ANUARIO
2017-2018

Colegio
Administradores de Fincas
Huelva

ACTUALIDAD COLEGIAL | CONVENIOS Y EVENTOS | PROTOCOLO DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD | ENTREVISTAS

www.adssistemas.com

ADS Seguridad

ADS empresa de seguridad especializada en contraincendios y CCTV, con la confianza de más de 25 años de experiencia en Huelva

NUESTROS SERVICIOS

SISTEMAS DE CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN (CCTV)

SISTEMAS CONTRAINCENDIOS

Primera empresa habilitada en Huelva, conforme al nuevo reglamento de instalaciones de protección contraincendios RD 513/2017

OFICINA CENTRAL | ALMACÉN | TALLER DPTO. INCENDIOS
Polígono La Luz, Fase 6, Naves 3-4 | 21007 - Huelva | Telf: 959 10 99 10 | fax: 959 22 34 63

959 10 99 10 | ads@adsseguridad.com

ADS Sistemas Electronicos

Los grandes logros de un Colegio pequeño

Han pasado casi dieciséis años desde la creación del COAF de Huelva, y no puedo más que expresar el orgullo que siento por mis compañeros y por el crecimiento constante que ha experimentado una institución que tengo el honor de presidir desde el principio. Sí, somos un pequeño Colegio, pero tenemos mucha confianza en la ruta marcada y la certeza de un inmenso recorrido por delante, en una provincia que ofrece muchas posibilidades para seguir creciendo.

Que nuestro Colegio sea hoy uno de los más respetados en la profesión –y con mayor seguimiento en RR.SS.– a pesar de su corta trayectoria y dimensiones, es fruto del buen hacer y de la calidad humana y profesional de toda la familia colegial onubense. El intrusismo sigue siendo un importante obstáculo –y leyes como la Ómnibus no hacen sino ponernos más palos en las ruedas–, pero la sociedad es más consciente cada vez de que el verdadero servicio de máximas garantías para cuidar del principal bien material, el hogar, sólo puede venir de un Administrador de Fincas Colegiado.

Con esa filosofía, y acelerando en los últimos años, el COAF ha impulsado la formación para sus colegiados sobre nuevas normativas: ahorro energético, incendios, accesibilidad, protección de datos y otros asuntos de interés y utilidad para el trabajo diario, temáticas que se irán ampliando.

Otra apuesta firme del COAF ha sido su proyección a todos los niveles, institucional y muy especialmente social. Hemos propiciado la visibilización del Colegio en medios de comunicación nacionales, regionales y de la provincia, y precisamente esta Revista-Anuario, que nace con vocación de continuidad, refleja este trabajo y objetivo. De forma paralela, nuestros colegiados han participado activamente en importantes eventos del sector como el Congreso Nacional (CNAF) y las Jornadas Andaluzas, manteniendo una permanente sintonía con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) y el Consejo Andaluz .

Quisiera acabar agradeciendo a todos los compañeros su esfuerzo y dedicación cotidianas, pues es el mejor ejemplo que podemos dar, así como su apoyo y su fe en el trabajo que realizamos desde esta entidad de Derecho público. Como presidente, puedo asegurar que seguiré trabajando con la misma ilusión y empeño que el primer día, potenciando aquellos valores que han hecho fuerte a esta institución.

Nos quedan muchos retos por delante y el COAF logrará alcanzarlos sin ninguna duda.

David Toscano Limón
Presidente
Colegio de Administradores de Fincas de Huelva

Sumario

03 EDITORIAL DAVID TOSCANO

06 ACTUALIDAD COLEGIAL

6 Acuerdo pionero en Huelva capital para la asistencia gratuita a comunidades de vecinos
7 El administrador de fincas de oficio también llegará a Lepe
8 La morosidad vecinal y bancaria baja por tercer año consecutivo en Huelva
10 Gran crecimiento en formación, proyección y notoriedad
11 El reflejo de nuestro trabajo en los medios de comunicación
12 Sólo el 30% de los edificios de Huelva cumple con la accesibilidad universal
13 La ocupación ilegal de viviendas centró la atención de los medios gracias al COAF
14 Solidaridad y denuncia vecinal en la lucha contra la violencia de género

15 INSTITUCIONES Y EVENTOS

15 Potenciamos los contactos institucionales
16 Huelva, presente en el Congreso del 50 Aniversario del CGCAFE
17 Hacia una nueva Ley de Propiedad Horizontal
18 Acompañamos a los Mutilados en un día histórico
19 El Grupo Orona nos abrió sus puertas
20 Compañeros de profesión y amigos

21 CONVENIOS Y EMPRESAS

22 ENTREVISTA

22 "El COAF se distingue por su vertiente social y tiene muchísimo recorrido" – David Toscano
24 Entrevistamos a...

25 NUESTROS COLEGIADOS

28 PROTOCOLO DE ACTUACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Colegio de Administradores de Fincas Huelva

EDITA: Colegio de Administradores de Fincas de Huelva | **PRESIDENTE:** David Toscano Limón
Plaza San Pedro, 9 | 21004 Huelva | Teléfono: 959 541 872 | www.coafhuelva.com
www.facebook.com/coafhuelva | Twitter: @COAFHuelva
Youtube: Colegio de Administradores de Fincas de Huelva

Azahara de Comunicaciones

PRODUCCIÓN EDITORIAL: Azahara de Comunicaciones, S.A. | Avda. de la Ría 3, 2º planta
21001 Huelva | Teléfono: 959 200 101 | www.azaharacomunicacion.com
info@azaharacomunicacion.com

Copyright © 2018

S&T

Saytra
Servicios Integrales

959 079 463

www.saytra.es

EMPRESA TÉCNICA EN LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

- LIMPIEZA
- DESATASCOS
- JARDINERÍA
- SOCORRISTA
- CONTROL DE PLAGAS
- AUXILIAR DE CONTROL
- MANTENIMIENTOS INTEGRALES

MARCAMOS LA DIFERENCIA CON NUESTRA OFERTA DE **SERVICIOS** PARA CLIENTES MUY DIVERSOS

SERIEDAD, PUNTUALIDAD Y CALIDAD EN CADA TRABAJO

Somos sinónimo de calidad e innovación en servicios integrales

C/ Villanueva de los Castillejos, 35 - Bajo | 21006 - Huelva | T. 959 079 463 | E. info@saytra.es

El Alcalde, Gabriel Cruz, estrecha la mano a D. Toscano junto al edil Manuel Gómez y José A. Oria.

Acuerdo pionero en Huelva para la asistencia gratuita a comunidades de vecinos

Nos enorgullecemos de haber sentado las bases para la creación del futuro Servicio de Atención y Asesoramiento a Comunidades de Propietarios con escasos recursos en la capital onubense

El Colegio de Administradores de Fincas (COAF) y el Ayuntamiento de Huelva suscribieron el pasado mes de marzo un acuerdo de colaboración pionero por el que se posibilita el asesoramiento y la atención por parte del Colegio a comunidades de propietarios de la ciudad que disponen de escasos recursos.

El convenio fue rubricado por el alcalde de Huelva y el presidente del COAF, Gabriel Cruz y David Toscano, respectivamente, y en base al mismo, se materializa una cooperación institucional mediante la cual el Consistorio canalizará la recepción de las solicitudes de las comunidades de propietarios –que deberán acreditar la situación económica de los vecinos–, para después evaluar cuáles pueden acogerse a los servicios que contempla el convenio.

Una vez se determinen cuáles son estas comunidades necesitadas, el Colegio de Administradores de Fincas atenderá a las mismas en materia de constitución de comunidades, asesoramiento legal sobre procesos monitorios de reclamaciones de cantidades –por impagos de cuotas, derramas, etcétera–, relaciones entre las instituciones y solicitudes de subvenciones públicas, actualización normativa en torno a la Propiedad Horizontal y asesoramiento técnico derivado de la ITE (Inspección Técnica de Edificaciones) y la IEE (Informe de Evaluación de Edificios).

Llegaremos a todas aquellas comunidades que por cuestiones económicas no pueden contar con nuestros servicios

El administrador de fincas de oficio también llegará a Lepe

La asistencia gratuita de profesionales colegiados a las comunidades vecinales con menos recursos también llegará al municipio costero, el segundo más poblado de la provincia

El COAF de Huelva también mantuvo este año un encuentro con el alcalde de Lepe, Juan Manuel González, para sentar las bases de un próximo convenio de colaboración que posibilitará la creación de la figura del administrador de fincas de oficio en este municipio costero.

El propio alcalde calificó de "muy fructífera" la primera toma de contacto, ya que la futura medida permitirá crear una figura necesaria, un administrador de fincas colegiado que velará por los intereses de aquellas comunidades de propietarios con menos recursos. Juan Manuel González destacó la labor que realizan los administradores de fincas colegiados, ya que no sólo gestionan la comunidad, sino que su trabajo también es tratar con las personas, con los vecinos. El Colegio de Administradores de Fincas ha valorado muy positivamente que los ayuntamientos de Huelva y de Lepe hayan dado luz verde a la iniciativa solidaria, ya que se trata de los dos municipios con mayor número de habitantes de la provincia.

David Toscano junto al alcalde Juan Manuel González.

Reunión con Yolanda Rubio, alcaldesa de Aljaraque.

David Toscano, señaló que esta relación entre la institución colegial y el Consistorio lepero era "obligada", ya que se trata de "uno de los municipios más importantes que tiene Huelva y que alberga a un gran número de profesionales colegiados adscritos al COAF", y subrayó que el Colegio tiene una faceta fundamental de "función social" para con los vecinos más necesitados.

El COAF deja la puerta abierta a un servicio similar en Aljaraque

La morosidad vecinal y bancaria baja por tercer año consecutivo en Huelva

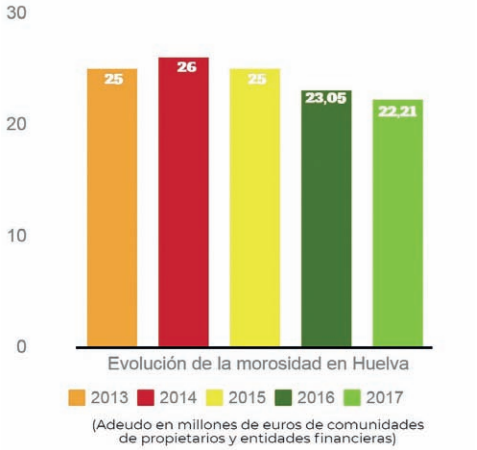
La deuda de propietarios alcanzó en 2017 los 22,21 millones de euros, (-3,67%) y la morosidad bancaria ha descendido en más de 800.000 euros

El COAF ha mostrado su satisfacción por el hecho de que 2017 fue el tercer año consecutivo en que la morosidad de las comunidades de propietarios disminuyó en la provincia de Huelva.

El presidente del COAF, David Toscano, y el vicepresidente, José Antonio Oria, presentaron en junio los datos de morosidad de 2017 en Huelva, que alcanzó los 22,21 millones de euros, casi 850.000 euros menos que en 2016.

Toscano ha destacado que, a pesar del paulatino descenso, la realidad sigue siendo que casi cuatro de cada diez comunidades de propietarios en Huelva tienen vecinos morosos. No obstante, subraya la disminución de la deuda bancaria en más de 800.000 euros, situándose el adeudo de las entidades financieras en 2,2 millones de euros.

Esta nueva bajada ha sido fruto de los continuos contactos del COAF con los responsables de las entidades y el compromiso del COAF por reducir la morosidad bancaria, ya que sin el pago de las financieras "es imposible dar viabilidad a las comunidades de propietarios, dificultando enormemente la gestión". "Las



entidades financieras deben entender que su colaboración es fundamental, ya que un porcentaje muy alto de comunidades son propiedad de bancos", afirma Toscano.

En este punto, ha esperado que en Andalucía puedan articularse normativas como la nueva Ley de Vivienda del Gobierno balear, que abriría a la Administración la posibilidad de denunciar a las entidades financieras morosas.

Medidas futuras contra los deudores

Desde el COAF valoramos muy positivamente que en el marco del CNAF 2018 el CGCAFE haya presentado la propuesta de nueva LPH, una herramienta esencial para combatir la morosidad y consolidar la disminución de la deuda vecinal y bancaria en todo el país con medidas concretas y seguridad jurídica.

Administradores de fincas y vecinos ante el Dividendo Digital del 5G

Por extraño que nos pueda parecer, el de las telecomunicaciones es un sector inseparable del de la administración de fincas, y especialmente en los últimos años hemos asistido a una relación cada vez más grande de los ámbitos vecinal y tecnológico, que se estrechará aún más a corto plazo por la televisión e Internet.

Hablamos del nuevo Dividendo Digital, que implica liberalización del espectro de 700 Mhz que actualmente ocupan las TV en abierto, y que en un plazo de dos años –desde el 1 de enero de 2019– estará utilizado por las nuevas frecuencias 5G de las operadoras de telecomunicaciones.

La segunda adaptación requerirá necesarias actualizaciones, modificaciones y sustituciones en las instalaciones y antenas, pudiendo afectar a casi el 70% de antenas colectivas. Una modernización que, en términos generales, oscilará entre 400 y 600 euros de coste por comunidad de propietarios, al margen de las subvenciones estatales que puedan obtenerse.

En este proceso consideramos clave el papel de los administradores de fincas para concienciar a los comuneros de que el proceso hacia el 5G será obligatorio, y que para cumplirlo con todas las garantías debe realizarlo una empresa homologada por el Ministerio Economía y Empresa, como es el caso de Telejara.

Marcelino López
Gerente de TELEJARA

www.jmconstruccionesyreformas.es

CONSTRUCCIONES Y REFORMAS

PRESUPUESTOS ESPECIALES PARA COMUNIDADES
615 06 15 32

· MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS ·
· ELECTRICIDAD · FONTANERÍA ·
· ALBAÑILERÍA · PINTURA ·

C/ Carpa, nº 46 I Bajo, A I Punta Umbría

Gran crecimiento en formación, proyección y notoriedad

David Toscano subraya el salto cualitativo que ha dado el Colegio onubense en un año también marcado por la estabilidad

David Toscano en 'Las Mañanas de la 1' de RTVE.

El COAF de Huelva ha experimentado un último ejercicio marcado por la "estabilidad" en cuanto al número de colegiados y por el extraordinario impulso que se ha dado desde el Colegio tanto a la formación de nuestros colegiados como a la visibilidad del COAF en las redes sociales y los medios de comunicación. Además, en este año de estabilidad, hemos logrado sumar tres altas de colegiados, elevándose la familia del COAF hasta los 60 administradores.

La junta directiva valora el crecimiento cuantitativo y cualitativo, ya que se ha impulsado la formación, que era nuestra asignatura pendiente. Una apuesta que se ha traducido en un total de ocho jornadas celebradas, que han versado sobre aspectos tributarios, laborales, ahorro energético en las comunidades, sobre el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), la nueva normativa de incendios, las actas de las comunidades, así como unas Jornadas Técnicas de Aguas de Huelva, entre otras.

Además, vivimos un "año de visualización del Colegio, no sólo en las redes sociales y también en los medios de comunicación (audiovisuales y prensa escrita)". Hemos abordado problemáticas como la ocupación ilegal de viviendas en la costa onubense en cadenas nacionales como TVE, Antena 3 o Cuatro, y locales-regionales (Canal Sur, Teleonuba, Canal Costa, Condavisión, Huelva TV, etc.), donde también se abordaron asuntos propios de actualidad del Colegio onubense.

Respecto a la página web oficial (http://coafhuelva.com/), la visualización e interacción no han parado de crecer, convirtiéndose en una de las páginas de colegios más seguidas a nivel nacional.

Otro de los aspectos en los que se ha hecho hincapié desde el COAF fueron los contactos permanentes con las administraciones públicas, entre los que sobresalen los llevados a cabo con la Junta de Andalucía (para la rehabilitación, vandalismo y ocupaciones ilegales, así como de violencia de género con el IAM), con la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva (IEE, licencias de obras en las comunidades y accesibilidad universal), y con partidos políticos como el PSOE o Ciudadanos.

El reflejo de nuestro trabajo en los medios de comunicación

Huelva Información

Las comunidades de propietarios sin recursos tendrán asistencia gratuita

- El Ayuntamiento de la capital y el Colegio de Administradores de Fincas firman un convenio para beneficiar a familias onubenses

europa press

ANDALUCÍA.-Huelva.- Los administradores de fincas alertan que "sólo el 30%" de los edificios cumplen con la accesibilidad

LA VANGUARDIA | Andalucía

Los administradores de fincas alertan que "sólo el 30%" de los edificios cumplen con la accesibilidad

HUELVA hoy noticias

Los Administradores Colegiados informarán a las comunidades de propietarios de las subvenciones de la Junta para la rehabilitación de viviendas

El Confidencial

Llegan los 'okupas de playa': verano gratis en pisos frente al mar y en chalés con piscina

huelvahoy.com

El COAF y el Ayuntamiento de Lepe ofrecerán administración de fincas a los vecinos con menos recursos

ABC*andalucía*

Los okupas se ceban con las casas de la playa en la costa andaluza

CSN CanalSur Noticias Andalucía

La morosidad en las comunidades vecinales de Huelva desciende por tercer año consecutivo

HUELVA RED

El COAF apoya el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Huelva 2019-2023

TELEONUBA

La aprobación del 'desalojo exprés' en las viviendas ocupadas, una "magnífica noticia" para el COAF

Sólo el 30% de los edificios de Huelva cumple con la accesibilidad universal

La mayoría de comunidades de propietarios, incapaz de cumplir la normativa que fijaba el plazo del 4 de diciembre de 2017 debido a la ausencia de recursos económicos y a la antigüedad de los inmuebles de Huelva

Huelva está lejos de cumplir el objetivo de la accesibilidad en los edificios para personas discapacitadas y mayores de 70 años, y solamente algo menos del 30% de las comunidades de propietarios ha cumplido con la eliminación de barreras arquitectónicas.

El pasado 4 de diciembre de 2017 se cumplía el plazo establecido por el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, que contempla que, en las viviendas en régimen de propiedad horizontal –comunidades de propietarios– deben realizarse las obras necesarias para que las personas con discapacidad puedan usar los elementos comunes, con la instalación de rampas, salvaescaleras, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que faciliten la entrada y salida.

Recordamos que ponemos nuestra asesoría de información a disposición de los ciudadanos y de las comunidades de propietarios que no cuenten con un profesional colegiado, para que puedan realizar las consultas necesarias sobre cómo hacer posible el derecho a la accesibilidad universal en los edificios.

Desde el COAF de Huelva se recomienda a aquellas comunidades de propietarios que no hayan acometido la eliminación de barreras que valoren, con un informe técnico, qué instalación o tipo de obra es la más adecuada para permitir la accesibilidad en el edificio y sus elementos comunes, y así establecer un plan económico y la aprobación correspondiente en junta de propietarios.

Como ha expresado el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) y la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE) en Huelva, existe en los barrios de la capital principalmente un gran volumen de edificios antiguos, construidos en las décadas de los 50 y 60, que necesitan esta eliminación de barreras, pero la falta de sensibilización al respecto y la escasez de recursos económicos viene dificultando más el cumplimiento de la normativa.

Urb. Las Colinas, en el municipio costero de Isla Cristina.

Entrevista para los informativos de CanalSur TV.

La ocupación ilegal de viviendas centró la atención de los medios gracias al COAF

Un problema que sigue generando innumerables problemas de convivencia en las comunidades de propietarios que lo padecen, a la espera de que la nueva ley de 'desalojo exprés' ayude a paliarlo

El problemático fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas continúa generando debate social y trascendencia en los medios de comunicación gracias a nuestra implicación desde el COAF, institución colegial que se ha volcado en la difusión de este problema para hacerlo visible en prensa, radio y televisión y urgir a las administraciones y autoridades judiciales a tomar cartas en el asunto.

El Colegio onubense siempre ha recomendado a las comunidades de propietarios y sus comuneros denunciar todos los casos de ocupación para que las empresas suministradoras tengan constancia de que se han apropiado fraudulentamente de su servicio.

Por norma general, las ocupaciones ilegales generan problemas de ruidos, inseguridad, suciedad, enganches ilegales al agua y la luz, motivo por los cuales tanto los ayuntamientos como las empresas suministradoras e incluso el Defensor del Pueblo han recibido quejas y denuncias continuas sobre el problema, en urbanizaciones como por ejemplo Pinares de Lepe en La Antilla.

Con todo, hemos recibido con satisfacción la ratificación en el Senado de la Proposición de Ley –tras la luz verde en el Congreso de los Diputados– que permitiría ejecutar el 'desalojo exprés' en una vivienda ocupada ilegalmente.

El COAF de Huelva considera que esta normativa, muy esperada en el sector profesional de los administradores de fincas de todo el país, significará una mayor agilidad y presteza en la tramitación judicial para expulsar del inmueble a la persona que lo ha ocupado de manera ilegal.

Solidaridad y denuncia vecinal en la lucha contra la violencia de género

Los administradores de fincas, conscientes de su papel a la hora de intervenir ante ataques a mujeres

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva no puede estar al margen de la lacra de la violencia física, psíquica y moral contra las mujeres que, lamentablemente, se da en un porcentaje altísimo dentro del ámbito vecinal.

Es por ello que el COAF –al igual que el resto de colegios de España– se marcó el reto de intensificar su colaboración contra la violencia de género en el entorno de las comunidades de propietarios.

Este compromiso se ha establecido en virtud de un acuerdo entre el Colegio profesional onubense y el Instituto Andaluz de la Mujer (IAM), el cual contempla la organización de jornadas formativas para que los propios administradores de fincas colegiados se sensibilicen y lo transmitan en su trabajo, así como en su contacto directo con los vecinos de las comunidades de propietarios, tal como explicó Eva Salazar, coordinadora del IAM.

> *La violencia de género se produce en un porcentaje altísimo en el ámbito doméstico*

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva (COAF) pondrá a disposición de los ciudadanos y de las comunidades de propietarios que no cuenten con un profesional colegiado, sus asesorías e información para que puedan realizar las consultas necesarias sobre violencia de género que conduzcan a la presentación de la denuncia con las máximas garantías para las víctimas.

SÓLO UNA DE CADA DIEZ DENUNCIAS EN EL 061 ES DEL ENTORNO VECINAL

Aunque la violencia de género tiene lugar, la mayoría de las veces, en la vivienda de la víctima, sólo el 10% de las denuncias que se realizan a través del 061 procede de su entorno vecinal. Por ello, el objetivo es sensibilizar en la prevención y detección de situaciones de violencia de género en las comunidades de propietarios administradas por profesionales colegiados de España, así como la distribución y difusión de material informativo a favor de la eliminación de la violencia contra las mujeres.

Potenciamos los contactos institucionales

Desde el COAF de Huelva hemos propiciado y buscado en todo momento tener el mayor número posible de contactos institucionales, desde administraciones públicas como la Junta de Andalucía, la Subdelegación o los ayuntamientos, a asociaciones y colectivos de todo tipo, apostando también por el diálogo frecuente con los partidos políticos. Contactos en los que se ha abordado la ocupación ilegal de viviendas, la supresión de barreras arquitectónicas para la accesibilidad universal, la Ley Ómnibus o la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

REYLEGA
Administración de fincas SL
Su Administrador de confianza

Calle Béjar, 23, local - 21001 Huelva - 959 254 190 - 687 873 039 - info@reylega.com
www.reylega.com

Huelva, presente en el Congreso del 50 Aniversario del CGCAFE

El vicepresidente del COAF, José Antonio Oria, y administradores colegiados de Huelva participaron en un especial CNAF 2018, donde se lanzaron importantes reivindicaciones y retos futuros

El COAF ha hecho un extraordinario balance del XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas (CNAF) celebrado en junio en Madrid. Una edición muy especial por los 50 años del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), y de donde se extrajeron importantes conclusiones y reivindicaciones.

Por esta razón, el vicepresidente del COAF de Huelva, José Antonio Oria, que ha participado en el CNAF 2018 junto con otros compañeros colegiados de Huelva, ha querido transmitir la felicitación y enhorabuena desde el Colegio de Huelva por partida doble. Por un lado, a la comisión organizadora del Congreso, que resultó un "éxito total", siendo foco mediático durante todas sus jornadas, y además, contando con la presencia de administradores de fincas de los 38 colegios profesionales de España. Asimismo, destacó la participación internacional desde países como Australia, Cuba Argentina o Dubai. Por otro lado, al propio CGCAFE que ha organizado el CNAF, por los 50 años que conmemora.

Oria ha afirmado que el CNAF 2018 ha demostrado la fuerza creciente que tiene el colectivo profesional de los administradores de fincas colegiados, reconocido por ponentes como el magistrado del Tribunal Supremo, Vicente Magro, quien define al sector con dos conceptos, la "credibilidad y la confianza".

CITA OBLIGADA EN LAS JORNADAS ANDALUZAS DOSPUNTOCERO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Además del CNAF, el COAF ha tenido una destacada participación en otras importantes citas como el Curso CAF Málaga Dospuntocero, que este año se ha integrado en las XVII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas, que ha destacado como encuentro entre magistrados, jueces y administradores de fincas.

Hacia una nueva Ley de Propiedad Horizontal

La nueva normativa, que debe obtener el respaldo político, busca dotar a los administradores colegiados de seguridad jurídica y proteger las comunidades vecinales

La última edición el CNAF, en el marco del 50 aniversario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), resultó un éxito total en cuanto a participación, organización y variedad de temas tratados, desde la polémica de las viviendas turísticas hasta cuestiones jurídicas sobre el nuevo Reglamento General de Protección de Datos o la supresión de barreras arquitectónicas.

No obstante, el acto que centralizó el evento fue la presentación de la propuesta de Ley de Propiedad Horizontal que se va a elevar al Congreso de los Diputados, que debe obtener el respaldo de la cámara parlamentaria. Son muchos los objetivos y medidas específicas que recoge la propuesta confeccionada por la Comisión Legislativa del CGCAFE.

Medidas en aras de optimizar y mejorar la protección de los derechos de usuarios y consumidores, adecuar la normativa (que data de 1960) a los tiempos actuales, incluyendo el uso de las nuevas tecnologías, y garantizar la seguridad jurídica.

Asimismo, con la nueva Ley Propiedad Horizontal se ampliaría la protección de las comunidades vecinales frente a situaciones de morosidad, con la adopción, por ejemplo, de medidas disuasorias como el establecimiento de intereses o la privación temporal de servicios o instalaciones que no afecten a la habitabilidad.

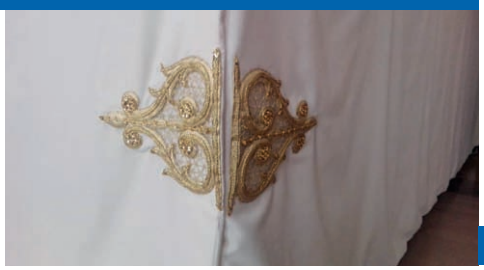
Desde el COAF esperamos que la propuesta obtenga el espaldarazo parlamentario, ya que consideramos que la reforma de la normativa es un imperativo desde hace años.

Ofrenda floral del COAF en la iglesia de San Sebastián.

Acompañamos a los Mutilados en un día histórico

Por todos es conocido el estrecho vínculo que une al COAF y a la Hermandad de los Mutilados de Huelva,y por eso no nos quisimos perder los actos del 75 Aniversario de la fundación de la Cofradía del Domingo de Ramos.

Como ya es tradición, el presidente del COAF y la secretaria técnica del Colegio profesional, David Toscano y Rocío Navarro, respectivamente, acudieron al templo de San Sebastián para brindar a Ntra. Sra. de la Paz –patrona de los administradores de fincas andaluces– una ofrenda floral, así como para contemplar los broches dorados bordados que lucieron los faldones del paso de la Virgen, para los que el Colegio Profesional onubense ha realizado una importante donación desinteresada.



Uno de los broches dorados del faldón del paso de la Virgen.

RECIBIMOS UN PRESENTE MUY ESPECIAL DE LA HDAD. DE LOS MUTILADOS

El COAF de Huelva recibió un obsequio por parte de la Hermandad de los Mutilados de Huelva. Su Hermano Mayor, Antonio Moreno, entregó en manos de David Toscano una de las flores de cera que embellecieron el paso de palio de Nuestra Señora de la Paz, patrona de los administradores de fincas de Andalucía, en esta pasada Semana Santa. Todo un detalle por parte de nuestra querida hermandad.

El Grupo Orona nos abrió sus puertas

Visita a la moderna factoría de Hernani, en Guipúzcoa

Una delegación de miembros del COAF de Huelva y de los Colegios de Administradores de Fincas de Málaga y Granada visitó en mayo la factoría y el centro de innovación del Grupo Orona, corporación industrial líder en el mercado nacional de ascensores u con un crecimiento vertiginoso en Europa.

La delegación onubense, encabezada por el vicepresidente del Colegio profesional onubense, José Antonio Oria, pudo conocer las modernas y vanguardistas instalaciones de la planta de Hernani (Guipúzcoa), con procesos y estética respetuosos con el medio ambiente.

TGESTIONO+

¿Quiere mejorar la administración de su comunidad?

• ASESORAMIENTO JURÍDICO
• ADMINISTRACIÓN DE FINCAS
• CONTABILIDAD DE COMUNIDADES

David Toscano
959 04 00 15
C/ Rascón 34, 1ª (Huelva)

Compañeros de profesión y amigos

La convivencia y las buenas relaciones entre los administradores de fincas colegiados forman parte de nuestra filosofía

Haciendo piña

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva se enorgullece de contar con una familia compuesta de excelentes profesionales y mejores personas. Fuera de los despachos, las juntas de propietarios y demás ataduras de esta maravillosa e intensa profesión, el COAF siempre trata de unir y hacer a todos los colegiados partícipes de este bonito proyecto.

Y un ejemplo de ello es la Cena de Convivencia que se celebró en la pasada edición de las Fiestas Colombinas junto con los compañeros colegiados y colaboradores, o el tradicional almuerzo que celebramos los miembros de la junta directiva tras la celebración de nuestras asambleas ordinarias.

Convenios y Empresas

PROTECCIÓN DE DATOS

El COAF ha sabido adaptarse al nuevo Reglamento de Protección de Datos en beneficio de sus administradores colegiados y las comunidades de propietarios, con convenios como los firmados con Grupo LAE o Grupo IWI.

NATURGY

Renovamos nuestro convenio con Naturgy (antes Gas Natural Fenosa) para obtener ventajas comerciales y soluciones energéticas y acciones formativas para los administradores de fincas colegiados.

LUZ Y AHORRO ENERGÉTICO

Acuerdos como los suscritos con Lúmina Energía o Multinenergía Verde son una casi una obligación en nuestro desempeño y Responsabilidad Social, ya que es tan importante el suministro eléctrico a los vecinos como fomentar el ahorro energético.

AZAHARA DE COMUNICACIONES

Sin duda alguna, la alianza con el Grupo Azahara de Comunicaciones ha sido clave en el crecimiento del Colegio, con la difusión de nuestra actividad y adaptando nuestra imagen corporativa y comunicación a los tiempos actuales. Sin este convenio, el COAF no sería hoy lo que es.

NORMATIVA DE INCENDIOS

Hemos alcanzado importantes acuerdos como el firmado con la empresa 3Fuegos, fundamental para la adaptación del COAF y las comunidades de propietarios onubenses a la nueva normativa de protección y prevención de incendios.

«El COAF se distingue por su vertiente social y tiene muchísimo recorrido»

David Toscano, presidente del COAF de Huelva, afronta la recta final de su 4ª Legislatura, y realiza un completo balance de la actividad, los logros conquistados y los retos marcados de una institución joven, pero plenamente asentada en la sociedad onubense

¿Qué reto se marca un COAF que ya está plenamente asentado y reconocido por sus instituciones hermanas?

Nos hemos propuesto que el COAF se vea y conozca no como un Colegio Profesional más, sino como un Colegio con un contenido social importantísimo, y que procura que la participación de los Colegiados sea positiva, activa y muy receptiva.

¿Cómo se ha potenciado la visibilización y presencia social del COAF de Huelva?

Por ejemplo, hemos promovido continuamente el contacto con las instituciones, organismos, y demás fuerzas vivas, que saben y conocen de la existencia del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva, de la función tan social que hacemos y de que pueden contar con nosotros.

Asimismo, la formación de los colegiados ha obtenido una participación creciente.

Hemos hecho una formación acorde a las necesidades que ellos mismos nos han pedido y hemos obtenido una excelente respuesta. El administrador de fincas es uno de los profesionales más completos y la realidad es que hay muchas materias y normativas, disposiciones legales que se

crean al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal y nuestra formación continua nos hace estar en una posición de privilegio para dotar a nuestros clientes del mejor de los servicios.

> «El futuro servicio del administrador de fincas 'de oficio' busca ayudar a los propietarios más necesitados»

¿Hacia dónde tiene que mirar el Colegio para seguir creciendo?

Este Colegio tiene muchísimo recorrido, más del que nosotros nos creemos. Tenemos una provincia con unas posibilidades enormes de que sea administrada por los Colegiados, una Costa todavía por explotar, y otras comarcas donde todavía tenemos que potenciar la profesión.

El futuro Servicio de Atención y Asesoramiento a Comunidades de Propietarios con escasos recursos, todo un hito.

Es una iniciativa pionera muy importante, ya que el COAF lo integran unos profesionales con una vocación social fundamental. Y ¿qué mejor que ayudar a aquellos que lo necesiten? Con este objetivo, nos pusimos de acuerdo con ayuntamientos, el de Huelva y Lepe, para asesorar a aquellas comunidades que, no teniendo los recursos necesarios para poder contratar a un administrador, puedan ser asesoradas. Y además, con una peculiaridad que nos distingue de otros colegios, dado que nuestro servicio es completamente altruista, sin subvenciones ni nada a cambio.

¿Por qué es importante que los propietarios conozcan qué supone contratar a un administrador de fincas colegiado?

Creo que en nuestra profesión, que es muy joven en esta provincia, nos dedicamos en el día a día a dar a conocer a la sociedad, a los clientes, los futuros clientes y al público en general, cuál es nuestro trabajo: quiénes somos y cuál es nuestra función dentro del marco legal. No nos cansamos de explicar qué importante es que una comunidad de propietarios esté administrada por un profesional colegiado: es un plus al cliente, garantía de que el servicio profesional es totalmente cualificado y riguroso en formación.

Han pasado dos años desde la última elección. Superada la mitad del mandato, ¿sigue habiendo la misma ilusión?

Al final del año 2019 y principios del 20, con la 4ª Legislatura, se agotará el mandato de esta Junta de Gobierno. Se cumplirán 16 años de la creación del Colegio y se iniciará un proceso electoral. Siempre he dicho que estaré a disposición de lo que quieran mis compañeros, que son los que me han otorgado, con su confianza, la posición que tengo ahora. Pero se consumarán 16 años de un cargo donde en muchos momen-

tos se ha tenido que tirar de un carro complicado, donde en un Colegio tan pequeño como el nuestro había que dividirse y, a lo mejor puede ser el momento de dar un paso al lado... Las fuerzas siguen intactas, el entusiasmo sigue siendo el mismo. Lo único que pasa, el tiempo.

La entrevista completa está disponible en **www.coafhuelva.com**

Entrevistamos a...

Alejandro Chamorro

"El administrador de fincas que no está colegiado dura dos años como mucho"

Carlos Rey Cazenave

"El asentamiento del COAF ha sido esencial para que exista más conciencia de contratar a un administrador de fincas"

Rocío Navarro

"El COAF podría ser como el Colegio de Abogados si no fuera por el intrusismo"

Javier De Vega

"El COAF es hoy lo que es gracias a la absoluta dedicación de David Toscano y Rocío Navarro"

Rocío Perez

"Todos los colegiados formamos como una familia en el COAF"

Alberto Santana

"El COAF ayuda mucho en la formación de los estudiantes que serán futuros AAFF"

Rafael Infante

"El problema del intrusismo laboral en Huelva es devastador y un riesgo para las comunidades"

Cristina López Colomer

"La Ley de Propiedad Horizontal debe ser más contundente y facilitar más las gestiones"

Jesús Jimeno

"Debería apreciarse de verdad el papel de la Colegiación para evitar la competencia desleal"

Las entrevistas completas están disponibles en **www.coafhuelva.com**

Siéntete a salvo de todo

AUTO | VIDA | SALUD | HOGAR | PENSIONES | MOTO

Estamos contigo cuando más lo necesitas

AXA Seguros tiene un noble propósito: apoyar a los clientes ante cualquier tipo de problema que pueda sucederles a lo largo de toda su vida.

Por eso, nos esforzamos cada día para aportarles seguridad y tranquilidad a la hora de afrontar nuevos proyectos. Para lograrlo, nos hemos propuesto construir relaciones sólidas y de confianza basadas en la proximidad y la cercanía.

#1 PRIMERA MARCA MUNDIAL DE SEGUROS POR 9º AÑO CONSECUTIVO

ALFONSO TRASMONTE, S.L.U.

AGENCIA EXCLUSIVA DE AXA SEGUROS EN PUNTA UMBRÍA - Nº REGISTRO EN DGS CO72B21526702

Avda. de Andalucía, 29 | 21100 - Punta Umbría | T. 959 31 48 43 | F. 959 16 26 83 | T. 627 78 31 72

https://www.axa.es/oficina/638320-alfonso-trasmontesl

Nuestros Colegiados

Nº	COLEGIADOS EJERCIENTES
35.178	Álvarez García, Mª del Carmen
35.980	Alvargonzález Martínez, Javier
24.869	Armenteros Gutiérrez, José
41.201	Bolaños Ruiz, Antonio
39.392	Camacho Carrasco, Óscar
14.271	Carrasco González, Julián
28.908	Carrasco Millano, José Enrique
41.369	Carrasco Ramírez, Ainoa
17.752	Carrillo Ureña, José Julio
34.757	Chamorro Cáliz, Alejandro
36.524	De Pablos Bugarín, Adolfo
24.229	De Vega Domínguez, Javier
36.705	Diéguez Garrido, Juan
39.584	Domínguez Calleja, Mª Carmen
30.097	Domínguez Hernández, Iván
27.679	Fernández González, Ángel Jaime
40.712	Franco Arias, Juan Manuel
31.442	García Aparicio, Mª Rosario
36.525	Gómez Lorenzo, Manuela
36.061	Gómez Martín, Francisco José
37.572	Gómez Nogueras, Carlos
33.122	Gómez Vázquez, Aurelio
39.585	Guerrero García, Juan Diego
39.153	Hernández Lorenzo, Manuel Fco.
40.289	Hernández Romero, Juan Alberto
32.511	Infante Sera, Rafael Manuel
15.810	Jimeno Rodríguez, Jesús Rafael
30.102	López Bayón, Mª José
29.168	López Colomer, Cristina
36.195	López Ortiz, Sergio
32.004	Martín Contreras, Antonio
40.290	Martín Lara, Araceli
36.940	Mascareña López, Manuel
42.162	Naranjo Vegas, Yolanda
	Obel Pérez, Manuel Jesús
35.689	Oria Cordero, José Antonio
35.982	Ortega Amezaga, Rocío
36.707	Pardo Muniz, Gustavo Andrés
33.833	Pérez Rodríguez, Rocío
37.574	Pérez Sánchez, Joaquín
31.447	Querol del Pino, Mª José
30.848	Rey Cazenave, Carlos
28.114	Riera Suárez, Luis Alberto
27.125	Rivera Zarandieta, Juan Ángel
41.202	Romero Oria, Antonio
23.380	Ruiz Domínguez, Juan Antonio
35.838	Ruiz Moreno, Ángela Mª
	Ruiz-Granados Álvarez-Ossorio, Carlos
30.849	Ruz Amigo, Juan Manuel
	Sánchez González, Antonio
33.834	Sánchez González, Manuela
37.145	Sánchez Orellana, Diego Luis
40.713	Toronjo Benítez, Fco. Jesús
27.126	Toscano Limón, David
42.589	Vázquez Rangel, Manuel
29.173	Villegas Carbonero, Ana
29.586	Vizcaíno Gómez, Mónica A.
34.767	Zamora López, Josefa
42.369	Vasallo Iglesias, Angel Francisco

Nº	COLEGIADOS NO EJERCIENTES
34.326	Cortés Morano, Matías
35.981	Gil Domínguez, Fernando José
14.011	Tenorio Martín, José Francisco

CON NOSOTROS ESTÁS MÁS PROTEGIDO

- Extintores portátiles
- Hidrantes y casetas de dotación
- Bocas de Incendio Equipadas (BIES)
- Sistemas fijos de extinción
- Rociadores
- Cortinas de agua
- Detección y alarma
- Abastecimiento de agua y grupos de presión

air ext

SERVICIOS CONTRAINCENDIOS REGIONALES, S.L.

Somos una empresa con amplia experiencia, acreditada por nuestros clientes, en la instalación, revisión y mantenimiento de sistemas contra incendios.

Además realizamos auditorías de diseño y formación al personal de mantenimiento de instalaciones preexistentes.

Avda. Muñoz de Vargas, Nº20 (Local) · Huelva · Apartado de correos, 644 · 959 541 127

La Gestión
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS
- Colegiado Nº 35.689 -

Colegio Administradores de Fincas Huelva

Llevamos a cabo la administración de comunidades en todos los aspectos:

LEGALES, CONTABLES Y TÉCNICOS

- Desde 2008 nos dedicamos a la administración de fincas. Usted tendrá la seguridad de que su comunidad está en buenas manos.
- Con un equipo humano cualificado y colegiado en el Consejo General de Administradores de Fincas de España, que avala nuestro trabajo.
- Administramos fincas en Islantilla, Lepe, La Redondela e Isla Cristina.

Nuestro objetivo:
Que el funcionamiento de su comunidad **sea eficiente.**

www.lagestion.es

Avda. Isla Cristina, 3 | Edificio Estrella de Mar | Local
C.P. 21449 | La Antilla - Lepe (Huelva)
M: 609 175 213 | T: 959 481 599 | info@lagestion.es

Protocolo de Actuación del Presidente de la Comunidad de Propietarios

TÍTULO I. NOMBRAMIENTO Y CAPACIDAD PARA SER PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD.

a).- Debe ser propietario.

En este punto es preciso incluir que no podrá ser presidente de la comunidad quien no sea propietario según los datos del administrador de fincas. Y ello aunque resida en el inmueble que es propiedad de un familiar suyo. De hacerlo así y designarse a alguien que no sea el propietario o copropietario, el nombramiento será nulo y podrá alegarse en cualquier momento, ya que su impugnación no está sometida a plazo alguno. El hijo del propietario puede asistir a una junta representando a su padre, pero no lo puede hacer para ser presidente.

b).- Presidente- persona jurídica.

Si alguna persona jurídica es propietaria de un piso o local podrá nombrársele como Presidente pero ejercerá como tal el que, en cada momento, sea el legal representante de esa persona jurídica.

c).- Obligación de asumir el cargo de presidente por sorteo.

La aceptación del cargo de presidente es obligatoria. De no querer aceptarlo, una persona debería acudir al juzgado planteando esta petición y probando la imposibilidad de llevar a cabo el cargo. Son causas objetivas que fundamentarían la petición de relevo, a título de ejemplo y entre otras: la falta de aptitud física o psíquica del nombrado, su falta de formación, su residencia habitual se encuentra a una gran distancia que le impide supervisar personalmente el funcionamiento de la Comunidad, o el ejercicio de una actividad concreta que dificulta o impide notablemente el desarrollo del cargo.

d).- Sistemas previstos para la designación de Presidente.

El sistema principal de designación es el de la elección por los propietarios asistentes a la Junta mediante la doble mayoría prevista en la regla 4ª del artículo 17 LPH: en primera convocatoria, mayoría del total de los propietarios que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación; y en segunda convocatoria, mayoría de los asistentes que, a su vez, represente más de la mitad del valor de las cuotas presentes. El sistema de elección requiere previamente la presentación de candidatos. Si no se obtienen las mayorías necesarias para la elección deberá procederse a la designación mediante los sistemas subsidiarios: por turno rotatorio o por sorteo. Cuando ni siquiera pueda designarse al Presidente mediante los sistemas subsidiarios (situación prácticamente imposible en la práctica) podrá acudirse también al Juez de Primera Instancia para que lo designe mediante el procedimiento de equidad.

e).- Incumplimiento de la aceptación de la designación por sorteo.

En algunos casos, el hecho de que el Presidente haya sido designado por el novedoso sistema de sorteo ha producido situaciones de dejadez que han conllevado, por ejemplo, la no convocatoria de la Junta ordinaria o la extraordinaria que puede ser solicitada por los comuneros. Esta circunstancia motiva un auténtico abandono de la posición de representante legal de la Comunidad que al Presidente de la misma le confiere la Ley. Esta situación puede provocar un primer orden de conflictos derivada, no de la oposición del Presidente al sistema de funcionamiento de la Comunidad, sino a la falta de cumplimiento de sus funciones.

Es decir, al abandono total de su obligación. En el caso de que existieran daños y perjuicios que se pudieran acreditar por el incumplimiento de su obligación, se podría ejercitar una acción civil por la propia Comunidad en acuerdo adoptado por la Junta que se convocara al efecto por el 25% de los comuneros o esta cifra que represente la de las cuotas de participación en el 25% del total. Esta adoptaría el acuerdo de la destitución del Presidente, designación de uno nuevo y ejercicio de la acción por la Comunidad, actuando este último en su representación.

f).- Duración del cargo de Presidente.

Salvo que en los Estatutos se disponga lo contrario, el plazo de duración será el de un año. Ningún inconveniente existe, ante la falta de concreta previsión estatutaria, para que la duración efectiva en el cargo sea inferior o superior al plazo de un año; lo importante es que se indique como punto del orden del día de la Junta Ordinaria (artículo 16.1 LPH) la renovación de los órganos de dirección. En el caso de que la duración efectiva en el desempeño del cargo excediera de un año, no se vería privado de sus competencias ni de sus facultades representativas.

TÍTULO II. LAS FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD EN ACTIVIDADES MOLESTAS, PROHIBIDAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

a).- Intervención del presidente en actividades molestas, prohibidas, etc.

Detectado o advertido esta actividad y comunicada al presidente que un comunero podría estar incurso en una de estas actividades se debe efectuar una comunicación al propietario o infractor (ocupante) para que tenga conocimiento de que la comunidad se opone al mantenimiento de la situación y que le exige que cese en el desarrolla de la misma. El requerimiento se podrá hacer al titular del inmueble aunque la actividad la lleve a cabo uno de sus ocupantes (un hijo por ejemplo) o cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el inmueble y sea ocupante habitual del mismo.

b).- Forma del requerimiento.

La forma para llevar a cabo la comunicación con el infractor lo será mediante un concreto sistema como lo es el requerimiento fehaciente. La LPH en este punto concreto es muy clara y ha utilizado un término tan claro en la ejecución de un acto de comunicación como es el de "requerimiento". Es decir, no se trata de que sea una mera comunicación, sino que esta debe llevarse a cabo en el modo y forma que se acredite que la recibió. Su ejecución material podrá ser llevada sin embargo por el conserje o encargado llevando la firma del presidente con lo que el presidente lo que extiende es la orden que podrá ser elaborada por el administrador de fincas. Incluso cabe que este pueda ejecutarla si lo autoriza el presidente.

Resulta obvio que debe constar en el requerimiento la fijación de un plazo concreto y determinado en el requerimiento para poder entender que se ha incumplido el mismo, fijándose el plazo prudencial para que pueda ser atendido o entenderse desatendido por el propietario u ocupante del piso o local. Por ejemplo, dos días.

d).- Requerimiento al inquilino.

En los casos de arrendamiento siendo el infractor el arrendatario, el presidente actúa sin que lo solicite el propietario.

c).- Fijación de un plazo en el requerimiento.

e).- Advertencia de que se le va a demandar si no cesa en su conducta.

Debe hacerse constar en la práctica del requerimiento el apercibimiento del ejercicio de acciones civiles.

f).- Negativa del presidente a llevar a cabo el requerimiento cuando lo han interesado uno o varios comuneros.

Si el requerimiento lo insta un comunero y el presidente se niega a llevarlo a cabo deberá convocarse la Junta de Propietarios para su debate, y en el caso de obtenerse la mayoría del art. 17.3.º LPH, el Presidente deberá practicar el requerimiento. En el caso de no obtenerse la mayoría, se podrá acudir al juicio de equidad del

último párrafo del art. 17.3 LPH. Si la junta no lo acuerda estaría, de todos modos, el comunero o comuneros afectados legitimado para demandar ellos contra el presunto infractor.

g).- Negativa del infractor a aceptar el requerimiento y cumplirlo.

La junta de propietarios intervendrá en la medida en que el infractor no cese en su actividad si ya se le ha requerido. Por ello, en el caso de negativa a admitir el requerimiento y cesar en el ejercicio de la actividad prohibida en el apartado segundo del art. 7 LPH, en el caso de que transcurra el plazo indicado en el requerimiento se procederá a convocar a la Junta de Propietarios, a fin de que ésta autorice al Presidente de la Comunidad para el ejercicio de la acción de cesación. Ello tiene gran importancia, habida cuenta de que, precisamente, a la demanda deberá acompañarse posteriormente la certificación del acuerdo que adopte la Junta de Propietarios autorizando el ejercicio de la acción de cesación.

h).- Documentos a acompañar a la demanda de cesación.

Certificado del administrador de fincas del acuerdo de la junta y requerimiento. Será posible la aportación de fotografías que acrediten la actividad realizada y la molestia.

i).- Contenido de lo que se puede reclamar al juez en estos casos.

La LPH admite que se puede solicitar de forma acumulativa la cesación de la actividad, la indemnización de daños y perjuicios y además la privación del uso del inmueble, por lo que no sería preciso que se solicitara de forma subsidiaria la cesación de la actividad, sino que ésta siempre es principal, y para los casos graves se instará, además, la privación del uso del inmueble.

j).- Condena y privación de los derechos políticos.

La privación del uso conlleva la privación de los derechos políticos. En estos casos de acordarse la privación del uso del inmueble ello con llevaría también la privación de los derechos políticos del comunero, tales como asistir a las juntas, o el derecho de voto, ya que se le priva del uso del inmueble en todas sus variantes, y entre ellas de intervenir en el desarrollo de la vida en comunidad, ya que no ha seguido las reglas de convivencia y es por ello, ante la gravedad de sus incumplimientos, por lo que ha sido condenado a una medida de la gravedad de la prevista en este art. 7.2 LPH y que, insistimos, debe reservarse solo para los hechos de cierta gravedad. Así, de ser uno de los miembros de la pareja el infractor y estar el inmueble a nombre de los dos, cierto es que el otro miembro, no infractor, sí que podría ejercer los derechos políticos, pero no si el inmueble solo fuera propiedad del infractor, ya que los derechos no son delegables en terceras personas en estos casos.

TÍTULO III. LA REPRESENTACIÓN EN JUICIO Y FUERA DE ÉL DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

a).- Características de las facultades representativas del Presidente.

En primer lugar, se trata de una representación legal en la medida en que el ámbito de su actuación como representante frente a terceros viene delimitado por la Ley sin que exija un previo acuerdo de la Junta de Propietarios que le autorice a actuar. En segundo lugar, se trata de una representación orgánica en la medida en que los actos realizados en el ejercicio de la representación tienen el mismo valor que si hubiesen sido realizados por la Comunidad en su conjunto, de ahí que se encuentren vinculados por esos actos los disidentes o los adquirentes posteriores.

b).- Ámbito material en el que puede el Presidente actuar representando a la Comunidad.

Desde un punto de vista negativo significa que no ostenta la representación cuando: 1º.-) se trata de situaciones jurídicas originadas antes de la constitución real de la Comunidad; por ejemplo, las controversias originadas en las situaciones individuales en las que los propietarios han sido parte con motivo de la adquisición de los pisos o locales. 2º.-) se trate de intereses de los propietarios respecto de los elementos privativos. No obstante, en determinados

casos se le ha atribuido representación para la defensa de los elementos privativos pero no está fundada en la representación orgánica sino en la voluntaria al considerar el voto favorable en la Junta como un apoderamiento individualizado dirigido al Presidente; por ejemplo: cuando el Presidente dirige la pretensión de reparación de daños ruinógenos existentes en elementos comunes y privativos en el ámbito del artículo 1.591 del Código Civil contra los profesionales intervinientes en el proceso constructivo (STS de 2 de junio de 1998); pretensión dirigida contra los constructores del edificio colindante para obtener la reparación de los daños causados en el edificio tanto en elementos comunes como en elementos privativos (STS de 26 de noviembre de 1990). 3º.–) se trate de actuaciones relativas a las materias que constituyen la competencia exclusiva de la Junta de Propietarios según el artículo 14 LPH. La legitimación del presidente de la comunidad para actuar judicialmente en el caso de vicios ruinógenos. En el resto de cuestiones no citadas puede intervenir firmando contratos, salvo que se trate de materias que deba someter su criterio a la junta de propietarios, como las que supongan un desembolso importante, con lo que puede hacerlo solo respecto a actos de mera administración. Por ejemplo, para contratar a una empresa que repare la fachada necesita acuerdo de la junta.

c).– Es competencia del Presidente la contratación y cese del personal trabajador de la comunidad.

El Presidente debe llevar a cabo los actos de administración diarios utilizando la vía ejecutiva del administrador de fincas para llevar a cabo aquellas actuaciones que, entiendan, repercutan en el buen desarrollo y funcionamiento de la comunidad. Nótese que sería absurdo entender

que para cualquier cuestión de poca importancia, o considerada meramente de administración tuviera que llevarse a cabo la molestia y gasto de convocar una junta extraordinaria para que sea la junta de propietarios la que se pronunciara sobre una materia concreta. Por ello, debemos concluir que entre las facultades del Presidente de la comunidad se encuentran la de la administración diaria de la comunidad, de tal manera que no es preciso que se convoque a la junta de propietarios para realizar la actividad normal de la misma.

d).- Presidente y escritura de poderes de representación.

No es preciso que cada vez que una Comunidad cambie de Presidente tenga que otorgarse un nuevo poder procesal en favor del Procurador pues éste subsiste y es suficiente en tanto no sea revocado.

e).- Ejercicio de acciones judiciales.

El Presidente no precisaba de autorización expresa de la Junta para promover acciones judiciales en beneficio de la Comunidad. La autorización de la junta para demandar solo se exige en los casos expresamente previstos, como puede ser el relativo al ejercicio de la acción de cesación del art. 7.2 LPH, o en el caso del monitorio de reclamación de gastos de comunidad que lo que requiere es la aprobación de la junta de la liquidación de la deuda, pero no para defender los intereses de la comunidad.

TÍTULO IV. SU ACTUACIÓN EN LA JUNTA Y EN SU CONVOCATORIA

a).- La convocatoria la firma el presidente aunque formalmente la redacta el administrador de fincas.

b).- Cualquier comunero puede pedir al presidente que incluya un punto en el orden del día.

Además, con respecto a si es potestativo del Presidente admitir o rechazar estas peticiones hay que recordar que la redacción del art. 16.2. 2º es lo suficientemente clara en cuanto a la obligación del Presidente de incluir en el orden del día la petición realizada por cualquier propietario, siempre y cuando reúna la petición los requisitos exigidos de: a. Escrito dirigido al Presidente y b. Claridad en la relación de asuntos que desea sean incluidos en el orden del día. Así pues, si así consta el Presidente está obligado a incluirlos "en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre", dice la norma, sin que pueda diferir su inclusión a otra de carácter extraordinario. Si no lo hiciera así, el comunero podría demandar a la comunidad pidiendo al juez que la convoque. El Presidente podrá rechazar la petición cuando la considere notoriamente improcedente.

c).- Periodicidad de la convocatoria.

La Junta se celebrará una vez al año o cuando el Presidente lo considere conveniente o cuando lo pida la cuarta parte de propietarios o un número que represente el 25% de las cuotas de participación. La convocatoria de la Junta la hará el Presidente o en su defecto, los promotores de la reunión.

d).- Incomparecencia del presidente a la junta.

La no comparecencia del Presidente a las Juntas convocadas por la vía del art. 16.1 LPH por la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. En primer lugar, hay que decir que en el caso de que se convoque y celebre la Junta por el *quorum* establecido del 25% recordemos que habida cuenta que han sido los propietarios del *quorum* establecido los que han instado la convocatoria deben ser ellos, los que la ley denomina "promotores", los que la convoquen expresamente, no el Presidente. El sistema de la convocatoria que deberá ejecutar el administrador es el mismo que si lo hiciera el Presidente de la Comunidad en el uso de las funciones que también le atribuye el art. 16.1 LPH con todas las consecuencias de los puntos del orden del día y relación de propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas con la correlativa advertencia de la posible privación del derecho de voto del art. 15.2 LPH. El sistema de *quorum* para la válida constitución de la Junta es el mismo fijado en el art. 16.2, 3º y la Presidencia de la Junta deberá ser, obviamente, por el Presidente de la Comunidad. El problema que se plantea es que si esta convocatoria se ha

verificado por los comuneros ante la negativa del Presidente podría ocurrir que este se negara a estar en la Junta presidiéndola. ¿Qué pasaría? ¿debería suspenderse? La solución práctica no sería suspender la Junta, ya que si reúne todos los requisitos de convocatoria y *quorum* que hemos visto no habría motivos legales para suspenderla y podría actuar como Presidente el Vicepresidente que se hubiere designado, o en su defecto cualquiera de los miembros de la junta rectora haciéndose constar en acta las razones de esta circunstancia. Es sumamente práctico que en todas las Comunidades se haga uso de esta opción de designar vicepresidentes y junta rectora. La interpretación más flexible y lógica es que la Junta debe celebrarse y que la no presencia del Presidente no debe ser obstáculo para ello.

e).- Firma del acta de una junta en la que se cambia de presidente.

Indudablemente firma el presidente saliente que estuvo en la junta y la presidió, no el que es elegido nuevo.

f).- Negativa del presidente a firmar el acta.

El secretario-administrador debe redactar y firmar el acta y enviarla a los propietarios con una diligencia final en la que hace constar que el presidente se niega a firmar. De todas maneras, la falta de la firma del presidente del acta no conlleva la nulidad de sus acuerdos ya que la ausencia de firma de Presidente en el acta de los acuerdos carece de la trascendencia que se pretende cuando el acta de la Junta no tiene carácter constitutivo de los acuerdos.

g).- Para admitir la representación el día de la junta no se puede exigir más allá de un mero escrito firmado por el propietario.

Los términos de la LPH no ofrecen lugar a dudas en cuanto a que no se puede exigir a los representantes de los comuneros que exhiban algún documento adicional al que consta de forma expresa en la ley, a saber, un escrito firmado. En tal sentido, tan solo se exigirá al inicio de la celebración de la junta de propietarios por el Presidente y administrador de fincas los escritos de representación que aporte el representante. En los mismos deberán constar cuatro cuestiones básicas:

- La plena identificación del propietario que cede su representación con indicación del piso o local con mención de DNI o documento identificativo.
- La expresa autorización al portador de la misma con designación de nombres y apellidos.
- La referencia de la fecha de la junta a que se refiere el escrito de autorización.
- La firma del escrito.
- No se podrán exigir más documentos que los que constan de forma expresa en la LPH, de tal manera que la aportación por el representante de los mismos le confiere autorización expresa para intervenir por el representado.

TÍTULO V. CONFLICTOS DE INTERESES ENTRE EL PRESIDENTE Y LA PROPIA COMUNIDAD.

a).- La real oposición existente del Presidente con los propietarios que plantean determinados puntos que se deben incluir en el orden del día. Admite la Ley que los propietarios que así lo deseen puedan comunicar al Presidente de la Comunidad que se incluyan determinados puntos en el orden del día de la próxima Junta a celebrar.

b).- La oposición del Presidente con la ejecución de los acuerdos adoptados.

Ciertamente, si se adoptan acuerdos en la Junta, estos deben ser ejecutados por el administrador de fincas en los términos establecidos en el acuerdo. En los casos en los que se hayan adoptado acuerdos, el Presidente no tiene legitimidad alguna para evitar su ejecución. En este sentido, entendemos que el administrador no estaría obligado a solicitar autorización del Presidente, ya que es un acuerdo adoptado en Junta por el régimen de las mayorías del art. 17 que para cada supuesto concreto se haya exigido. El Presidente no podría hacer nada, ni oponerse fácticamente a la ejecución del acuerdo, ya que en caso de impedirlo podrían reclamársele los daños y perjuicios producidos por el retraso en la ejecución del acuerdo. El administrador de fincas queda legitimado para adoptar las medidas de ejecución

que estime oportunas en base al propio contenido del acuerdo y si el Presidente no está de acuerdo, o votó en contra, lo que debería hacer, en su caso, es impugnar judicialmente el acuerdo adoptado del que disiente y, si lo interesa, plantear la petición de medida cautelar de suspensión del acuerdo adoptado por la vía del art. 18.4 LPH para que el juez lo valore con carácter previo a la celebración del juicio sobre la impugnación del acuerdo.

c).- Caso de que se trate de impugnar un acuerdo contra el que el Presidente, como copropietario que sigue siendo, ha votado en contra.

El Presidente presentaría una demanda por el trámite del juicio ordinario (art. 249.1.8º LEC) impugnando el acuerdo adoptado. La Comunidad sería la demandada y nos encontraríamos con el problema de quién representa a la Comunidad si el Presidente es el que demanda. La respuesta debe ser obvia, ya que en primer lugar, lógicamente, la demandada es la Comunidad de propietarios, no el Presidente, que al fin y al cabo es el que en este caso demanda. Ahora bien, en estos casos es posible que sea el Vicepresidente de la Comunidad nombrado por la vía del art. 13.1, b) LPH el que actuaría, y no hubiese cualquiera de los miembros de la Junta rectora designada por la vía del art. 13.1, párrafo 1º LPH. El art. 13.4, párrafo 2º LPH así lo establece, al determinar que el Vicepresidente o vicepresidentes, por su orden, sustituyen al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste y es evidente que el supuesto que tratamos lo es de imposibilidad por existir un claro conflicto de intereses. La solución sería la de que compareciera en juicio representando a la Comunidad el Vicepresidente o cualquiera de los miembros de la Junta rectora si no hay vicepresidentes, porque es evidente que el juez no podría poner a éstos últimos problemas de falta de capacidad para representar a la Comunidad y exigir que fuera el Presidente el que lo hiciera, cuando, en definitiva, éste es el que está ejercitando la acción de impugnación.

d).- Caso de que hubiera sido otro comunero distinto al Presidente el que presentara la acción de impugnación del acuerdo, cuando el Presidente también ha votado en contra, y, en consecuencia, podría estar interesado en que prosperara la acción.

La solución sería que compareciera en juicio el Vicepresidente o cualquiera de los miembros de la Junta rectora, ya que se daría un claro caso de "imposibilidad" del presidente de intervenir, como viene regulado en el art. 13.4.2º LPH. El Presidente que votó en contra del acuerdo impugnado ahora por un propietario no puede actuar en el juicio para declarar como parte en la prueba de interrogatorio de partes que propondría la parte actora, ya que tiene intereses en la resolución del asunto contrapuestos a la representación que ostenta. Si, de todas maneras, el Presidente insistiera en representar a la Comunidad cabría que por parte de los vicepresidentes o del propio administrador se presentara un escrito en el juzgado, o comparecencia, haciendo constar el conflicto de intereses existente para que el juez tuviera conocimiento de la situación de estar declarando una persona que representa a la Comunidad y en la que concurre un claro conflicto de intereses. El Presidente podría comparecer con abogado y procurador representando a la Comunidad como parte demandada, pero esta situación constituiría, como decimos, un fraude de ley o abuso antisocial del derecho que debe evitarse por la propia comparecencia en juicio de los antes citados. La solución es bien sencilla, ya que la vía legal del art. 13.4.2º LPH citado le permite al juez articular la sustitución procesal entendiendo que el Presidente no tiene capacidad para comparecer por la parte demandada por existir un ejercicio antisocial del derecho del art. 7.2 CC y dar traslado a la Comunidad para que pueda comparecer la persona que sustituya al Presidente en estos supuestos de imposibilidad bien física o bien legal, como ahora ocurre.

e).- Caso de impugnación de junta convocada legalmente por propietarios que reúnen el quorum fijado en la L.P.H. ante la negativa o la pasividad del Presidente.

Este caso es muy parecido al anterior, habida cuenta que si se ha procedido a la convocatoria de la Junta por el 25% se podría dar el caso de que se celebrara, incluso, sin la presencia del Presidente, y que el Presidente de la Comunidad impugnara el acuerdo que se adoptara. Como el Presidente sería el que ejercitara la acción civil nos encontraríamos con la misma situación, pero la respuesta debe

ser idéntica a la dada en el caso anterior, ya que no puede dejarse a la Comunidad en rebeldía por el hecho de que sea el Presidente el que ejercita la acción, ni impedirse la representación de otra persona que sustituya en juicio al Presidente que comparece como actor.

TÍTULO VI. EL PRESIDENTE Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS

a).- Nombramiento de administrador de fincas.

Resulta imprescindible el nombramiento por parte de la Junta para que su actuación vincule a los propietarios. Es posible que se le contrate con anterioridad a su nombramiento por la Junta pero ésta deberá ratificar los actos ya realizados. En ningún caso puede oponer el Administrador su protección como tercero al haber contratado con el Presidente en cuanto representante legal de la Comunidad pues la propia cualificación profesional del Administrador impide considerarlo como un tercero de buena fe que pueda alegar desconocimiento de la competencia exclusiva e indelegable de la Junta para nombrar y remover órganos comunitarios según el artículo 14.1 LPH.

b).- Ilegalidad del nombramiento por el presidente.

En ningún modo podría vincular a la Comunidad, ya que el Presidente no está facultado para firmar contratos de vinculación contractual respecto a miembros de los órganos de gobierno de la Comunidad, que es al fin y al cabo lo que es el administrador de fincas a tenor del art. 13.1, d) de la Ley de Propiedad Horizontal. Hay que recordar que salvo que (art. 13.7) en los estatutos de la Comunidad se hubiera pactado lo contrario el nombramiento de los órganos de la comunidad y, entre ellos el de administrador, se hace por un solo año, y es en cada junta de propietarios anual cuando se vuelve a renovar el nombramiento del administrador de fincas o se nombra a otro nuevo. En este sentido, el contrato no tendría validez al no tener facultades el presidente para obligar a la comunidad por periodo superior al año. Ahora bien, durante el año no es posible cesar al administrador salvo que se le indemnice, por lo que lo prudente sería esperar a la celebración de la junta y si así lo estima la Junta nombrar a otro administrador, ya que ese contrato no tendría validez y si restara un periodo por cumplir no tendría fuerza contractual para obligar el administrador a la comunidad a que le mantuviera en sus funciones.

c).- Capacidad para ser nombrado.

La Ley exige la existencia de una cualificación profesional suficiente para ser administrador, por lo que es preciso que las comunidades extremen los nombramientos en estos casos, existiendo un colectivo como los administradores de fincas colegiados que reúnen los requisitos exigibles para la viabilidad de su nombramiento.

d).- Reglas de juego que disciplinan la relación contractual del administrador de fincas con la comunidad de propietarios:

- Que, como regla general, cuando un administrador de fincas se incorpore a una comunidad de propietarios para desempeñar sus funciones que, en desarrollo del art. 20 LPH, han pactado con la misma en virtud de su nombramiento en una junta de propietarios se verifica por el plazo de un año. Por ello, el vencimiento de su contrato se produce en la próxima junta de propietarios ordinaria que se celebre al año próximo.
- Que los estatutos pueden desde el origen de la constitución de la comunidad de propietarios establecer el plazo de duración superior al año.
- Que es viable la remoción del cargo de administrador antes de cumplimiento del plazo de su contrato.
- Que esta remoción puede serlo aun sin justa causa.
- Que el administrador tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios derivados de la remoción en este caso.
- No tendrá derecho a la indemnización si la remoción lo ha sido por justa causa.

e).- Casos en los que las promotoras "imponen" generalmente a los administradores de fincas en la inicial constitución de la comunidad de propietarios.

Si la promotora ha designado a un administrador de fincas para que lleve a cabo las primeras gestiones es en la primera junta de propietarios donde debe no aceptarse a este administrador de fincas o

ratificarlo en el cargo, ya que al designarse por un año no se le podrá cesar durante este periodo a no concurrir justa causa.

f).- Encargo del presidente al administrador de la realización de unas determinadas obras al administrador al considerarlas este de carácter urgente.

La cuestión es de sumo interés, pero hay que poner de manifiesto que si el Presidente es el que ordena las obras urgentes de reparación el administrador debería ejecutarlas, ya que al fin y al cabo este actúa en virtud del mandato conferido ex art. 1.726 CC y el Presidente es la que persona que representa a la Comunidad en juicio y fuera de él en base al art. 13.3 LPH, por lo que estaría obligado a ello y si se niega y existen daños sería responsable civil el administrador por los daños que se causen. En todo caso debería exigir que esa orden se le diera por escrito, a fin de poder documentar la ejecución de esas reparaciones urgentes y su exoneración de responsabilidad en el caso de que se derivaran daños. Hay que hacer notar que si no tiene pruebas de que no fue él quien dio la orden podrían imputárseles las responsabilidades por los daños causados, ya que la ejecución se adoptó por su encargo. Por ello, tanto por acción como por omisión se le puede derivar la responsabilidad civil, por lo que es preciso que lo tenga todo documentado llegado el evento.

g).- El requerimiento de la administración a la Comunidad para que se adopten las medidas urgentes de reparación en fachadas ante la caída de objetos por la inexistencia de obras de conservación. Retraso en la ejecución de las órdenes de la administración.

Esta cuestión suele ser de trascendental importancia, ya que en el caso expuesto sería responsable la Comunidad por los daños que se hubieren producido en los particulares por la caída de objetos de la fachada ante la inexistencia de obras de conservación o reparación ex art. 10.1 LPH. El administrador debería haber puesto en conocimiento previo de la Comunidad la necesidad de realizar estas obras de reparación, ya que por su carácter de profesional es el que está obligado a dar cuenta al Presidente y, por ende, a la Junta de propietarios para que se adopte el acuerdo de reparación. Si pese a esa comunicación no se adopta el acuerdo será la Comunidad la directamente responsable. En estos casos, llegado el punto en que tras caer objetos a la calle de la fachada la administración requiere a la Comunidad para que se adopten las medidas de reparación urgente, el administrador debería comunicar esta circunstancia al Presidente para que se procediera a la inmediata convocatoria de una Junta de carácter extraordinario que aprobara la ejecución de estas obras. Hay que hacer notar que no queda en el arbitrio de la Junta la adopción, o no, del acuerdo relativo a la ejecución de las obras cuando existe requerimiento de la administración, pero el administrador de la finca salva su responsabilidad con la comunicación al Presidente, sin tener responsabilidades civiles por los daños que se puedan causar por su inejecución, ya que sería responsable la propia Comunidad. Si la Junta adopta el acuerdo y algún propietario dificulta su ejecución se les podrían imponer individualmente las sanciones que por el retraso la administración pudiera establecer, tales como no permitir la entrada en su inmueble si es preciso hacerlo para la ejecución del acuerdo.

h).- Posibilidad de que el administrador haga un plan previsible de reparaciones ordinarias y que la Junta los apruebe para todo el año.

El hecho de que la aprobación de las reparaciones ordinarias se sometan a la Junta de propietarios no quiere decir que no se pueda efectuar una interpretación abierta a la posibilidad de previsión en el plan de gastos y presupuesto aprobado en la Junta ordinaria anual para todas aquellas que deben realizarse durante ese ejercicio. Ello debe entenderse así, ya que en caso contrario podría suponer el art. 14 LPH un veto paralizante al desarrollo de la Comunidad. En efecto, una interpretación restrictiva conllevaría que una técnica defensiva del administrador, para evitar caer en responsabilidad contractual con la Comunidad le impidiera realizar obras de reparación por el hecho de no ser urgentes, pero sí previsibles cuando la Junta de propietarios se celebró. Por ello, podríamos hablar de que sí que podría existir responsabilidad civil contractual por daños frente a la Comunidad por parte del administrador si este se abstiene de realizar todo

tipo de reparaciones bajo el "paraguas" de que son ordinarias y no propone a la Comunidad un plan de su ejecución en la Junta de propietarios. La existencia de daños en la Comunidad por su inejecución podrían atribuírsele en estos casos al administrador por su negligencia profesional, de tal manera que lo que podría partir de una técnica defensiva se convertiría en una responsabilidad civil por exceso de prevención en sus funciones.

i).- Los estatutos no pueden atribuir al administrador la posibilidad de hacer por sí mismo las reparaciones ordinarias.

Respecto a la posibilidad de que por vía estatutaria se le confiera al administrador la posibilidad de realizar él mismo las reparaciones ordinarias debemos insistir en que sería nula al ser contraria a la ley.

j).- Responsabilidad del administrador de vigilar la ejecución de las obras en una comunidad.

Debe hacerlo el administrador no el presidente a tenor del art. 20 d) LPH, aunque no debe entenderse como que tiene que estar de forma permanente en la obra pero sí un control periódico, por ejemplo, por conducto de la comunicación del portero-conserje para informar más tarde a la Junta.

k).- Encargo de obras urgentes por el presidente al administrador de fincas.

Podría ocurrir, también, que fuera de los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios, el propio Presidente le hiciera el encargo de la realización de unas determinadas obras al administrador al considerarlas este de carácter urgente. La cuestión es de sumo interés, pero hay que poner de manifiesto que si el Presidente es el que ordena las obras urgentes de reparación el administrador debería ejecutarlas, ya que al fin y al cabo este actúa en virtud del mandato conferido ex art. 1.726 CC y el Presidente es la que persona que representa a la Comunidad en juicio y fuera de él en base al art. 13.3 LPH, por lo que estaría obligado a ello y si se niega y existen daños sería responsable civil el administrador por los daños que se causen. En todo caso debería exigir que esa orden se le diera por escrito, a fin de poder documentar la ejecución de esas reparaciones urgentes y su exoneración de responsabilidad en el caso de que se derivaran daños. Hay que hacer notar que si no tiene pruebas de que no fue él quien dio la orden podrían imputárseles las responsabilidades por los daños causados, ya que la ejecución se adoptó por su encargo. Por ello, tanto por acción como por omisión se le puede derivar la responsabilidad civil, por lo que es preciso que lo tenga todo documentado llegado el evento.

l).- Requerimiento de la Administración a la comunidad para que lleve a efecto obras de urgencia en fachada.

El requerimiento de la administración a la Comunidad para que se adopten las medidas urgentes de reparación en fachadas ante la caída de objetos por la inexistencia de obras de conservación. Esta cuestión suele ser de trascendental importancia, ya que en el caso expuesto sería responsable la Comunidad por los daños que se hubieren producido en los particulares por la caída de objetos de la fachada ante la inexistencia de obras de conservación o reparación ex art. 10.1 LPH. El administrador debería haber puesto en conocimiento previo de la Comunidad la necesidad de realizar estas obras de reparación, ya que por su carácter de profesional es el que está obligado a dar cuenta al Presidente y, por ende, a la Junta de propietarios para que se adopte el acuerdo de reparación. Si pese a esa comunicación no se adopta el acuerdo será la Comunidad la directamente responsable. En estos casos, llegado el punto en que tras caer objetos a la calle de la fachada la administración requiere a la Comunidad para que se adopten las medidas de reparación urgente, el administrador debería comunicar esta circunstancia al Presidente para que se procediera a la inmediata convocatoria de una Junta de carácter extraordinario que aprobara la ejecución de estas obras. Hay que hacer notar que no queda en el arbitrio de la Junta la adopción, o no, del acuerdo relativo a la ejecución de las obras cuando existe requerimiento de la administración, pero el administrador de la finca salva su responsabilidad con la comunicación al Presidente, sin tener responsabilidades civiles por los daños que se puedan causar por su inejecución, ya que sería responsable la propia Comunidad. Si la Junta adopta el acuerdo y algún propietario dificulta su ejecución se les podrían imponer individualmente las sanciones que por el retraso

la administración pudiera establecer, tales como no permitir la entrada en su inmueble si es preciso hacerlo para la ejecución del acuerdo.

TÍTULO VII. RECLAMACIÓN GASTOS DE COMUNIDAD

a).- El Presidente no precisa autorización de la Junta para demandar.

El Presidente de una comunidad no precisa autorización de ésta para reclamar los gastos de comunidad. Tan sólo lo precisa el administrador de fincas.

b).- Se aconseja que demande el administrador.

Puede ser conveniente que quien represente a la Comunidad sea siempre el Administrador que tiene más conocimiento de la Comunidad. (No podrá ser citado como testigo, sólo como parte en la prueba de interrogatorio de partes del art. 301 LEC. En consecuencia, es preferible que ejercite la acción judicial el administrador autorizado por la Junta (art. 21.1 LPH), ya que este tiene más conocimiento de la realidad de la deuda y su alcance estando más facultado para contestar las posibles preguntas que le dirija el abogado del moroso. Habría que aportar la copia del acuerdo que legitima al administrador para el ejercicio de la acción indudablemente, ya que en caso contrario se podría oponer falta de personalidad en el demandante para el ejercicio de la acción. De todas maneras, esta circunstancia es subsanable en la vista o audiencia previa.

c).- El administrador puede demandar con autorización de la junta para ello instando el monitorio y aportando certificación del acuerdo de la junta aprobatorio de la liquidación de la deuda con el VºBº del presidente siempre que el acuerdo haya sido notificado.

No hace falta acreditar con la petición monitoria la notificación ya que la Ley no lo exige. Solo la certificación del acuerdo.

d).- Contenido del certificado de deuda comunitaria para demandar en el monitorio.

Es preciso que en la certificación consten debidamente expresados y detallados los datos que dan origen a la deuda y a qué se refiere la misma para que el deudor pueda oponerse y tener conocimiento de lo que se le reclama y qué puede alegar. No es válida una simple certificación que indique solo la cifra adeudada, sino que hay que desglosar al menos los meses o trimestres que se adeudan.

f).- Supuesto de oposición del deudor y continuación o no del administrador de fincas en lugar del actor.

Si se opone el deudor se plantea la duda de que si se inicia la reclamación por el monitorio y se opone el deudor, si al transformarse en un juicio verbal u ordinario, valdría la representación del administrador. Debe entenderse que sí, que la autorización de la junta para que el administrador demande por la vía del monitorio se extiende al juicio transformado, pero solo en el caso del juicio verbal, ya que la mayoría de la doctrina entiende que si la cuantía de lo reclamado supera los 6.000 euros ya tendrá que presentar la demanda el presidente, no el administrador.

g).- Reclamación frente a varios morosos.

Es posible hacerlo legalmente, pero no se aconseja por los problemas que ello genera ante las diferentes respuestas que pueden dar los demandados que retrasarían la resolución del pleito. Es preferible demandar de uno en uno.

Azahara de Comunicaciones
Diseño Gráfico y Web • Desarrollo Software
Comunicación y Marketing
Avda. de la Ría, 3 - 2ª planta | Centro de Coop. Andalucía Algarve | 21001 Huelva | T. 959 200 401 | www.azaharacomunicacion.com

INSTALACIONES - REPARACIONES

TELEJARA®

* ANTENAS COLECTIVAS
* ANTENAS INDIVIDUALES
* PORTEROS AUTOMÁTICOS
* VIDEO PORTEROS
* ELECTRICIDAD

959 226 074
648 961 614

AUTOMATISMOS HUELVA

Desde 1982

- Fabricación Propia
- Puertas Automáticas
- Puertas de vivienda
- Cortafuegos

- Mantenimientos
- Reparaciones

www.automatismoshuelva.com

AENOR ER Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

Calidad y Tecnología

Disponemos de todo lo que necesita, llámenos

Exposición y ventas

Av. Alemania, 90 21002 Huelva

Teléfono

959 285 153