



coafmu

LA LLAVE

COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

ABRIL 2018

BOLETÍN INFORMATIVO NÚMERO 3

SUMARIO

SALUDA DEL PRESIDENTE

JORNADA SOBRE CERTIFICADO DIGITAL

JORNADAS FORMATIVAS PARA COLEGIADOS

MESA DEL AGUA

OBLIGACIONES FISCALES MODELO 347

ENTREVISTA EN LA VERDAD DEL PRESIDENTE

ORGANIZACIÓN DE LA OFRENDA AL PATRÓN SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

PLAN DE VIVIENDA

DIFUSIÓN DEL CONGRESO NACIONAL EN MADRID

I TORNEO DE PÁDEL CAFMURCIA

ESTRENAMOS CANAL YOUTUBE

Edita:

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia

Departamento de Comunicación

C/Proclamación 5, bajo

30002 Murcia

T. 968 211 356

www.coafmu.org



SALUDA DEL PRESIDENTE

Después de un trimestre cargado de actividades quisiera en este breve boletín de noticias aprovechar para agradecer la participación a todos los colegiados en las diferentes actividades de formación que se han organizado desde el Colegio y, por supuesto, a todos los compañeros de la Comisión de formación, que han dedicado muchas horas de trabajo desinteresado a preparar una agenda llena de encuentros, charlas, mesas redondas, presentaciones y conferencias, y cuya evaluación por parte de los asistentes ha sido extraordinaria.

Además de la agenda propia de representación de nuestro Colegio en las diferentes reuniones a las que hemos sido convocados como la reciente presentación del Plan de Vivienda en la Consejería de Presidencia o la asistencia a la mesa del agua organizada por Emuasa, hemos considerado oportuno organizar un torneo de pádel que ha estado patrocinado y que supone otra línea de participación y convivencia entre colegiados.

También hemos aumentado la presencia en los medios de comunicación y en las redes sociales de nuestro colectivo que en este 2018 está de celebración pues cumplimos 50 años de la regulación de nuestra profesión a través de la creación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

Quiero también recordaos que la participación en esta revista está abierta a todos vosotros, al igual que si os queréis integrar en algunas de las comisiones del Colegio, tenéis las puertas abiertas.



CONCURSO DE FOTOGRAFÍA
50 Años de tranquilidad

CNAF 2018
AVANZAMOS CONTIGO
50 años
Administrador Fincas Colegiado

Por último, y ya que este año nos ha correspondido la organización de la Ofrenda a nuestro Patrón en Santo Domingo de la Calzada, os invito a que os apuntéis a este evento que de seguro supondrá una experiencia divertida y de compañerismo para todos los participantes, y que nos permitirá también compartir unos días con los compañeros Administradores del resto de España.

JORNADA CERTIFICADOS DIGITALES

El pasado día 15 de enero se celebró la I Jornada sobre certificados digitales organizada por CAFMIRMA en la sede de la Federación de Fútbol de Murcia. El Vicepresidente Francisco Moreno-Escosa fue el encargado de presentar al técnico de Ivnosis que explicó mediante una completa presentación todos los procesos que conlleva la implantación de este nuevo sistema. Una amplia representación de colegiados asistieron a este acto tal y como se aprecia en la siguiente fotografía.



JORNADAS DE FORMACIÓN 1 TRIMESTRE 2018: “NUESTRO RETO TU FORMACIÓN”

Del 23 de febrero al 15 de marzo se celebraron las Jornadas de Formación del 1 Trimestre de este año. Bajo el título “Nuestro reto tu formación” el día 23 de febrero intervinieron los compañeros Celso Rodríguez Corral, secretario del Colegio, Juan Pedro Manresa Nicolás, vicepresidente, y J.Fernández Martínez, abogado y administrador. En esta primera jornada se debatió sobre voto presunto, elementos comunes y privativos, accesibilidad y mayoría cualificadas con el desarrollo de varios casos prácticos.

La segunda jornada del día 2 de marzo la jornada se dedicó a contabilidad y elaboración de un presupuesto. Los ponentes Josefa Rivas Garcia, censor de cuentas y administradora de fincas, e Iván Gea Sánchez, Vicepresidente y administrador de fincas, hablaron de cómo se debe interpretar una escritura de obra nueva y división horizontal, de cómo preparar un presupuesto, ordinario y extraordinario, de la distribución de grupos de gastos, cálculo de aportaciones, comparativa de gastos, cierre económico y cierre de cuentas. Asimismo se expusieron ejemplos de asientos de fin de ejercicio, deudores y acreedores, desviación del presupuesto, análisis de imprevistos, imputación según criterios de distribución, bases para la confección de un nuevo presupuesto así como la función operativa de un programa específico para la administración económica de una comunidad y norma 43.

El día 9 de marzo nuestra compañera Berta Notario Aranda, vocal de la Junta de Gobierno, fue la encargada de la ponencia sobre normativa del edificio y más concretamente sobre instalaciones, inspecciones y las novedades relacionadas con la recarga de los vehículos eléctricos. Informe de evaluación y técnica y eficiencia energética fueron otros de los temas explicados y debatidos durante su intervención. A continuación fue el turno de Antonio Ruiz Ortega que desarrolló su intervención en torno a la prevención de riesgos laborales y los seguros de responsabilidad civil de comunidades y administradores.





Para finalizar el programa, nuestro Vicepresidente Juan Pedro Manresa Nicolás fue el encargado de la ponencia del día 15 de marzo sobre responsabilidades del administrador, suministro eléctrico, empresas de mantenimiento y servicio y referencial de calidad del servicio de administrador de fincas. También se presentó un caso práctico de una asamblea de propietarios a cargo de José Pérez Martínez.

MESA DEL AGUA EN MURCIA



El 16 de enero ha tenido lugar en la Sede de la Compañía de Aguas de Murcia, EMUASA, una mesa de trabajo denominada "Empresarios y Profesionales" en la que ha estado presente el Colegio de Administradores representado por su Presidente Carlos Antón Selva.

La reunión ha sido coordinada por Dña. Pilar Megías encargada de RSC de EMUASA, asistiendo también por parte de la empresa el Gerente D. José Albadalejo, y los Directores de Departamentos D. Simón Nevado y D. Juan Cabezas. Además asistió el Director de la Cátedra de RSC de la Universidad de Murcia, Longinos Marín, y destacados representantes de otros Colegios Profesionales como Ramón Madrid del Colegio de Economistas, de ESAMUR, de Organismos de la Administración y de la Asociación de Promotores Inmobiliarios.

Se han tratado diferentes asuntos relacionados todos con la gestión del agua en la Región, aportando cada colectivo sus ideas y problemáticas al respecto. Nuestra aportación a la mesa ha sido extensa, resumiendo a continuación algunos de los temas planteados: la situación de desaprovechamiento de las aguas extraídas por las comunidades a través de las bombas de achique de las aguas de freático, así como la eliminación del canon de saneamiento de las citadas aguas que actualmente recae sobre las comunidades afectadas. Solicitud de la reactivación de la instalación de contadores de telelectura que permitan independizar los contadores particulares de los comunitarios sin tener que hacer una nueva instalación. Prevención de fugas con dichos contadores mediante alertas a las comunidades. Facilitarnos a los Administradores las gestiones vía certificados electrónicos que eviten desplazamientos a su Sede. Solicitado estudio sobre las diferencias entre las lecturas de contadores individuales y sustractivos que son perjudiciales para las comunidades. Todos los temas que han sido puestos sobre la mesa nacen de las aportaciones realizadas por los Administradores a través de su colaboración con el Colegio.

FIRMA DE ACUERDOS

La protección de nuestras comunidades de propietarios es una prioridad para el Colegio. Por eso el pasado 18 de enero se mantuvo una reunión de trabajo para la firma de acuerdos de colaboración con representantes de Mutua de Propietarios en la que participaron nuestro Presidente [Carlos Anton Selva](#), [Antonio Ruiz](#) y [Pedro Galvez](#).



OBLIGACIONES FISCALES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

20180116 16:46 - La Verdad - 04 de Feb 2018 - Page 97

REGION 7

Miras presenta 4.385 avales para las primarias del PP, por los 140 de Garre

Si los procedimientos con los que todos los partidos se han comprometido a presentar en las elecciones municipales del 15 de mayo...

EL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE LA REGIÓN DE MURCIA INFORMA A TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El día 28 de este mes de febrero, acaba el plazo de la presentación del modelo 347 ante Hacienda.

En este modelo se declaran todos aquellos pagos que en el ejercicio 2017 que se hayan realizado a un mismo proveedor de la comunidad y que supere la cantidad de 3.005,06 euros IVA incluido, quedando exenta de dicha declaración los pagos a instituciones como ayuntamientos y compañías de suministros y seguros.

Que a partir de mayo de 2018 está prevista la modificación de la Ley Orgánica de Protección de Datos, siendo obligación de las comunidades adaptarse a dicha normativa.

Que desde el año 2016, las comunidades están obligadas a obtener el Certificado Digital para sus relaciones con organismos e instituciones oficiales.

Por todo ello, confie la administración de su Comunidad en un ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO para velar por sus intereses. Su cualificación y constante formación le hace ser un **PROFESIONAL CON GARANTÍA**

www.cofafim.org / Proclamación, S. Murcia 30002

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España

Fincas Colegiado

Con motivo de la presentación del modelo 347, el Colegio de Administradores de Fincas publicó en el diario La Verdad un anuncio para recordar a todos los vecinos y presidentes de comunidades la obligación de presentar esta declaración antes del día 28 de febrero para declarar todos aquellos pagos que en el ejercicio 2017 se hubieran realizado con un mismo proveedor de la comunidad y superaran los 3.005,06€ IVA incluido, excepto suministros, seguros y pagos a ayuntamientos. Además se informó de que a partir de mayo de 2018 está prevista la modificación de la Ley Orgánica de Protección de Datos siendo obligación de las comunidades adaptarse a dicha normativa. Por último, también se recordó que desde el año 2016 las comunidades están obligadas a obtener el certificado digital para sus relaciones con organismos e instituciones oficiales.

El pasado día 22 de marzo se publicó en La Verdad de Murcia un artículo de opinión de nuestro Presidente Carlos Antón Selva que os invitamos a leer en el siguiente enlace. También podréis encontrarlo en nuestra página web.

<http://www.laverdad.es/nuestra-economia/nuevas-obligaciones-administrador-20180322014943-ntvo.html>

OPINIÓN
CARLOS ANTÓN SELVA

Presidente del Colegio de Administradores de Fincas



Nuevas obligaciones para el administrador de fincas colegiado

Los administradores de fincas colegiados de la Región de Murcia vivimos en la actualidad una serie de cambios importantes como responsables de la conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario que representan las comunidades de propietarios que confían en nosotros

Las nuevas políticas de vivienda relacionadas con el ahorro energético, la accesibilidad universal, la comunicación digital con la Administración Pública o la obligada protección de los datos de los propietarios deben ser adecuadamente gestionadas y por eso nuestro Colegio tiene como prioridad en su agenda la formación de nuestros colegiados para dar mejor servicio a todos los ciudadanos y sus viviendas.

Hoy en día un Administrador no solo se encarga de la gestión económica de una comunidad sino que debe aconsejar a los propietarios, en su relación ante la Administración de manera que se garantice la aplicación y desarrollo de todas las normas que afectan a las viviendas de los ciudadanos. Y esto se hace en estrecha colaboración con los Presidentes de las comunidades para responder a todas las cuestiones que cada día se plantean. Surgen nuevas situaciones como las viviendas vacacionales, 'blocking' o acoso vecinal, ruidos, vehículos eléctricos, multiculturalidad o accesibilidad que requieren profesionales adecuadamente formados y un Colegio de Administradores de Fincas que preste todo el apoyo necesario para actuar en beneficio e interés de los consumidores y usuarios y de la sociedad en general. También en materia de violencia de género se ha firmado recientemente un acuerdo mediante el cual los administradores de fincas colegiados colaborarán con

el Consejo General del Poder Judicial para que se denuncie la violencia de género en el entorno vecinal. De esta manera los Colegios de Administradores de Fincas informarán a las comunidades de propietarios que cuenten con un profesional colegiado sobre cómo actuar ante la violencia de género.

Asimismo, el próximo 25 de mayo de 2018, el reglamento europeo 2016/679 será de obligado cumplimiento para todos los responsables y encargados de tratamiento de datos personales.

Dentro de las nuevas obligaciones, los responsables y encargados de tratamiento deberán llevar un Registro de actividades de tratamiento, que servirá de referencia para el diseño de todo el sistema de protección de datos y donde se detallarán todos los aspectos. La nueva normativa no deja al margen a las comunidades de propietarios, que seguirán siendo responsables del tratamiento de los datos que en su ámbito de aplicación gestionen.

Cada vez más las nuevas tecnologías se aplican a las comunidades y sistemas como la videovigilancia o los controles de acceso a garajes o a servicios deportivos se implantan en comunidades para mejorar la seguridad. Pero a su vez suponen un riesgo para los derechos de las personas que deben ser gestionados y evaluados, por tanto, el administrador de fincas colegiado debe informar a las comunidades de los riesgos de implantar estas medidas y de cómo realizarlo sin que se pueda incurrir en ilegalidades que puedan afectar a los derechos de las personas.

El próximo mes de junio celebraremos en Madrid el XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas y los 38 Colegios de toda España seguiremos trabajando en interés general de nuestros ciudadanos y de sus bienes inmuebles en particular.

Representantes de Adremur y la Dirección General de Medio Ambiente, ADREMUR



MENSAJE Las empresas asociadas a Adremur garantizan el buen estado del material de segunda mano

Los empresarios de desguaces advierten sobre la calidad de las piezas que se ofertan en internet

MURCIA

NE. Antonio Rodríguez Pérez, recientemente reelegido al frente de la asociación de Fremm que agrupa a los Desguaces y Card de la Región de Murcia (Adremur), advierte sobre la calidad y garantías de las piezas usadas que se ofertan por Internet. Sólo las empresas legalmente constituidas garantizan a los usuarios el buen estado y funcionamiento del material de segunda mano, cumpliendo todos los requisitos y obligaciones para preservar la seguridad vial y el medio ambiente. Durante un encuentro de trabajo, el dirigente empresarial trasladó al director general de Medio Ambiente, Juan Madrigal de Torres, la necesidad de que la Comunidad controle este tipo de transacciones en internet, abriéndose la posibilidad de crear una comisión en la que también estaría presente la Dirección

General de Comercio, Consumo y Simplificación Administrativa.

Medio Ambiente y Adremur también coincidieron en la necesidad de avanzar en la adaptación urbanística de los establecimientos al nuevo Real Decreto 20/2017 que regula los vehículos fuera de uso. Madrigal de Torres informó que su objetivo es resolver el máximo de solicitudes en este mismo trimestre. Por otra parte, Medio Ambiente, asimismo, trabajará con Adremur en limitar la descontaminación que realizan algunos talleres de reparación de vehículos a lo que establece la ley, ajustándose a todos los parámetros y obligaciones que cumplen las empresas de desguaces y Card.

Así mismo, desde la Administración se están pidiendo los mismos requisitos para la autorización de desguaces de vehículos fuera del

ámbito del RD 20/2017 (camiones, barcos...). Sin embargo, no tienen la obligación de cumplir los objetivos de reciclaje establecidos en la ley. Por ese motivo, este tema se trasladará a la asociación nacional Aedra, para que luche a nivel ministerial por la inclusión de estos vehículos en el ámbito del real decreto.

En plena sintonía, que quedará palpable durante la celebración de una próxima jornada técnica en la que también colaborarán la Jefatura Provincial de Tráfico, Seproma, Fremm y las asociaciones nacionales Aedra y Sigrauto; Antonio Rodríguez destacó durante el encuentro con Medio Ambiente la relevancia de las empresas de desguaces y Card tanto por su capacidad de creación de negocio y empleo como por su contribución al medio ambiente, liderando las inversiones en este campo.

FORMACIÓN

Asecom propone un taller para sacar un mayor rendimiento comercial a los dispositivos móviles

MURCIA

NE. La Asociación de Empresarios y Comerciantes del Seguro (Asecom) ha organizado para hoy jueves, 22 de marzo (9.30 horas) en la Casa de la Cultura de Alguazas un taller para sacar el mayor rendimiento comercial a los terminales y dispositivos móviles. Impartido

por el consultor y formador en marketing Sergio Esteban, director a su vez del grupo Labtic, el curso tiene un carácter gratuito para los asociados de Asecom y cuenta con un coste de cinco euros para los no socios; las plazas son limitadas hasta completar aforo. «Siguiendo con los talleres formativos que esta-

mos organizando, queremos ofrecer a los asistentes un repaso expreso para descubrir todo lo que nuestro móvil puede hacer por nuestra empresa, conociendo sus funciones útiles y ventajosas y todas aquellas aplicaciones de utilidad para nuestro negocio», explica el presidente de Asecom, Eloy Jiménez.

«La tecnología se aplica cada vez más a las comunidades y sistemas como la videovigilancia»

ESTE AÑO SOMOS LOS ORGANIZADORES DE LA OFRENDA AL PATRÓN SANTO DOMINGO DE LA CALZADA EN LA RIOJA



Este año nuestro Colegio es el responsable de organizar la Ofrenda a nuestro Patrón en Santo Domingo de La Calzada. Para ello se ha elaborado un amplio programa de actividades para los días 4 y 5 de mayo. Asimismo nos encargamos de coordinar las inscripciones para la asistencia a los diferentes actos que se han preparado y que se recogen en el programa que se ha enviado a todos los colegiados de España. El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ha colaborado con el Colegio de Murcia para la difusión y promoción de este evento considerado una tradición de nuestra profesión y que se celebra desde hace 48 años. También el Ayuntamiento de Murcia ha querido sumarse a esta celebración y nuestro compañero Antonio Ruiz Ortega pudo presentarle al Alcalde de Murcia el programa de actividades. Os invitamos a todos a participar y para facilitar el desplazamiento se han habilitado autobuses que partirán de Murcia.



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España



Administrador
Fincas
Colegiado

XLVIII RENOVACION DE LA OFRENDA A SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

Patrón de los Administradores de Fincas



Santo Domingo de la Calzada, La Rioja
4 y 5 de Mayo 2018

ORGANIZA:



COLABORA:



Queridos compañeros y compañeras: Desde el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia, asumimos este año el compromiso de organizar los actos de la **XLVIII RENOVACION DE LA OFRENDA A NUESTRO PATRON SANTO DOMINGO DE LA CALZADA**.



Con el apoyo del Consejo General de Colegios, las autoridades eclesiásticas, civiles y la Cofradía del Santo, más la ilusión de los integrantes de nuestra Junta, hemos preparado un programa de actos que a continuación os ofrecemos y que esperamos nos permitan disfrutar todos juntos de estos dos días de convivencia y amistad que tanto nos merecemos.



Os esperamos a todos en Santo Domingo de la Calzada.



CARLOS ANTÓN SELVA
PRESIDENTE COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA



PROGRAMA DE ACTOS

VIERNES 4 DE MAYO.-

20,30 h.- Recepción participantes en la Casa de la Cofradía del Santo (C/. Mayor 42, Santo Domingo de la Calzada - La Rioja), **entrega de acreditaciones**.

21,00 h.- Cena de bienvenida. Recepción por las autoridades (incluida en la inscripción) en la Casa de la Cofradía del Santo. Cena ofrecida por la Cofradía del Santo, la Parroquia y Catedral de Santo Domingo.

Al finalizar la cena habrá una **degustación de dulces típicos de la Región de Murcia**.

22,30 h.- El grupo de coros y danzas de la **Peña Huertana "EL CORRENTAL"** ofrecerá un repertorio del folclore típico de la Región en la plaza de la Alameda.

SABADO 5 DE MAYO.-

10,00 h.- Concentración en el Rollo para dar inicio al recorrido con las Autoridades, Cofradía del Santo, Administradores de Fincas y acompañantes hasta la Catedral (del último kilómetro del Camino de Santiago). **Representación del Milagro del Santo**, en la Plaza de los Administradores.

10,30 h.- Misa Huertana en la Catedral y renovación de la ofrenda al Santo Patrón por el Consejo General.

12,00 h.- Procesión desde la Catedral hasta la Plaza de los Administradores de Fincas. **Colocación de corona y oficio del responso** en memoria de los Colegiados fallecidos.

12,30 h.- Intercambio de imágenes en la Casa de la Cofradía del Santo. Por el Colegio de Murcia, se ofrecerá la Cruz de Caravaca. **Imposición de medallas a los nuevos cofrades**.

13,00 h.- Muestra del Folclore de la Región de Murcia por la Peña "EL CORRENTAL" en la Plaza de la Alameda.

14,00 h.- Recepción en jardín del Hotel "El Corregidor" (Avda. Calahorra, 17 - 23250 Santo Domingo de la Calzada - España), coctel bienvenida y degustación muestras de la gastronomía de la Región de Murcia.

14,30 h.- Comida de Hermandad nuevo salón del Hotel "El Corregidor". (incluida en la inscripción)

<http://coafmu.org/ofrenda-santo-domingo/>



ORGANIZA:



COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

  @Cafmurcia
www.coafmu.org

ASISTIMOS A LA PRESENTACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

El Presidente Carlos Antón Selva asistió el pasado día 16 de marzo en representación del Colegio a la presentación por el Consejero y la Directora de Vivienda del Plan de vivienda 2018-2021 en la Consejería de Presidencia.

En resumen, se abordaron temas como la mayor dotación a Murcia de 36 M a 63 M. Ayuda a rentas alquiler, alcanzando hasta un 50% colectivos desfavorecidos. Ayudas a promoción de edificios en alquiler. Fomento de rehabilitación, y adquisición en viviendas jóvenes mayores y discapacitados. Podrán optar a las ayudas las edificaciones construidas antes de 1996. La convocatoria saldrá a partir de Junio. Y tendrá efectos retroactivos hasta primeros de año 2018.



CUANDO EL ORDEN DE LOS FACTORES SÍ ALTERA EL PRODUCTO: MÁS SOBRE OBRAS EN COMUNIDADES.



Ya se ha tratado en varias ocasiones cuestiones relacionadas con la realización de obras en una comunidad de propietarios por parte de propietarios integrados en la misma, y es bueno recordar, a la vista de los problemas que suscita, qué significa el artículo 7.1 LPH, que se refiere a las obras que se pueden realizar en cada piso o local, y qué significa dar cuenta de las mismas a quien represente a la comunidad, y en qué casos y cuándo hay que hacerlo.

El artículo 3 LPH reconoce a cada propietario un derecho singular y exclusivo de propiedad “sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente” que es el piso o local de su propiedad, con todos los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases comprendidos dentro de sus límites y que le sirvan en exclusiva, junto a la copropiedad con el resto de elementos y servicios comunes que tiene con el resto de dueños de pisos y locales.” Dicha atribución de propiedad exclusiva, sobre los elementos estrictamente privativos, y compartida con el resto de los condueños respecto a los elementos comunes - que aparecen enumerados sin carácter exhaustivo en el artículo 396 CC - tiene como es lógico, aunque frecuentemente se olvide, consecuencias respecto a la posibilidad de ejecución, y en su caso régimen de comunicación y/o autorización, de las obras a que se refiere el artículo 7.1 LPH.

Lo que dice el artículo 7.1 LPH es que el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad, y aunque ya tratamos en un post anterior [*“Obligación de comunicación previa a la Comunidad de obras en elementos privativos”*] algunas de las cuestiones que se plantean a propósito de este precepto, como son, cuándo es necesario hacer esa comunicación previa, y si tiene alguna consecuencia legal el hecho de no hacerla, conviene aclarar algunos puntos que no siempre quedan claros:

1. La comunicación hay que hacerla siempre y, además, como dice el mismo precepto con meridiana claridad, con carácter previo al inicio de las obras, que debe ser además con tiempo suficiente para permitir una adecuada toma de conocimiento de lo que se va a hacer, en caso de que exista algún atisbo de actuación sobre elementos comunes, y margen de actuación.

2. Las obras que afecten única y exclusivamente a elementos privativos no están sometidas a ningún régimen de autorización de la comunidad de propietarios, supuesto al que se refiere estrictamente el concepto de “comunicación previa”.

3. No es suficiente esa “comunicación previa” si se va a actuar de cualquier manera sobre elementos comunes, porque lo que se precisa en tal caso es el permiso de la comunidad de propietarios, que solo puede ser concedido a través de su máximo órgano de gobierno, que es la junta de propietarios, y ello con independencia del mayor o menor grado de afectación que la obra implique, cuya valoración corresponde también a la junta de propietarios.

4. Dicha autorización se precisa aun cuando sea para reparar o rehabilitar elementos comunes que estén en mal estado – supuesto que ya traté en otro post [*“Obras de reparación en elementos comunes por propietario, y derecho de reembolso”*] –, pudiendo intervenir por su cuenta el propietario solo cuando, habiendo sido comunicada, no sean afrontadas por la Comunidad con la necesaria diligencia, y además concurren razones de urgencia que obliguen a ello.

5. Si no es posible dicha intervención unilateral de un propietario para obras de rehabilitación o reparación de elementos comunes, menos aún cabe admitirlas para cualesquiera otros tipos de obras, aun cuando de las mismas puedan resultar ventajas para todos los propietarios (como con carácter general establece el artículo 397 CC), ni tampoco se pueden fundar en criterios por definición subjetivos como son los de mejora estética. Sobre la oportunidad y autorización de dichas obras no pueden decidir, aunque parezca obvio decirlo, ni el presidente de la comunidad ni mucho menos el administrador, sino solo el conjunto de propietarios a través de la junta, y por la mayoría precisa para cada tipo de acuerdo, como establece el artículo 17 LPH.

6. Y, por supuesto, tampoco cabe amparar la ejecución de dichas obras sin comunicarlo previamente en una supuesta autorización tácita de la comunidad de propietarios, con base en la existencia obras anteriores, o al menos es muy arriesgado hacerlo, como ya traté en un post anterior [*“Autorización tácita de la comunidad de propietarios para la realización de obras en elementos comunes”*]. Recordemos que lo que se exige con carácter general es un consentimiento expreso para tales obras, sin perjuicio de que exista la posibilidad de un consentimiento tácito que exige la acreditación por quien trata así de justificar las obras por él realizadas de que hay actos de la comunidad, claros terminantes e inequívocos, que ponen de relieve la existencia de esa autorización tácita, sin que se considere como tal, por ejemplo, la no interposición de una demanda durante años, un silencio que no puede convertirse en autorización, porque el conocimiento no es equiparable al consentimiento.

El cumplimiento de la obligación de comunicación previa de las obras que se van a realizar, pese a no estar sancionado por la ley, tiene unas ventajas innegables, tanto para la comunidad como para el propietario, y es que permite poner de manifiesto la existencia de una actuación sobre elementos comunes, o incluso de una duda sobre si afecta o no, por lo que si el caso lo requiere la cuestión podrá plantearse en junta de propietarios antes de que se lleven a cabo las obras, lo que permitirá debatirlas y en su caso recabar de la junta el permiso previo necesario para su realización, evitando incurrir en gastos y conflictos innecesarios.

Se trata sin embargo de una obligación que no siempre se cumple por los propietarios, bien sea por simple desconocimiento de las obligaciones e implicaciones, bien sea porque sí se conocen, pero no se desea asumir la posibilidad de una decisión negativa de la junta, que obligaría a impugnarla, provocando así situaciones de conflicto, incurriendo en gastos cuya responsabilidad no puede atribuirse a la comunidad, y tratando de conseguir una autorización a posteriori de lo ya ejecutado, en lugar de previa, que es lo ordenado.

El orden de los factores sí altera el producto, en este caso, y es que no es lo mismo si se actúa de una forma o de otra, ni para los propietarios, ni para la comunidad.

José Ignacio Martínez Pallarés, Administrador de fincas (Fuente: noticiasdelforo.blogspot.com.es)

CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS 2018

Os recordamos a todos la próxima celebración del XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas que se celebrará del 7 al 9 de junio en Madrid. Es de suma importancia que hagamos todo lo posible por asistir debido a las importantes novedades que afectan a nuestro colectivo y que serán sin duda ampliamente debatidas en este foro. CNAF 2018 además coincide con el 50 aniversario del nacimiento de nuestra profesión y es una excelente oportunidad para poenr en común todas nuestras experiencia y tomar contacto con compañeros de los 38 colegios de todas España que asistirán.



¡Inscripciones Abiertas!
#cnaf2018
¡Inscríbete! > www.cnaf2018.com

50 años
1968-2018

CNAF2018
XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas
7-9 Junio 2018 | Madrid

AVANZAMOS CONTIGO

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Administrador Fincas Colegiado

coafmu

I TORNEO DE PÁDEL DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

El pasado sábado 21 de abril se ha celebrado el I Torneo de pádel organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Murcia. A través de correo electrónico y por redes sociales han sido convocados todos los colegiados para participar en esta actividad deportiva y de convivencia. El evento ha sido patrocinado por la empresa comercializadora de energía eléctrica Watium que ofreció un almuerzo a todos los participantes, camisetas y dos palas para los ganadores. Sin duda una experiencia nueva que tendremos que repetir el próximo año.

ESTRENAMOS CANAL DE YOUTUBE

Os invitamos a suscribiros a nuestro nuevo canal de youtube donde ya podéis disfrutar de los videos de promoción de la Ofrenda a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada y de un reportaje sobre el I Torneo de Pádel. Colegio Administradores Fincas Murcia <https://www.youtube.com/channel/UCCFzugL-AGbstUKvxZ-ODRg>



I TORNEO DE PÁDEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
21 ABRIL 2018
CLUB PÁDEL NUESTRO
PATROCINA WATIUM

INSCRIPCIONES GRATIS PARA COLEGIADOS Y PAREJAS DE JUEGO
T. 968 211356 o EMAIL: INFO@COAFMU.ORG
INCLUYE: PISTAS, BOLAS, AGUA, REGALOS Y COMIDA
¡TE ESPERAMOS!

¿Necesitas tiempo?
¡Te lo damos!

www.descubrecafirma.com



**CONCURSO
DE FOTOGRAFÍA**
**50 Años
de tranquilidad**

CNAF2018
CONCURSO NACIONAL DE FOTOGRAFÍA
2018

AVANZAMOS
CONTIGO

50
AÑOS



Administrador
Fincas
Colegiado