, y que habrá que pronunciar según las circunstancias del caso concreto <sup>10</sup>, mientras que otro sector considera notorias las molestias por el tipo de actividad ejercida <sup>11</sup>.

2) Por considerar la **actividad contraria a los Estatutos**: Obviamente, esta será la vía a utilizar cuando la Comunidad tenga unos Estatutos (generalmente nuevos o recién modificados) que incluyan específicamente la prohibición de las VUT, frente al copropietario que incumple tal prohibición. Pero es destacable que la jurisprudencia también está calificando la actividad como prohibida interpretando Estatutos antiguos que incluían la prohibición de realizar actividades económicas en las viviendas <sup>12</sup> o la restricción de que los pisos solo podían destinarse a viviendas <sup>13</sup>.

3) Finalmente también puede considerarse la **actividad ilícita**, no tanto por no tener licencia o no haber cumplido las formalidades administrativas, sino fundamentalmente por el carácter prohibido de la actividad al no reunir la vivienda los requisitos exigidos para albergar la actividad.

Y al margen de la vía civil, las comunidades de propietarios siempre pueden actuar en vía administrativa, bien denunciando ante el Ayuntamiento el ejercicio de una actividad contraria a la normativa municipal (o incluso personándose en el procedimiento iniciado por el titular de la actividad, oponiéndose a su solicitud), o también ante el Gobierno Vasco, quien de hecho ha habilitado incluso un canal de denuncias para comunicar la existencia de VUT no declaradas ([https://www.euskadi.es/interaccion\\_ciudadania/buzon-viviendas-turisticas-ilegales/web01-tramite/es/](https://www.euskadi.es/interaccion_ciudadania/buzon-viviendas-turisticas-ilegales/web01-tramite/es/))

1 En unos casos se exige que se promocionen a través de canales de oferta turística y en otros no, la duración de los arrendamientos varía también de unos casos a otros (que duren menos de 31 días según la legislación vasca, que duren menos de 3 meses según la legislación navarra...), o la habitualidad (una o más veces al año en Asturias, más de dos veces en un año en Euskadi, durante más de 3 meses al año en la Rioja...).

2 Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 419/2013 de 25 Jun. 2013, Rec. 76/2011, Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 729/2014 de 3 Dic. 2014, Rec. 3312/2012, Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, Sentencia 145/2013 de 4 de marzo de 2013 Nº de Recurso: 1078/2010, Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, Sentencia nº 535/2013 de 12 de septiembre de 2013, recurso nº 1347/2010, Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, Sentencia 728/2011 de 24 de octubre de 2011 Nº de Recurso: 527/2008, Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, Sentencia :nº 846/2010 de 30 de diciembre de 2010, nº de Recurso: 81/2007

3 MAGRO SERVET, Vicente: *Guía práctica de arrendamientos urbanos y del alquiler vacacional*, Ed. Wolters Kluwers, Madrid, mayo 2019, 1ª ed.

4 FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: *El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico*, LA LEY 15409/2018

5 SEOANE PRADO, Javier, "Interpretación del art. 17.12 LPH: ¿La condición o límite puede ser temporal o se podría prohibir el alquiler turístico en la Comunidad?" *Encuesta Jurídica Sepin*. Agosto 2019 Coordinador: Juan Miguel Carreras Maraña, Ed. SEPIN. SP/DOCT/83027

6 Nota de Prensa del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de 25 de septiembre de 2019: "La secretaria de Estado de Turismo presenta una propuesta de modificación de la LAU y la LPH. Primera reunión del Grupo de Trabajo sobre Viviendas de Uso Turístico" <https://www.mincotur.gob.es/es-ES/GabinetePrensa/NotasPrensa/2018/Paginas/secretaria-Estado-Turismo-presenta-propuesta-modificacion-LAU-LPH.aspx>

7 ORTIZ AGUIRRE, JOSÉ MARÍA, "Interpretación del art. 17.12 LPH: ¿La condición o límite puede ser temporal o se podría prohibir el alquiler turístico en la Comunidad?" *Encuesta Jurídica Sepin*. Agosto 2019 Coordinador: Juan Miguel Carreras Maraña, Ed. SEPIN. SP/DOCT/83027

8 Debe recordarse que aun en el supuesto de adoptarse el acuerdo que prohíbe una actividad o uso por unanimidad, algunas resoluciones de la DGRN exigen el consentimiento expreso en escritura pública manifestado por quien sea propietario del elemento privativo afectado por el acuerdo en el momento de la inscripción -Resoluciones DGRN DE 27 de julio de 2018 (BOE 188 de 4 de Agosto), 11 de mayo de 2018 (BOE 130 de 29 de Mayo), 18 de julio de 2018 (BOE 190 de 7 de Agosto) y 29 de mayo de 2019 (BOE 150 de 24 de Junio).

- 9 SS.T.S., Sala primer de lo civil de 25 abril de 2013, y 29 de diciembre de 2015
- 10 AP de Barcelona, S-1ª en sentencia de 3 de febrero de 2017, STSJC 33/16, 19/05/2016
- 11 Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca sección 1 del 29 de diciembre de 2017, y Audiencia Provincial de Valencia sección 11 del 06 de febrero de 2017
- 12 La AP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 311/2019, de 12 de abril Recurso 21170/2018 argumenta que el alquiler para uso turístico es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran y prohíben en los Estatutos, por lo tanto concluye que se trata de una actividad prohibida por los mismos.
- 13 La sentencia de la AP Barcelona, Sec. 19.ª, 297/2019, de 6 de junio Recurso 880/2017 interpreta que la previsión estatutaria de que los departamentos sólo pueden ser destinados a vivienda implica que está prohibido el destino turístico, que no es propiamente el de vivienda, sino que es una actividad asimilable al hospedaje. En el mismo sentido la sentencia de la AP Valencia, Sec. 11.ª, 512/2013, de 20 de noviembre Recurso 173/2013. examinando unos estatutos en los que se prevé el uso exclusivo de los departamentos como viviendas o despacho profesionales.

## BIBLIOGRAFÍA

**ALCALÁ NAVARRO, Antonio, José María ORTIZ AGUIRRE, Javier PRADO SEOANE, Rafael MARTÍN DEL PESO, y Manuel José LÓPEZ ORELLANA.** «En el nuevo art. 17.12 LPH se permite que la Comunidad, por votación de tres quintos de propietarios y cuotas, pueda prohibir el uso del piso como “vivienda turística”. Este acuerdo, cumplidos los trámites de notificación y otros de la misma LPH, ¿exige e.» Encuesta Jurídica Noviembre 2019, Cood. CARRERAS MAÑA, Juan Miguel (Sepin), Noviembre 2019, SP/DOCT/82433.

**ALCALÁ NAVARRO, Antonio, Rafael MARTÍN DEL PESO, José María ORTIZ AGUIRRE, Javier SEOANE PRADO, y Manuel José LÓPEZ ORELLANA.** « Interpretación del art. 17.12 LPH: ¿La condición o límite puede ser temporal o se podría prohibir el alquiler turístico en la Comunidad?» ENCUESTA JURÍDICA. Agosto 2019. Cood. CARRERAS MAÑA, Juan Miguel (SEPIN), 2019, SP/DOCT/83027.

**COBOS, Sonia, MALLO, Manuel y SILVESTRE, Xabier.** «Aspectos urbanísticos y administrativos de las viviendas de uso turístico. Régimen jurídico, ordenación urbanística y procedimientos de intervención. Referencia a su regulación en las diferentes comunidades autónomas.» LA LEY, 1998/2019.

**FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro.** «5 vías para que la Comunidad pueda prohibir el alojamiento turístico.» LA LEY, 11472/2019.

**FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro.** «El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico.» LA LEY, 15049/2018.

**FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro.** «La doctrina de la DGRN sobre la inscripción de los acuerdos comunitarios de limitación de uso de elementos privativos. Comentarios a la Resolución de 27 de julio de 2018.» LA LEY, 1325/2019.

**FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro.** «La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios.» LA LEY, 6812/2018.

**GAMELLA CARBALLO, Sandra.** «VIVIENDAS TURÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.» SEPIN, 2019, SP/DOCT/82999.

**GARCÍA-TREVIJANO RODRIGUEZ, Luis.** «Arrendamientos de viviendas turísticas, posibilidades de su regulación mediante el empleo de competencias urbanísticas por el municipio: criterios judiciales.» LA LEY, 407/2019.

**GOMÁ LAZÓN, Fernando.** Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018 de 14 de diciembre. 22 de Enero de 2019. <http://www.hayderecho.com>.

**LOS CERTALES FUERTES, Daniel.** «Para la inscripción de una modificación del Título Constitutivo es necesario el consentimiento unánime no solo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo, sino también de aquellos que lo fueran cuando se pretenda inscribir.» Editado por SEPIN. JURISPRUDENCIA COMENTADA, Octubre 2018, SEP/DOCT/75931.

**MAGRO SERVET, Vicente.** Guía Práctica de arrendamientos urbanos y del alquiler vacacional. Madrid: Wolters Kluwers, 2019.

**MAGRO SERVET, Vicente.** «Metodología para llevar a una junta de propietarios una propuesta afectante al alquiler vacacional.» Revista de Derecho Inmobiliario (Lefebvre El Derecho), junio 2019.

**MAGRO SERVET, Vicente.** «Sobre la necesaria unificación en la regulación del alquiler vacacional y normativa autonómica.» “Revista de Jurisprudencia”, el 1 de diciembre de 2017. (Lefebvre El Derecho), Diciembre 2017.

**MESA MARRERO, Carolina.** «Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil.» InDret (Revista para el análisis del Derecho) [www.INDRET.com](http://www.INDRET.com), nº 3/2019 (JULIO 2019).

**VERDERA IZQUIERDO, Beatriz.** «El arrendamiento de temporada frente a las estancias turísticas en viviendas.» LA LEY, 20298/2009.

**Murprotec**, un año más,  
líder indiscutible en el  
**tratamiento definitivo**  
contra las **humedades** por  
**profesionales** como tú.

**Gracias** por seguir  
**confiando** en nosotros.

# MURPROTEC

Diagnóstico / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

# FORMACIÓN

*65 años de experiencia  
nos avalan como  
profesionales*



**GARANTIZADO**  
**PLAZOS DE EJECUCIÓN**

*Solicita tu diagnóstico  
gratuito, personalizado, in  
situ y sin compromiso*

# 900 11 00 00

[www.profesionales.murprotec.es](http://www.profesionales.murprotec.es)

**MURPROTEC**  
Colabora con  
**Cáritas**



Empresa líder del sector  
con certificación  
ISO 9001

Delegaciones Murprotec en: España / Portugal / Francia / Bélgica  
/ Holanda / Luxemburgo / Italia

# LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS



Fernando Noval Villodas  
Administrador de Fincas Colegiado Bizkaia nº 415  
Abogado

**E**n los casos de ocupación ilegal de viviendas es frecuente que las comunidades de propietarios se vean afectadas de una forma directa o indirecta por esa ocupación, pues los ocupantes dejan la basura en la escalera, maltratan los elementos comunes (ascensor, portal y escaleras), pues los rayan, los pintan, etc., además, también suelen darse casos de falta de respeto hacia los demás vecinos que pueden terminar en serios enfrentamientos.

La primera actuación en la que el administrador/a puede pensar es la de ejercitar la acción de cesación prevista en el artículo 7.2 de la LPH, pero debemos tener en cuenta que en ese caso se deberá demostrar en qué consiste la molestia concreta por la que se solicita la privación del uso de la vivienda, ya que no se trata de un procedimiento expresamente previsto para el caso de una ocupación ilegal de vivienda, sino que su finalidad es que se respeten las normas de convivencia en las comunidades de propietarios. Debemos resaltar que la comunidad de propietarios no actúa contra los ocupantes por el mero hecho de ser ocupantes, sino que actúa contra las personas que desarrollan en el piso ocupado, o en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos, o que resultan dañosas para la finca o que contravienen las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El mayor problema con el que la comunidad de propietarios se encuentra en estos casos es el de la prueba sobre la existencia de esas actividades molestas, dañosas o prohibidas en los estatutos.

Por otra parte, la L.P.H. establece que la demanda "habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda", y cuando de una ocupación ilegal se trata nos encontramos con el problema de identificar al ocupante, lo que a veces intentamos conseguir mediante la interposición de una denuncia ante la Policía Local por las actividades en cuestión, de forma que éstos procedan a la identificación del causante, aunque luego la vía que se adopte sea la vía civil.

En este punto debemos señalar que una de las ventajas con las que cuenta el propietario cuando insta una demanda de desahucio amparándose en la

actual redacción del artículo 441. 1 bis. de la L.E.C. en relación con el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250 de la misma, es que la notificación se hará a quien se encuentre en la vivienda y se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la misma.

Como si se ejercita la acción de cesación hay que demandar al propietario, además de al infractor/ocupante, se le identificará con la nota simple registral, y en el caso de que nos encontremos que la vivienda ocupada era de una persona que ha fallecido la demanda se dirigirá a su herencia yacente. Demandar a una herencia yacente no es un problema pues esa herencia yacente tiene personalidad jurídica a efectos procesales.

La comunidad de propietarios en su demanda podrá solicitar la medida cautelar de expulsión de los ocupantes, en este caso infractores, del inmueble, pero por el tipo de acción que se está ejercitando deberá ser una infracción grave y deberá hacer acopio de prueba suficiente. Generalmente en estos casos se utilizarán las actas de las juntas de la comunidad en las que se ha tratado de forma reiterada sobre esas molestias, pues aunque son documentos creados unilateralmente por la comunidad si vienen apoyados por prueba testifical y documental, consistente generalmente en los partes de la intervención de la Policía Local y en el testimonio de los agentes que han intervenido, además, de la testifical de otras personas, incluidos vecinos, familiares, etc., deberá ser tenida en cuenta.

Con la demanda se debe aportar la copia del requerimiento efectuado por el presidente, no por el administrador o por otro vecino, al ocupante/infractor y también el acta en la que se acuerda presentar la demanda.

En casos de extrema urgencia podría optarse por acudir a la vía del art 733 L. E. C. y solicitar la medida cautelar sin demanda, en cuyo caso el juez podría admitirlo inaudita parte, es decir, sin oír a los demandados en razón a la urgencia del caso, para ello el Presidente de la comunidad lo podría solicitar directamente, pero deberá aportar las pruebas con las que cuente junto con la solicitud. En este caso tendrán que alegarse las razones de urgencia que justifican la adopción de esas medidas y que deberán fundamentarse en que el ocupante u ocupantes estén llevando a cabo actos en el edificio de la comunidad de

propietarios que no permiten más demora y exigen la adopción de forma inmediata de una medida judicial de expulsión para proteger a la comunidad ante estos supuestos, aunque entiendo que difícilmente se atenderá por el tribunal esta solicitud.

Otra alternativa con la que cuenta la comunidad de propietarios es presentar una denuncia penal, ya que la ocupación ilegal de una vivienda, cuando menos, es un delito de usurpación de bien inmueble, previsto en el artículo 245 del Código Penal apartado 1º ó 2º según el caso, es decir, si se ha empleado violencia o intimidación o fuerza en las cosas, o si se accedido al inmueble sin título que ampare esa ocupación. Tratándose de un delito perseguible de oficio, con la simple denuncia del presidente de la comunidad de propietarios debería ser suficiente para incoar las diligencias penales, pero esto no suele ser así.

Para defender que se trata de una ocupación ilegal hay pruebas que suponen claros indicios de que los ocupantes no cuentan con la autorización del propietario, como la fractura de la cerradura de la puerta, o encontrarse las ventanas de la vivienda forzadas, en ocasiones ni siquiera colocan una nueva cerradura, sino que colocan una pletina en la puerta y en el marco de la puerta y la cierran con un candado.

El problema más frecuente nos lo encontramos en los casos del apartado 2º del art 245 C. P., es decir, cuando se ha accedido forzando la cerradura de la vivienda que está vacía, ya que al tratarse de un delito leve no habrá ninguna diligencia de investigación y directamente se señalará la fecha del juicio citando a las partes para que allí se aporten las pruebas, eso si no se sobreesee antes en el propio juzgado de instrucción en funciones de guardia, porque entienda el juzgado que, como el bien jurídico protegido es el patrimonio inmobiliario, y en los delitos patrimoniales la lesión del bien jurídico requiere que se ocasionen un perjuicio al titular del patrimonio afectado, que es el sujeto pasivo del delito, la comunidad de propietarios al no reunir ese requisito no cabe abrir diligencias penales y seguramente se va a sobreesee, pues es posible que se entienda que el legitimado para denunciar únicamente es el propietario del inmueble.

En ocasiones este delito de usurpación de bien inmueble viene acompañado por el delito de defraudación de fluido eléctrico que afecta a la comunidad, pues los okupas hacen una conexión a la instalación eléctrica de la misma. En este caso sí debiera tenerse como parte a la comunidad, y en vez de delito leve el juzgado debería abrir diligencias previas para las averiguaciones que correspondan sobre la posible comisión de los delitos, estando la dificultad en probar el importe de lo defraudado y si supera los

400,00.-€ que marcan la diferencia entre delito leve y delito grave.

De todas formas, lo más aconsejable es que la comunidad de propietarios se dirija al propietario de la vivienda ocupada para que sea éste el que presente la demanda de juicio verbal para la recuperación sumaria de la posesión, informándole que en caso de no hacerlo la comunidad de propietarios puede verse en la necesidad de demandarle también a él en el ejercicio de la acción de cesación, pues así lo establece el artículo 7.2 de la L.P.H., lo que puede convenirle para actuar contra los okupas de su vivienda.

Como anécdota indicar que en ocasiones la comunidad de propietarios no está en contra de los okupas, pues no generan ningún problema e incluso pagan las cuotas de la comunidad, mientras que el propietario no las pagaba, y tenía la vivienda desocupada y desatendida. En ocasiones el motivo de ese impago y desatención es que el titular registral ha fallecido y ningún posible heredero ha reclamado la herencia.

Otro caso que a veces afecta a las comunidades de propietarios, y en el que éstas sí son los legítimos poseedores, es cuando se ocupa la vivienda del portero que estaba vacía. En este caso sí tiene legitimación la comunidad de propietarios para utilizar el procedimiento del artículo 250.1.4º de la L.E.C, pues una comunidad de propietarios no es una persona jurídica, por lo que puede beneficiarse de las ventajas que ese procedimiento ofrece, como son la posibilidad de demandar a los ignorados ocupantes de la vivienda y la posibilidad de solicitar la entrega inmediata de la vivienda ocupada, lo que suele ser factible porque los ocupantes no aportan ningún título que justifique su ocupación, por lo que el juzgado deberá acordar la inmediata entrega de la posesión de la vivienda a la comunidad. Señalar que este procedimiento es solo para viviendas, no para locales, y debe ejercitarse dentro del plazo de un año desde el momento de la ocupación, por lo que es importante no demorarse en la adopción de una decisión al respecto, aunque eso no quiere decir que pasado el año no se pueda recuperar la posesión de la vivienda, pues pueden instarse otros procedimientos, pero puede ser interesante aprovecharse de las ventajas que ofrece éste.

En términos generales y a modo de conclusión, señalar que cuando se trata de la ocupación de una vivienda en el edificio de una comunidad de propietarios y los ocupantes generen molestias a los demás vecinos lo conveniente es que la comunidad intente involucrar al propietario de la vivienda para que sea éste quien inste la acción civil para conseguir la desocupación.

# LA TECNOLOGÍA EN LA ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Pepe Gutiérrez  
Administrador de Fincas Colegiado  
Graduado Social. Antropólogo

## DONDE ESTAMOS

Al iniciar este artículo, me he propuesto huir del estereotipo de mensaje que lo único que hace es repetir lo que ya estamos acostumbrados a leer sobre las tecnologías actuales. Quiero tratar de profundizar en cómo aprovecharnos de la tecnología que tenemos a nuestra disposición para el desempeño de nuestra función de administradores.

Igualmente, debemos reconocer que los más de 15.000 administradores españoles, somos unas PYMES con pocos recursos a nuestra disposición para la implantación de nuevas tecnologías. Salvo en algunas excepciones de "avanzados", "arriesgados" y "apasionados", estamos sujetos a los que las empresas de Software nos ofrecen y que en algunos casos no siempre es lo que realmente necesitamos ni nosotros ni nuestros clientes. Sin embargo, si lo que ellos deciden prevalece, y últimamente va más en la línea de su negocio de rentabilizar los datos y no en el nuestro, hay que facilitar la administración en un sector por debajo de la media de digitalización.

**Los programas informáticos del pasado han estado pensados en el administrador y sobre todo en su gestión interna del despacho, olvidando o minimizando las verdaderas necesidades de nuestros clientes. Sin ellos no existe nuestra profesión.**

Cuando analizas las herramientas que necesitas para administrar y te encuentras con multitud de necesidades y tecnologías existentes, es cuando llegas a la conclusión de que ningún programa

informático ni empresa del sector, podrá satisfacer todas tus necesidades; ni mucho menos con una herramienta siempre actualizada. Es por esto que al observar otros sectores, concluyes que la solución está en las plataformas, que incluyen no tanto el software apropiado a tus necesidades como las conexiones con APIS a proveedores y clientes.

Estamos en la década de las plataformas y algunos ejemplos como Amazon, Airbnb, Uber, Aliexpress, Apple, etc. nos lo han demostrado. También nos ha guiado para que los administradores tengamos nuestra propia plataforma al servicio de nuestros clientes, proveedores y nosotros mismos y que nuestro servicio se base en ellas.

Me refiero a la plataforma de administradores, CONECTA de nuestro CONSEJO GENERAL para los administradores. Una plataforma a nuestro servicio, ya que no es una plataforma creada por terceras empresas con el único fin de lucrarse de nuestro trabajo diario y de nuestros datos.

**Los administradores de comunidades debemos aprender a vivir en 2 mundos: El de la economía convencional y el de la economía basada en plataformas.**

No deseo transmitir la sensación de que solo voy a hablar de plataformas, ni mucho menos, pero era la base para saber que las tecnologías que utilizemos en nuestros despachos, tienen que estar basadas por y para la plataforma a la que estemos conectados. De esto dependerá mucho el futuro de nuestra profesión o lamentablemente a la de terceros basados en su propio negocio.

En este momento, donde las redes sociales son la forma de comunicación que demandan nuestros clientes y teniendo en cuenta que más del 64% de la población española son "nativos digitales" (Millennial y generación Z), deberemos tener una estrategia de comunicación muy diferente a las comunicaciones convencionales (teléfono, carta e incluso email) y por eso de nuevo precisamos una plataforma y

programas informáticos que propicien una comunicación fácil y fluida (Whatsapp, chatbots, Instagram, Youtube) a día de hoy , pero ¿y mañana?

A título informativo, los programas más utilizados en las Pymes de todos los sectores son en orden de uso:

- 1.- Programas de contabilidad.
- 2.- Programas de gestión de proyectos.
- 3.- Programas de gestión documental.
- 4.- Herramientas de marketing.
- 5.- Programas CRM

**El día de la Singularidad – Cuando la inteligencia artificial supere a la inteligencia humana - se producirá en esta década y debemos prepararnos para ello desde ya.**

Si tenemos en cuenta los estudios realizados sobre cómo afectará la inteligencia Artificial a nuestras tareas, debemos dejar constancia que en el ámbito económico-contable supera el 94%, que en atención al cliente 96%, en tareas administrativas el 73% y de forma global al propio administrador el 81% que se espera supere el 90% con el paso de los años y si a eso le unimos que los tipos 3 tipos de problemas existente en todas las comunidades de propietarios en todo el mundo son Económicos, Arquitectónicos y Sociales, tenemos la fórmula perfecta para saber cómo prepararnos para ello.

## LOS PROBLEMAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SUS SOLUCIONES TECNOLOGICAS

### ECONÓMICOS:

Empezamos por el aspecto más relevante hasta hace unos años en nuestra profesión. Hemos visto cómo se ha digitalizado y puesto a disposición del software en cada momento para que sea más inmediato, (cuaderno 19, 43 etc) pero realmente el cambio drástico y definitivo llegará en breve. Será con la digitalización 100% de esta faceta y la entrada de la contabilidad (prescriptiva y predictiva), que nos ayudará a estar no solo informados tanto on-line y on-time de la situación contable, sino además de la financiera, con predicciones dignas de este siglo y que alegrarán la vida de nuestros clientes más millennial. Supondrá un paso adelante hacia una administración proactiva y transparente. Ni qué decir tiene que igualmente nuestros proveedores conectados

directamente con nuestros sistemas financieros, vendrán a cerrar el círculo de una información bidireccional en beneficio de todos.

Esta situación de futuro que estamos planteando ya es una realidad en el presente, con algunos despachos punteros. Será uno de los motivos de diferenciación para aquellos que empiecen a utilizarlos y con ello, dedicar sus esfuerzos a otras tareas, dejando estas responsabilidades en manos de nuestros sistemas informáticos convertidos en Inteligencia Artificial, más eficientes y analíticos que nosotros mismos.

**La Inteligencia Artificial supondrá en un futuro muy cercano el ejecutar la gran mayoría de nuestras tareas. Pero, sino sabemos cuáles y en qué medida, ¿cómo diferenciaremos entre lo que podemos digitalizar y lo que no?.**

### ARQUITECTÓNICA:

Hace más de una década nos dimos cuenta que las cuentas ya no eran cuentos, gracias a una información fluida, veraz y profesional. Desde entonces, lo más importante fue solucionar los problemas de mantenimiento de los edificios con soluciones informáticas. Para ello, se empezó a gestionar el control del mantenimiento rutinario (limpieza, controles etc.) y a continuación centrarse en el correctivo, teniendo un control de lo que sucede (cuándo, cómo y quién lo repara), de la forma más eficaz y eficiente posible. Se dio paso, siempre apoyado tecnológicamente por software especializado en el mantenimiento preventivo; lo que nos ha supuesto de nuevo un cambio de administración reactiva a proactiva en beneficio de nuestros clientes, sus instalaciones, proveedores y nuestro propio personal.

Cuando dicho mantenimiento preventivo todavía no es una realidad en nuestro sector, con una incidencia todavía mínima y una falta de conexión bidireccional entre cliente, proveedor y administrador, nos aparece el mantenimiento prescriptivo como anticipo del predictivo. Esto es fruto de la entrada en escena de la Inteligencia Artificial, que de nuevo dejará esta faceta como olvidada en nuestras tareas diarias, para mejorar la calidad de vida de nuestros clientes y sus edificios.

Los ascensores, riego y mantenimiento de instalaciones, todo predictivo, es una realidad que nos hace preguntarnos por qué no lo utilizamos desde

ya. Y es que no es por una cuestión ni de precio ni de deseo, sino de desconocimiento de la existencia de sistemas a disposición de los administradores que ofrecen dichos servicios, y que su utilización supone una gran diferenciación y en un futuro muy próximo una forma actual de administrar.

### **SOCIAL:**

Llegamos al último capítulo, donde podemos afirmar con rotundidad que es el verdadero problema de los administradores hoy en día: LA COMUNICACIÓN con nuestros clientes y proveedores.

En un momento donde las redes sociales imponen un periodo de tiempo del YA MISMO, no cabe seguir pensando en las llamadas telefónicas (muy deseable y necesarias en ciertos momentos) ni en los emails (que ya no sirve al ser ASINCRONO y no deseable por clientes muy mayores por no estar a su alcance, ni por los muy jóvenes ya que lo ven anticuado y en desuso.

Estoy hablando de la mensajería instantánea, los temidos grupos de whatsapp (que no las listas de distribución) y las redes sociales (sobre todo visuales como Instagram y youtube). Todo para cumplir las

expectativas de los clientes, mientras nuestros software actuales ignoran esa realidad y no se adaptan ni anticipan a lo que ya es una demanda social y no una perspectiva ni un futuro: es un presente y una realidad.

Los chatbot están cada vez más cerca de nuestra gestión para tener una verdadera oficina 24/7 (todas las preguntas que a cualquier hora y día nos hacen) y tener respuesta inmediata a nuestros millennial y además estar conectado con nuestro sistema informático para tener unas respuestas y actuaciones eficaces.

Mi humilde consejo de a dónde vamos, sabiendo dónde estamos, es por un lado, utilizar al 100% la Inteligencia Artificial en la medida de lo posible y con las herramientas que tengamos disponibles de una forma inmediata y así no convertirnos en dinosaurios en la contabilidad. Así lograremos afrontar de forma inmediata toda la parte de mantenimiento (que podría incluso dejarnos fuera del mercado). Por otro, investigar y utilizar herramientas no pensadas en exclusiva para los administradores, pero sí para las "comunidades virtuales" ayudándonos a mejorar y sentirnos útiles a la sociedad.

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



**[www.phconsultas.com](http://www.phconsultas.com)**

# ANTE el 2DD y LAS ADAPTACIONES DE LAS INSTALACIONES DE ANTENAS COLECTIVAS DE TDT ¿QUÉ HAY QUE SABER?

**A**lgo más de 456.000 viviendas en Bizkaia deberán adaptar antes de marzo de 2020 las instalaciones de sus antenas colectivas para la correcta recepción de la Televisión Digital Terrestre, como consecuencia del Segundo Dividendo Digital que liberará la banda de 700 MHz. y permitirá el despliegue de las nuevas redes 5G.

Así se cumpliría el plazo de los seis meses después de su encendido, que el Ministerio tiene previsto y en todos los municipios de más de 500 edificios con emisión simultánea de las frecuencias nuevas y viejas (simulcast), y en algunos pequeños de menos de 100 edificios puede que no exista y el cambio directo sea directo.

Este proceso no implica la aparición ni desaparición de canales de televisión, que simplemente se desplazan de frecuencia, ni la obsolescencia de televisores ni descodificadores de TDT. Solamente existirá un reorganizado de programas sobre el mes de febrero, que es la fecha que se aconsejará sintonizar los televisores.



Bizkaiko Telekomunikazio Integratzaileen Elkartea  
Asociación Vizcaína Integradores de Telecomunicaciones

Nuestras empresas ofrecen todas las **garantías** para la **adaptación de las antenas de televisión**



Dependiendo de su tipología, en algunos edificios, como las viviendas individuales, puede que no sea necesario adaptar las instalaciones de recepción de la señal y no existan ayudas, mientras que en la mayoría de las comunidades de propietarios si es necesario adaptar y si pueden solicitar las ayudas previstas por el Gobierno.

En el caso de Bizkaia, en concreto, cuando no se requiera equipamiento adicional, caso de comunidades pequeñas que no tienen amplificación monocanal, las ayudas serán de hasta 104,30€ y cuando sea necesario equipamiento hasta de 156,45€, siempre y cuando la intervención tenga un coste superior a la ayuda.

Para las solicitudes de ayudas hay mucho más tiempo y se podrán presentar on line hasta el 30 de septiembre de 2020, tras haber realizado la adaptación de las instalaciones de recepción de la señal de TDT previamente.

Para llevar a cabo correctamente esta adaptación, las comunidades de propietarios de los edificios deberán contactar con un instalador registrado para efectuarlos.

Habitualmente, será el administrador de fincas o el presidente de la comunidad de propietarios quien contacte con la empresa instaladora, siendo lo más recomendable contactar con su empresa mantenedora habitual y huir de las ofertas "chollo".

Todas las empresas que se dedican a esta actividad han de estar registradas en la Secretaría de Estado para el Avance Digital, del Ministerio de Economía y Empresa, y entregar junto con su factura el Boletín de Telecomunicaciones, a modo de garantía.

Es aconsejable realizar el pago a través de una entidad bancaria, ya que a la hora de solicitar la ayuda telemáticamente, se puede adjuntar el justificante bancario con rapidez y toda claridad.

Todas las empresas de ABITEL están plenamente capacitadas para realizar todo tipo de instalaciones de telecomunicaciones, desde las instalaciones en edificios residenciales, como en edificios comerciales, industria y administración pública.

Las actividades son muchas y variadas, desde la recepción y distribución de señales de antenas de TV, control de accesos con portería y videportería en los edificios, realizamos redes de voz y datos, fibra óptica, circuito cerrado de tv, sistemas audiovisuales, automatización y sistemas gestionados desde Internet (IoT), internet por satélite, WiFi, emisores de TDT, radio y sistemas profesionales de radiocomunicación, todo lo que requiera de un profesional para cualquier tipo de comunicación.

Actualmente, están introduciendo soluciones de eficiencia energética para los edificios y en ciudades conectadas, y un plan de gestión de residuos que garantiza a los usuarios, que los elementos recogidos por nuestras empresas van a recibir el tratamiento correcto para un buen reciclaje.



## ABITEL

(Pertenece a FENITEL, la Federación de Empresas Instaladoras de Telecomunicaciones de ámbito Estatal y es líder en la nueva implantación del Sello de Calidad TIC que garantiza que todas las empresas acreditadas cumplen con todos los requisitos para la realización de su actividad).



Orainaldian  
berrikuntzak eginez,  
iragana zaintzen dugu

Innovando en el presente,  
conservamos el pasado



  
**TEUSA**

ERAIKINAK ZAHARBERRITZEKO TEKNIKAK  
TÉCNICAS DE RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS

# Repsol BiEnergy e+10

El gasóleo calefacción que proporciona  
a tus clientes mayor eficiencia energética



**REPSOL**

*Inventemos el futuro*



REPSOL



- Hasta un **30% de ahorro energético.**
- Mayor respeto por el **medio ambiente.**
- La mayor red de distribución.**

**Colabora con nosotros y ofrece a tus clientes el gasóleo calefacción más eficiente para calderas de condensación.**

Llama ya al **901 101 101**  
o infórmate en **repsol.es**



Recomendado por los principales fabricantes de calderas:



Reducción de emisiones de SO<sub>x</sub> superior al 95% respecto al gasóleo C estándar en todas las calderas. Reducción de emisiones de CO y partículas superior al 95% y de CO<sub>2</sub> proporcional al ahorro energético mencionado respecto al gasóleo C estándar en calderas convencionales. Reducción de emisiones de NO<sub>x</sub> superior al 20% respecto al gasóleo C estándar en calderas de condensación con quemador de llama azul.