



LA LLAVE

Nº 10 | JULIO 2021

REVISTA OFICIAL DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE LA REGIÓN DE MURCIA

FONDOS NEXT GENERATION

Entrevista M^a José Peñalver
Decana del Colegio Oficial de Arquitectos
de la Región de Murcia

◆ El vehículo
eléctrico

◆ Actividades molestas
(Art.7.2 LPH)

◆ Certificados eficiencia
energética



Colegio
Administradores de Fincas
Murcia

NUEVO RENAULT KANGOO

orgulloso de serlo

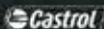


barras de techo modulares
capacidad de carga hasta 3.500 l

Gama KANGOO: consumo mixto WLTP (l/100km) desde 5,4 A 7,7, emisiones WLTP CO₂

(g/km) desde 141-145

Renault Pro +

Renault recomienda 



renault.es



SUMARIO

◆ ENTREVISTA	
María José Peñalver, decana del COAFMU	4
◆ ACTUALIDAD	
Apertura de piscinas en las comunidades de propietarios	10
Real Decreto Ley 8/2021	11
Certificados de eficiencia energética y low-cost	12
El vehículo eléctrico	14
Nuevos peajes y cargos en la tarifa eléctrica	16
Apoyo del COAFMU al manifiesto Mutua de Propietarios	17
◆ PROPIEDAD HORIZONTAL	
Las actividades molestas, insalubres, nocivas o ilícitas (Art. 7.2 LPH)	18
Derechos y obligaciones de los propietarios	22
◆ ASESORÍA JURÍDICA	
Consultas LPH-Asesor jurídico COAFMU	23
◆ FORMACIÓN	
Calendario primer semestre 2021	24
◆ CONVENIOS	25
◆ Información COAFMU	27

Edita: Colegio Oficial de Administradores de Fincas Región de Murcia
C/Proclamación, 5, 30002 MURCIA
www.coafmu.org Tfno: 968 21 13 56



Diseño y maquetación: Editorial MIC



La Revista La Llave es una publicación plural, y respetuosa con las opiniones de sus colaboradores, aunque no por ello las compartamos necesariamente, ni se responsabilice de las mismas. Queda prohibida la reproducción total o parcial de cualquiera de sus contenidos.

CARTA DEL PRESIDENTE



Queridos compañeros y compañeras, hace ya 4 años, que comenzó la publicación de este boletín informativo de LA LLAVE, que periódicamente edita el Colegio Oficial de Administradores de la Región de Murcia. Esperamos que haya cumplido el cometido con el que se creó, que no era otro que el de acercar de una forma más visual y directa que las comunicaciones habituales por circulares, algunas de las novedades y cuestiones más relevantes ocurridas o previstas en nuestro Colegio.

Hoy damos un paso más y con el apoyo de la Editorial MIC haremos todavía más atractivo el formato, con la edición en papel impreso de este boletín, sin coste para el Colegio ni para el colegiado.

Serviría de gran ayuda el que pudiera estar visible en la recepción de tu despacho, con la idea de transmitir una imagen corporativa potente que ponga en valor nuestra profesión y tu pertenencia al colectivo regional de Administradores de Fincas Colegiados.

Como siempre, esperamos vuestras aportaciones y sugerencias para que LA LLAVE, pueda nutrirse de los contenidos que cualquiera de vosotros pueda generar y presentar al colegio para su publicación.

Por último, comentaros que el esfuerzo e ilusión con el que retomamos esta nueva etapa, tras la renovación de cargos llevada a cabo en las recientes elecciones, no sería posible sin el apoyo que nos habéis transmitido todos, y que se ha hecho especialmente significativo durante los difíciles meses que hemos pasado durante la pandemia del COVID-19.

Estamos convencidos de que con el apoyo del COAFMU, mediante la formación continua, cada vez mejor valorada por vosotros, y las asesorías jurídica, laboral, fiscal e incluso técnica, tras los convenios firmados con Arquitectos e Ingenieros, unidas a vuestras grandes capacidades como profesionales, conseguiremos salir reforzados de esta crisis sin precedentes y que nuestra labor se vea reconocida por la sociedad.

Saludos afectuosos,

Carlos Antón
Presidente COAFMU

PATROCINADORES COAFMU 2021:





ENTREVISTA

a la decana M^a José Peñalver,

DECANA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

**FONDOS NEXT GENERATION.
FIRMA CONVENIO ENTRE COAMU Y COAFMU**



EL PASADO JUNIO, SE HA SUSCRITO UN NUEVO CONVENIO ENTRE EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS (COAMU) Y EL COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS (COAFMU), DE LA REGIÓN DE MURCIA. SE TRATA DE UN CONVENIO AMBICIOSO POR LOS OBJETIVOS PLANTEADOS EN EL MISMO, Y SU ASPECTO SOCIOECONÓMICO MÁS IMPORTANTE, SE CENTRA EN LA GESTIÓN Y ASESORAMIENTO TÉCNICO QUE PRESTARÁ EL COAMU A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS QUE LO SOLICITEN, SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS Y DE LOS FONDOS DE RECUPERACIÓN PARA EUROPA NEXT GENERATION, A TRAVÉS DE LA OFICINA DE APOYO A LA REHABILITACIÓN.

LA DECANA DEL COAMU, MARÍA JOSÉ PEÑALVER SÁNCHEZ, NOS DESGRANA A CONTINUACIÓN LAS CLAVES PARA ENTENDER EN QUÉ MEDIDA AFECTAN ESTAS AYUDAS AL SECTOR RESIDENCIAL.



En el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia referido a los Fondos Europeos "Next Generation", se indica que se van a destinar más de 3.400 millones de euros a la renovación de los parques de edificios para convertirlos en parques inmobiliarios con alta eficiencia energética, ¿nos podría explicar cuál es el alcance que se pretende y qué actuaciones son las que van a ser objeto de recibir ayudas?

No solo van a ser 3.420 millones de euros, sino que estos millones van a ir destinados al programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, 1.000 millones para el programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, 300 millones para el programa de rehabilitación energética de edificios (PREE), 1.000 millones para el programa de regeneración y reto demográfico, más de 1.000 millones para el programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos (PIREP) y 20 para el programa de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana Española, en total serían **6.820 millones y solo para el periodo 2020-2023**.

El alcance está centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios.

Asimismo, se fomentará la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia. Todo ello, en el contexto de la necesaria consolidación de un sector estratégico en la transición ecológica y digital, en la recuperación económica y social, en la creación de puestos de trabajo, y en el cumplimiento de los objetivos 2030 en materia de energía y clima.

El **programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio** tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de actuaciones de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo

sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

Podrán ser **beneficiarios** de este programa de ayudas:

-Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.

-Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

-Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

-Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Son **actuaciones subvencionables las de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda, siempre que se obtenga una reducción de al menos un 30 % en el indicador de consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio hasta obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.**

Las **cuantías de las ayudas** dependerán del ahorro energético conseguido, consiguiendo un porcentaje máximo subvencionable por vivienda que variara **entre el 40 % y el 80% de la inversión subvencionable** pudiendo alcanzar el 100% cuando identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial definido.

¿Además de aquellas acciones de mejora de la eficiencia energética, se van a contemplar otras como las de rehabilitación o accesibilidad?

Tal como comentaba anteriormente, el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio no solo

financia la mejora de la eficiencia energética sino presta especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares, siempre intentando mejorar la eficiencia energética.

Estos Fondos Europeos nos ofrecen un escenario único para una rehabilitación integral del parque edificado. Las cantidades que se barajan permiten conseguir esa regeneración urbana de la que llevamos hablando hace mucho tiempo. Es una oportunidad única para cambiar el entorno construido, con una importante reducción de emisiones a la atmósfera, con unas viviendas más confortables y con unos espacios públicos más amables.

Una buena parte del parque edificado

El programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio no solo financia la mejora de la eficiencia energética sino presta especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares, siempre intentando mejorar la eficiencia energética.

entre los años 60 y 80 no alcanzan los mínimos estándares de accesibilidad ni cuenta con un nivel básico de mantenimiento hoy día. Hoy no imaginamos una vivienda no accesible, una vivienda sin aislamiento, un hogar no eficiente. Y es que buscamos que la arquitectura continúe adaptándose al momento, al igual que la ciudad, el espacio público y los entornos habitables tenemos que adaptarlos a las personas con el máximo respeto a los recursos naturales. Pues además de importarnos los espacios interiores, la calidad del espacio exterior incrementa el valor de lo construido, porque ello redundará en el bienestar de las personas.

Puedo adelantar que **en el borrador del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 sí que hay un programa de mejora en la accesibilidad de las viviendas, el cual podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:** Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, los propietarios de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, los propietarios

de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas

Se consideran subvencionables:

- La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.
- La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.
- La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.
- La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.
- La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.
- Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.
- Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Estas ayudas oscilan entre 4500 € y 8.000€ por vivienda y 80 euros por m2 de sup ct de local comercial o usos com-

patibles, estas cantidades dependen de la tipología edificatoria, ya sean viviendas unifamiliares o viviendas residencial colectiva. *Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 € por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad y se podrá incrementar hasta 18.000 €.*

¿Se tendrán en cuenta proyectos de regeneración de barrios?

Efectivamente hay un programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio que tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados.

Este tipo de actuaciones beneficia a muchos sectores, no solo a los usuarios de viviendas de esos barrios, sino también al sector turístico, cultural, etc

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- b) Al menos un 50 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del ERRP o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como uso principal el residencial de vivienda.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el

coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

Las actuaciones subvencionables con cargo a este programa son:

- a) Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda, siempre que se obtenga una reducción al menos del 30% del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, o bien, permitan mejorar la calificación energética del edificio hasta obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

Entre las actuaciones subvencionables se incluirán aquellos gastos necesarios para el desarrollo del conjunto de actuaciones anteriores, incluyendo gastos profesionales, honorarios de proyectos y dirección de obra, planeamiento, certificados e informes técnicos, actuaciones de realojo temporal de ocupantes, acompañamiento social y otras similares, vinculadas a las actuaciones de desarrollo del ERRP.

- b) Las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el ERRP complementarias al desarrollo de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales.
- c) El establecimiento de servicios de oficina de rehabilitación, tipo “ventanilla única” que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP.

Las cuantías de las ayudas dependerán del ahorro energético conseguido, consiguiendo un porcentaje máximo subvencionable por vivienda que variara entre el 40 % y el 80% de la inversión subvencionable pudiendo alcanzar el 100% cuando identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial definido.

¿Quiénes serán los beneficiarios de las ayudas?

Se encuentra dirigida al conjunto de la población en general y, en particular, a las comunidades de propietarios. La reforma tiene un mayor impacto en aquellas personas y hogares con menores re-

ursos económicos, habitualmente con mayores dificultades para la gestión de las solicitudes de ayudas y el desarrollo de los procesos.

El impacto social de las actuaciones en rehabilitación son las siguientes:

- 1) la mejora de las condiciones de las viviendas desde el punto de vista de la eficiencia energética actúa sobre la pobreza energética atenuándola y abaratando el coste de los servicios energéticos básicos
- 2) la mejora de los entornos urbanos mejora también la calidad de vida, ya que actúa sobre espacios públicos de convivencia que garantizan el esparcimiento, el deporte y la cohesión social
- 3) en cuanto a la construcción de vivienda en alquiler social o a precios asequibles, responde a la necesidad de ofrecer soluciones a personas y hogares que tienen serias dificultades para acceder a una vivienda en el mercado debido a una escasa oferta de alquiler, teniendo un especial impacto en los jóvenes con menores ingresos.
- 4) en relación con las actuaciones de rehabilitación energética de los edificios públicos, con una labor ejemplarizante que no sólo contribuye a mejorar su conservación, sino que da un mejor servicio a la población (colegios más confortables y saludables para los niños y jóvenes, hospitales más modernos y con la incorporación de las mejores tecnologías disponibles, etc.)
- 5) en relación con los Proyectos Piloto de la Agenda Urbana, con el impacto transversal, global e integrado que reclama la necesidad de planificar pueblos y ciudades desde una perspectiva tanto social, como económica y medioambiental.

¿Se estima cuándo se publicará la convocatoria para conocer el detalle de los requisitos, plazos de solicitud, y demás detalles?

Según el cronograma de la comisión multilateral de vivienda se prevé que en el tercer trimestre de 2021 se publique el Real Decreto de bases, de hecho, ya tenemos en nuestro poder un primer borrador de este Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de recuperación, transformación y resiliencia.

En el cuarto trimestre de 2021 se prevé



ya la transferencia de fondos a las comunidades autónoma, al igual que las convocatorias en base al Real Decreto.

Nos podría explicar, ¿Cuál es el impacto medioambiental y el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU y la Agenda 2030?, y en su opinión, ¿cuál es la trascendencia de este plan para la renovación del sector residencial de nuestra comunidad autónoma?

El presente Plan de Recuperación está perfectamente alineado con los Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, así como con las recomendaciones de política económica para la zona euro y las recomendaciones específicas del Semestre Europeo para España de los años 2019 y 2020. Su objetivo es incrementar el crecimiento potencial de la economía española, mediante un aumento del capital natural, del capital humano, del capital institucional, científico y tecnológico que lleven a una mayor productividad y lograr así un crecimiento sostenido y rico en creación de empleo de calidad que permita abordar, a medio plazo, la resolución de los desequilibrios heredados.

Durante la presentación del primer informe global anual del clima en España, la AEMET informó de que España ya había rebasado su cuota o presupuesto de aumento de temperatura respecto lo establecido en acuerdo de París (2015), ha subido 1,6 grados (más de 1,5 grados)

El sector de la edificación supone aproximadamente el 30% del consumo energético en España y los edificios son los responsables del 36% de las emisiones

de gases de efecto invernadero. Podemos decir que debemos asumir una exigencia ética.

Estas estrategias han de estar coordinadas entre las administraciones y las instituciones, tenemos que estar alineados y además hemos de entenderlo como parte de las políticas de reactivación. Fruto de esta política es el convenio firmado entre nuestro Colegio y el Colegio de Administradores de Fincas.

La prioridad de las políticas se centra, por tanto, en la ocupación como objetivo en sí mismo, pero también como condición para la reactivación económica del país.

En dicho sentido, el sector de la edificación, y especialmente el de la rehabilitación y renovación urbana, tienen un potencial de recuperación y generación de nuevo empleo incomparable.

Las características estructurales de sector, especialmente en rehabilitación donde el factor del coste del suelo y su carga financiera no interviene, siendo muy intensivo en mano de obra, garantiza una tasa de retorno fiscal y un ahorro en prestaciones por desempleo que permite establecer políticas que faciliten la recuperación total o casi total de la inversión pública realizada.

La construcción, tanto en obra nueva como en rehabilitación, al apostar por la transición energética tiene la capacidad de responder a uno de los mayores retos que se ha manifestado durante esta crisis: la mejora de la calidad de vida de las personas a la vez que mejora la salud del planeta. No son posibles personas sanas en un planeta enfermo.



El COAMU en red de oficinas de apoyo a la rehabilitación y renovación energética



**COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS
REGIÓN DE MURCIA**



La empresa Instalaciones Cemagas, S.L.U. fue fundada a finales del año 2014 por José Cerezo Ponce, con una experiencia en el sector de más de 20 años. Contamos con una infraestructura propia, flota de vehículos y un gran equipo humano y cualificado.

La empresa se dedica a la prestación de servicios de instalación y mantenimiento tanto en el ámbito público (centros oficiales, colegios, institutos...) como en el privado (viviendas unifamiliares, comunidades de vecinos, incluso industrias).

Son las operaciones de mantenimiento, el factor más importante en el objetivo del uso adecuado de las instalaciones, en especial, desde el punto de vista energético, atendiendo a las instalaciones para que cumplan con la prestación para la que fue proyectada, supervisar su correcto funcionamiento, corregir posibles averías, procurar el mínimo gasto energético y tener en cuenta el beneficio ambiental derivado del óptimo funcionamiento de la instalación.

Centramos nuestra actividad en:

CALEFACCIÓN



ENERGÍA SOLAR TÉRMICA:



GAS



FONTANERÍA



CONTRA INCENDIOS



C/Alguazas, Nave 11, N 19 .
 Pol.Industrial "La Polvorista"
 30500 Molina de Segura - Murcia
 Tfno.: 868954718 - Móvil: 619974462
 administracion@cemagas.com

www.cemagas.com



APERTURA DE PISCINAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Con el buen tiempo y el final de los coles, llega el momento de aperturar las piscinas comunitarias. Pero desde la irrupción de la COVID-19 en nuestras vidas, todos sabemos que se deben cumplir ciertos requisitos para intentar evitar los contagios y propiciar que las instalaciones se puedan utilizar de forma responsable y segura.

La comunidad de vecinos está obligada a velar por el cumplimiento de las medidas de prevención y contención frente a la COVID-19, sin perjuicio de la responsabilidad individual de cada vecino que use la piscina.

En la **Orden de 1 de junio de 2021 de la Consejería de Salud, por la que se establecen los niveles de alerta sanitaria por COVID-19 en la Región de Murcia, así como las medidas generales y sectoriales aplicables a los diferentes sectores de actividad en atención al nivel de alerta sanitaria** se actualiza

en el artículo 13.19, los requerimientos para las piscinas de comunidades de propietarios (piscinas tipo 3A del Real Decreto 742/2013 de 27 Septiembre).

A continuación, recordamos los requisitos para tener en cuenta:

- La ocupación máxima permitida será del 75% de su aforo habitual.
- El aforo del vaso de la piscina se establecerá en cada caso de forma que se respete la superficie de 2,25 metros cuadrados por persona.
- Los usuarios deberán ser informados mediante cartelería del número máximo de personas que pueden permanecer simultáneamente en cada vaso
- Se permitirá el uso de tumbonas, hamacas, sillas o toallas extendidas en el suelo, que, cuando pertenezcan al establecimiento, deberán ser desinfectadas antes de la utilización por cada usuario.

- Como norma general, todas las instalaciones que forman parte de la piscina y que puedan estar en contacto con los usuarios, deberán limpiarse y desinfectarse como mínimo dos veces al día, pudiendo aumentar esta frecuencia dependiendo de la intensidad de uso de las mismas.

- Ventilación de los espacios cerrados.

- Si las duchas son colectivas, se dispondrá de una de cada dos duchas, para asegurar que se respeta la distancia interpersonal.

- Salvo que sea posible la desinfección de las taquillas después de cada uso, éstas deberán permanecer inhabilitadas.

- En caso de que exista material recreativo o deportivo de uso en las piscinas, tales como flotadores, tablas o similares, deberá realizarse una limpieza y desinfección exhaustiva, asegurando que no hay transmisión cruzada entre las personas.

- Todos los objetos personales, como toallas, cremas o juguetes, deben permanecer junto a su propietario.

- Respecto a los parámetros indicadores de la calidad del agua, deberá aplicarse los criterios establecidos en los anexos I y II del citado Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre. En concreto se recomienda, para todo tipo de vasos, que se respeten los valores de 1-2 ppm de cloro libre residual, 3-5 ppm de bromo total y un pH de 7.2-7.8.

- La frecuencia mínima de muestreo será la establecida en el anexo III del citado RD 742/2013, de 27 de septiembre.

La Consejería de Salud en el portal web www.murciasalud.es tiene una página destinada a las piscinas de uso público y privado, en la que tiene publicada, y actualizada, la normativa a aplicar en piscinas para comunidades de propietarios durante la pandemia, así como un documento de preguntas frecuentes, que puede ser de ayuda para aclarar dudas habituales.

Será necesario estar pendiente de posibles nuevas actualizaciones normativas en función de la evolución de la pandemia.





REAL DECRETO-LEY 8/2021

El Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional. En concreto, este Real Decreto regula la celebración de juntas de propietarios, cuyo desbloqueo había sido solicitado a la Administración tanto por parte de nuestro Consejo General -CGCAFE – como de los Colegios Territoriales.

El Real Decreto-ley suspende la obligación de convocar y celebrar juntas de propietarios hasta el 31 de diciembre de 2021, prorroga los últimos presupuestos aprobados y los cargos de la comunidad de propietarios, y suspende la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

Por otro lado, esta norma posibilita el poder convocar y celebrar juntas para tratar aquellas cuestiones urgentes que no puedan demorarse y sobre las que la comunidad deba alcanzar un acuerdo, entre ellos, la realización de obras de accesibilidad universal, o por ejemplo para la solicitud de subvenciones para acceder a los Fondos de Recuperación Europeos, que próximamente van a aportar unos 27.000 millones de euros para la rehabilitación de edificios.

Para asistir a estas reuniones permitidas, el Gobierno ha aprobado que se puedan celebrar por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, teniendo el Secretario-Administrador que comprobar con antelación a la junta que todos los propietarios/as cuentan con los medios necesarios, además de precisar la identidad de todos los propietarios/as asistentes a la Junta.

También se ha recogido en el Real Decreto-ley, la petición realizada por los Administradores de Fincas, para aquellas comunidades en las que no pueda garantizarse la participación por vía telemática, para que se puedan adoptar acuerdos mediante la emisión del voto por correo postal o comunicación telemática.



CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LOW-COST



MARCOS MATEOS MARTÍNEZ

INGENIERO INDUSTRIAL
COL. Nº 346 - COIIRM

Certificado de Eficiencia Energética en Murcia, en tan solo 24 horas, desde 45,00€. ¿En serio?...y ¿por qué no?

Este slogan, que es de un anuncio de una certificadora "low-cost" a nivel nacional, sirve de pretexto para hacernos reflexionar sobre esta figura de la que todos hemos oído hablar, alguno incluso ha contratado, y que muy pocos tienen claro cuál es su alcance, su obligatoriedad y la responsabilidad que subyace para los agentes intervinientes.

Empezaremos haciendo un poco de historia: El certificado de eficiencia energética (CEE) empezó a ser obligatorio desde el año 2007 para edificios de nueva construcción. Desde el 1 de junio de 2013, también es obligatorio disponer del certificado energético para la venta o alquiler de una propiedad inmobiliaria, tanto nueva como de segunda mano. El **Real Decreto 390/2021**, recientemente publicado, revisa y deroga el anterior RD 235/2013, amplía la obligación de realizar el CEE a determinadas construcciones y usos, mejora los procedimientos de certificación ya que obliga al certificador a realizar mínimo una visita al inmueble, establece un plazo máximo de 1 mes para su presentación en el registro de la Comunidad Autónoma, así como una validez del certificado de 10 años salvo para edificios con calificación energética G cuya validez máxima es de 5 años.

Pero ¿qué es un Certificado de Eficiencia Energética?; ¿Para qué sirve? Tenemos que saber que el CEE es un derecho del consumidor y tiene una finalidad que obedece a directivas europeas sobre eficiencia energética. Esto tiene unas implicaciones que van mucho más allá del simple papel para justificar un trámite burocrático en una transacción inmobiliaria, y no debería tomarse como un elemento para hacer "negocio" a costa de los propietarios por parte de inmobiliarias, notarías, consultorías, etc.

Tanto propietarios como técnicos deben tomarse el CEE con la seriedad que requiere. Por un lado, tiene que ser un **documento útil**, ya que **debe informar de cuál es la situación energética de nuestro inmueble y de cómo mejorar la eficiencia energética del mismo**, además de ser requisito "sine qua non" para acceder a determinados tipos de ayudas.

Por otro lado, **deber ser un documento riguroso, no puede haber errores, pues se trata de un derecho del consumidor que está estipulado por ley**. Si esto no se cumple, según el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, se puede incurrir en infracciones por no incluir la información requerida o falsear los datos de forma deliberada, dando lugar a las sanciones correspondientes.

Los técnicos competentes para realizar un certificado energético (ingenieros, ingenieros técnicos, arquitectos y arquitectos técnicos) tienen que tener los conocimientos y la experiencia suficientes para su elaboración. Además tienen que presentarse en el inmueble y realizar una valoración in situ del mismo. Esto último, que parece obvio, no ha sido la práctica más habitual, por lo que, de hecho, se ha tenido que recoger expresamente en el reciente RD: "...al menos una visita de inspección obligatoria".

Por otra parte, no hay un registro de certificadores reconocido por la Administración, ni hay obligación de que el técnico competente esté colegiado, ni se le pide un seguro de responsabilidad civil, ... la libre competencia, que el mercado se autoregule, pero algo falla porque no se pueden hacer certificados a 45€ (a no ser que sea tu propia casa).

En el registro oficial de la CARM entran anualmente miles de CEE, solo aquellos que más llaman la atención por lo mal elaborados que están se inspeccionan, ahí está la clave, no hay medios suficientes para inspeccionar tanto certificado. Pero esto no debe confundir al propietario o al consumidor, el técnico certificador tiene responsabilidad de lo que firma, y no es poca.

Y de ahora en adelante mucho más. Los fondos europeos NEXT GENERATION que fomentan la eficiencia energética y la rehabilitación de los edificios existentes, se van a fundamentar, básicamente, en la mejora energética que se produzcan en los edificios.

Esta mejora energética está tabulada por la escala conocida con las letras de la A a la G, y ¿quién establece esa letra de partida? ¿quién certifica la letra conseguida con la mejora de la eficiencia del edificio?, pues el ingeniero o el arquitecto (superior o técnico) que realice el certificado correspondiente, y aquí es donde el certificador demuestra su competencia y donde está su responsabilidad, hay dinero en juego y habrá auditorías de los expedientes que se presenten a esas ayudas.

El caso real y reciente. Un técnico que elabora un CEE para solicitar una subvención del IDAE para una comunidad de propietarios. El certificado tiene un error por una incorrecta transcripción numérica (poco tiempo de dedicación al certificado, falta de visita al inmueble, visita express o a través de Google maps, inexperiencia,.....). Consecuencias: denegación de la subvención solicitada por parte de la Administración a la comunidad de propietarios, después de terminadas las obras de mejora de la eficiencia energética de la envolvente del edificio, con una subvención concedida de casi el 30% del importe de las obras, casi 40.000 euros. ¿Y ahora qué?

Una última reflexión para los gestores de las comunidades de propietarios. **Tiene más valor y es menos costoso el hacer el CEE de un edificio completo que el hacerlo por partes**. Aporta más valor al propietario porque el administrador de fincas se va a preocupar por contratar un buen técnico y, además, costará menos por la economía de escala que supone el hacer un edificio en su conjunto, a lo que hay que añadir que ya tendremos nuestro CEE de partida para las ayudas que están por venir.

TAAF

¿AÚN NO
CONOCES
TAAF?

Disponemos de una solución informática completa para administradores de fincas y profesionales inmobiliarios. El CRM Inmobiliario más avanzado del mercado. Si aún no nos conoces, no esperes más.

WWW.TAAF.ES 93 519 19 99 COMERCIAL@TAAF.ES



Administra
Comunidades



Gestiona
Alquileres



Vende
Inmuebles

ZULUX

Ahorro energético para comunidades

**Nos importa
tu energía**

Convertimos la
energía que pierde
tu comunidad en
DINERO



Ahorra en la luz de tu comunidad
hasta en un 68% y paga todos los
meses lo mismo

Importe
mensual

GARANTIZADO

www.zulux.es | 900 921 870 | info@zulux.es



EL VEHÍCULO ELÉCTRICO

Desde hace unos pocos años la oferta de vehículos eléctricos en todas las marcas ha ido creciendo, en un principio eran un puñado de marcas las que ofertaban un modelo de vehículo eléctrico dentro de toda su gama y actualmente la práctica totalidad cuenta con al menos uno, e incluso varias de las principales marcas disponen de varios de ellos entre su catálogo.

Esto es debido a varias iniciativas, todas ellas impulsadas por el objetivo de la Unión Europea y los países miembros de conseguir una economía baja en carbono para el año 2050, lo cual contempla el endurecimiento de las restricciones de las emisiones de los vehículos con la norma Euro 7 prevista para 2025, ya que cuando entre esta normativa en vigor será prácticamente imposible fabricar un motor puramente térmico, y por otro lado, una batería de medidas para incentivar la compra de vehículos eléctricos centradas en dar ayudas a este tipo de vehículos.

Además, también existen iniciativas locales en muchos Ayuntamientos como:

- Prohibir la entrada con vehículos de combustión al centro de sus ciudades
- Dejar plazas de aparcamiento gratuitas en el centro de las ciudades para vehículos eléctricos
- Instalar puntos de recarga en las que los usuarios de estos vehículos pueden recargar su automóvil de forma gratuita.
- Liberar del pago de la zona estacionamiento regulado a los vehículos eléctricos
- Etc...

Esta situación ha propiciado que se alcance una conciencia colectiva en la que por un lado los fabricantes de automóviles están abandonando la fabricación de vehículos de combustión y solo desarrollan motores híbridos o puramente eléctricos, y por otro lado, el usuario esté empezando a plantearse la posibilidad de que su próximo vehículo sea eléctrico.

El pasado 20 de mayo se publicó en el BOE la ley de cambio climático y transición energética que contempla varias medidas relacionadas con este tema como:

- Obligación de instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico en edificios de nueva construcción
- Obligación de instalación de puntos de recarga en determinadas gasolineras
- Adopción de medidas en municipios de más de 50.000 habitantes para fomentar el uso de medios de transporte eléctricos privados y puntos de recarga.

Por otro lado, hoy en día si un conductor se plantea la decisión de comprar un vehículo y realiza la comparativa del mismo tipo de vehículo en términos de inversión a realizar y ahorro económico, se dará cuenta que adquirir un vehículo eléctrico siempre es más rentable que uno térmico (1)

E incluso si es capaz de acceder a las ayudas que proporciona el plan MOVES, las cuales se sitúan en los 5.500 € para vehículos tipo turismo con el achatarramiento de un vehículo antiguo, adquirir un vehículo eléctrico es más barato que comprar uno térmico y para un kilometraje anual de 20.000 km el ahorro en combustible es superior a los 1.100 €/año. (2)

Por esta y más razones, como la disminución de emisiones, exención del IVTM, disminución de ruidos, etc. un comprador debería optar siempre por la compra de un vehículo eléctrico en vez de uno térmico, aunque todavía siguen existiendo reticencias a su compra porque tendemos a pensar en otros problemas como por ejemplo el de la carga.

Como hemos podido observar en las últimas semanas, en todas las ciudades están apareciendo puntos de recarga rápidos, esto es así porque empieza a ser un negocio la venta de energía para recarga de vehículos, aunque para nosotros como conductores esta opción no es la mejor ya que la recarga en estos puntos hace que el coste del transporte sea de unos 6 €/100



RAFAEL MARTÍNEZ SÁNCHEZ

INGENIERO INDUSTRIAL
COL. Nº 922 - COIIRM

km, aproximadamente equivalente al coste actual del gasoil o la gasolina por lo que deberíamos relegar este tipo de cargas para situaciones en las que hagamos trayectos largos y nos encontremos fuera de nuestra vivienda. De todas formas, con la aparición de estos tipos de punto de carga rápido nos aseguramos la disponibilidad de recarga en cualquier punto de la geografía española

La mejor opción para cargar estos vehículos es hacerlo en casa desde nuestra propia red interior y en un horario en donde tengamos contratada una tarifa valle, así podremos cargar el vehículo a un coste con el que podremos recorrer 100 km por menos de 1 €.

Para ello tendremos que colocar un punto de recarga en algún punto de nuestra instalación, lo normal sería hacerlo en nuestra plaza de garaje y colgando la instalación eléctrica de nuestro contador. Este punto de recarga es un enchufe más de nuestra casa, de hecho, podríamos cargar nuestro coche eléctrico desde un enchufe normal tipo Schuko, pero de esta forma no tendríamos una carga inteligente y la carga completa de un vehículo que sea capaz de recorrer una distancia de unos 500 km (65 kWh) sin recargar baterías tardaría unas 18 horas.

Por tanto, es posible cargar nuestro vehículo eléctrico con un enchufe normal, pero no parece lo más apropiado.

La forma adecuada de cargar el vehículo es mediante un punto de recarga, este tiene unas dimensiones reducidas y podemos colgarlo de cualquier pared o columna anexa a nuestra plaza de garaje, y solo necesitaremos llevar los cables para su alimentación desde nuestro contador.

Cuanto mayor sea la potencia de este punto de recarga, más rápido podremos cargar la batería de nuestro vehículo. Para hacernos una idea, un punto de recarga convencional de 7.4 kW recargaría un vehículo de 65 kWh (500 km) en unas 8 horas, tiempo normalmente muy inferior al que permanece el vehículo aparcado por la noche en

nuestros garajes, es decir, al llegar a casa dejaríamos el coche enchufado y el punto de recarga inteligente gestionaría la carga para cargar siempre en horario valle y que cuando necesitemos el vehículo por la mañana lo tengamos totalmente cargado pudiendo realizar unos 500 km sin tener que recargar.

El coste de un punto de recarga de este tipo es inferior a los 3.000 €, IVA incluido, y además es posible percibir una ayuda del plan Moves del 40% por lo que el coste real de este tipo de punto de recarga es inferior a los 1.800 €, es decir el ahorro que genera el propio vehículo en año y medio de funcionamiento.

En la región de Murcia las ayudas del plan Moves se pueden solicitar hasta el 10/01/2022.

Si además queremos exprimir al máximo las instalaciones de nuestra vivienda y hacer que la recarga del vehículo sea gratuita, podríamos instalar una instalación fotovoltaica que genere más cantidad de energía eléctrica que la que nuestra vivienda necesita durante el día, la cantidad excedente será vertida a la red y por la noche será compensada con los consumos que tengamos cuando no hay radiación solar, por ejemplo, cuando recarguemos el vehículo eléctrico.

Por último, tenemos que empezar a pensar que si aún tenemos la idea de adquirir un vehículo térmico en los próximos meses, quizás ése sea el último vehículo térmico que seamos capaces de adquirir ya que llegará un momento en el que ni siquiera esté a la venta la tecnología a la que estamos acostumbrados ahora, pero las ayudas para la instalación de puntos de recarga sí que las tenemos a nuestra disposición a día de hoy y éstas dejarán de estar disponibles en cuanto el vehículo eléctrico sea la opción normal por parte de los conductores, por lo que el mejor momento para beneficiarse de las ayudas y sumarse a la movilidad eléctrica está pasando mientras terminas de leer este artículo.



PRECIO



Golf 8

Potencia=130 CV
Consumo=5,1 l/100
Precio medio gasolina en Cartagena=1,312 euros/litro
Coste 100 km=5,1 * 1,312=6,7 euros

20.000 km/año—Ahorro=20.000/100 * 5,6=1.120 euros/año

Precio Golf 8=28.490 euros
Precio eGolf=30.930 euros
Diferencia= 30.930-28490=2.440 euros
PR=2.440/1.120=2,12 años



eGolf

Potencia=136 CV
Consumo=15,4 kWh/100
Precio punta=0,144166 euros/kWh
Coste 100 km=15,4 * 0,144166=2,22 €
Precio valle=0,07298 euros/kWh
Coste 100 km=15,4 * 0,07298=1,12 €
Ahorro=6,7-1,12=5,6 euros/100 km



Golf 8

Coste 100 km= 5,1 * 1,312 =6,7 €
Precio Golf 8 = 28.490 €



20.000 km/año—Ahorro=20.000/100 * 5,6=1.120 euros/año



eGolf

Consumo=15,4 kWh/100
Precio valle=0,07298 €/kWh
Coste 100 km=15,4 * 0,07298=1,12 €
Ahorro=6,7-1,12=5,6 euros/100 km
Precio e Golf= 30.930 €
Precio con plan Moves= 25.430 €

1. Comparativa propia realizada con diferentes vehículos de misma potencia y peso, misma marca, un kilometraje de 20.000 km/año y precio electricidad valle

2. Comparativa propia realizada con el Golf 8 130 CV y el eGolf 136 CV, para un kilometraje de 20.000 km/año, con los precios de la página web de Volkswagen en Mayo de 2021 y con un precio de la gasolina de 1,312 €/litro y de la electricidad en valle de 0,07296 €/kWh



NUEVOS PEAJES Y CARGOS EN LA TARIFA ELÉCTRICA



Ramón Jáuregui Solas
Marena Gestores Energéticos

El 1 de junio, entró en vigor la nueva regulación de peajes y cargos en las tarifas eléctricas. Últimamente hemos recibido infinidad de información respecto de dicho tema, sobre todo en lo referente a los tramos horarios, con mensajes y memes muchas veces anecdóticos u erróneos, que no han hecho más que aumentar las dudas respecto a las tarifas.

¿A quién no le han llegado mensajes respecto a qué hora debemos de poner la lavadora, o que hay que planchar de madrugada? Así mismo, hemos estado escuchando que este mes de junio, el precio de la energía está en máximos históricos. ¿Qué hay de realidad en esto y en verdad cómo afecta a las comunidades y los comuneros?

La realidad, es que se ha juntado la tormenta perfecta, por una parte, el precio de la electricidad está marcando máximos históricos. Esto es debido, principalmente al precio de las emisiones de carbono, que se están cotizando en máximos, habiendo multiplicado por cuatro los precios de las mismas. Por otra parte, tenemos los nuevos peajes y tarifas, pasando a pagar el precio de la electricidad en función periodos horarios.

La nueva regulación, nos permite ahorrar bastante dinero a nuestras comunidades, sobre todo optimizando potencias. Nos encontramos con novedades a este respecto, donde además de bajar el coste de la potencia entre un 15% y un 33% en función de la potencia contratada, se va a poder también contratar diferentes potencias por periodos en todas las tarifas. Si a esta reducción del término de potencia, le sumamos los ahorros que podemos obtener con una correcta contratación de potencias por periodos, los ahorros pueden ser muy sustanciales, llegando a ser superiores a 200€ anuales en la mayoría de los ascensores.

Para obtener dichos ahorros, se recomienda dejarse asesorar por empresas energéticas especializadas en comunidades de propietarios, pues son conocedoras de todas las casuísticas y formas de obtener máximos ahorros.

Si tenemos que renovar o buscar ofertas, para los contratos de electricidad de nuestras comunidades, y teniendo en cuenta la cantidad de ofertas que están presentes en el mercado, tenemos que tener presentes los siguientes puntos:

- **Nunca firmar tarifas a precio fijos independientemente de la hora a la que se consume.** Estas tarifas, solamente son interesantes para un pequeño porcentaje de los suministros de las comunidades.

- **Si elegimos una tarifa con precios en función del consumo horario tarificado, tenemos que tener en cuenta, que estos precios fijos para un año, se basan en los precios actuales del mercado, luego son bastante caras.**

- **Actualmente, y dado el alto precio mayorista del mercado eléctrico, ir a tarifas indexadas flexibles, es la mejor opción. Pagando ahora en función del precio de mercado y cuando éste baje a niveles interesantes, entonces cambiar a precio fijo.**



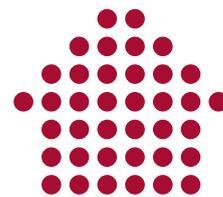
Respecto a los comuneros, que muchos de ellos os consultarán al respecto, la recomendación es clara:

- Huir de las tarifas que nos dicen que vamos a pagar siempre lo mismo, independientemente de la hora a la que consumamos, con ellas vamos a pagar más seguro. Tenemos que tener en cuenta, que, aunque nos han estado bombardeando con memes y similares respecto de la hora a la que debo de planchar, poner la lavadora... (muchos de ellos muy divertidos y realizados con gran ingenio), que los electrodomésticos que más gastan, son aquellos que están siempre consumiendo, frigoríficos, calentadores eléctricos.... al final, la diferencia entre hacer la cena durante el periodo más caro, o hacerlo en el más barato, es de menos de 2 céntimos y planchar durante 1 hora a las tres de la mañana entre semana, respecto a hacerlo durante el periodo más caro, nos va a costar 13 céntimos más. **Luego estas tarifas que nos prometen poder planchar o poner la lavadora a la hora que queramos sin preocuparnos en qué periodo estamos, son mucho más caras.**

- Para los hogares, la tarifa más recomendable en la conocida como **tarifa último recurso o PVPC**. Esta tarifa solamente nos la pueden ofrecer las distribuidoras, Endesa, Iberdrola.... pero nunca nos la ofertan, sino que hay que solicitarla.

Otro aspecto muy importante, va a ser contratar correctamente la potencia correcta en función de las necesidades reales que tenemos. Como una vez oí decir a una persona, si nunca nos salta la luz en casa por pasarnos de potencia, es que la tenemos contratada en exceso. Si nos salta una o dos veces al año, tenemos la potencia real que necesitamos.

APOYO DEL COAFMU AL MANIFIESTO DE MUTUA PROPIETARIOS



LA FUNDACIÓN MUTUA DE PROPIETARIOS HA TRASLADADO AL GOBIERNO EN UN MANIFIESTO SU DESEO DE QUE LOS FONDOS EUROPEOS QUE SE DESTINEN A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA INCLUYAN AYUDAS ESPECÍFICAS PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Asimismo, considera necesario que se estudien nuevas formas de incentivar la mejora de la accesibilidad a la vivienda más allá de las subvenciones. El Manifiesto, al que se ha adherido el COAFMU, se han unido más de sesenta asociaciones y colegios profesionales de toda España.

El 'Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía española' guiará la ejecución de cerca de 72.000 millones de euros entre los años 2021 y 2023 procedentes de la Unión Europea, de los que un 16% se destinarán a la Agenda Urbana y Rural, la lucha contra la despoblación y el desarrollo de la agricultura, a través de proyectos como la Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana.

Actualmente solo un 0,6% de los edificios de viviendas en España son universalmente accesibles y, por este motivo, un 22% de las personas con movilidad reducida ha tenido que cambiar de vivienda. Asimismo, en condiciones pre-covid 1,8 millones de españoles precisaban de la ayuda de terceros para salir de sus casas, y 100.000 personas no salían nunca de sus viviendas debido a la falta de accesibilidad de sus edificios.

La inclusión de la mejora de la accesibilidad con una mayor relevancia ayudaría a nuestra sociedad a preparar sus edificios para el aumento de la esperanza de vida de sus residentes donde la falta de accesibilidad de los edificios impacta directamente en las personas con movilidad reducida y limita la posibilidad de mantener una vejez digna en su propia casa.





LAS ACTIVIDADES PROHIBIDAS POR LOS ESTATUTOS,

QUE RESULTEN DAÑOSAS PARA LA FINCA O QUE CONTRAVENGAN LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS, O ILÍCITAS.

Antonio Navarro Selfa

Abogado en ejercicio, Decano del Colegio de Abogados de Cartagena.

Profesor de la Escuela de práctica jurídica de Cartagena y del Máster de acceso a la abogacía de la Universidad de Murcia en arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.

La exigencia de respeto a las normas de convivencia y relaciones de vecindad es un principio básico que tiene su consecuente reflejo en la Ley de Propiedad Horizontal.

Todo propietario u ocupante de un inmueble debe necesariamente ser consciente que junto al derecho que pueda tener al desarrollo de determinadas actividades en la comunidad de propietarios, está el derecho del resto de propietarios o inquilinos a no sentirse molestados por ellas. Para solventar este tipo de conflictos, cuando alguien decide prescindir de tales consideraciones, se dirige y regula la acción de cesación que recoge el art. 7.2 LPH y de la que hablamos en el presente artículo.

Así pues, sobre estas premisa los Tribunales y en concreto la Sala I del TS, ha precisado que la prohibición del art. 7.2 de la LPH, en materia de actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, no permite la realización, a priori, de un catálogo de esas actividades vedadas. La Jurisprudencia de los Tribunales ha configurado que debemos atender a la especificidad de cada caso concreto, en función de lo que, según la prueba practicada, cuya carga corresponde a la Comunidad de Propietarios que la alega, y que permita constatar la realidad de actuaciones que, "traspasando el ámbito de lo mutuamente tolerable en el marco de las relaciones de vecindad, exceda de la normalidad que es esperable en el uso de la vivienda y zonas comunes conforme a su naturaleza y destino, imponiendo a vecinos concretos, o a la generalidad de ellos, a molestias, riesgos o restricciones en el ejercicio normal de su derecho de uso".

De este modo, salvo casos de flagrante y manifiesta ilicitud, no toda actividad de entre las susceptibles de ser cuestionadas tiene por qué considerarse, "per se", como contraria al art. 7.2 de la LPH, radicando, más bien, el juicio de reproche legal en el modo de ejercicio de la misma; mientras que, por otra parte, no toda actividad ejercida de forma objetivamente ilícita, abusiva, peligrosa, insalubre o nociva, podrá ser considerada afecta de cesación, si no es de apreciar su efectiva trascendencia para el disfrute de su derecho por parte del comunero o comuneros afectados, "bastando para ello con la concurrencia de una clara reiteración con disminución de las expectativas de pacífico y normal goce de cada elemento privativo y sus zonas comunes conforme a su naturaleza y destino".

En resumen de forma muy general y gráfica la clásica y muy utilizada sentencia del TS de 5 de marzo de 2012 vendría a considerarlas estas actividades de la siguiente manera: "Actividades que supusieran una inmisión en la esfera privada de las personas por generarse de forma continuada y persistente y por exceder de lo normal, normalidad tanto en el ejercicio de su derecho por el sujeto inminente como en el límite de tolerancia del sujeto afectado, que excedan de lo tolerable en la convivencia ordinaria."

Si agotada la necesaria vía del diálogo y la mediación realizada por el administrador de fincas, fundamental en este tipo de cuestiones, estas actividades no cesan, no tendríamos otra opción que acudir a lo dispuesto en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que es el que nos indica los pasos y procedimiento judicial a seguir en este tipo de situaciones.

Como señalan las sentencias del Tribunal Supremo de 14 octubre 2004 y 27 noviembre 2008, y por aclarar la oscura redacción del texto legal "el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece tres diferentes supuestos de actividades no permitidas a los propietarios y ocupantes del piso o local: a) las prohibidas en los estatutos, b) las que resulten dañosas para la finca y c) las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".





PUNTUALIZACIONES AL TEXTO DEL ARTÍCULO 7.2

Dos cuestiones previas muy importantes respecto de la interpretación de los dos apartados del artículo 7.2, la primera es que las prohibiciones estatutarias y las cláusulas limitativas del uso de la propiedad según la Jurisprudencia deben interpretarse restrictivamente, atendido el principio de libertad de obtención por los propietarios de cualquier beneficio o utilidad que su propiedad les pueda reportar dentro de los expresados límites. , así otras sentencias de AP de Madrid, de 16 de febrero de 1.970; Barcelona, Sección 13ª, de 7 de abril de 1.995; del TS de 25 de octubre de 1.996 y un largo elenco de resoluciones.

Y segunda es la de que el Tribunal Supremo ha mantenido en numerosas sentencias (de las que son muestra las de 4 de marzo de 1992 y 24 de mayo de 1993) “que el desarrollo de la actividad con observancia de las normas y medidas administrativamente requeridas para su ejercicio no impide el ejercicio de acciones civiles de cesación si se lesionan derechos subjetivos, ni altera el régimen de responsabilidad civil cuando las medidas reglamentarias se revelan insuficientes para evitar la producción de daños”, o lo que es lo mismo que los Tribunales civiles no quedan determinados por las resoluciones o normativas administrativas , de forma que una vez más los Tribunales matizan desde un punto de vista práctico el contenido del artículo 7.2.

REALIZADAS LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, COMENCEMOS ENTONCES CON EL ESTUDIO DE LA NORMATIVA APLICABLE:

EL ARTÍCULO 7.2 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

ACTIVIDADES PROHIBIDAS

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

REQUISITOS PREVIOS. REQUERIMIENTO PREVIO AL INFRACTOR- APROBACIÓN EN JUNTA

El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Por tanto, de la lectura del artículo se deduce inexcusablemente que ante una actividad en una comunidad de propietarios incluida en el art. 7.2 LPH, la comunidad de propietarios tiene que cumplir con dos requisitos obligatorios previos a la demanda que son denominados de procedibilidad, es decir, sin la realización de los mismos, no puede interponerse la acción judicial de cesación, y que son el requerimiento previo al infractor y la aprobación posterior en junta de la acción judicial.

LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA

La legitimación activa corresponde a la Comunidad de Propietarios, representada por su Presidente.

Legitimación pasiva: la demanda debe dirigirse “contra el propietario y en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local”, dándose por tanto — en el supuesto de que la vivienda esté siendo usada por persona distinta al propietario— una situación de litisconsorcio pasivo necesario, habida cuenta que el fallo de la sentencia va a afectar al dueño, tanto en el plano indemnizatorio como en cuanto a la privación del uso del piso o local.

En cualquiera de los casos el TS, Sala Primera, de lo Civil, 321/2016, de 18 de mayo, reiteró como doctrina que *“el comunero tiene legitimación activa para iniciar la acción de cesación del art 7 LPH en beneficio propio ante la inactividad del presidente o de la junta”*



DEMANDA Y MEDIDAS CAUTELARES

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar, asimismo, cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

CONTENIDO DE LA SENTENCIA

Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

RESUMEN PRÁCTICO DE REQUISITOS GENERALES EN BASE A LA IMPOSICIÓN JURISPRUDENCIAL

Para continuar y siguiendo la doctrina de las Sentencias de los Tribunales, para la prosperabilidad de una acción judicial de cesación derivada del artículo 7.2 de la LPH, se requiere a modo de resumen la concurrencia de los siguientes requisitos:

- A) Que se trate de un "piso o local", expresión que es redundante, pues el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que tiene la consideración de local cualquier espacio susceptible de uso independiente, por lo que sería también asimilable el garaje o el trastero por ejemplo.
- B) Que en la vivienda o local se desarrolle una "actividad", lo que sugiere que ha de ser continuada, es decir con una cierta permanencia en el tiempo, ya que si no carecería del requisito de "actividad", no pudiendo atenderse pues a meras actuaciones, incomodidades o molestias esporádicas u ocasionales que tengan un carácter puntual.

C) Que esa actividad pueda calificarse como contraria a los estatutos de la comunidad, dañosa para la finca, o que contravenga la legislación sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, con la matización realizada "ut supra" sobre la doctrina de los Tribunales al respecto.

D) Que esa incomodidad o molestia sea notoria y ostensible, no pudiendo atenderse a meras dificultades o pequeños trastornos.

E) Que se haya requerido previamente al dueño de la vivienda o al ocupante apercibiéndolo para que cesen esas actividades.

F) A diferencia del texto primitivo, la actual Ley de Propiedad Horizontal es clara y terminante al establecer que debe ser el presidente de la comunidad quien realice ese requerimiento. En este sentido existen abundantes sentencias que permiten que sea el administrador el que realice el referido requerimiento como mandatario del presidente, pero si podemos evitar un riesgo de validez del requerimiento, mejor la firma del presidente o vicepresidente en su caso por las causas de sustitución previstas en el artículo 13 de la LPH.

G) Aunque el precepto menciona que el requerimiento será para la «inmediata cesación», dado que a continuación se menciona «si el infractor persistiere...», los tribunales de forma unánime entienden que debe concederse un plazo prudencial para el cese de la actividad contraria a los estatutos, perjudicial para la finca, o que resulte molesta, nociva, insalubre, peligrosa o ilícita. Plazo que variará en atención a las circunstancias de cada caso.

H) Si no fuese atendido el requerimiento, deberá convocarse la junta de propietarios, en cuyo orden del día debe figurar expresamente la propuesta de ejercitar la acción de cesación, Junta que deberá autorizar al presidente para ejercitar dicha acción. El propietario afectado puede defender sus derechos impugnando el acuerdo de la junta al amparo del artículo 18 de la LPH.

I) A la demanda que formule el presidente, necesariamente debe acompañarse, como requisito de procedibilidad, «la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios». Si no se acompañan estos documentos, deberá inadmitirse la demanda a trámite (artículo 269.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 266.5º del mismo texto legal). No es un requisito subsanable si no se ha practicado, de ahí la importancia que en este aspecto tiene el trabajo del administrador.

Este aparente formalismo exigido por el legislador viene entendiendo la Jurisprudencia que no puede, ni debe considerarse excesivo cuando lo que se está solicitando es nada menos que, por ejemplo, la privación del derecho de uso del local privativo por un tiempo, o bien la resolución de un contrato de arrendamiento o la cesación de una actividad industrial. Se pretende normar con detalle un camino de obligado tránsito para evitar actuaciones imprudentes, temerarias o carentes de rigor jurídico, en previsión de las graves consecuencias que pueden derivar de la acción judicial ejercida, teniendo en cuenta además que dichos requisitos son insubsanables.

ESPECIAL REFERENCIA AL FENÓMENO DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS EN RELACIÓN CON LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

¿Qué puede hacer la comunidad de vecinos si existen 'okupas' en el edificio?

Debemos partir de la base de que jurídicamente las Comunidades de Propietarios están muy desprotegidas jurídicamente hablando frente a este fenómeno. Es obvio que la "ocupación ilegal" de una vivienda es una situación muy desagradable para sus propietarios, pero lo es también que en muchísimas ocasiones genera molestias y muy graves a los vecinos de la comunidad de propietarios donde esté ubicada la misma, que son quienes conviven y sufren en su caso a los "okupas" a diario.

Las soluciones que se ofrecen en nuestro ordenamiento jurídico para una comunidad de propietarios podrían ser de dos tipos, civiles y penales:

Respecto de la vía civil, hace un poco más de dos años se aprobó Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, que regulaba un nuevo proceso judicial para acelerar el desalojo de las viviendas ocupadas ilegalmente, procedimiento que pueden utilizar los propietarios persona física, las entidades públicas, y las entidades sin ánimo de lucro. Se trata de un procedimiento que salvo casos puntuales suele ser eficaz.

Una comunidad de propietarios por una cuestión de legitimación a día de hoy solo pueden instar esta nueva modalidad de procedimiento cuando se trate de la vivienda destinada a portería, y además quien interponga la demanda sea un comunero persona física en nombre propio y en beneficio de la comunidad, cuestión perfectamente admitida por la Jurisprudencia, pero no así cuando sea una vivienda privativa la ocupada. Muchos abogamos por un cambio legislativo, para que las comunidades de propietarios que al final somos todos, tenga acceso a esta vía procedimental.

Dicho esto y vista su exclusión, que esperamos sea cambiada por el legislador nos encontramos con la posibilidad de acudir a la vía del proceso ordinario del art. 7.2 de la LPH que acabamos de analizar, el problema en este procedimiento es que esas actividades tienen que tener una relevancia y una constancia y no basta una mera molestia, porque el fundamento para que prospere este procedimiento no es el hecho de exista un "okupa", sino las actividades que realice. Es decir la actividad de okupa no está prohibida a priori, sino que ha de configurarse en uno de los supuestos de la artículo 7.2

¿Cómo podemos fundamentarlo? En este tipo de procedimientos resulta fundamental la prueba y cada caso es distinto al otro, pero si establecemos parámetros generales, yo recomiendo realizar denuncias a la policía con las molestias que se están ocasionando a fin de tener un atestado. Que por parte del administrador se recojan todas las quejas de los vecinos y sean expuestas tratadas en junta, (o ahora recopiladas) antes del acta que apruebe la interposición de la demanda para que quede constancia expresa de las molestias y los trastornos. Por supuesto y llegado el caso fotografías o actas notariales.

En casos de extrema urgencia podría optarse por acudir a la vía de la medida cautelar de desalojo tal y como hemos visto que previene el artículo 7.2 LPH.

En este caso tendrán que alegarse las razones de urgencia de la medida basadas cuando el ocupante u ocupantes estén llevando a cabo actos en la comunidad que no permitan más demora y exijan de una inmediata medida judicial de expulsión para proteger a la comunidad ante estos supuestos.

Respecto de la vía penal frente a la ocupación ilegal surge en una comunidad de propietarios del hecho de que mayoritariamente no se reconoce legitimación por no defender el bien protegido que ampara el delito de usurpación, no puede ejercer una acusación particular en este ámbito, salvo que la ocupación, lo sea de un elemento común, cuestión que igualmente considero un error del legislador porque la comunidad

realmente no está actuando en beneficio de los intereses de un tercero sino de la misma comunidad en cuanto a la afectación que un "okupa" puede tener para una comunidad de propietarios, pero dado que el bien jurídico protegido es el piso ocupado. También se ha pedido una reforma de la ley.

Sin embargo, es cierto que para las Comunidades de propietarios se abre una puerta muy importante a partir de la reciente Instrucción de la Fiscalía General del Estado nº 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles, ya que indica:

"En todos los supuestos aludidos, al tiempo de valorar la solicitud de la medida cautelar, se tendrá en consideración no solo a las víctimas o perjudicados por el delito, sino también a los/las vecinos/as y/o colindantes a los/las que el delito pueda suponer un perjuicio directo en el pleno disfrute de sus derechos."

Por tanto, en caso de existencia de denuncia por parte del propietario del inmueble ocupado, la acreditación por parte de la Comunidad de la circunstancia anterior hará que la medida cautelar de desalojo del inmueble pedida por el Ministerio Fiscal o en su caso por la acusación particular, tenga muchas posibilidades de prosperar lo que se convierte en un elemento fundamental para la comunidad.





LOS AGENTES INTERVINIENTES EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS



Fulgencio Manzano Vives
Abogado y miembro de la Junta de Gobierno del COAFMU

Comenzando por lo segundo, las obligaciones de los propietarios, éstas vienen recogidas fundamentalmente en el Artículo 9 de LPH, no obstante procede hacer una serie de matizaciones a dicho precepto, ya que la obligación fundamental del propietario radica en contribuir, con arreglo a la cuota de participación que le corresponda, a los gastos generales originados por el sostenimiento, servicios y conservación del inmueble (Art. 9.1.e) LPH). Vulgarmente se suele hablar de “pagar la comunidad” para hacer referencia a tales gastos, una vez repartidos entre los diferentes propietarios y, en general, su reiterada falta de pago constituye el caballo de batalla cotidiano de buena parte de las Comunidades de Propietarios, con continuos litigios contra los comuneros deudores. En idéntico sentido, debe contribuir conforme a su coeficiente, a la dotación del fondo de reserva de la Comunidad de Propietarios (Art. 9.1.f) LPH).

El propietario debe observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás propietarios (Art. 9.1.a) y b)), así como consentir que en su propiedad se lleven a cabo las reparaciones exigidas por el conjunto del inmueble. Ejemplo, reparar un bajante general (Art. 9.1.c) LPH); incluso permitiendo la entrada en su piso, a efectos de realizar obras de carácter general, requeridas por el mantenimiento o conservación del inmueble globalmente considerado (Art. 9.1.d) LPH); y comunicar al Secretario Administrador el domicilio que tenga en España, a efectos de notificaciones y citaciones de toda clase relacionadas con la Comunidad de Propietarios (Art. 9.1.h) LPH).

La cuota de participación constituye un punto esencial del régimen de la propiedad horizontal, ya que conforme a ella se determinará la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad; y servirá de módulo tanto para el pago proporcional de los gastos de comunidad, como para el caso del consiguiente prorrateo de una indemnización total de la que pueda ser beneficiaria la Comunidad de Propietarios.

Igualmente, la cuota ha de ser tenida en cuenta para la adopción de acuerdos en Junta de propietarios, ya que la mayoría no es sólo de personas, sino de mayoría de cuotas de participación. La Ley presta especial atención a la cuota de participación y establece que dicha cuota ha de quedar fijada en el denominado título constitutivo de la propiedad por pisos (Art. 5.2 LPH). Que dicha cuota será fundamentalmente inmodificable y, en todo caso, la alteración de la cuota atribuida sólo podrá variarse por acuerdo unánime de la totalidad de los propietarios (Art. 3.2 LPH).

Pero no todo son obligaciones en la LPH, sino que existen toda una serie de derechos que cuentan los propietarios y relacionados con el uso del edificio. El más claro y evidente es el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, es decir, de su titularidad. Naturalmente, el propietario puede disponer libremente de su derecho de propiedad (vender, donar, permutar...), siempre que el acto de disposición recaiga sobre el inmueble y, de forma conjunta, sobre los elementos que le sean anejos e inseparables, así como sobre su derecho de copropiedad respecto de los elementos comunes del edificio (Art. 3 LPH).

A la vez, y en virtud de su copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, los propietarios tienen un derecho de uso y disfrute sobre los elementos y servicios comunes, compartido con los demás comuneros (Art. 3.b) LPH).

El propietario puede realizar obras y modificaciones dentro de sus elementos privativos, siempre y cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario. En todo caso, debe dar cuenta de tales obras, previamente, al Presidente de la Comunidad quien los someterá a la Junta de propietarios (Art. 7.1 LPH).

En el supuesto de que algún vecino desarrolle actividades prohibidas en los estatutos o dañosas para la finca, cualquier propietario puede ejercer su derecho a requerir, a través del Presidente, al causante de las actividades molestas para que cese de inmediato en las mismas (Art. 7.2).

Los propietarios están obligados a permitir en su propiedad las servidumbres requeridas para la realización de obras en los elementos comunes, y por ello tienen el derecho de resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieran causarse por alguna obra comunitaria (Art. 9.1.c).

Uno de los derechos fundamentales, es el derecho a elegir y a ser elegido para ejercer alguno de los cargos de representación de la comunidad, en base al sistema que se haya establecido en la misma (Art. 13 LPH). Y en relación con las Juntas de propietarios, el mismo precepto recoge el derecho a asistir, votar o delegar el voto en las Juntas de comunidad, en las condiciones que se fijan en el Artículo 15. E igualmente, los propietarios pueden utilizar su derecho a convocar, junto con otros propietarios que representen conjuntamente al menos el 25%, una Junta extraordinaria de la comunidad (Art. 16), y proponiendo temas de interés para incluir en el orden del día de la siguiente Junta de propietarios.

Los propietarios ausentes de una Junta pueden utilizar el derecho a manifestar su discrepancia con los acuerdos adoptados considerando favorables los votos de los ausentes de la Junta, dentro de los 30 días naturales siguientes al de recibir la notificación (Art. 17.8 LPH); teniendo también derecho los propietarios a impugnar los acuerdos contrarios a la Ley o a los estatutos, lesivos para la comunidad o perjudiciales para algún propietario (Art. 18.1). Para ello, los propietarios, asistentes o no a las Juntas, les corresponde el derecho a recibir las actas de las Juntas de comunidad, en los plazos que marca la Ley (Art. 19).



Pedro García-Córcoles Escudero
Asesor Jurídico del COAFMU

CONSULTAS LPH

CONSULTA

"Saber si es legal la bonificación de las cuotas de la comunidad, y en caso afirmativo, qué tipo de mayoría hace falta para su aprobación. Igualmente conocer la legalidad del recargo en las cuotas pendientes, a la hora de reclamarlas judicialmente. Ninguno de los dos casos viene contemplado en la LPH."

En relación al establecimiento de un "castigo" al que se retrasa en el pago, ya sea por el sistema tradicional de imponerle un recargo, por una sola vez, por un tanto por ciento que no sea leonino, cuando no paga los recibos cuotas en el plazo que al efecto se le otorga por la Junta de Propietarios, o ya sea por el más novedoso sistema de aparentar aplicar una bonificación al que paga en unos determinados días, y al resto cobrarle la cuota tal y como se aprobó (aunque realmente y oculta, conlleva un recargo), si bien no se contempla en la LPH, como bien ha observado el consultante, sí que está admitido jurisprudencialmente.

La adopción de tal recargo, o de la bonificación, es un mero acto de administración que puede establecerse como norma de régimen interior, y que por tanto requiere tan solo para su aprobación la mayoría simple del Art. 17.7 LPH.

Dichos recargos (no es necesario en el supuesto de las bonificaciones, pues en ese caso se reclamará judicialmente la cuota comunitaria acordada y que constará en los presupuestos y acta), son admitidos como parte de la deuda por los Juzgados de primera instancia, sin que hasta la fecha, por este Letrado, actuando como Abogado de Comunidades, se le haya rechazado la reclamación de esos importes. Al liquidar la deuda a los propietarios morosos, ya se incluye el tanto por ciento de recargo aprobado comunitariamente, por lo que al Juzgado se le plantea una reclamación por una cantidad liquidada en Asamblea, que abarcará las cuotas con esos recargos que de hecho, ya se han integrado en las cuotas.

Como determina Sepín, no existe ningún inconveniente en que la Comunidad acuerde su reclamación. Así lo admite la jurisprudencia de nuestras Audiencias Provinciales de Madrid de 19 de febrero de 2013 y 7 de julio de 2008, de Baleares de 2 de junio de 2010 y de Alicante de 23 de noviembre de 2011 y 15 de septiembre de 2010; o incluso la Sentencia de Alicante de 10 de enero de 2008 admite la validez de estos acuerdos con efectos retroactivos sin necesidad de unanimidad. Como excepción a este criterio mayoritario, citamos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de 6 de octubre de 2010, que exige la unanimidad, o la Sentencia de Las Palmas de 15 de mayo de 2015, que lo admite solamente para las cuotas ordinarias periódicas, pero no para las derramas.

Es discutible que la Comunidad pueda aprobar intereses muy elevados que entren dentro de la calificación de usurarios, y probablemente en caso de impugnación serían corregidos por los Tribunales; sin embargo, en la mayoría de los casos dichos intereses son aprobados en Juntas no impugnadas, incluso con el voto favorable de los que posteriormente deberán soportarlos, por lo que los mismos devienen inatacables. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, Cartagena, de 19 de julio de 2011 (SP/SENT/643354) admite un recargo de hasta el 30 %, aunque lo prudente entendemos que debe oscilar entre un 10% y un 20% anual, y por una sola vez, del importe del recibo impagado.

CONSULTA

"Para detener el plazo de prescripción de la deuda de un moroso, ¿es suficiente la liquidación de deuda aprobada en junta o es necesario enviar requerimiento mediante burofax o, además, es necesario presentar el monitorio?"

Evidentemente, toda actuación que pretenda "detener", o más concretamente, interrumpir la prescripción, necesariamente ha de llevarse a cabo antes de que venza el plazo de prescripción.

El Artº. 1973 del CC establece que "la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor".

Y la interrupción de la prescripción supone, que los plazos de prescripción dejan de contarse cuando se realice el acto interruptivo, y volverá a contarse de nuevo desde el principio, una vez cese la causa que motiva la interrupción.

No es suficiente la liquidación de deuda aprobada en Junta, toda vez que la interrupción de la prescripción tiene que efectuarse, además de dentro del plazo de vigencia, personalmente al deudor bien mediante requerimiento por fax, burofax, acto de conciliación, con la interposición del procedimiento monitorio, por requerimiento notarial y cualquier otro medio que acredite, fehacientemente, el requerimiento al deudor con lo que se evitará la prescripción. Y centrándonos nosotros en la reclamación extrajudicial, hemos de indicar que para que opere esta interrupción de la prescripción por reclamación extrajudicial, ésta requiere:

- Que se exteriorice con claridad el derecho que se pretende conservar.
- Y que la voluntad conservativa del concreto derecho, se dirija contra la persona frente a la que se trata de hacer valer, y que llegue a su conocimiento, o se haya hecho todo lo posible para que llegue a su conocimiento.



CALENDARIO FORMATIVO PRIMER SEMESTRE 2021

Uno de los objetivos fundamentales del Colegio, es la de la formación continua a sus miembros. Ésta se estructura atendiendo diversas temáticas, entre ellas, la actualización de contenidos, el aprendizaje en nuevas materias o regulaciones publicadas, la resolución de dudas o profundización en el manejo de softwares de gestión, o la metodología para implantar un sistema de calidad en los despachos profesionales que mejore su rendimiento, y garantice el servicio ofertado.

Además de la formación ofrecida por Aula Colegial y el Gabinete de Estudios del CGCAFE, y de otras entidades con las que el COAFMU colabora para fomentar la formación, este primer semestre del año el Colegio ha organizado e impartido los webinar que se detallan a continuación:

PLATAFORMA CONSULTA LPH TIRANT LO BLANCH

conocimiento del funcionamiento de la nueva plataforma de consulta legal del COAFMU sobre propiedad horizontal y arrendamientos urbanos.

CÓMO PRESENTAR EL 347

cómo obtener de la contabilidad de forma ágil la información del modelo 347 de la Agencia Tributaria, para presentarlo en tiempo y forma.

PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES EN CCPP

conocer las obligaciones de las comunidades de propietarios en materia de coordinación de actividades empresariales, y la coordinación de seguridad y salud en los diferentes tipos de comunidades

REUNIONES DE PROPIETARIOS ON LINE

marco legal y metodología para la preparación de la convocatoria, y la celebración de la junta telemática. Simulacro de junta empleando dos plataformas: Juntas Digitales y ZOOM.

PROTECCIÓN CONTRAINCENDIOS

Protección activa y pasiva, normativa, mantenimientos, inspecciones, puertas cortafuego.

JUNTAS DIGITALES

conocimiento de las funcionalidades de la plataforma Juntas Digitales para organizar juntas de propietarios on line o mixtas.

REAL DECRETO-LEY 8/2021 , DE 4 DE MAYO

medidas extraordinarias aplicables a las Juntas de Propietarios reguladas en el Real Decreto-Ley

NUEVA TARIFICACIÓN ELÉCTRICA

nueva estructura de peajes y cargos de electricidad, en vigor desde el 1 junio de 2021, que introducen importantes cambios en la facturación.

ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES O ILÍCITAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Conflictos causados por vecinos en la Comunidad de Propietarios, y cómo puede actuar la comunidad ante estas actividades. Acciones ante la ocupación ilegal de viviendas



El colegio irá informando de la oferta formativa para el 2º semestre. Consúltala en la web y en las circulares del COAFMU

CON VENIOS



Con los convenios de colaboración suscritos con entidades o empresas, el Colegio intenta optimizar las condiciones que se le ofrecen a nuestros administrados en estos servicios, y en consecuencia, mejorar y diferenciar el servicio integral que proporcionan los Administradores de Fincas Colegiados. Los colegiados pueden acceder a todos los convenios en el Área Restringida de la web del COAFMU.

CONVENIO CON GRUPO ISONOR (01/03/2021):

El COAFMU suscribe un convenio de colaboración con el GRUPO ISONOR, grupo de consultoría con más de 20 años de experiencia, formado por unidades de negocio especializadas en las distintas áreas y actividades de gestión de entidades públicas y privadas.

En este convenio GRUPO ISONOR se compromete a ofrecer a los miembros de esta corporación un propuesta técnico-económica de calidad en relación a los siguientes servicios:

- Adaptación y Mantenimiento de Comunidades de Propietarios a la Normativa de Protección de Datos
- Servicio Prevención Riesgos Laborales y Coordinación de Actividades Empresariales, para Comunidades y Administradores.

CONVENIO CON ADM-INCOVERSA (05/05/2021):

El COAFMU ha renovado el convenio de colaboración suscrito con la empresa ADM-INCOVERSA, compañía especializada en servicios de envío de burofax, impresión, manipulación de documentos y mensajería.

ADM está a disposición de los colegiados para asesorar e informar de todos los productos postales, así como la mejor forma de envío y presentación de los mismos, ofreciendo unos descuentos exclusivos para los Administradores de Fincas Colegiados sobre las tarifas postales vigentes.

Además, ADM incorpora en este nuevo convenio una serie de servicios adicionales a su oferta, como son la gestión y custodia, digitalización, y destrucción documental.

CONVENIO CON SECUREMUR (25/05/2021):

El COAFMU ha suscrito convenio de colaboración con SECUREMUR, empresa del sector de la seguridad privada especializada en sistemas de seguridad de la Región de Murcia, agregando así un nuevo sector de servicios, el de la seguridad, con una creciente demanda social, dentro de los convenios que ofrece el COAFMU a sus colegiados.

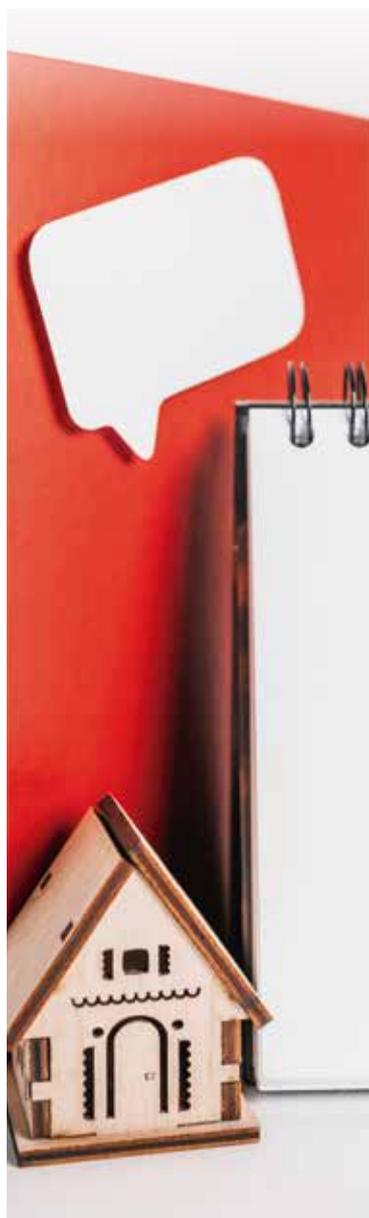
Securemur proporciona soluciones de seguridad para comunidades. Cuentan con servicio técnico de instalación de sistemas de videovigilancia, alarmas, anti-intrusión, anti-inhibición y anti-sabotaje, además de servicio de mantenimiento preventivo y correctivo.

CONVENIO CON CO- LEGIO DE ARQUI- TECTOS REGIÓN DE MURCIA (COAMU) (10/06/2021):

Se trata de un convenio muy ambicioso por los objetivos que se plantean en el mismo, y su aspecto socioeconómico más importante, se centra en la gestión y asesoramiento técnico que prestará el COAMU a los Administradores de Fincas colegiados que lo soliciten, sobre la tramitación de las ayudas y de los fondos de Recuperación para Europa Next Generation, a través de la Oficina de apoyo a la Rehabilitación.

El COAFMU y el COAMU adquieren el compromiso de establecer un canal de comunicación, que facilitará a los administradores colegiados que lo soliciten, los servicios de los Arquitectos del COAMU, para lo cual el COAMU se compromete a formar una bolsa de trabajo.

También se recoge la creación de una ASESORÍA TÉCNICA con el COAMU según el que se compromete a ofrecer a los colegiados del COAFMU un servicio de orientación genérica en aquellas cuestiones técnicas dentro de su ámbito de alcance profesional.





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



Comercializadora especializada
en
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

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

976 11 00 59

www.multienergia.es

**¡AHORRE
con Multienergía!**
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

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

2. Enviela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

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

AHORRO GARANTIZADO
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

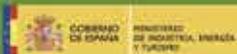


Sistema de
Gestión
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015



www.fuv.com
ID 9108638842

Comercializadora de Luz y Gas autorizada
por el Ministerio de Industria



Síguenos   



NUEVOS SERVICIOS

La Junta de Gobierno del COAFMU con el objetivo de mejorar los servicios que ofrece el Colegio a sus miembros, está actualizando los mismos con planteamientos renovados más completos o introduciendo nuevas propuestas. Las novedades introducidas este año son:

PLATAFORMA DE CONSULTA LEGAL DE LPH TIRANT LO BLANCH

Con este cambio la Junta de Gobierno pretende optimizar el servicio que ya existía de formularios y consultas personalizadas de Propiedad Horizontal en una nueva plataforma legal, y proporcionar más funcionalidades para incrementar la información o conocimiento al que puedan acceder los colegiados.

LOS SERVICIOS QUE OFRECE LA PLATAFORMA SON:

- ▶ Acceso a las materias: Propiedad Horizontal y Arrendamientos urbanos.
- ▶ Acceso a la Biblioteca Virtual de Tirant lo Blanch: compuesta por todo su fondo editorial sobre Propiedad Horizontal, todos disponibles para el Administrador en formato e-book.
- ▶ Legislación completa, Jurisprudencia Europea y Española completa, Resoluciones administrativas completas, Formularios, Bibliografía, Consultas, Boletín de Novedades, y Obra Práctica GPS Propiedad Horizontal

A este servicio de consulta legal puedes acceder a través del botón de Tirant lo BLANCH, que encontrarás en el Área Restringida para colegiados en la web del COAFMU. También tienes a tu disposición un Asesor personalizado de Tirant para aprender a manejar y a sacar provecho de la plataforma.

CENTRO DE NOTIFICACIONES FEHACIENTES

El nuevo Centro de Notificaciones te ofrece el servicio "Certificación de Entrega y Contenido"

Con este servicio puedes registrar y enviar desde esta plataforma del Colegio las notificaciones de cartas, o de reclamación de deudas o cualquier otro documento que quieras remitir con carácter fehaciente, ya que dispondrás del certificado de contenido que expedirá el Colegio con las facultades que le confiere ser corporación de derecho público, y con constancia de recepción, mediante certificación de Correos.

Además, desde el primer momento en el que tramites tu documento a través del Centro de Notificaciones del Colegio, conocerás el importe de cada uno de tus envíos para que lo puedas imprimir y facturar de forma individual a tus clientes.

Sólo tienes que entrar en tu sección privada de la web corporativa del COAFMU y descubrir cuántas ventajas tienes con este nuevo servicio. ¡Ahorrarás en las tramitaciones de las comunicaciones fehacientes escritas y te será mucho más cómodo hacerlo directamente desde tu despacho!

BOLETINES TOP JURÍDICO ADMINISTRADOR DE FINCAS SEPÍN

Los boletines Top Jurídico Administrador de Fincas de Sepín proporcionan mensualmente a los colegiados los contenidos más interesantes y novedosos reflejados en su portal Top Jurídico Administrador de Fincas. Todo ello avalado por la experiencia de más de 35 años de Sepín y por un grupo de especialistas en la materia.

Entre 15 y 20 documentos de actualidad cada mes, con la más reciente jurisprudencia, consultas, encuestas jurídicas, formularios, etc. que podrá consultar el colegiado en profundidad en la home del portal.

El COAFMU remite mensualmente a sus miembros el enlace de este Boletín.

NUEVA EDICIÓN POR EL COAFMU LEY PROPIEDAD HORIZONTAL

El COAFMU ha reeditado la Ley de Propiedad Horizontal actualizada, en un librito de fácil manejo para poder utilizarlo como libro de consulta.

Se encarta junto con este número 10 de la Revista LA LLAVE, al que se le suma un extracto del Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 mayo, con el articulado concerniente a las medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios.

La Junta de Gobierno espera sea de utilidad esta publicación, cuya edición ha sido solicitada por los colegiados.



ELECCIONES COAFMU



La Junta de Gobierno en su reunión del día 9 de febrero del 2021, tomó el acuerdo de convocar elecciones para la renovación del 50% de la Junta de Gobierno y el 50% de la Junta de Garantías Colegiales, todo ello conforme a sus Estatutos.

Cumplido el calendario electoral, y no habiéndose producido ninguna alegación contra la lista de candidatos, en la Junta de Gobierno celebrada el 29 de Abril de 2021 se proclamaron como candidatos electos los siguientes colegiados:

JUNTA DE GOBIERNO

PRESIDENTE: D. Carlos Antón Selva.
VICEPRESIDENTE II: D. Francisco G. Moreno-Escosa Zornoza.
TESORERO: D. Pedro Gálvez Mirón.
SECRETARIO: D. Celso Rodríguez Corral.
VOCAL II: D. José Antonio Melgar Moráis.
VOCAL IV: D. Pedro Javier Casal Henarejos.
VOCAL VI: D. Fulgencio Manzano Vives
VOCAL VIII: Dña. Raquel Sánchez Pérez.
VOCAL X: D. Francisco Javier Catalá Máñez.

JUNTA DE GARANTÍAS

SECRETARIO: D. Manuel Jesús Fernández Martínez
VOCAL II: D. Juan Manuel Moreno Escosa.

Los candidatos proclamados tomaron posesión de sus cargos en la Junta de Gobierno que tuvo lugar el 11 de mayo de 2021, resultando la nueva configuración de la Junta de Gobierno y Junta de Garantías la siguiente:

JUNTA DE GOBIERNO:

PRESIDENTE: D. Carlos Antón Selva
VICEPRESIDENTE I: D. Juan Pedro Manresa Nicolás
VICEPRESIDENTE II: D. Francisco G. Moreno-Escosa Zornoza
VICEPRESIDENTA III: Dña. Berta Notario Aranda
CONTADOR CENSOR: D. Antonio Ruiz Ortega
TESORERO: D. Pedro M. Gálvez Mirón
SECRETARIO: D. Celso Rodríguez Corral
VOCAL I: D. Benito Navarro Guillen
VOCAL II: D. José A. Melgar Moráis
VOCAL III: Dña. Soledad Hernández Arcas
VOCAL IV: D. Pedro J. Casal Henarejos
VOCAL V: D. José Luis Serrano Gil
VOCAL VI: D. Fulgencio Manzano Vives
VOCAL VII: D. Joaquín Mirete Sánchez
VOCAL VIII: Dña. Raquel Sánchez Pérez
VOCAL IX: Dña. María Teresa Gil García
VOCAL X: D. Francisco J. Catalá Máñez

JUNTA DE GARANTÍAS COLEGIALES:

PRESIDENTE: D. Santiago Dols Ruiz
VOCAL I: D. Felipe López Alarcón
VOCAL II: D. Juan M. Moreno Escosa
SECRETARIO: D. Manuel J. Fernández Martínez.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA COAFMU

Con motivo de la pandemia no pudo celebrarse la Asamblea General Ordinaria del Colegio en el año 2020.

Pero este año, la Junta de Gobierno fiel a su objetivo de transparencia y de comunicación y reporte fluidos a los colegiados del COAFMU, no quería que se dilatara esta cita anual en circunstancias normales, y decidió convocar y celebrar el 25 de Mayo de 2021 la Asamblea General Ordinaria, aunque en esta ocasión de forma telemática, con el fin de facilitar el acceso a la reunión a todos los miembros interesados, sin el riesgo que una asistencia presencial podría suponer.

Previo a la celebración, al objeto de que todos los Colegiados, pudieran tener la suficiente información respecto a los asuntos sobre los cuales pronunciarse, se remitieron las Memorias Corporativas del COAFMU de los ejercicios 2019 y 2020, las cuales recogen la Memoria de Secretaría y la Memoria Económica. Estos documentos también están disponibles para los colegiados en la web del COAFMU.

CNAF 2022

Como no podía ser de otra manera, la situación de la pandemia pospuso el Congreso Nacional de Administradores de Fincas que estaba previsto celebrar en Málaga en 2020, y tampoco ha permitido que se pudiera plantear con todas las garantías para evitar riesgos de contagio a los asistentes para este año 2021.

Por lo que se pospone al año 2022, teniendo el CNAF lugar el 30 de junio, 1 y 2 de Julio, si la evolución de la crisis sanitaria mejora con el avance de la vacunación.

Para más información:
www.cnaf2022.es



TSI LEVANTE

¿En qué podemos ayudarte?

JARDINERÍA

Tratamiento fitosanitario contra pulgón
Tratamiento fitosanitario contra la procesionaria
Poda y retirada de residuos
Desbroce y retirada de residuos

CONTROL DE PLAGAS

Control de roedores y cucarachas
Legionella
Control y retirada de abejas
Control mosquito tigre
Control de chinches

SERVICIOS DE LIMPIEZA

Limpiezas Generales
Limpiezas de conductos de extracción
Limpiezas de Cristales
Abrillantados de suelos



Murcia

Calle Júbilo Parcela - C3
Polígono Industrial Oeste

Cartagena

Calle Budapest, 131E
Polígono Industrial Cabezo Beaza



900.53.37.91



www.tsilevante.com



¡Que las barreras arquitectónicas no te impidan disfrutar de la vida!



SALVAESCALERAS CURVO



SALVAESCALERAS RECTO



PLATAFORMA SALVAESCALERAS



GRÚA PARA PISCINA

SILLAS SALVAESCALERAS
PLATAFORMAS SALVAESCALERAS
ELEVADORES VERTICALES SALVAESCALERAS
GRÚAS PARA PISCINAS
SCOOTERS ELÉCTRICOS
SILLAS DE RUEDAS ELÉCTRICAS



ELEVADOR VERTICAL

OFICINA CENTRAL: Calle Menéndez Pidal, 29. Polígono Industrial Los Urreas. San Javier-Murcia
Tel.: 968 193 404 · Móvil: 625 887 503 · info@salvatec.es / www.salvatec.es

**CREAMOS
ENTORNOS
SEGUROS**

 **bifaniberica**[®]
SOLUCIONES GLOBALES DE PROTECCIÓN

CONDICIONES ESPECIALES PARA
ADMINISTRADORES DE FINCAS
COLEGIADOS

WWW.BIFANIBERICA.COM





LISTADO COLEGIADOS EJERCIENTES 01/07/2021

A

ABAD GARRIDO, ISAAC
ABELLAN MARTÍNEZ, FRANCISCO
AGUDO VALDES, JUANA MARÍA
ALBERT POVEDA, JOSÉ
ALCAIDE DEL PINO, JOSÉ ALBERTO
ALCARAZ SAURA, FRANCISCO J.
ALCOLEA SÁNCHEZ, MARÍA JOSÉ
ALEMAN PÉREZ, JOSÉ FRANCISCO
ALMARCHA SÁNCHEZ, JOSÉ ANTONIO
ALONSO Y DE VEGA, JUAN CARLOS
ÁLVAREZ ORTUÑO, OLGA
ÁLVAREZ SÁNCHEZ, MARÍA ISABEL
ANDRANIK SHISLIAN, ANDRÉS
ANTON SELVA, CARLOS
APARICIO MARTÍNEZ, JOSÉ ANTONIO
ARGANDOÑA PICAZO, JULIO MIGUEL
ARQUES SÁNCHEZ, DANIEL
AVILES CARCELES, MARÍA TERESA

B

BAÑON PÉREZ, ADRIAN
BAÑON PÉREZ, JOSÉ ANTONIO
BASTIDA MARTÍNEZ, MARÍA JOSÉ
BATUECAS BATUECAS, MIGUEL ÁNGEL
BAUSELA PORRERO, LOURDES
BELMONTE GÓMEZ, MARÍA DOLORES
BERDONCES VIVANCOS, ANTONIO JESUS
BERMEJO MARTÍNEZ, JUAN CARLOS
BERNAL ZAMORA, MIGUEL ÁNGEL
BOLARIN SÁNCHEZ, ELENA
BOTELLA BOTELLA, CONCEPCIÓN
BREVIA MIRO, JORGE
BUENO SANCHO, FERNANDO

C

CABEZA MARTÍNEZ, JUAN CARLOS
CAMPOY JIMÉNEZ, CONSUELO
CAMPOY LÓPEZ, JUAN MANUEL
CANO GIMÉNEZ, IRENE
CANO MARÍN, ANA MARÍA
CANOVAS ARNAO, BEATRIZ
CANOVAS CANOVAS, FRANCISCO
CANOVAS ROCA, OLGA MARÍA
CAÑIZARES ROCA, FRANCISCO J.
CARCELES MORENTE, JOSÉ ANTONIO
CARCELES MORENTE, MARÍA ENCARNACIÓN
CARLES MADRID, LAURA
CARRASCO GARCÍA, PEDRO
CARRILLO PÉREZ, JOSEFA LAURA
CARRILLO RUIZ, BEATRIZ
CARRION HERNÁNDEZ, ANA DOLORES
CARRRASCO GARCÍA, JOSÉ MARÍA
CASAL HENAREJOS, PEDRO J.
CASTRILLO BENITO, ANTONIO LUIS
CASTRILLO BENITO, OSCAR
CATALA MAÑEZ, FRANCISCO JAVIER
CAYUELA CARLOS, ALFONSO
CHICANO GARCÍA, FRANCISCO J.
COLL GARCÍA, MARIANO

CONESA ALCARAZ, DIEGO A.
CONESA JARA, ANTONIO
CONESA JARA, CONRADO
CONESA PÉREZ, PEDRO
CRIADO ÁLVAREZ, JOSÉ
CRIADO RAMALLO, JOSÉ
CUARTERO FUENTES, SOLEDAD D.

D

DALMAU DE VENTOS, JUAN MANUEL
DE ACUÑA GEHRING, CARLOS
DE MAZON FONTES, ÁLVARO
DIEZ PÉREZ, MIGUEL ÁNGEL
DOLS RUIZ, SANTIAGO
DOLS MOLINA, SANTIAGO
DOMINGO FRUTOS, FRANCISCO J.
DONATE HERNÁNDEZ, JOSÉ MARÍA
DOS SANTOS SOLER, RAUL M.

E

EGIDOS SARABIA, MARÍA DEL PILAR
ESCUADERO ROS, ALMUDENA

F

FERNÁNDEZ CAYUELAS, JUAN EMILIO
FERNÁNDEZ GARCÍA, JUAN
FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, CARIDAD
FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, MANUEL J.
FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, VICTOR CLEMENTE
FERNÁNDEZ MORENO, GONZALO
FERRANDEZ TORRES, JOSÉ JAVIER
FERRER BELTRAN, DAVID
FERRER MARTIN, MIGUEL ÁNGEL
FLORES LÓPEZ, MANUELA
FUENTES DOLERA, JUAN
FUENTES ZAMORA, INMACULADA C,

G

GALIANO GARCÍA, JOSÉ CARLOS
GALLARDO LÓPEZ, MARÍA JESUS
GALLEGO MARTÍNEZ, MAR
GALVEZ MIRON, PEDRO M.
GAMBIN ASENSIO, ROCÍO
GARCÍA AGUILAR, JOSÉ FRANCISCO
GARCÍA ALBURQUERQUE, HELIODORO
GARCÍA ÁLVAREZ, JOSÉ
GARCÍA DE QUIROS MORENO, MIGUEL ÁNGEL
GARCÍA EUGENIO, JUAN
GARCÍA FERNÁNDEZ, MARAVILLAS
GARCÍA GARCÍA, ANTONIO
GARCÍA GARCÍA, FRANCISCO JAVIER
GARCÍA LÓPEZ, MARÍA RAQUEL
GARCÍA LÓPEZ, MARÍA ROSA
GARCÍA MARÍN, VICENTE J.
GARCÍA MARTÍNEZ, JOSÉ LUIS
GARCÍA MORA, ANTONIO
GARCÍA NAVARRO, ANA BELEN
GARCÍA PARRA, FRANCISCO J.
GARCÍA PASCUAL, JAVIER IGNACIO
GARCÍA PROVENCIO, JOSÉ ALEJANDRO
GARCÍA RUIZ, JULIO JOSÉ
GARCÍA SÁNCHEZ, MARÍA JOSÉ

GARCÍA-ALCARAZ RUIZ-MELGAREJO, MARÍA VICTORIA
GARCÍA-CORCOLES MARTÍNEZ, ANTONIO LUIS
GARZON TORRENTE, FRANCISCO J.
GASCON MIRALLES, MARÍA ASUNCION
GEA SÁNCHEZ, IVAN
GIL GARCÍA, MARÍA TERESA
GIL LÓPEZ FRANCISCO, JAVIER
GIMÉNEZ CARCELES, CARMEN
GÓMEZ GONZÁLEZ, JOSÉ
GÓMEZ JIMÉNEZ, ANA
GONZÁLEZ BOTELLA, ANTONIO
GONZÁLEZ DÍAZ, FRANCISCO J.
GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, PAULA
GONZÁLEZ LÓPEZ, FULGENCIO
GONZÁLEZ NAVARRO, RAMON A.
GONZÁLEZ ROSA, LIDIA
GONZÁLEZ SÁNCHEZ, CARMEN
GRACIA PÉREZ-CHIRINOS, MARÍA JOSÉ
GUERRERO HURTADO, IVAN

H

HARO LÓPEZ, MANUEL
HERNÁNDEZ ALMELA, MARÍA
HERNÁNDEZ ARCAS, SOLEDAD
HERNÁNDEZ BARBERA, ANTONIO
HERNÁNDEZ DUEÑAS, SERGIO
HERNÁNDEZ GARCÍA, ADOLFO
HERNÁNDEZ GARCÍA, ROSA MARÍA
HERNÁNDEZ GÓMEZ, FRANCISCO ÁNGEL
HERNÁNDEZ ROS, RAMON
HERRERO URREA, MARÍA CONCEPCIÓN
HIGUERAS MURCIA, PABLO ANDRÉS

I

INIESTA ASUNCION, RICARDO
INSUA ORTIN, CARLOS
IRAZUSTA GONZÁLEZ, FÉLIX
IZQUIERDO ROMERO, NICOLÁS

J

JIMÉNEZ ALTAMIRANO, JOSÉ
JORDANA BARA, OLGA

L

LACARCEL RODRÍGUEZ, ALEJANDRO
LAGUNA MARTIN, ANA MARÍA
LARROSA LÓPEZ, VERÓNICA
LEGAZ MELLADO, JOSÉ
LEGAZ TORRES, LUCIA
LÓPEZ GILIBERT, PEDRO
LÓPEZ GONZÁLEZ, MARIANO
LÓPEZ LÓPEZ, DAVINIA MARÍA
LÓPEZ MARÍN, MARÍA ROSA
LÓPEZ MARTÍNEZ, FRANCISCO
LÓPEZ MARTÍNEZ, JUAN
LÓPEZ MARTÍNEZ, RAFAEL
LÓPEZ PÉREZ, FRANCISCO ANDRÉS
LÓPEZ RAMOS, MÓNICA
LÓPEZ SANZ, LUIS
LÓPEZ-YEBRA JAUFFRET, ALFONSO G.
LORCA SÁNCHEZ, MANUEL

LISTADO COLEGIADOS EJERCIENTES 01/07/2021

LORENTE GARCÍA, ANTONIO
LOSILLA VIVANCOS, ELENA M^a,
LOZANO AVILA, ADORACIÓN
LOZANO PORTUGUES, ELIA

M

MACANAS SÁNCHEZ, JESÚS
MANRESA NICOLÁS, JUAN PEDRO
MAQUILON SÁNCHEZ, MARCO ANTONIO
MARCO CASCALES, ANA MARÍA
MARÍN GARCÍA, PEDRO IGNACIO
MARSICANO RAGGIO, JUAN PABLO
MARTIN CASTEJON, JULIAN DAVID
MARTIN SAN JUAN, JUAN RAMON
MARTÍNEZ AIS, TOMAS
MARTÍNEZ CAPARROS, JOSÉ
MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, ARANZAZU
MARTÍNEZ GARCÍA, CARLOS JOSÉ
MARTÍNEZ HERRERA, RAMON
MARTÍNEZ JIMÉNEZ, ANTONIA
MARTÍNEZ LÓPEZ, FRANCISCO
MARTÍNEZ LÓPEZ, JOSÉ ENRIQUE
MARTÍNEZ MENDOZA, ANTONIO
MARTÍNEZ MORENO, FRANCISCO JAVIER
MARTÍNEZ MOTOS, DAVID
MARTÍNEZ MUÑOZ, ISABEL
MARTÍNEZ MUÑOZ, SEBASTIAN M.
MARTÍNEZ NAVARRO, ISABEL MARÍA
MARTÍNEZ ORTEGA, JOAQUIN B.
MARTÍNEZ PALLARES, JOSÉ IGNACIO
MARTÍNEZ SÁNCHEZ, JUAN PEDRO
MARTÍNEZ SÁNCHEZ, LOLA
MARTÍNEZ VERDU, JOSÉ
MATA GÓMEZ, AMADOR MANUEL
MATEO GÓMEZ, FULGENCIO
MATEOS LÓPEZ, BERNABE
MELGAR MORAIS, JOSÉ ANTONIO
MENDEZ GARCÍA, VICENTE
MENDEZ SÁNCHEZ, RAUL
MENDOZA ROCA, PETRONILA ROSA
MERCADER PÉREZ, ANTONIO
MESEGUER ZARAGOZA, JOSÉ MARÍA
MIRALLES MARTÍNEZ, ALEJANDRO
MOLINA NAVARRO, JUAN FRANCISCO
MOLINA PELEGRIN, PASCUAL
MOLINA VINADER, DIEGO CESAR
MONERRI BROCAL, ANTONIO
MORALEDA GUERRERO, ALFONSO
MORENILLA ZAMORA, ÁNGEL
MORENILLA ZAMORA, MARÍA SOLEDAD
MORENILLA ZAMORA, MARÍA TERESA
MORENO ESCOSA, JUAN MANUEL
MORENO-ESCOZA ZORNOZA, FRANCISCO GINES
MORENO-ESCOZA ZORNOZA, JUAN MANUEL
MORTE DOLERA, ANTONIA
MOYA-ÁNGELER SÁNCHEZ, JAVIER
MULERO MARTÍNEZ, FRANCISCO J.
MUÑOZ ALCARAZ, JOSÉ ADRIAN
MUÑOZ SAMPER, JUAN ANTONIO
MUÑOZ SIMO, EDUARDO
MURCIA LÓPEZ, JOSÉ LUIS

N

NAVARRO ALCARAZ, GINES
NAVARRO ARACIL, ANTONIO
NAVARRO ARAGON, MANUELA
NAVARRO ASENSIO, DIEGO M.

NAVARRO BALLESTER, ANTONIO
NAVARRO CASTILLO, MARÍA TERESA
NAVARRO GUILLEN, BENITO
NIETO SÁNCHEZ, ANA BELÉN
NOGUERA BALLESTER, JUAN BAUTISTA
NOTARIO ARANDA, BERTA

O

OLIVA LÓPEZ, JOSÉ ANTONIO
OLIVA MUÑOZ, ANTONIO ÁNGEL
OLMOS PÉREZ, FRANCISCO J
ORENES BASTIDA, JUAN MANUEL
ORENES GARCÍA, MATIAS JOSÉ
ORTA LÓPEZ, JOSÉ LUIS
ORTIZ GÓMEZ, JESÚS
ORTIZ GÓMEZ, JOSÉ ANTONIO
ORTIZ MARTÍNEZ, FRANCISCO JAVIER
OTON REINO, BEATRIZ

P

PALLARES LÓPEZ, SOFIA
PALMA MARTÍNEZ, JUAN
PAREDES RIZO, JUAN JOSÉ
PARRA MARTÍNEZ, RAFAEL
PASCUAL DEL RIQUELME PÉREZ-ALBALADEJO,
AGUSTÍN
PAVIA GALAN, FRANCISCO J.
PAYO LABORDA, MATILDE V,
PAZ MORALES, EDUARDO
PAZ SEÑORANS, RAMON
PEDREÑO MUÑOZ DELGADO, JUAN J,
PEDREÑO VERA, SERGIO
PELAYO PLAZA, FÉLIX
PEÑAS GÓMEZ, DIEGO DIEGO
PÉREZ BUENDIA, MARÍA JESUS
PÉREZ GUILLEN, FLORENTINA
PÉREZ LÓPEZ, FRANCISCO
PÉREZ MARTÍNEZ, CRISTOBAL
PÉREZ MARTÍNEZ, FRANCISCO JOSÉ
PÉREZ MARTÍNEZ, JOSÉ
PÉREZ ROSIQUE, CARMEN MARÍA
PERIAGO GIMÉNEZ, MARÍA CARMEN
PERIS ALCOVER, RAFAEL

Q

QUESADA GEA, TOMAS
QUILES GARCÍA, FRANCISCA
QUILEZ MOMPEAN, DIEGO
QUIÑONERO HELLIN, JOAQUIN

R

RAMA VILCHEZ, ANA MARÍA
RECHE PÉREZ, DOMINGO
RETAMERO GÓMEZ, LUIS
RETAMERO JALDO, ALBERTO
RIOS FUENTES, ANTONIO
RIQUELME GONZÁLEZ, FRANCISCO J.
RIQUELME GUILLEN, ANTONIO
RIVAS GARCÍA, JOSEFA
ROBLES ROBLES, ALEJANDRO
RODRÍGUEZ BALLESTER JUAN MIGUEL
RODRÍGUEZ CORRAL, CELSO
RODRÍGUEZ PORLAN, CLEMENTE
RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, CARMEN MARÍA
ROJO RAJA, ANTONIO
ROMERA ORTEGA, FRANCISCA
ROS CLEMENTE, MIGUEL

ROS GARRE, HIGINIO
ROS SAURA, ASCENSIÓN
RUBIO ORTIZ, MARÍA CONSUELO
RUEDA VERA, LUIS
RUIZ ASENSIO, ANTONIO
RUIZ CANALES, MARÍA DOLORES
RUIZ GONZALVEZ, FRANCISCO JOSÉ
RUIZ GUERRERO, ANA PILAR
RUIZ LOZANO, PEDRO F.
RUIZ MARTÍNEZ, AGUSTINA
RUIZ NICOLÁS, CARMEN
RUIZ ORTEGA, ANTONIO

S

SALAR ROCAMORA, ANTONIO
SAN NICOLÁS CANOVAS, ROSA MARÍA
SÁNCHEZ ÁLVARO, JOSÉ
SÁNCHEZ BALANZA, JOSÉ LEANDRO
SÁNCHEZ CAMPILLO, MIGUEL ÁNGEL
SÁNCHEZ CARRILLO, ANTONIO
SÁNCHEZ GALIAN, MARÍA TRINIDAD
SÁNCHEZ GARCÍA, ALEJANDRO
SÁNCHEZ GIL, SERGIO
SÁNCHEZ LLADO, AFRICA
SÁNCHEZ MENGUAL, PEDRO
SÁNCHEZ PÉREZ, RAQUEL
SÁNCHEZ URZAY, YOLANDA
SÁNCHEZ-JAUREGUI JODAR, MARÍA DE LOS LIRIOS
SAURA GONZÁLEZ, MARIO
SAURA INGLES, MARÍA
SAURA MARTÍNEZ, ISABEL MARÍA
SEGADO IGLESIAS, LUIS
SEMPERE FERNÁNDEZ, ÁLVARO JUAN
SERNA CAPEL, ENRIQUE JOSÉ
SERNA PAVEDA, AMAYA
SERRANO GIL, JOSÉ LUIS
SOLER BUIGUES, VICENTE
SORIANO YAGO, MARÍA INMACULADA
SOTOS VILLAREJO, ISABEL
SUÁREZ RADRIZZI, ROXANA E.

T

TERRER MOTA, GUSTAVO
TERUEL TUDELA, JUAN FRANCISCO
TORET SOLLÀ, ANTONIO J.
TORREGROSA GIMÉNEZ, VERÓNICA
TORRES HURTADO, SERGIO

U

UBEDA ARMERO, MARÍA

V

VALDES PUJOL, ÁLVARO
VALERO GARCÍA, MARÍA JOSÉ
VALVERDE AGUSTÍN, SUSANA
VARGAS ROS, JOSÉ ÁNGEL
VERDU CARBONELL, MARÍA DOLORES
VIDAL MARTÍNEZ, FRANCISCO JOSÉ
VIDAL ROCA, RAQUEL
VIDAL-SALMERON PUJANTE, FRANCISCO J.
VILLANUEVA VERDE, DIEGO
VIVANCOS GUTIERREZ, DOMINGO

Z

ZAPATA EGEA, MIGUEL ÁNGEL

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Las comunidades de propietarios **tienen obligaciones y responsabilidades a la hora de cumplir con la normativa** de coordinación de actividades empresariales independientemente de que tengan empleados contratados o empresas que se encarguen de los diferentes mantenimientos (limpieza, conserjería, mantenimientos, ascensores, piscinas etc).



GRUPO LAE LE AYUDA Y RESUELVE SUS NECESIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTA NORMA

- » **Visita presencial** a cada comunidad.
- » **Redacción de las evaluaciones de riesgo** de cada una de ellas.
- » **Gestión documental.** Solicitamos a todos los proveedores que trabajen en una finca, toda la documentación necesaria para que puedan trabajar en ella, eximiendo tanto a la comunidad de propietarios como al administrador de cualquier responsabilidad.
- » **Intranet de gestión de comunidades y proveedores** donde se depositará toda la documentación relativa a cada comunidad. El AAFF accederá mediante usuario y contraseña.



Lorenzo Barato

Director Territorial Comunidad Valenciana y Murcia

✉ l.barato@grupolae.net

☎ 619 280 963

Salvador Albaladejo Vivancos
Telecomunicaciones
Tif - 968 352 093

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE:

- TDT - TELEVISIÓN DIGITAL TERRESTRE
- TELEVISIÓN DIGITAL POR SATÉLITE
- ANTENAS COLECTIVAS Y PARABÓLICAS
- VIDEOPORTEROS • C.CTV
- ELECTRICIDAD (BAJA Y MEDIA TENSIÓN)
- TELEFONÍA • MEGAFONÍA Y SONIDO
- REDES DE VOZ Y DATOS
- CABLEADO ESTRUCTURADO

FERMAX
Servicio Técnico Oficial



Videoporteros
PLACA DE CALLE



SERVICIO OFICIAL FERMAX EN MURCIA

Avda.San Juan de la Cruz, Nº 5 • 30011- Murcia
gestión@salvadoralbaladejo.com • www.salvadoralbaladejo.com



DOMINGO
ascensores desde 1922

Ofrezca a sus clientes un servicio de ascensores al más alto nivel

Infórmese en ascensoresdomingo.com o en su delegación de Murcia: **968 92 59 25**

VINMAR
REHABILITACIONES
TRABAJAMOS Y PRESUPUESTAMOS EN TODA ESPAÑA

PREGUNTA SIN COMPROMISO!!!
Teléfono gratuito: **900 907 021**

FINANCIACIÓN A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS HASTA 10 AÑOS
FINANCIACIÓN A PARTICULARES DE HASTA 30 AÑOS
TAMBIÉN FINANCIACIÓN OBRAS PARA EMPRESAS, HOSTELERÍA, FRANQUICIAS Y OTROS

C/ Toledo, 15
GÉTAFE
info@vinmar.es

Editorial MIC
902 271 902
www.editorialmic.com

f t g+



valera
SISTEMAS DE ELEVACIÓN



Desde 2002
nuestros clientes
se han beneficiado
de nuestros servicios
de accesibilidad

- ▼ **PLATAFORMAS SALVAESCALERAS**
- ▼ **SILLAS SALVAESCALERAS**
- ▼ **ELEVADORES DE CORTO Y LARGO RECORRIDO**
- ▼ **ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**
- ▼ **SERVICIO DE EMERGENCIAS 24 HORAS**



C/ Mina Jardinera, 6 - 30360 - La Unión - 968 12 41 21

www.valera.es



*Administrador, nos encargamos de realizar todo el proceso y manipulación de sus envíos postales y servicios documentales.
Descuentos especiales para administradores de fincas colegiados.*



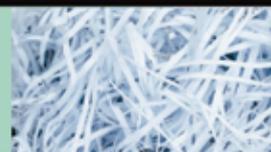
Nuestras soluciones

Custodia documental

- Custodia documental
- Solicitud de documentos en tiempo real
- Traslados y Organización de archivos físicos

Destrucción confidencial

- Destrucción masiva
- Destrucción a demanda
- Destrucción de soportes digitales



La Oficina de Correos en sus instalaciones



www.incovera.es

☎ **967 27 50 18**
ALBACETE

☎ **868 60 00 02**
MURCIA

☎ **911 73 63 41**
MADRID

**SERVICIO A EMPRESAS DE MANIPULACIÓN, RECOGIDA Y FRANQUEO
DE CORRESPONDENCIA, ENVÍOS DE BUROFAX Y PAQUETERÍA**