LA LLAVE

COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

BOLETÍN INFORMATIVO NÚM 4 SEPT2018

Mesa de Vivienda Plan de Vivienda 2018-2021

PREPARAMOS NUEVO CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES

TV DIGITAL TERRESTRE

ADAPTACIÓN ANTENAS

CNAF 2018 MADRID

GALERIA DE FOTOS SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

coafmu

coafmu

LA LLAVE

COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

SEPTIEMBRE 2018

BOLETÍN INFORMATIVO NÚMERO 4

SUMARIO

SALUDA DEL PRESIDENTE

NUEVAS AYUDAS DEL PLAN DE VIVIENDA 2018-2021

REUNION CON EL COLEGIO DE INGENIEROS INDUSTRIALES

MOROSIDAD

MESA DE VIVIENDA

NOTICIA POLÍTICA VIVIENDA

JORNADAS DE FORMACIÓN

TV DIGITAL TERRESTRE

FECHAS CLAVE EN EL FUTURO DE LA TDT

COLABORACION ESPECIAL DE ANTONIO NAVARRO SELFA

PROBLEMÁTICA DE LA SEGURIDAD INFORMÁTICA (FRANCISCO MORENO ESCOSA)

ORGANIZACIÓN DE LA OFRENDA AL PATRÓN SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

XXI CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

SALUDA DEL PRESIDENTE

En el XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado el pasado mes de junio en Madrid los Colegiados de Murcia tuvimos la oportunidad de conocer de primera mano el proyecto que desde el Consejo se ha elaborado de una nueva Ley de Propiedad Horizontal. Nuestro colectivo agrupa ya a unos 15.500 profesionales en toda España y consideramos prioritario que se acometa una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que pese a las sucesivas modificaciones parciales que ha ido sufriendo, no ha sido elaborado un texto íntegro desde el año 1960, existiendo además multitud de jurisprudencia relacionada que se ha intentado condensar en esta propuesta que ahora presenta el CGCAFE. Hay que adaptar la legislación a la nueva realidad de los edificios y de quienes los ocupan.

En el proyecto presentado y debatido se proponen medidas frente a la morosidad tales como establecer intereses más elevados al interés legal del dinero con el fin de promover el pago de los propietarios morosos. También se ha propuesto que se pueda reclamar al comprador de una vivienda las cantidades adeudadas por morosidad que correspondan a los cuatro años naturales inmediatamente anteriores a la transmisión del inmueble y de la parte vencida del año en curso. Durante el transcurso del Congreso se presentaron los datos de morosidad global y, aunque ha disminuido un 3,88% con respecto al año 2016, es un tema de los más importantes para nuestros despachos ya que afecta a la viabilidad económica de nuestras comunidades de propietarios.

En representación de todos los Colegiados de Murcia tuve la oportunidad de participar activamente en el Congreso junto a varios compañeros y conocer de primera mano las propuestas y cambios que se plantean en temas como las obligaciones fiscales, de arrendamientos urbanos y de protección de datos para comunidades y despachos profesionales.

Un tema muy debatido fue el de los “alquileres vacacionales” que afecta sobre todo a las principales ciudades de nuestra Región de Murcia y a los municipios costeros. Asimismo se habló de eficiencia energética, robótica aplicada a los edificios, protección de datos y accesibilidad. Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) y en representación de todos los Colegios Territoriales se hizo hincapié en el deber de colaborar con las instituciones públicas en defensa de los intereses de los usuarios a los que administramos y por eso se ha lanzado esta propuesta de Ley de Propiedad Horizontal con el objetivo de hacer frente a la situación actual y garantizar el conocimiento y adecuado cumplimiento de las obligaciones normativas de forma clara.

Este este espacio que me brinda La Llave os invito de nuevo a participar en esta revista, abierta a todos vosotros, e igualmente también os recuerdo que las Comisiones del Colegio tienen las puertas abiertas para todos los que quieran hacer aportaciones y sugerencias. También serán estudiadas las sugerencias que respecto al borrador de LPH queráis aportar y que serán trasladadas al Consejo General.

Carlos Antón Selva

http://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/propuesta-nueva-ley-de-propiedad-horizontal.pdf

NUEVAS AYUDAS PARA LA MEJORA DE LA CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE VIVIENDAS

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, Jose Antonio Fernandez Lladó ha presentado en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia las nuevas ayudas del Plan de Vivienda 2018-2021. Durante la presentación ha hecho especial hincapié en las ayudas de hasta el 40% de la inversión para conservación y accesibilidad. Así ha destacado que para conservación se puede solicitar ayudas de hasta 3.000€/vivienda y para accesibilidad de hasta 8.000€.
La mejora precisamente de la accesibilidad en aquellas viviendas con personas con discapacidad puede alcanzar hasta los 17.000€ en el caso de personas con grado más severo de discapacidad. En presupuesto total para estos conceptos es de 14,34 millones. También para ayudas a la vivienda para jóvenes y con el objetivo de facilitar la adquisición de viviendas en municipios de menos de 5.000 habitantes o alquiler, se destina un presupuesto de 5,09 millones.En este caso los beneficiarios deberán ser jóvenes menores de 35 años con escasos recursos y pueden ser, en el caso del alquiler, de hasta un 50% de un alquiler de 600€. Las ayudas en caso de adquisición de vivienda para jóvenes es de hasta un 20% de una vivienda de 100.000€.

REUNIÓN CON EL COLEGIO DE INGENIEROS INDUSTRIALES

Nuestro Presidente Carlos Antón Selva junto al Vicepresidente I, Francisco Moreno Escosa, y la Vocal de la Junta de Gobierno Berta Notario, han participado en una reunión organizada por el Colegio de Ingenieros Industriales el pasado día 21 de septiembre. **El Decano del CII, José Martín Torrens, y el Vicedecano D. Marcos Mateos** han planteado diferentes asuntos que son de interés para ambos colegios profesionales. En la misma se han tratado temas como el asesoramiento a las comunidades de propietarios debidamente en materias técnicas relacionadas con Industria. Al término del encuentro los representantes del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia han agradecido la organización de esta reunión para trabajar juntos en temas de interés para los ciudadanos.

CARLOS ANTÓN: «EL COBRO SIEMPRE DEPENDE DE LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES»

El pasado 5 de agosto se publicó una noticia en la que se recogían las inquietudes de nuestro colectivo en temas relacionados con la adecuada gestión de cobro y las reclamaciones judiciales por morosidad en las comunidades de propietarios.
https://www.laverdad.es/murcia/carlos-anton-cobro-20180805004109-ntvo.html

MESA DE VIVIENDA REGIÓN DE MURCIA

El pasado 24 de julio en representación del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia, el Presidente Carlos Antón Selva y Vicepresidente III, Juan Pedro Manresa, han participado en la Mesa de Vivienda. En la Mesa, presidida por el Presidente de la Comunidad Autónoma y el Consejero de Fomento, se ha presentado el nuevo Plan de Vivienda 2018-2021 que beneficiará a 21.000 familias de la Región de Murcia, dotado con más de 80 millones en ayudas y que recupera la vivienda protegida y ayuda a las familias en riesgo de desahucio. Desde el Colegio seguimos colaborando con la Administración y haciendo aportaciones en interés de nuestras comunidades de propietarios y vecinos.

EJERCEMOS UN PAPEL FUNDAMENTAL EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

El domingo 24 de junio el diario regional La Verdad publicó una entrevista al Presidente del Colegio de Administradores de Fincas así como varios artículos de opinión del Vicepresidente y Presidente de la Comisión de Deontología, Francisco Moreno-Escosa y Fulgencio Manzano, con motivo del suplemento especial dedicado a las comunidades de propietarios.

Esperamos que pueda ser de interés para todos los colegiados por los temas de actualidad que se tratan. Sin duda cada día la presencia de todos los administradores de fincas en los medios de comunicación redunda en una mejor información para los propietarios y vecinos en general sobre la importancia de contar con un profesional para la gestión de sus comunidades. Se puede consultar en https://coafmu.org/2018/06/26/ejercemos-un-papel-vertebral-fundamental-en-la-politica-de-vivienda/

CARLOS ANTÓN SELVA

Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia

«Ejercemos un papel vertebral fundamental en la ordenación de la política de vivienda»

MURCIA

S. Triguero. Carlos Antón cumple un año como presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia, tras relevar el pasado año a Felipe López Alarcón al frente de este órgano colegial, tiempo suficiente para analizar los retos a los que se enfrenta la profesión en particular y esta entidad en general como garante de una filosofía que aspira a velar por el cumplimiento de las normas deontológicas, ética profesional, competencia desleal y por el respeto debido a los derechos de los particulares, ejerciendo la facultad disciplinaria en el orden profesional y colegiado, así como todas aquellas otras funciones que se crean beneficiosas para los intereses profesionales y que se encaminen al cumplimiento de los objetivos colegiales.

–¿Qué servicios ofrece el Colegio de Administradores de Fincas a sus asociados?

–Ofrecemos principalmente formación continua a nuestros miembros, además de los seguros de responsabilidad civil y de garantías financieras, y la posibilidad de acceder a información y convenios que hacen más fácil nuestra labor profesional. Además la pertenencia al Colegio es una garantía de seguridad para el ciudadano.

En la actualidad somos más de 400 colegiados en la Región de Murcia de un colectivo que a nivel nacional está formado por más de 15.000 colegiados.

–¿Y qué servicio ofrece a la sociedad un profesional como el Administrador de Fincas colegiado?

–Los Administradores de Fincas Colegiados tienen atribuidos un conjunto de funciones que les otorgan un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España y en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda por los ciudadanos en condiciones de seguridad y habitabilidad.

Carlos Antón Selva, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia. A. Durán/Efq

Son las siguientes, la garantía de la seguridad jurídica en la organización de las comunidades de propietarios, en las que habita el 80% de los ciudadanos españoles.

Por otro lado, está la gestión económica integral de los recursos presupuestarios, entre los que se incluyen las dotaciones legalmente previstas para la conservación y mantenimiento de las edificaciones, o cualquier otro instrumento para el fomento de esta política pública que pudiera establecerse en el futuro.

- ¿Sienten que esta profesión está lo suficientemente valorada por la ciudadanía?

–Según los datos obtenidos por el Cgcafe en su última encuesta, el 82,3% de los españoles considera una garantía para las Comunidades de Propietarios que los Administradores de Fincas estén colegiados. Es una valoración por tanto muy positiva de nuestra profesión.

–¿Qué rasgos debe reunir un buen Administrador de Fincas?

–El Administrador de Fincas Colegiado desarrolla tal cantidad de actividades que debe poseer un perfil muy cualificado. Debe ser conocedor de toda la legislación que afecta a los edificios, incluida la parte técnica. Además debe gestionar la economía de las comunidades de propietarios con rigor y conseguir la conciliación de los distintos intereses que suelen tener sus miembros. Por último debe intermediar con los organismos públicos en su relación con las comunidades, siendo el valedor de los derechos de los ciudadanos.

–¿Existe intrusismo en su profesión?

–Si lo hay. A pesar de la sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 8/11/2016, en la que pone de manifiesto que únicamente son Administradores de Fincas aquellos profesionales que forman parte de los Colegios de Administradores de Fincas, y declara que la utilización de la denominación "Administrador de Fincas" corresponde, exclusivamente, a estos colegiados y a sus Colegios Profesionales, destacando además que con el uso público o la inscripción de una marca que lleve la denominación de Administradores de Fincas, sin pertenecer a un Colegio Profesional de Administradores de Fincas, se crea confusión en el mercado de los consumidores de servicios. Por eso es muy importante que los propietarios constaten la cualificación del profesional al que van a encargar la gestión de su patrimonio.

–¿Qué importancia debe dar el ad-

«Velamos por el derecho a la vivienda en condiciones de seguridad y habitabilidad»

«Para el 82,3% de los españoles la labor de los Administradores es toda una garantía»

ministrador de fincas a la formación continua?

–Es primordial para cualquier AFC estar al día en la legislación que atañe a las comunidades de propietarios y a los arrendamientos de inmuebles, con lo que no podrá asesorar debidamente a sus clientes si no completa su formación periódicamente. A estos efectos en el Coafmu programamos un amplio calendario de jornadas formativas al cabo del año, y que otorgan una certificación en formación mediante bonus. También existe la posibilidad de asistir a formación on line, a través del programa nacional de Aula Colegial, así como títulos propios de diferentes Universidades que permiten la colegiación.

–¿Qué tipo de normativas afectan en mayor medida a las comunidades de vecinos y que muchas veces no son conscientes de la importancia de su cumplimiento?

–Además de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, son muchas las normativas que salen a diario y que de un modo u otro afectan a las comunidades, algunas de las más recientes pueden ser la aplicación de la ley de procedimiento administrativo, que establece el uso de medios electrónicos como único sistema para que las Comunidades de Propietarios se relacionen con las Administraciones Públicas; la entrada en vigor del RGPD, que exige a las comunidades realizar un registro de actividades de tratamiento para los datos personales que custodia; la elaboración del informe de evaluación de Edificios, que obliga a los inmuebles de más de 50 años y a los que vayan a pedir algún tipo de subvención a la CARM; las inspecciones técnicas obligatorias en materia de electricidad según el Reglamento Electro Técnico de Baja Tensión; las obligaciones fiscales como la cumplimentación anual del modelo 347, o del modelo 184 de atribución de rentas, en su caso; las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales, tenga o no empleados a su cargo. Las responsabilidades inherentes a sus actuaciones como promotor cuando encargan una obra de reforma; o el cumplimiento de la normativa municipal sobre mantenimiento de piscinas, entre otras.

Evidentemente la comunidad que no sea administrada por un profesional difícilmente podrá dar cumplimiento a todas sus obligaciones.

–¿Qué rasgos caracterizan a los administradores de fincas en la Región de Murcia?

–Los AFC de la Región son un referente a nivel nacional, tanto por su implicación en los objetivos comunes, (fuimos una de las comunidades que más firman aportaron para la iniciativa legislativa popular que conllevó la reforma de la LPH), y por su profesionalidad y cualidades humanas (como se pudo comprobar en la gestión del siniestro del terremoto de la ciudad de Lorca y la reconstrucción del patrimonio inmobiliario de la ciudad, edificio por edificio). Si bien existe la lógica competitividad como en cada sector, cuando se trata de ayudar a algún compañero siempre se encuentra el apoyo de los más experimentados, y la unión de objetivos a través de nuestro Colegio profesional.

OPINIÓN
FULGENCIO MANZANO
Coordinador Comisión de Deontología Profesional Coafmu

Protección del honor

¿Cómo resolver el choque entre el derecho de información de los comuneros y su derecho al honor?

La respuesta es bastante sencilla, y aparece recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Sección 1ª, número 135/2014, de 21 de marzo, que determina: Que la información sobre los morosos de la comunidad no sólo es de interés para ésta, sino que viene amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal. Si la información que facilita la comunidad de propietarios calificando de moroso a un comunero no es veraz, éste ha sido lesionado en su honor. Si un llamado moroso es realmente un moroso, tal calificación no vulnera su derecho al honor. La información no debe tener intención de menoscabar el honor de nadie. No debe contener juicios valorativos, ni expresiones injuriosas o insultantes. Es decir, debe mencionar al deudor y lo que debe, sin más.

Entonces, ¿cuándo se considera moroso un propietario? Para no vulnerar el derecho al honor de un comunero calificándolo públicamente de moroso, hay que saber cuándo hay un moroso en la comunidad. En primer lugar, el momento de determinar si un comunero es moroso, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Civil, 466/2009, de 2 de Julio, es el comienzo de una junta. El Administrador debe aportar a la junta una lista actualizada de los morosos y hacer la advertencia de que no podrán votar antes de empezarla. Ello con independencia de si constan o no los morosos en la convocatoria, pues cabe que hayan pagado o consignado la suma o impugnado un acta.

En segundo lugar, el moroso lo es desde el momento en que ha transcurrido el plazo para pagar, conforme dispone el Artículo 1100 del Código Civil. Un comunero será moroso si la Junta ha acordado que habrá que pagar en los siete primeros días de cada mes y no lo ha hecho en este plazo. O, si no se dice nada al respecto, cuando finalice el mes o el trimestre, dependiendo de si las cuotas se pagan mensual o trimestralmente.

OPINIÓN
FRANCISCO MORENO-ESCOSA
Vicepresidente I Coafmu

Seguridad informática

El desafío para un Administrador de Fincas Colegiado es poder atender las demandas de servicio de los vecinos a través de herramientas tecnológicas adecuadas sin poner en riesgo su negocio o, lo que es más importante, la seguridad de los datos que custodia de sus clientes.

El Incibe registró en España 123.064 ataques cibernéticos en 2017, de los cuales el 95% afectaron a empresas y ciudadanos. El Certsi indica que aproximadamente la mitad de los ataques tienen como fin la obtención de información. Y lo peor es que son datos al alza y muy preocupantes pues la mayoría de los ataques se realizan aleatoriamente, con técnicas novedosas, y sin que los autónomos o pequeñas pymes cuenten en ocasiones con las medidas de seguridad adecuadas para bloquearlos. También se ven afectados por estos ataques los ciudadanos a través de sus dispositivos (teléfonos, tablets u ordenadores) que tienen vulnerabilidades o por haber instalado en ellos aplicaciones o juegos que podrían poner en riesgo datos almacenados en otros programas. Por ello es necesario destacar que la seguridad informática es cosa de todos, pues el ataque puede llegar a ser efectivo a través del eslabón más débil de la cadena, y expandirse.

El nuevo Reglamento Europeo de Protección de Datos (RGPD) coloca a los administradores de fincas como encargados del tratamiento de datos las comunidades que administra, y les obliga a establecer medidas de protección proporcionales y adecuadas, en un mundo donde la tecnología informática es imprescindible para poder prestar servicios de calidad.

Como profesionales realizamos esfuerzos en la formación y concienciación del personal del despacho, que ha sido siempre, y seguirá siendo, una parte fundamental en la seguridad. Técnicas como la del phising son cada vez más sofisticadas y habituales en nuestro sector, donde piratas informáticos se hacen pasar por entidades bancarias o proveedores habituales con el fin de robar contraseñas de acceso o infectar los datos en equipos locales (ransomware). Y esta formación la complementamos con recursos técnicos especializados, que ponen las barreras necesarias y las mantienen actualizadas constantemente.

Toda esta inversión en conocimientos y en seguridad no es gratuita, aumenta los costes internos del profesional administrador de fincas, al tiempo que éste pretende continuar siendo competitivo en un mercado donde, en ocasiones, el cliente exige disponibilidad inmediata de la información y por cualquier medio, sin atender a protocolos de seguridad, al tiempo que se cuestiona la subida de honorarios o tiende a compararlos con otros más económicos, sin valorar debidamente el verdadero esfuerzo que hay detrás para defender sus intereses.

Esto es, sin duda, un verdadero reto, tanto para este colectivo como para otros muchos servicios profesionales.

PRÓXIMAS JORNADAS DE FORMACIÓN

La Comisión de Formación está trabajando en el programa de formación del mes de noviembre. Os adelantamos las fechas de celebración de las reuniones para que vayáis haciendo la previsión en vuestras agendas. Los días previstos son el 9, 16, 23 y 30 de noviembre, siempre en horario de mañana. En breve os enviaremos el programa definitivo.

TV DIGITAL TERRESTRE

El Ministerio de Economía y Empresa publica la hoja de ruta para la liberación del segundo dividendo digital (Fuente: Ministerio de Economía, Industria y Competitividad)

El Ministerio de Economía y Empresa ha publicado la hoja de ruta para la liberación del segundo dividendo digital

El proceso de liberación del segundo dividendo finalizará antes del 30 de junio de 2020, cumpliendo con el calendario de la Unión Europea.

Se garantizarán las actuales capacidades del servicio de televisión digital terrestre (TDT).

Se prevé un régimen de compensación de costes de adaptación de instalaciones de recepción de los usuarios y la actualización de equipamiento de transmisión de los radiodifusores.

El Ministerio de Economía y Empresa ha publicado la hoja de ruta del proceso de autorización de la banda de frecuencias de 700 MHz para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas de banda ancha inalámbrica. Esta se ha elaborado tomando en consideración las aportaciones recibidas en la consulta pública sobre el proceso, celebrada entre el 28 de noviembre de 2017 y el 19 de febrero de 2018, en la que se recibieron cerca de un centenar de contribuciones de las partes interesadas.

La hoja de ruta publicada prevé finalizar el proceso de liberación de la banda de 700 MHz antes del 30 de junio de 2020, de acuerdo con el calendario establecido en la normativa comunitaria. La liberación de la banda de 700 MHz, conocido como segundo dividendo digital, es un proceso de ámbito europeo, que tiene como objetivo garantizar un enfoque coordinado del uso de esta banda en la Unión Europea, que será clave para la prestación de servicios de 5G y la extensión de su cobertura, en particular, en las zonas rurales, asegurando el acceso y la conectividad.

Entre los hitos más relevantes del calendario contenido en la hoja de ruta figura la aprobación de diversos instrumentos normativos antes de finalizar 2018. Entre otros, se procederá a la aprobación de un nuevo Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre (TDT), en el que se prevé mantener las capacidades actuales de dicho servicio. Se diseñará el Plan con el objetivo de mantener el número de múltiples nacionales y autonómicos y, consecuentemente, la actual oferta de canales de televisión y las capacidades de desconexión territorial. Igualmente, se incluirán en el Plan garantías de disponibilidad, como mínimo hasta 2030, de la banda de frecuencias de 470-694 MHz para la prestación de dichos servicios.

De acuerdo con la hoja de ruta, se establece el objetivo de aprobar antes de final de año el régimen de compensaciones para la adaptación de las instalaciones de recepción de los edificios a las nuevas frecuencias y para compensar los cambios necesarios en el equipamiento de transmisión de los radiodifusores, compatible con el régimen comunitario aplicable.

El proceso efectivo de migración de los servicios de TDT de las frecuencias que utilizan la banda 700 MHz a las nuevas frecuencias planificadas, se prevé que se desarrolle entre enero de 2019 y marzo de 2020.

La publicación de la hoja de ruta de liberación del segundo dividendo digital, da continuidad a las medidas contempladas en el Plan Nacional 5G (2018-2020). El objetivo del Plan Nacional 5G es situar a nuestro país entre los más avanzados en el desarrollo de esta nueva tecnología, de manera que cuando la 5G alcance su madurez tecnológica y comercial, España esté preparada para aprovechar al máximo las oportunidades de este paradigma tecnológico. Dentro de la ejecución de este Plan, se desarrollará en un futuro la licitación de la banda de 700 MHz para su efectiva utilización en servicios 5G, estimándose que se realicen las adjudicaciones de las licencias antes del 30 de junio de 2020.

http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgnextoid=9429907499c44610VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnextchannel=2f0e154527515310VgnVCM1000001d04140aRCRD

FECHAS CLAVE EN EL FUTURO DE LA TDT

Octubre de 2018: Inicio actuaciones de comunicación

Diciembre de 2018: Publicación de los reales decretos para la compensación de costes del proceso de liberación de la banda de 700 MHz.

Diciembre de 2018: Publicación del Real Decreto que apruebe el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre, y las medidas para la liberación de la banda 700 MHz.

Enero de 2019: Inicio de la ejecución del proceso para la liberación del segundo dividendo digital.

Enero de 2019: Encendido de las primeras emisiones simultáneas en las nuevas frecuencias.

Octubre 2019: Encendido, en su caso, de los últimos transmisores con emisiones simultáneas de 6 meses.

Marzo de 2020: Fin del despliegue, encendido de los últimos transmisores sin periodo de emisión simultánea, y apagado de las emisiones en la banda 694-790 MHz.

Junio de 2020: Fecha límite establecida en la Decisión (UE) 2017/899 para la disponibilidad de la banda 694-790 MHz para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.

COLABORACIÓN ESPECIAL DE ANTONIO JOSÉ NAVARRO SELFA

¿Puede una Junta de Propietarios prohibir la actividad "de servicio de hostelería, hospedaje, alquiler de viviendas con carácter de alojamiento turístico, o similares"?

Hace unos días tuve la oportunidad y el placer de ser invitado a la comisión de turismo de la COEC. El objetivo era intercambiar y contrastar opiniones sobre los apartamentos turísticos y su legislación. Como otras veces que he intervenido en este tipo de foros o similares, surgió una pregunta que es literalmente la siguiente: ¿Puede una Junta de Propietarios prohibir la actividad "*de servicio de hostelería, hospedaje, alquiler de viviendas con carácter de alojamiento turístico, o similares"?*

La pregunta se formulaba en el sentido o bajo la premisa de que con carácter general este tipo de actividades pueden resultar ser molestas, nocivas o incluso peligrosas para la comunidad, pues es notorio que en las zonas de veraneo de la costa y en los apartamentos turísticos de las ciudades, es una queja que se viene produciendo con asiduidad, sobre todo en aquellas que se alquilan sin control de tipo alguno.

El presente post pretende de forma muy sencilla dar respuesta a esa pregunta, que en realidad sería de aplicación a cualquier actividad molesta, prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, según el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En este sentido, el de la pregunta arriba planteada, caben de DOS ESCENARIOS:

1º La cláusula limitativa está inscrita en los Estatutos de la Comunidad.

En este caso la actividad de alojamiento turístico a la supuestamente se destinaría la vivienda está prohibida por los Estatutos de la Comunidad, que además están debidamente inscritos en el Registro de Propiedad, y la cláusula no tiene ningún problema interpretativo en el sentido de que expresa con claridad que los pisos del inmuebles solo podrán dedicarse única y exclusivamente a vivienda.

Este tipo de cláusulas estatutarias son limitativas de algunas facultades dominicales, por lo que habrán de interpretarse siempre restrictivamente. De ahí la importancia de la redacción de la misma y su justificación y proporcionalidad. Si cumplen estos requisitos no debe de haber ningún problema y la actividad estaría prohibida en la Comunidad de Propietarios.

En este sentido, es bastante recurrente por la Jurisprudencia, la utilización como fundamentación jurídica de la Sentencia del TS Sala 1º de 20 de octubre de 2.008 que indica que: *"La doctrina constitucional entiende que el art. 33 CE reconoce al derecho a la propiedad privada un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos. Si bien es cierto que los estatutos de una determinada*

comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, éstas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad."

Para concluir podríamos indicar que un ejemplo *de esta cláusula podría ser: "Queda prohibido destinar los pisos o viviendas a cualquier tipo de actividad industrial, empresarial, de hospedaje, albergue o alojamiento turístico similar".*

2º) La pretendida prohibición no consta en los Estatutos

Si la prohibición no está debidamente inscrita en los Estatutos de la Comunidad la calificación de una actividad como incómoda o molesta solo por su naturaleza no puede hacerse apriorísticamente y por ende prohibirla. La prohibición deberá instarse judicialmente y a posteriori aunque la misma cumpla con las formalidades administrativas, es decir la Junta de propietarios no puede determinar a través de acuerdo las actividades que consiente o prohíbe, que se realicen en un piso o vivienda, aunque si recomendamos en caso de aprobación la impugnación judicial del acuerdo.

Para dicha situación la Ley de Propiedad Horizontal nos configura el artículo 7 de dicho cuerpo legal 2, que establece que "Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades 2. 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.

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.

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.

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.

El procedimiento a seguir tiene sus particularidades que vienen establecidas en el propio artículo y que básicamente son las siguientes:

El Presidente de la comunidad, deberá 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. Se debe de utilizar una notificación fehaciente para disponer de prueba de haber efectuado el requerimiento.

Si una vez enviado el requerimiento de cese 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 es un procedimiento judicial que en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Una vez presentada la demanda, a esta se debe de acompañar necesariamente, acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios.

- El juez siempre que se pida por el demandante podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

- Para el caso de la que la sentencia fuera estimatoria se podrá condenar en sentencia, además de a la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, a la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años. Por último y lógicamente 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. En este sentido y para los que estén interesados en ampliar esta última cuestión os dejo el enlace de otro post donde se desarrollan los aspectos sustantivos y procesales.

http://navarroselfa.blogspot.com/2016/10/analisis-practico-y-jurisprudencial-de.html

Antonio José Navarro Selfa, abogado en ejercicio, Decano del Ilustre Colegio de Abogados de Cartagena.

Profesor de la Escuela de Práctica jurídica "San Isidoro de Cartagena" en Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal. Profesor del master de acceso a la abogacía en el módulo civil-procesal civil.

SATISFACCIÓN POR LA PARTICIPACIÓN EN LA OFRENDA AL PATRÓN 2018

Este año nuestro Colegio ha sido el responsable de organizar la Ofrenda a nuestro Patrón en Santo Domingo de La Calzada. Para ello se desarrolló un amplio programa de actividades los días 4 y 5 de mayo. El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ha colaborado con el Colegio de Murcia para la difusión y promoción de este evento ayudando a mantener una tradición de nuestra profesión ya que se celebra desde hace 48 años. También el Ayuntamiento de Murcia ha querido sumarse a esta celebración junto a patrocinadores como Otis, Mutua de Propietarios, Banco Sabadell y KDos Consulting. Agradecemos también la colaboración de la Consejería de Turismo y Cultura de la Región de Murcia, Postres Reina, Multivertical y Frutas Beri.

(Grupo de Administradores de Fincas de la Región de Murcia, 4 de Mayo 2018)

ESPECIAL CNAF 2018

Del 7 al 9 de Junio una representación de Administradores de Fincas de Murcia asistió al XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas. Allí se estrecharon lazos de amistad con compañeros procedentes de varios países como Australia, Argentina, Brasil, Bolivia, Colombia, Cuba, Chile, Italia y Perú. Sin duda una excelente oportunidad para conocer la realidad de nuestra profesión en el resto del mundo.

La presentación de una propuesta de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ocupó un lugar destacado entre los temas que se trataron. En este sentido nuestro asesor jurídico, **Pedro García-Córcoles** nos hace las siguientes consideraciones:

"Hacia el detalle, en busca de seguridad jurídica"

Con el borrador de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, se pretende pasar de una Ley de 24 artículos, que por ser insuficiente, es desarrollada e interpretada jurisprudencialmente, a una Ley de 49 artículos (más del doble), que en base a la jurisprudencia existente hasta la fecha y la práctica que se pretende dinamizar, quiere eliminar la necesidad de futuras interpretaciones, intentando detallar y precisar supuestos concretos de la problemática real existente en las Comunidades.

Se pretende obtener seguridad jurídica, entre otros aspectos, sabiendo de antemano a qué atenernos al adoptar acuerdos, no en base a una jurisprudencia oculta al ciudadano e inaccesible para los no profesionales, sino en base a una Ley que se puede leer por los comuneros/consumidores, y se puede explicar por el administrador profesional."

Administrador Fincas Colegiado

Servicio de Calidad Administrador de Fincas

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

C/PROCLAMACIÓN 5, BAJO

MURCIA

Contacto: info@coafmu.org

T. 968211356