



# 50 AÑOS

CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS  
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS







# VALORES

**15.600**



# profesionales cualificados

Sabemos lo que hacemos

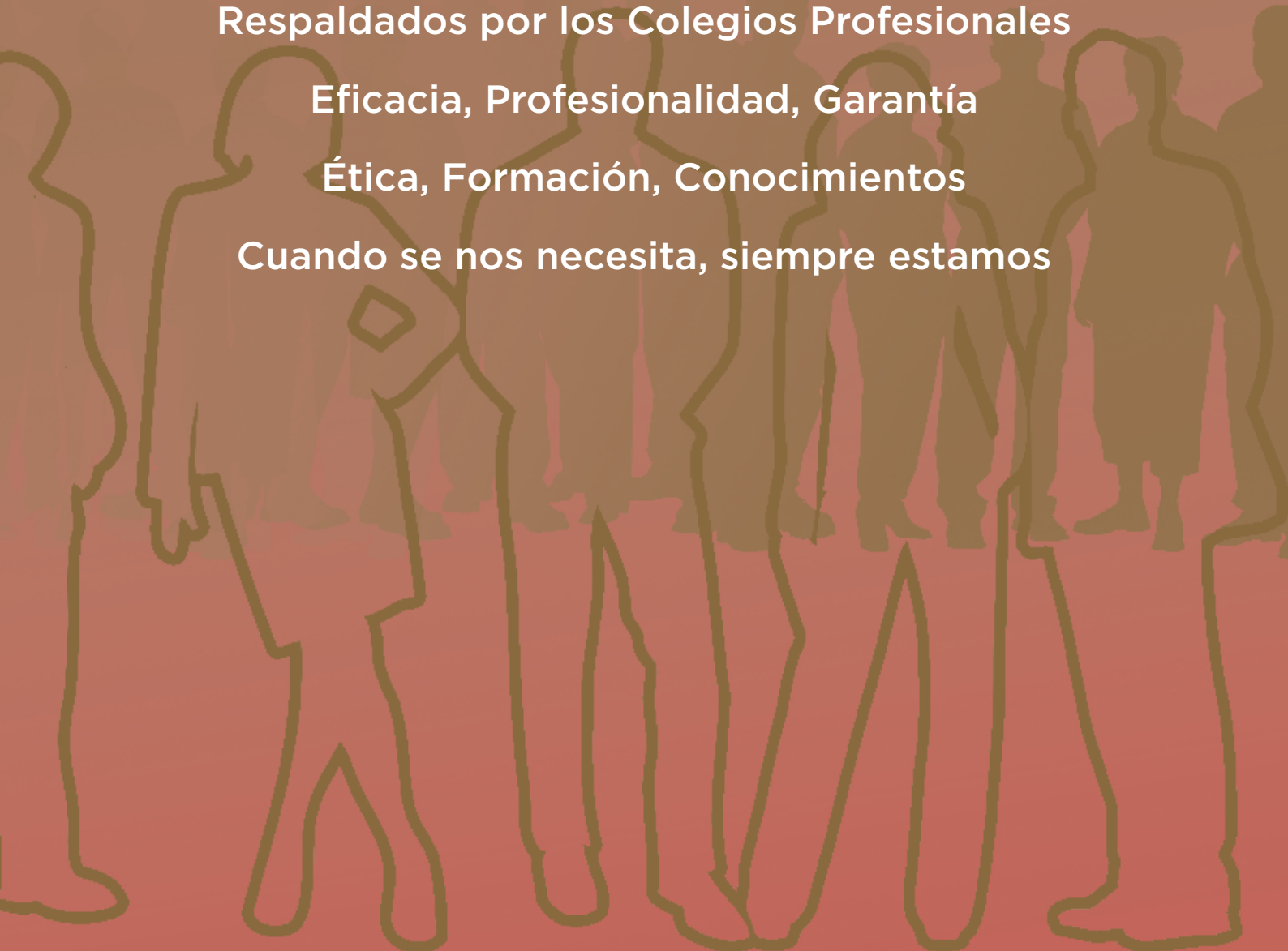
Con un alto grado de formación

Respaldados por los Colegios Profesionales

Eficacia, Profesionalidad, Garantía

Ética, Formación, Conocimientos

Cuando se nos necesita, siempre estamos







# FINES

Por la seguridad física y jurídica de las personas

Por la rehabilitación

Por la conservación del patrimonio inmobiliario  
y del entorno urbano

Por las mejoras legales relacionadas con la vivienda

Por una formación continua

Por la protección de los consumidores

Por el empleo y el mantenimiento de la  
actividad económica del sector

Por acercarnos a Europa



# ÍNDICE



<b>PRINCIPALES DATOS DEL SECTOR</b>	<b>11</b>
<b>50 VUELTAS ALREDEDOR DEL SOL</b> SALVADOR DÍEZ LLORIS	<b>12</b>
<b>SALUDAS</b>	<b>12</b>
<b>NUESTROS PRESIDENTES</b>	<b>26</b>
<b>HISTORIA. 1968 A 1993</b>	<b>28</b>
<b>NUESTROS PRESIDENTES</b> CARLOS RODRÍGUEZ FARFÁN DE LOS GODOS	<b>30</b>
<b>HISTORIA. 1993 A 2018</b>	<b>32</b>
<b>NUESTROS PRESIDENTES</b> SANTIAGO GUTIÉRREZ ANAYA MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS	<b>34</b> <b>38</b>
<b>PRINCIPALES HITOS</b>	<b>41</b>
<b>SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO. ANÁLISIS</b>	<b>46</b>
<b>CAFIRMA</b>	<b>49</b>
<b>DIGITALIZACIÓN DE LA PROFESIÓN</b>	<b>50</b>
<b>NUEVA IMAGEN PROFESIONAL</b>	<b>52</b>
<b>PRINCIPALES CONVENIOS DE COLABORACIÓN</b>	<b>53</b>
<b>FORMACIÓN</b>	<b>54</b>
<b>MIEMBROS DE HONOR CGCAFE</b>	<b>56</b>
<b>ENTREVISTA</b> TERESA COTELO	<b>64</b>
<b>LA PROFESIÓN EN EUROPA</b>	<b>68</b>
<b>CEPI / CEAB</b>	<b>70</b>
<b>JORNADAS Y CONGRESOS</b>	<b>72</b>



Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

# PRINCIPALES DATOS DEL SECTOR

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España cuenta con 15.600 profesionales cualificados con un alto grado de formación caracterizados por su eficacia, profesionalidad, garantía, ética y conocimientos.

## ¿CÓMO CONTRIBUIMOS AL DESARROLLO ECONÓMICO Y LABORAL?

Generamos 86.000 empleos vinculados: 2,7% del empleo correspondiente a las profesiones colegiadas.

Producimos más de 2.600 millones de euros: alrededor del 2,2% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas.

Gestionamos anualmente entre 34.000 y 40.000 mil millones de euros.

## NUESTRO OBJETIVO

Los Administradores de Fincas Colegiados tenemos perfecta conciencia de que la función de los Colegios Profesionales, por su condición de Corporaciones de Derecho Público, debe extenderse mucho más allá de las simples funciones corporativas a favor de sus miembros, debiendo también actuar en beneficio e interés de los consumidores y usuarios y de la sociedad en general, como consecuencia de las funciones esenciales que se ejercitan por sus miembros en la gestión, conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de este país.

Queremos reiterar, nuevamente, nuestro ofrecimiento incondicional de colaboración en todo aquello que guarde relación con el sector de la vivienda. Los Administradores de Fincas Colegiados venimos teniendo una participación muy activa, presentando cuantos informes y sugerencias nos han sido solicitados por el actual Ministerio de Fomento y por los demás Organismos Públicos, tanto de la Administración Estatal, como Autonómica o Local, en todo aquello que tiene relación con nuestro ámbito profesional, lo cual nos viene siendo reiteradamente reconocido.

### FUENTE

“Análisis de las Estructuras Regulatorias en la Administración Inmobiliaria”. Informe SolchagaRecio&Asociados.



**SALVADOR DÍEZ LLORIS**  
**PRESIDENTE DEL CGCAFE**

# 50 VUELTAS ALREDEDOR DEL SOL

*Es un hecho evidente la importancia que en los tiempos modernos han adquirido ciertas profesiones caracterizadas no solamente por constituir una auténtica especialización dentro del mundo del trabajo, sino por responder a una verdadera necesidad social, por cuanto es la sociedad la que ha de servirse de la actividad de quienes ejercen aquéllas.*

Con estas palabras comienza el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se regula desde entonces nuestra profesión. Además de esta frase, totalmente vigente en la actualidad, también se establece la definición legal de nuestra actividad profesional al indicar que son Administradores de Fincas *las personas naturales que de forma habitual y constante, con despacho abierto al efecto y preparación adecuada, destinan la totalidad o parte de su trabajo a administrar fincas rústicas o urbanas de terceros, en beneficio de éstos, con sujeción a las Leyes, velando por el interés común y recibiendo un estipendio.*

La celebración del 50 Aniversario de nuestra regulación como profesión colegiada debe empezar necesariamente con estas palabras que, junto con el Art. 2 del Decreto, han constituido desde entonces la esencia de la ordenación de nuestra profesión y son todavía los pilares que sustentan toda nuestra estructura institucional, dando cobertura al conjunto de los colegiados.

Ese texto legal es el fruto del trabajo y la ilusión de quienes nos precedieron. Personas muy queridas pa-

“

ra todos nosotros que trabajaron incansablemente, con ilusión, eficacia e incluso astucia, buscando los resortes necesarios dentro de aquella peculiar maquinaria legal, hasta que consiguieron el objetivo deseado. Estamos en deuda con todos ellos, al igual que debemos agradecer el trabajo de cada uno de los miembros de las diferentes juntas de los colegios y del propio Consejo, que han renunciado a parte de su tiempo para desarrollar proyectos y lograr beneficios comunes. Esta revista es un homenaje al trabajo silencioso y generoso de los compañeros que han logrado el actual nivel de servicios que todos recibimos.

Nuestro colectivo es un verdadero ejemplo de servicio a la sociedad. Si de algo hemos pecado todos estos años es justamente de pedir poco para nosotros y mucho para nuestros clientes, lo que supone demandar mejoras para el conjunto de la población. Como adelantaba el Decreto del 68, los administradores de fincas debemos dar respuesta a las necesidades de la sociedad.

Durante este tiempo, la tierra ha dado 50 vueltas alrededor del sol. Este es un periodo denso en la vida de una persona pero, en cambio, muy breve para una institución que tiene voluntad de perdurar en el tiempo. *Los 50 son la juventud de la edad madura*, según Víctor Hugo. Somos lo suficientemente jóvenes e inconformistas como para afrontar el futuro con ilusión, pero al mismo tiempo, hemos alcanzado la madurez necesaria para saber elegir nuestras prioridades y los medios para alcanzarlas.

Debemos felicitarnos por este aniversario, conmemorarlo y disfrutarlo. Es necesario recordar para comprender lo que somos y cómo hemos llegado hasta aquí. Pero nuestra obligación es proyectar nuestra profesión hacia tiempos nuevos. Debemos aprovechar el dulce momento en el que nos encontramos, entre la juventud y la madurez, sin dejar de trabajar para lograr nuevas metas para el colectivo. Esta es la forma más eficaz de cumplir con nuestra doble obligación de atender las necesidades de los administradores de fincas y a través de ellos, prestar los mejores servicios al conjunto de la sociedad.



**ESTA REVISTA ES  
UN HOMENAJE AL  
TRABAJO SILENCIOSO  
Y GENEROSO DE LOS  
COMPAÑEROS QUE  
HAN LOGRADO EL  
ACTUAL NIVEL DE  
SERVICIOS QUE TODOS  
RECIBIMOS**

”

*Saluda*

**RAFAEL CATALÁ POLO**  
**MINISTRO DE JUSTICIA**



Hace 40 años España vivió un periodo histórico irrepetible, la transición a la democracia, que culminó con la promulgación de la Constitución de 1978. En esos años se sentaron las bases que han guiado la transformación que hemos experimentado en estas cuatro décadas en el ámbito político, económico, jurídico y social.

Es sin duda un éxito colectivo que se debe por entero a los españoles: tanto a los ciudadanos de a pie como a las organizaciones e instituciones en las que se estructura la sociedad misma.

El Consejo General de Administradores de Fincas de España ha sido testigo en su medio siglo de existencia de esta transformación. El propio Consejo ha asumido los valores y principios que emanan de nuestra Carta Magna: unos valores y principios que aplican diariamente en su quehacer profesional los administradores de fincas.

Y no es ninguna exageración grandilocuente. Las primeras palabras de la Constitución dicen: “La Nación española, deseando establecer la justicia, la libertad y la seguridad y promover el bien de cuantos la integran, en uso de su soberanía, proclama su voluntad de garantizar la convivencia democrática dentro de la Constitución y de las leyes conforme a un orden económico y social justo.”

Garantizar la convivencia es un mandato que deben asumir en primer lugar los poderes públicos, pero todos debemos contribuir en nuestros ámbitos más cercanos a que ese valor -la convivencia- sea una realidad.

Quizás uno de los ámbitos de convivencia más generalizados y que afecta a mayor número de ciudadanos sean las comunidades de vecinos, pues lo que fuerza esa convivencia es la propiedad común. Quienes ejercéis esta profesión desempeñáis un papel esencial en las comunidades pues sois asesores imparciales, árbitros en las diferencias que puedan surgir, gestores de los asuntos de la comunidad y responsables de la llevanza de la administración y obras de los edificios.

Los administradores de fincas prestáis por tanto una función profesional necesaria para la gestión y ordenación de los intereses de los ciudadanos, lo que en última instancia convierte vuestra labor en una función de servicio público.

Para una institución, al igual que para las personas, rebasar los 50 años debe ser motivo de reflexión. Hay que mirar atrás, contemplar los logros conseguidos y celebrar la efeméride como se merece.

Así lo hace el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España con esta publicación especial.

Desde el Ministerio de Justicia también queremos sumarnos a todas las felicitaciones que sin duda recibiréis a lo largo del año y al merecido reconocimiento del Consejo General que ha velado durante estos 50 años por la profesionalidad de sus miembros y la calidad de sus servicios. No hay mejor prueba de los excelentes resultados que habéis conseguido en este tiempo que la confianza que mantiene depositada en vosotros la sociedad. Enhorabuena.



# Saluda

## **ANA PASTOR**

### **PRESIDENTA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**



Quisiera en estas líneas felicitar al conjunto de profesionales que formáis parte del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España en vuestro 50 aniversario. Escucho con cierta frecuencia en el debate político que no se puede gestionar una administración si no se ha sido siquiera presidente de una comunidad de vecinos. Se dice con cierta ligereza sin conocer realmente la enorme dificultad, esfuerzo y dedicación que entraña dirigir una comunidad de propietarios. La labor es, ciertamente compleja, pero sería del todo inabordable si no fuera el incuestionable trabajo que realizáis los administradores de fincas. Sin vuestra profesionalidad y capacidad para el diálogo la realidad de la convivencia vecinal en nuestro país no sería lo que es hoy. Por eso, quiero aprovechar la ocasión para felicitaos y animaos a seguir trabajando con la misma profesionalidad los próximos 50 años.



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS



# Saluda

**JUAN ROSELL**  
**PRESIDENTE DE LA CEOE**



Siempre es motivo de satisfacción saludar y felicitar a una institución que cumple los cincuenta años de existencia. Pero lo es más cuando se trata de una organización tan cercana a la actividad económica, social y jurídica como es el caso del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, CGCAFE. Una institución que agrupa a 15.600 profesionales con gran cualificación y formación que con su eficaz labor colaboran en la ordenación de la política de vivienda en España; en la garantía y fortaleza de la seguridad jurídica a la hora de organizar las comunidades de propietarios; en la gestión económica de los recursos presupuestarios y en el mantenimiento del patrimonio inmobiliario, entre otras muchas y eficientes responsabilidades. Por todo ello y por el papel tan importante que juega el Consejo en representarles y defenderles, os animo a todos a seguir por vuestro camino profesional, tan importante para la seguridad jurídica de los ciudadanos.

**CEOE**  
CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE  
ORGANIZACIONES EMPRESARIALES

# Saluda

## **JOSE ÁNGEL MARTÍNEZ SANCHIZ** **PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO**



El Notariado siempre ha mantenido una estrecha relación profesional con los Administradores de Fincas, a los que quiero con estas líneas felicitar, en nombre de todos los notarios, en el 50 aniversario de la creación de sus Consejo General.

Un relación que se incrementó en mayo de 2015 con la firma de un Convenio Marco de Colaboración que nos ha permitido desarrollar, conjuntamente, acciones que redundan en una mayor agilidad y seguridad de los procesos de compraventa de viviendas, mediante la conexión de las plataformas tecnológicas de ambas corporaciones.

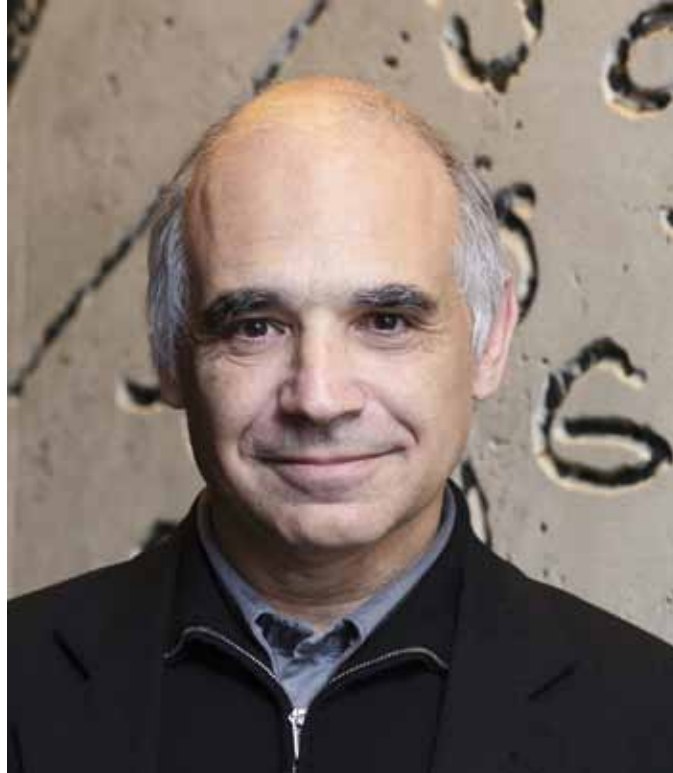
Convencido de que encontraremos nuevas vías de colaboración para prestar juntos un mejor servicio a los ciudadanos, nuestras más sinceras felicitaciones.



# Saluda

## **LLUÍS COMERÓN GRAUPERA**

**PRESIDENTE DEL CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS  
DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA**



Quiero felicitar al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, CGCAFE, no solo por cumplir 50 años al servicio de sus colegiados y, por ende, al servicio de la sociedad, sino también porque se han convertido en una de las entidades que más proyección y relevancia van a tener en el desarrollo futuro de nuestras ciudades e inmuebles frente al cambio climático y los nuevos retos urbanos. En este sentido, arquitectos y administradores de fincas debemos ir de la mano para garantizar que los 26 millones de viviendas que hay en España puedan tener una vida útil, no solo adecuada, sino que, mediante la buena gobernanza de los administradores de fincas y la técnica y conocimiento de los arquitectos, se pueda mejorar la calidad de vida y la salud de sus habitantes, mitigar los efectos de los gases de efecto invernadero y, en definitiva, crear mejores ciudades. ¡Este es el reto apasionante que compartimos el CGCAFE y el CSCAE y que deberemos encarar en los próximos 50 años!



# Saluda

## **MARÍA EMILIA ADÁN** **DECANA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES**



En nombre del Colegio de Registradores y de toda la Junta de Gobierno de la que formo parte, quiero transmitir mi más sincera felicitación y enhorabuena al Consejo General de Administradores de Fincas de España que celebra estos días su 50 Aniversario. Por este motivo, y con la certeza de que los Administradores de Fincas gozan de gran prestigio dentro del mundo inmobiliario, aprovecho estas líneas para desearle al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España muchos años más de éxitos en el devenir profesional y confirmar, desde el Colegio de Registradores, la leal colaboración gracias a la cual, tanto Administradores de Fincas como Registradores hemos llevado a cabo conjuntamente diversos proyectos de éxito.



# Saluda

## ALFREDO SANZ CORMA

**PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA  
TÉCNICA DE ESPAÑA**



Aunque desde ámbitos bien diferenciados, los Administradores de Fincas y los Arquitectos Técnicos contribuimos con nuestros respectivos quehaceres profesionales a la conservación de los bienes inmuebles que tenemos encomendados. Por ello, como estrechos colaboradores que somos, los Arquitectos Técnicos deseamos trasladar a todos los Administradores de Fincas colegiados de España, y a su organización colegial, nuestra sincera felicitación por vuestro 50 aniversario. Y os animamos a seguir ofreciendo unos servicios profesionales de calidad e imprescindibles para nuestra sociedad.



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA

# Saluda

## **ANTONIO GARAMENDI** **PRESIDENTE DE CEPYME**



Quiero a través de estas líneas expresar mi más cordial enhorabuena al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España en la celebración de su 50 aniversario. Medio siglo de trabajo bien hecho y de contribución al desarrollo inmobiliario y empresarial de nuestro país.

En estas cinco décadas, el ejercicio profesional de la administración de fincas, como el conjunto de la sociedad, ha vivido cambios sustanciales, muchos de ellos consecuencia de la revolución derivada de la irrupción de las nuevas tecnologías.

El trabajo desarrollado por el Consejo General ha contribuido, sin duda, a facilitar a sus miembros la adaptación con éxito a estos cambios, una tarea en la que la labor de esta institución seguirá siendo imprescindible en los próximos años. Muchas felicidades y muchos éxitos en el futuro.



# Saluda

## **JOSÉ ANTONIO GALDÓN RUIZ** **PRESIDENTE EN FUNCIONES DE UNIÓN PROFESIONAL**



En nombre de Unión Profesional, y en el mío propio, quiero transmitir nuestra más sincera felicitación por el 50 aniversario de la creación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, y el agradecimiento por la magnífica labor realizada desde vuestra existencia.

No cabe duda que durante este medio siglo de vida, habéis convertido vuestra profesión en un referente de profesionalidad, calidad y garantía para la sociedad, que resultan imprescindibles para desarrollar con éxito vuestra importantísima función social, que sitúa la vivienda, como derecho fundamental de los ciudadanos. Y todo ello ha sido posible, gracias al extraordinario trabajo de los miles de profesionales que integran vuestra profesión y al acierto y visión con la que se han dirigido los designios de la misma, desde vuestros órganos de representación, lo que os ha permitido adaptaros a las nuevas necesidades tecnológicas y sociales. Así que nuestro mayor reconocimiento también, a todos los miembros de las diferentes Juntas ejecutivas del Consejo General y los Colegios, y especialmente al actual presidente y amigo Salvador Díez Lloris.

Vuestra profesión es altamente valorada, y vuestra función imprescindible, así que os animamos a continuar por este mismo camino, conservando la esencia y los valores de las profesiones colegiadas.



# Saluda

## **LORENZO AMOR** **PRESIDENTE DE ATA**



Considero un singular honor el poder dedicaros unas palabras en un acontecimiento y aniversario tan especial como este. Hace ahora 50 años sembrasteis una semilla en el mundo del asociacionismo y concretamente en el mundo de la Administración de Fincas que a día de hoy es innegable que ha dado grandes frutos. En una época que nada tenía que ver con la actual. Gracias a vuestro esfuerzo habéis conseguido profesionalizar, dar voz y colocar en el lugar que les corresponde a los Administradores de Fincas y, por ende, a los colegios en los que están inscritos.

Y gracias a vuestro trabajo diario y a esas puertas que, no sin esfuerzo, habéis logrado abrir habéis allanado el camino a muchas asociaciones que han surgido en este periodo de tiempo, como ATA, que hace ya más de 20 años nació con el fin de mejorar la situación y las condiciones de trabajo del colectivo de autónomos.

Como presidente de ATA: felicidades. Os deseo, de corazón, otros 50 años llenos de éxitos.

**ATA**  
FEDERACIÓN AUTÓNOMOS





# ABRIENDO LA PUERTA DE NUESTRA HISTORIA...



# NUESTROS PRESIDENTES

**1961-1963**



**GONZALO  
COLLAR  
SUÁREZ-INCLÁN**

**1963-1967**



**DANIEL DE  
LINOS LAGE**

**1969-1973  
1989-1990**



**FLORENCIO DÍAZ  
RUBIO**

**1973**



**ESTEBAN DILMÉ  
GELADA**



**Inauguración sede Calle Alcalá, 1986.**

**1976-1992**



**HIPÓLITO  
GONZÁLEZ LÓPEZ**

**1982**



**CARLOS RGUEZ.  
FARFÁN DE LOS  
GODOS**

**1973-1976**



**EUGENIO MAZÓN  
VERDEJO**

**1983-1989**



**SANTIAGO  
SALVADOR VERA**

**1990-1995**



**SANTIAGO  
GUTIÉRREZ ANAYA**

**1995-2004**



**MANUEL ROBERO  
ENGUIDANOS**

**2004-2012**



**MIGUEL ÁNGEL  
MUÑOZ FLORES**

**2012  
ACTUALIDAD**



**SALVADOR DÍEZ  
LLORIS**



**Inauguración sede Príncipe de Vergara, 1998.**



# HISTORIA

# 1968 a 1993

El desarrollo económico, social, legislativo, cultural, profesional o empresarial producido en España desde 1968, año de la constitución de la Corporación Profesional de los Administradores de Fincas, hasta este momento y en el futuro, ha contado y contará con la profesionalidad y dedicación de un colectivo que tiene la responsabilidad de administrar uno de los bienes en el que mayor inversión económica realizan los ciudadanos, y que exigen, por ello, unos profesionales que les garanticen el mayor conocimiento de las diversas normas que inciden en el sector de la vivienda, y esta capacitación es la mejor garantía que los profesionales de la administración de fincas presentan a sus administrados.

Hay que remontarse al 17 de marzo de 1936 para encontrar el primer germen asociativo profesional, cuando el presidente de la Generalitat de Cataluña firmaba los Estatutos de la “Asociación de Administradores de Fincas” de la Ciudad Condal. En este primer artículo decía así: “se entenderán como profesionales todos aquellos que administren por cuenta de los propietarios mediante un estipendio, pudiendo, empero, dichos administradores dedicarse a otras actividades siempre que no sean en perjuicio de las administraciones que tengan”.

La Junta de Gobierno de la Agrupación visita al Ministro Delegado Nacional de Sindicatos.

En 1939 dicha Asociación tuvo su continuidad en una “Mutualidad de Administradores de Fincas”, instalados en unas oficinas que fueron cedidas por la Cámara de la Propiedad de Barcelona, llevando a cabo una



importante labor de asesoramiento a los afiliados. Desde otras ciudades españolas se recibían solicitudes de información sobre cómo constituirse como profesional.

Fue en 1960, cuando un grupo de profesionales se reunieron en Madrid para tratar la valoración del “Impuesto de Rendimiento sobre el Trabajo Personal” (IRPF), con el Inspector Ponente de Hacienda en la relación con la Evaluación Global adjudicada. Entonces se puso de manifiesto la importancia de asociarse todos los que se dedicaban a dicha actividad, para poder definir sus intereses y legalizar su situación ante la Administración Pública y combatir el intrusismo. Se constituía así una Comisión Gestora y dando lugar mediante el Sindicato a una Agrupación Nacional Autónoma de Administradores de Fincas. Poco después, el 10 de abril de 1961 la Agrupación celebró su Asamblea constitutiva. La segunda y la tercera Asamblea General se produjeron el 26 de mayo de 1936 y entre los días 8 y 10 de noviembre del 62, respectivamente.

El 9 de abril de 1968, se publicaba el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se creaba el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas como Corporación Profesional. Los Estatutos se aprobaron por acuerdo de la Delegación Nacional de Sindicatos el 28 de enero de 1969.

Después de dicha creación por el Real decreto 1612/1981 se procede a la transformación de dicho Colegio en Colegios Territoriales, a fin de que provean con mayor agilidad a la defensa de los derechos e intereses de estos profesionales.

## JÓVENES ADMINISTRADORES

El Colegio también tiene sus puertas abiertas a las Relaciones Internacionales, por ello pertenece a la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI), organismo creado y constituido en París en 1951 y en el que se encuentran agrupados en 72 asociaciones nacionales de 50 países diferentes. En cada país hay una Delegación nacional, y en el caso de España, se encuentra formada por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y por el Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas. El Colegio acordó en su V asamblea Nacional solicitar su ingreso en la FIABCI, y se hizo efectivo el 16 de mayo de 1967.

El 31 de enero de 1992 fue creado el Consejo Europeo de los Profesionales Inmobiliarios (CEPI), donde los Administradores de Fincas tienen una representación personificada mediante el presidente del Consejo General, Santiago Gutiérrez Anaya y mediante el presidente del Colegio de Vizcaya, Luis de Prado Fernández.

Por otro lado, en 1989 se constituía la Confederación Europea de los Administradores (CEAB), donde además el Consejo General de Administradores de Fincas de España, son miembros fundadores junto a otras nueve organizaciones de diferentes países.

# NUESTROS PRESIDENTES

## CARLOS RODRÍGUEZ FARFÁN DE LOS GODOS

PRESIDENTE DEL CGCAFE EN 1982

# “CAMARADERÍA Y MECANIZACIÓN EN LA PROFESIÓN”

En 1968 fue constituido el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas con sede en el edificio de Sindicatos de Madrid. A su constitución asistieron 4 Ministros encabezados por el Ministro José Solís. Siendo los Colegios Territoriales bastante autónomos, en realidad eran delegaciones del Colegio Nacional, y las Asambleas de Colegiados, se celebraban en Madrid.

### EXPERIENCIA POSITIVA

Mi experiencia como presidente del CGCAFE fue positiva y muy satisfactoria. Sin desmerecer en absoluto las nuevas tecnologías, lo cierto es que, en aquella época, las relaciones y los contactos personales eran mucho más frecuentes que en la actualidad.

Las relaciones con los distintos Ministerios eran muy frecuentes, sobre todo con el Ministerio de la Vivienda. Tratábamos con frecuencia sobre la posible modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las implicaciones prácticas de la reciente Ley de Propiedad Horizontal del año 1961. Formamos parte de varias comisiones ministeriales, con relación a las leyes de Propiedad Vertical y Horizontal, así como de Arrendamientos Rústicos y Alojamientos Turísticos.

### RECONOCIMIENTOS

En cuanto a Arrendamientos Rústicos, el presidente de nuestra comisión, Francisco Liñán, por aquel entonces presidente del Colegio de Málaga fue nombrado Oficial de la Orden del Mérito Agrícola, y en cuanto a mí, presidente de nuestra comisión de Alojamientos Turísticos, fui distinguido con la Medalla de Plata al Mérito Turístico.

### LA PROFESIÓN

Recuerdo muchas historias, pero sobre todo la camaradería y amistad que nos unía, y la que aún subsiste después de 50 años. En cuanto a nuestra profesión, fue el inicio de la modernización y mecanización de nuestros despachos.



Fue en Barcelona donde iniciamos a través de una empresa informática la mecanización de los recibos de alquiler y de provisiones de fondos que la mayoría de administradores compartíamos. Recuerdo las interminables noches que pasamos durante varios meses para unificar criterios a fin de hacer realidad los inicios de la mecanización.

### **NUESTRO DÍA A DÍA**

En aquella época, la mayoría de los inmuebles que administrábamos eran de Propiedad Vertical, aunque iban cogiendo auge los de Propiedad Horizontal.

La relación con los inquilinos era, en general muy buena. Yo diría que, en la mayoría de los casos, mucho mejor que la que actualmente existe con los co-propietarios. El sistema de pago era, en la mayoría de casos, bien a través de nuestros cobradores, o bien era el inquilino que venía a nuestros despachos.

La minuta tipo oscilaba entre el 3% y el 5% sobre la recaudación de alquileres y se evaluaba en función del acuerdo con el propietario del inmueble y posteriormente de acuerdo con los honorarios mínimos fijados por el colegio.

Nuestra profesión ha ido evolucionando a través el tiempo, al igual que lo ha hecho la sociedad.

### **RECUERDOS ESPECIALES**

Recuerdo con especial cariño a las siguientes personas, todas ellas referentes de nuestra profesión:

Jaime Blanco, Concha Bermúdez y Adolfo Domínguez, de Madrid. Esteban Dilmé, Hipólito González y José M<sup>a</sup> Vendrell, de Barcelona. Jordi Vidal, de Gerona. Palmira Companys, de Tarragona. José Enrique Bravo, de Córdoba. Santiago Gutiérrez, de Sevilla. Rafael Trujillo, de Cádiz. Mateo Jaume, de Baleares. Francisco Liñán, de Málaga. Francisco Brotons, de Alicante. Manuel Roberto Enguádanos, de Valencia. Luis de Prado, de Vizcaya y muchos, muchos más, cuya relación sería interminable, y a todos los cuales recuerdo con admiración y cariño.

---

# HISTORIA

# 1993 a 2018

En la segunda parte de nuestra historia, del 93 a hoy día, muchos han sido los acontecimientos profesionales que se han producido, siempre muy ligados al desarrollo social e inmobiliario español, pues los Administradores de Fincas Colegiados hemos seguido ejerciendo una profesión con un marcado carácter de servicio público, en uno de los sectores que la Constitución española reconoce como un derecho de todos los ciudadanos: la vivienda.





## RELACIONES INSTITUCIONALES

La colaboración con los organismos institucionales y públicos ha sido una máxima siempre presente en los administradores de fincas. En los últimos años, esta colaboración se ha centrado en facilitar informes sobre la situación actual de la vivienda, sus problemas y la necesidad de un Administrador de Fincas como profesional garante de la óptima gestión de las propiedades. En base a ello se han presentado informes muy precisos sobre la necesaria reforma de aspectos determinantes de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y la necesaria promulgación de una nueva Ley de Arrendamientos Urbanos que ayude no sólo a poner más viviendas en el mercado del alquiler, sino, fundamentalmente, a garantizar una seguridad jurídica que a ello contribuya y a terminar con las dispares resoluciones judiciales sobre la misma materia que conlleva la convivencia de distintas normas legislativas actualmente en vigor en arrendamientos urbanos.



# NUESTROS PRESIDENTES

**SANTIAGO GUTIÉRREZ ANAYA**

**PRESIDENTE CGCAFE 1990 -1995**

## “ENGRANDECER Y MANTENER UNIDA LA PROFESIÓN”

**POR MARÍA GUTIÉRREZ GALNARES**

Guardo muchos y muy buenos recuerdos la época en la que mi padre fue presidente del Consejo General de Colegidos de Administradores de Fincas. Recuerdo continuos viajes, durante los cuales le vi disfrutar inmensamente en el ejercicio de su profesión. Esos encuentros le permitían no sólo compartir buenos momentos con compañeros y amigos, sino también adquirir conocimientos e impregnarse de culturas e ideas distintas, algo muy enriquecedor en cualquier época.

Defendía a capa y espada que el Consejo, además de servir de órgano de representación y garantía de los intereses colegiales, debía al mismo tiempo velar y preparar el porvenir de la profesión. Y con ese afán de proyecto común, dedicó todos sus esfuerzos para que la profesión tuviera el reconocimiento que se merece.

Por mencionar un momento concreto que el Consejo General preparó con ilusión, tuvo el honor de imponer la primera medalla de oro del Consejo a S.M. el Rey Don Juan Carlos.

Viajaba constantemente a Madrid con verdadero entusiasmo. Tenía gran vocación y capacidad de trabajo, y su carácter conciliador le permitía llevar a buen puerto los proyectos que se proponían. Trabajaban en equipo. Era consciente de que la unidad entre compañeros contribuía a engrandecer la profesión.

### **Hitos del primer cuarto de siglo de la profesión**

De esta época destacaría como acto importante la celebración del XXV Aniversario de la profesión, el primer cuarto de siglo de andadura. En aquel encuentro conmemorativo de los 25 años, al que tuve la suerte de asistir, se hizo balance de esa primera etapa: se había cuadruplicado



la cifra de colegiados, se habían creado casi una treintena de colegios territoriales, se había entrado a formar parte de asociaciones internacionales como la FIABCI o la CEAB, y un largo etcétera.

Creo que los avances y logros en la profesión fueros muchos y, como él decía, eso se debe al tesón y esfuerzo de todos los compañeros, desde los primeros que lucharon y consiguieron el nacimiento de la profesión como Corporación.

En definitiva, se había pasado de ser una profesión prácticamente desconocida por la sociedad a ser un colectivo cada vez más valorado y respetado, y con grandes retos y proyectos de futuro.

#### **Comunicación y ámbito internacional**

Durante su carrera profesional dedicó gran parte de sus esfuerzos al ámbito nacional (Escuela Oficial de AAFP, titulación universitaria, etc. en un constante empeño en mejorar el reconocimiento de la profesión). Pero no cabe duda que tenía gran fe en la dimensión internacional de la profesión, y de ahí su estrecho vínculo con la CEAB, FIABCI, IREM...

Poco antes de fallecer presidió el Congreso Mundial de la FIABCI celebrado en Sevilla, en su 50º aniversario, y pese a las dificultades propias que tal tarea suponía, el éxito del Comité Organizador fue rotundo, y a nivel personal le reportó grandes satisfacciones y buenos amigos.

Como anécdota, destacaría que su estrecha amistad con compañeros americanos y europeos le animó, a sus 59 años, a comenzar con sus cla-

“

**CREO QUE LOS AVANCES Y LOGROS EN LA PROFESIÓN FUEROS MUCHOS Y, COMO ÉL DECÍA, ESO SE DEBE AL TESÓN Y ESFUERZO DE TODOS LOS COMPAÑEROS**

”

ses de inglés, aunque, inexplicablemente, y pese a no conocer el idioma, se entendía perfectamente con ellos.



Guardo recuerdos entrañables de aquellos viajes, que nos permitieron conocer a los que hoy son grandes amigos.

Los Administradores son expertos en su tarea de *administrar*, pero sin duda también lo son en la de organizar, porque los congresos, jornadas, actos y viajes que he tenido la suerte de compartir con ellos han sido fabulosos, combinando magníficamente la parte técnica con la lúdica, y creando momentos difíciles de olvidar.

En diciembre de 1994 creó “Safinco Press”, que después pasaría a convertirse en la revista del Consejo Andaluz, con una variedad de contenido sobre el ámbito inmobiliario y la administración de fincas, dirigido principalmente a los administrados.

De mente inquieta y espíritu emprendedor, se sintió muy orgulloso con hacer realidad esta iniciativa.

#### **Tipos de inmueble y relación con los inquilinos**

En aquella época empezaban a construirse edificios más complejos y de mayores dimensiones, edificios de oficinas, así como urbanizaciones residenciales a las afueras de la ciudad. Estos complejos inmobiliarios aparecerían posteriormente en la reforma de la ley.

Posiblemente la relación con los administrados en aquella época era más cercana y directa, y es algo que no se debe descuidar

pese a estar en plena era digital y de continuos avances tecnológicos en la comunicación.

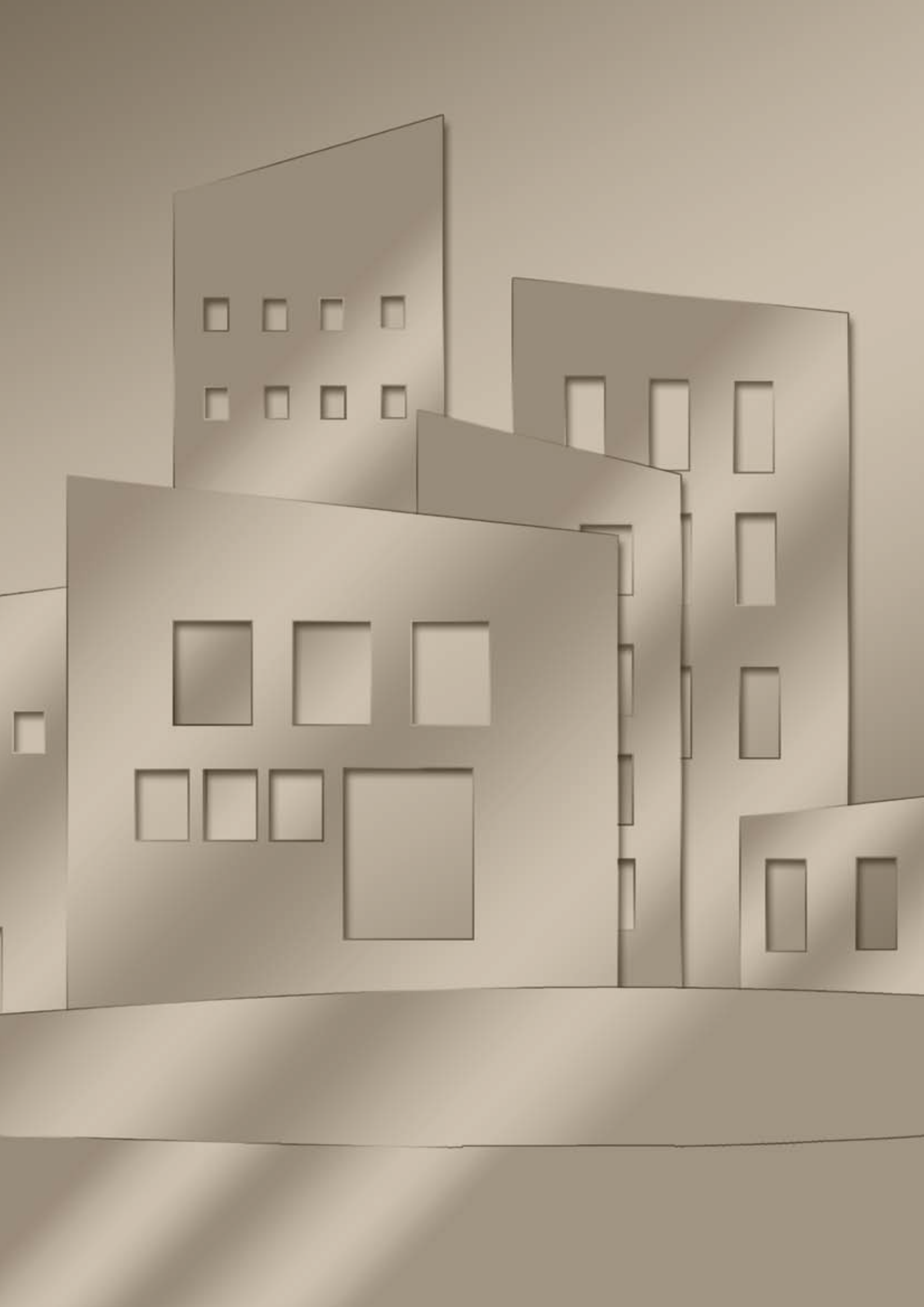
Para fijar los honorarios los AAFF se guiaban por el baremo profesional, y en función del número de unidades (viviendas, locales, etc.) y servicios de que disponía cada comunidad establecían sus tarifas.

Para mí y para nuestros hijos es un orgullo ver cómo sus compañeros lo recuerdan con especial cariño después de tantos años, y que siempre lo mencionen como alguien que contribuyó a engrandecer y mantener unida la profesión.

“

**PARA MÍ Y PARA NUESTROS HIJOS ES UN ORGULLO QUE SIEMPRE LO MENCIONEN COMO ALGUIEN QUE CONTRIBUYÓ A ENGRANDECER Y MANTENER UNIDA LA PROFESIÓN**

”



# NUESTROS PRESIDENTES

## MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS

PRESIDENTE CGCAFE 1995-2004

# ‘HÉROES ANÓNIMOS’

### POR LOURDES ROBERTO BLASCO

La etapa como presidente de mi padre fue muy intensa, guardo muchos recuerdos. Desde que entró en el Colegio de Valencia en 1974 y después desde el Consejo General trabajó mucho por la profesión y por los colegios de AAFF, pero también me consta que cuidó mucho las relaciones personales con sus compañeros de Valencia y de toda España. Muchos terminaron siendo más amigos que compañeros y creo que eso le facilitó su trabajo y le hizo ser un hombre muy querido para muchos. Él siempre compaginó muy bien el trabajo con el ocio y eso es algo que saben bien todos los que lo han conocido.

Sus viajes a Madrid eran muy constantes, normalmente en su coche, conduciendo él, generalmente ida y vuelta en el mismo día, y a veces más de una vez a la semana. Conducía muy bien pero muy rápido. Conozco a alguno que iba con él a la ida, pero ya no se atrevía a la vuelta, y cuando llegaban a Madrid le decían: “D. Manuel si no le importa yo me voy a sacar un billete de tren para volver” ja, ja, ja...Hubo una semana que le paró dos veces el mismo guardia civil en Honrubia, y le decía: pero hombre usted no sabe que yo estoy aquí todos los días, modere su velocidad en este tramo por favor.

Él trabajó muy a gusto en el Consejo General, y en gran parte gracias a sus empleados, a los que siempre les ha tenido un cariño muy especial. Fueron muchos años de estrecha y constante relación con ellos, y siempre les estuvo muy agradecido por sus afectos y su colaboración.

### Hitos relevantes

En esa época se hicieron muchas cosas, pero desde luego lo más relevante en la etapa de mi padre fue la Iniciativa Legislativa Popular que promovieron los AAFF contra la morosidad y para la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal. Aquello llegó a ser portada de periódico, y algo sólo es portada de un periódico nacional cuando es una noticia muy relevante.

Fue un gran trabajo, una gran aventura y una gran gesta, teniendo en cuenta la complejidad y el esfuerzo que requirió llevar a cabo aquel proyecto, y sin olvidar que los medios de que se disponían en aquellos años fue fundamentalmente el del boca a boca.



En 2010, tras más de 10 años, la revista INTERVIU aún le llamó por este asunto. Le hicieron una entrevista para un artículo que publicaron de HÉROES ANÓNIMOS, diferentes personas que desde sus ámbitos lucharon con tesón para cambiar algunas cosas que mejoraron la vida de los ciudadanos y se reflejaron en cambios de leyes que supusieron una mayor justicia.

Hay que decir que la iniciativa legislativa popular de los AAFF fue un largo trabajo de equipo que duró cinco años y que requirió de un gran esfuerzo por parte de sus coordinadores y AAFF que fueron verdaderos héroes. Pero ese esfuerzo y la ilusión que pusieron en ello dio sus frutos y los AAFF somos los promotores de la primera (en aquel momento) y única (a fecha de hoy) Iniciativa legislativa Popular que superó la tramitación y los votos necesarios para convertirse en Ley. Todo un gran mérito que debe ser un verdadero honor para todos los AAFF, ya que con esta iniciativa se hizo una magnífica y necesaria modificación de la LPH y con ella se colaboró para mejorar el sector inmobiliario y a la sociedad en general, poniendo de manifiesto que los colegios profesionales son un instrumento muy necesario entre los poderes públicos y los ciudadanos.

#### **Humanidad y gran capacidad de trabajo**

Mi padre tenía una gran preparación y una gran capacidad de trabajo para poder ejercer este cargo, pero yo creo que destacaría su humanidad.

También hay que decir, que si bien es verdad que él tenía cualidades innatas para liderar con éxito cualquier proyecto en el que se embarcaba, puedo asegurar que trabajó duro y puso muchísima dedicación y empeño en ser un buen presidente para los AAFF. Las cosas no salen bien de

“

**MI PADRE TENÍA UNA GRAN PREPARACIÓN Y UNA GRAN CAPACIDAD DE TRABAJO PARA PODER EJERCER ESTE CARGO, PERO YO CREO QUE DESTACARÍA SU HUMANIDAD**

”



Comisión de Justicia que tramitó la ILP.

casualidad, y es seguro que en su gestión tendría aciertos y errores, pero creo que él lo consiguió. Mi padre dedicó una gran parte de su vida a luchar por la profesión y el colegio de AAFP y para él fue un gran honor ser presidente del Consejo General.

### ANÉCDOTA

Les pasaban muchas cosas ¡hacían tantas! Tuvieron una muy buena en uno de los desplazamientos habituales que hacía por España en coche. Viajaba hacia el norte con él entonces asesor jurídico del Consejo General y gran amigo, José María de Arce y Bilbao, una persona entrañable. La cuestión es que salieron de Madrid muy tarde y cuando iban por una carretera comarcal se hizo la hora de comer. Empezaron

a buscar un restaurante, pero no encontraban ninguno, ya muy tarde -cuando ya habían perdido la esperanza de encontrar nada abierto- vieron un cartel de coca-cola en una casa aislada al borde de la carretera, y pararon allí. Una señora muy amable les recibió y le preguntaron si les daría algo de comer. La señora, pese a que era ya tarde, muy amablemente les dijo que sí, y como hacía buen tiempo se sentaron en una mesa que había fuera. Le preguntaron a la señora qué podían comer y dijo que solo tenía un guiso. Ac-

cedieron al guiso y pidieron pan y unas cervezas, la señora les dijo que pan tenía, pero que de beber solo agua y algo de vino. Comieron y bebieron todo lo que les dieron encantados de la vida y al terminar pidieron café y la cuenta. La buena señora muy extrañada les preguntó: ¿qué cuenta?; ellos más extrañados le contestaron: ¿qué cuenta va a ser? la de la comida. La señora les miró y les dijo: señores esta es mi casa.

¡Madre mía! había que verles la cara que ponían cuando lo contaban ¡ja, ja, ja, ... era una mezcla de risas y cara de emoción. Nunca olvidaron este generoso gesto y a la buena señora tampoco, y pese a que le mandaron por Navidad una más que merecida "cesta", jamás sintieron haber recompensado debidamente un gesto de tanta bondad a unos desconocidos, que invadieron su casa, se comieron su comida y se bebieron su vino. Yo siempre pensé que esto les pasó porque ellos, en la misma situación, hubieran actuado igual que aquella buena señora.

“

**TRABAJÓ MUY A GUSTO EN EL CONSEJO, EN PARTE GRACIAS A SUS EMPLEADOS, A LOS QUE SIEMPRE TUVO UN CARIÑO MUY ESPECIAL**

”



# PRINCIPALES HITOS

## APROBACIÓN DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR (1999)

El 6 de abril de 1999 entró en vigor una importantísima reforma de la Ley de Propiedad Horizontal -Ley 8/1999-. Esta reforma fue suscitada, fundamentalmente, por la Iniciativa Legislativa Popular proponiendo una Ley sobre reclamación de deudas comunitarias, promovida por los Administradores de Fincas y apoyada por más de 832.000 firmas de ciudadanos españoles, la cual fue recogida y apoyada por todos los grupos políticos. Por primera vez, una Iniciativa Legislativa Popular hacía efectiva la participación de los ciudadanos en la elaboración de nuevas normativas, derecho recogido en nuestra Constitución.



Rueda de prensa tras la aprobación de la ILP.

La propuesta de los Administradores de Fincas sobre reclamación de deudas comunitarias se fundamentaba en que la morosidad era el mayor problema de las Comunidades de Propietarios. Los recibos comunitarios no abonados puntualmente por los propietarios, provocaban graves trastornos para la generalidad de los vecinos, perjudicando las relaciones en el núcleo de la relación social más inmediata, como es la del inmueble en el que se reside, e impedían realizar las actuaciones y obras de conservación y mantenimiento que el edificio y los servicios de los que está dotado exigía, ocasionando incluso la interrupción del funcionamiento de servicios esenciales y la falta de habitabilidad y accesibilidad en el inmueble. Con esta reforma se dio un importante paso adelante para paliar el tan importante problema de la morosidad.

## ESCUELA ADMINISTRADORES DE FINCAS: SE APRUEBA SU CREACIÓN EN EL 8º CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Se autorizó, el 16 de septiembre de 1994, por el MOPTMA, la creación por el Consejo General de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas. Con este importante paso, actualmente 8 Universidades imparten los cursos correspondientes, y una vez finalizados, se puede solicitar el ingreso en el Colegio de Administradores de Fincas de la provincia donde se desee ejercer la profesión.

## ANTEPROYECTO DE LEY DE SERVICIOS Y COLEGIOS PROFESIONALES

El CGCAFE considera que el sistema colegial en España no supone ningún tipo de trabas a la competencia. Al revés, es el que más seguridad ofrece, actualmente, de todos los países europeos a consumidores y usuarios, porque sus garantías y sus controles permiten a los profesionales prestar sus servicios en un mercado totalmente libre y con una regulación adecuada a las exigencias europeas. Por ello, los Administradores de Fincas Colegiados dijeron "NO" al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, porque desregularía el único segmento del sector inmobiliario que ha conseguido pervivir a la crisis, generando más de 15.000 empleos directos, 86.000 empleos vinculados a la actividad, que generan 2.635 millones de euros para la economía española. Y se ha conseguido, formando parte de Unión Profesional y como CGCAFE manteniendo reuniones con distintas Administraciones Públicas y Grupos Parlamentarios.



## TRABAJANDO POR EL BIEN DE LA SOCIEDAD

Los Administradores de Fincas Colegiados sabemos que la función de los Colegios Profesionales debe extenderse mucho más allá de las simples funciones corporativas a favor de sus miembros, debiendo también actuar en beneficio e interés de los consumidores y usuarios y de la sociedad en general, como consecuencia de las funciones esenciales que se ejercitan por sus miembros en la gestión, conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de este país.

Los Administradores de Fincas Colegiados venimos teniendo una participación muy activa, presentando cuantos informes y sugerencias nos han sido solicitados por el actual Ministerio de Fomento y por los demás Organismos Públicos, tanto de la Administración Estatal, como Autonómica o Local, en todo aquello que tiene relación con nuestro ámbito profesional, lo cual nos viene siendo reiteradamente reconocido.

Y en base a esta función social y colaboración, hemos conseguido:



### REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los Administradores de Fincas Colegiados hemos conseguido que la *Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas aprobada el 28 de junio de 2013*, recogiera la propuesta de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que el adquirente de cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, respondiera con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resultan imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tengan lugar la adquisición y a los tres años naturales inmediatamente anteriores.

## **EXENCIÓN DE LAS TASAS JUDICIALES PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

Al quedar derogada la obligatoriedad de las Comunidades de Propietarios de abonar las tasas judiciales correspondientes a cualquier procedimiento judicial por el *Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero*, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, se ha producido no solo un importante ahorro económico –según nuestros datos, las comunidades de propietarios se ahorran 15 millones de euros a nivel nacional-, sino que se ha reducido, la conflictividad intracomunitaria y ha desaparecido, también, un serio obstáculo en el acceso a la justicia.

## **LOS PROPIETARIOS NO TENDRÁN QUE DECLARAR EN EL IRPF LAS AYUDAS PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS ANTENAS COLECTIVAS AL DIVIDENDO DIGITAL**

La exención está regulada en el *RDL 9/2015, de 10 de julio -BOE de 11 de julio-*, y es consecuencia de la petición realizada por los Administradores de Fincas Colegiados al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.



## “ESTRATEGIA A LARGO PLAZO PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA”

Que desarrolla el *artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE*. En este Informe, remitido a Bruselas por el Ministerio de Fomento, se ha recogido la demanda del CGCAFE consistente en la creación del fondo de liquidez para Comunidades de Propietarios, gestionado por el ICO y/o entidades financieras. La razón de esta propuesta se basa en que las Comunidades de Propietarios que tienen contratado un Administrador de Fincas Colegiado cumplen puntualmente con sus obligaciones económicas. Apenas se producen reclamaciones contra comunidades de propietarios por impagos y no existe ninguna que haya presentado un ERE o esté en situación de concurso de acreedores. A pesar de esta realidad y debido a su especial situación jurídica -carecen de personalidad jurídica propia- no tienen acceso a financiación, de ahí que se considere nuestra propuesta vital para el desarrollo de la rehabilitación de edificios.

El Ministerio de Fomento reconoció la labor de los Administradores de Fincas Colegiados por su papel de intermediarios de las Administraciones Públicas con las comunidades de propietarios, y por el gran trabajo realizado aportando ideas y sugerencias a los distintos proyectos normativos sobre vivienda.



# ANÁLISIS

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

### EL TRIBUNAL SUPREMO RECONOCE LA EXCLUSIVIDAD DE NUESTRA DENOMINACIÓN PROFESIONAL

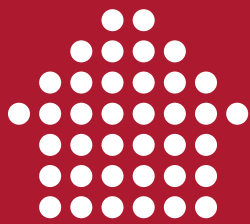
En Sentencia de fecha 8/11/2016, el TS reconoce la administración de fincas como una profesión colegiada.

Lo más importante:

Con esta Sentencia, el Tribunal Supremo anula la inscripción de una marca que usa el término Administrador de Fincas, cuyo uso corresponde en exclusiva a los Colegios, destacando 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 lo que en su fallo declara la denegación de la marca solicitada, lo que supone un reconocimiento de la exclusividad de nuestra denominación profesional.

La Sentencia reconoce, asimismo, que el Consejo General y sus Colegios Territoriales de Administradores de Fincas son corporaciones de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y para ello el Tribunal Supremo, en el fundamento de derecho segundo de la Sentencia, manifiesta que la actividad de los “Administradores de Fincas” es habitual para designar, en el lenguaje común, los servicios de aquellos profesionales que comprende el gobierno y conservación de los bienes, asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles y muy específicamente la gestión de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, para cuyo ejercicio, según dispone el *Decreto 693/1968, de 1 de abril*, por el que se crea el Colegio Nacional de Administradores de Fincas, “*será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto*”.

Vicente Magro, Enrique Vendrell y Jordi Ludevid, presidente de Unión Profesional.




Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España



 CAFirma

**Te da el  
tiempo**  
que necesitas

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

## GESTIONA FÁCILMENTE CERTIFICADOS Y NOTIFICACIONES DE TUS FINCAS **DESDE UNA ÚNICA PLATAFORMA**

Valoras tu tiempo tanto como lo hacemos nosotros y por eso hemos diseñado una solución exclusiva para administradores colegiados con la que **ahorrarás horas de trabajo y tediosos trámites.**



EXPERIENCIA



CONFIANZA



COMODIDAD



SENCILLEZ



CONTROL



SIN MULTAS

Única solución avalada por el



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España



¡Escanéame!

 96 100 22 85  
 [www.descubrecafirma.com](http://www.descubrecafirma.com)  
 [soporte@cafirma.com](mailto:soporte@cafirma.com)

 CAFirma



# CAFIRMA

## EL CGCAFE E IVNOSYS CREAN CAFIRMA PARA GESTIONAR CERTIFICADOS Y NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS DE FORMA ÁGIL Y CENTRALIZADA

La entrada en vigor de la Ley 39/2015 obliga a las comunidades de propietarios a recibir las notificaciones de las Administraciones Públicas electrónicamente. Con este sistema los Administradores de Fincas Colegiados pueden resolver el problema generado a las comunidades de propietarios que tienen grandes dificultades para cumplir con esta norma.

Los Administradores de Fincas Colegiados podrán obtener un Certificado Digital propio para comenzar a operar con el de sus clientes a través de CAFirma, sin necesidad de desplazamientos, accediendo y cumplimentando el formulario de solicitud disponible en la Plataforma y adjuntando la documentación requerida. Posteriormente, el profesional tendrá la posibilidad de obtener certificados de representación de cada una de las comunidades de propietarios administradas, también de forma telemática. En este caso, se requerirá la certificación digital del acuerdo de la Junta de Propietarios, que se adjuntará en la misma Plataforma de forma sencilla, para que el Administrador de Fincas Colegiado pueda empezar a gestionar las notificaciones de las Administraciones Públicas.

CAFirma, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios, facilitará la gestión profesional centralizando todos los certificados del Administrador de



Fincas Colegiado, permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para optimizar la gestión de las notificaciones electrónicas de las diferentes Administraciones Públicas. Así, los colegiados que disfruten de CAFirma tendrán controladas, al momento, todas las notificaciones mediante alertas, sin necesidad de consultar todos los buzones de sus clientes de forma periódica.

### PROTEGER A LOS CONSUMIDORES

Los Administradores de Fincas Colegiados, a través de los Colegios Territoriales y su CGCAFE, tienen como objetivo fundamental la protección de los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda, por lo que es una constante la búsqueda de soluciones que garanticen estos derechos al menor coste económico posible, dada la situación de muchos propietarios que cuentan con ingresos económicos mínimos o nulos en la situación económica y laboral actual. Con esta finalidad prestará sus servicios CAFirma, una Plataforma que permite obtener certificados digitales de representación, a la vez que posibilita la gestión telemática de las notificaciones obligatorias de las comunidades de propietarios emitidas por las Administraciones Públicas, tal y como marca la normativa actual.

# DIGITALIZACIÓN DE LA PROFESIÓN

## ADECUÁNDONOS AL FUTURO

Nuestra página web ha cambiado su contenido y diseño, estableciendo nuevos apartados a través de los que mantenemos informados a los Colegiados/as de las últimas noticias producidas y con repercusión en la actividad profesional del Administrador de Fincas, así como un detallado informe sobre las distintas gestiones que el CGCAFE está realizando con respecto a las nuevas normativas aprobadas o en trámite de aprobación. Así, y referente a la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales, se ha informado de las gestiones realizadas ante los distintos Grupos Parlamentarios y los Ministerios de

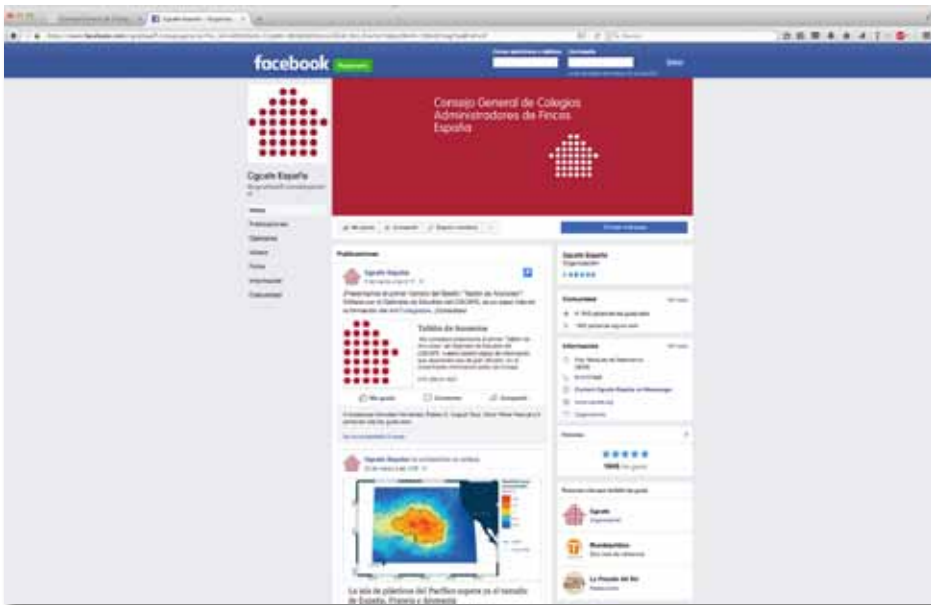
Economía y Fomento, entre otros, para que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo colegiada, haciendo públicas las razones por las que existe una total oposición profesional a dicha normativa, por considerar que atenta contra los derechos de consumidores y usuarios.



Además del argumentario elaborado por la Comisión de Legislación del CGCAFE que les fue presentado, se acompañó, posteriormente, un Estudios de SIGMADOS que establecía el considerable

apoyo de los ciudadanos españoles para que la profesión de Administrador de Fincas permaneciera siendo colegiada.

Como novedad, se ha creado el apartado Consultas sobre la aplicación de la Ley Orgánica de Protección de Datos, a la que puede accederse solicitando al CGCAFE la clave correspondiente, y se han publicado las normativas recientemente aprobadas en materia de propiedad horizontal, arrendamientos urbanos y energéticas, entre otras.



## ÉXITO DE LAS REDES SOCIALES FACEBOOK Y TWITTER

La presencia del CGCAFE ha tenido un notable éxito, tanto en Facebook como en Twitter.

Las redes sociales no solo han contribuido a dar a conocer la labor que los Administradores de Fincas Colegiados realizan en su actividad profesional, sino que también está siendo una importante herramienta para conocer los problemas que más preocupan a los ciudadanos en materia de vivienda.

Los Administradores de Fincas Colegiados son muy activos en las redes, valorando cada nueva normativa aprobada o en trámite de aprobación, aportando sugerencias y resolviendo, entre todos, los muchos problemas del día a día profesional.

PAGINA WEB: [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)



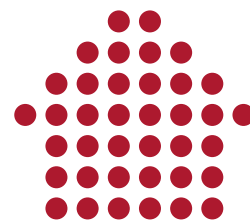
<https://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral>



@CgcafeAaff



# NUESTRA MARCA NUEVA IMAGEN PROFESIONAL



La nueva Imagen Profesional, diseñada con 38 puntos que representan a los 38 Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y a sus 15.000 colegiados, se considera una flecha que evoca el avance de la profesión, su futuro, pero también representa un bien tan preciado como es la vivienda, eje fundamental de nuestra actividad profesional, y que es, además, la casa de todos los administradores de fincas colegiados.

La nueva Imagen Profesional es una herramienta estratégica de comunicación de nuestro colectivo profesional. Nuestra profesión se ha basado en un trabajo excelente, profesionalizado y en continuo aprendizaje. Hemos trabajado en equipo, con innovación y creatividad y mucha capacidad de gestión. Pero todo esto no es suficiente: hay que informar a la sociedad de aquellos valores que nos diferencian como los profesionales mejor preparados para la gestión del patrimonio inmobiliario, y esto lo conseguiremos con nuestra nueva Imagen Profesional común para todos los Administradores de Fincas Colegiados, porque transmitimos progreso, ilusión y movimiento.

La nueva Imagen Profesional identifica a los Administradores de Fincas Colegiados y explica qué servicios profesionales se prestan, y también, a través de ella, creamos reputación y reconocimiento social, porque la Imagen Profesional se ha elaborado a partir de valores que nos diferencian, socialmente, de los no profesionales.

La nueva imagen profesional es una herramienta estratégica, con un concepto fuerte y un relato claro, que busca el máximo reconocimiento para dar respuesta a los retos presentes y futuros de la profesión.

La Imagen Profesional de los Administradores de Fincas Colegiados de España es el resultado de la voluntad del CGCAFE, de sus Colegios Territoriales y de los Administradores de Fincas en general, de crear una herramienta estratégica de comunicación para todo el colectivo. La Imagen Profesional es el sello de calidad que nos define y permite que nos identifiquen adecuadamente.

**Eliseo Mogica,  
durante la  
presentación  
de la Imagen  
Profesional  
Común.**



# PRINCIPALES CONVENIOS DE COLABORACIÓN

## CON LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

El Convenio, suscrito por Belén Navarro, directora general del Catastro, y Salvador Díez, firmado el día 18 de marzo de 2015, es de indudable utilidad para el desarrollo de la actividad profesional de los administradores de fincas colegiados, ya que facilitará la obtención electrónica de los datos catastrales precisos para la conclusión de las transacciones inmobiliarias y el desarrollo de su actividad, lo que propiciará la mejora de las prestaciones a los ciudadanos, agilizando las transacciones inmobiliarias y confiriéndoles un mayor grado de fiabilidad, transparencia y seguridad jurídica.



## CON EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

Convenio Marco de Colaboración firmado el día 19 de mayo de 2015 por el vicepresidente del Consejo General del Notariado, Salvador Torres Ruiz, para desarrollar, conjuntamente, acciones que redunden en una mayor agilidad y seguridad de los procesos de compraventa de viviendas, mediante la conexión de las plataformas tecnológicas de ambas corporaciones.

En base a este acuerdo, y teniendo en cuenta que el notario es quién garantiza que el negocio jurídico recogido en una escritura pública es conforme con la legalidad, se implementará un nuevo servicio telemático que permitirá certificar mediante accesos seguros, la existencia o no de deudas con la comunidad de propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura.



Salvador Torres.





# MIEMBROS DE HONOR CGCAFE

## VICENTE MAGRO SERVET

### **Vinculación con el Consejo General**

La clave fue mi buen amigo Manuel Roberto Enguítanos. Me llamó un día hace ya 22 años y me dijo que el motivo de contactar era porque había leído un artículo mío en el Diario La Ley sobre una propuesta que yo había presentado en el Parlamento para dotar al certificado del administrador de fincas del estado de deuda del moroso de la naturaleza de título ejecutivo para asegurar la vía del juicio ejecutivo para hacer eficaz la reclamación de deudas por gastos de comunidad. Por aquél entonces se estaba gestando la presentación de una Iniciativa Legislativa Popular por el Consejo general que dio lugar más tarde el día 8 de abril de 1999, fecha histórica para los Administradores de Fincas, a la aprobación de la Ley 8/1999, de tres de abril, de Reforma de la Ley 49/61960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, promovida por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas a través de la Iniciativa Legislativa Popular reconocida en el artículo 87.3 de nuestra Constitución. 830.000 firmas recogidas por un colectivo que siempre “ha pedido” para tener una sociedad mejor, unas viviendas más habitables, y unas comunidades mejor gestionadas. Manuel Roberto me llamó para pedir mi colaboración con el colectivo de administradores de fincas. Y esta fue la razón por la que en la actualidad estoy integrado como uno más con un colectivo que ha venido marcado por la unidad de acción y la suma de los apoyos, más que por la individualidad de quienes conforman este colectivo y siempre con la mira puesta en el interés general y en tener una sociedad mejor, con edificios mejor gestionados.

### **Relación con los presidentes**

Magnífica. Desde el bagaje que les da ser presidentes de colegios territoriales, pasar a formar parte del Consejo general supone un reto para el que la experiencia previa es una necesidad, y además, precisan contar con el apoyo del resto de presidentes de colegios, a fin de afrontar el mandato con la unidad de acción que supone que todos los presidentes de colegios colaboren de forma activa en los objetivos del consejo general, que al final son los objetivos de la profesión y los objetivos de cada uno de los administradores de fincas colegiados que trabajan cada día desde su despacho. Tras Manuel Roberto, Miguel Ángel Muñoz y ahora Salvador Díez han asumido ese mandato de representar a un colectivo siempre abierto, siempre colaborador, siempre inquieto y siempre apostando por ofrecer su colaboración a las Administraciones Públicas para que se escuche a este colectivo que lo que ofrece es seriedad en el trabajo, responsabilidad y con la clave puesta en la responsabilidad profesional, la formación, el buen hacer y la asunción de la alta responsabilidad que se tiene por administrar el patrimonio inmobiliario de este país. Además, la celebración de los congresos nacionales y los encuentros de jóvenes son una autopuesta en común que sirve para poner encima de la mesa las ideas buenas y





nuevas que sirvan para progresar y en esto se ha puesto mucho esfuerzo, como me consta que se está trabajando por el equipo del presidente Salvador Díez para que el congreso de junio sea un referente acerca de lo que se ha hecho y lo que queda por hacer. En lo primero se ha hecho mucho y en lo segundo también queda por hacer. Esa es la buena filosofía que mantiene en activo a los administradores de fincas: “siempre podemos hacer las cosas mejor”.

### **Hitos de la profesión**

Fue clave la tramitación de la iniciativa legislativa parlamentaria que dio lugar a una reforma de la LPH y a que se comprobara que la ciudadanía firmó el apoyo a esta iniciativa. Porque se trataba de regular mejor la gestión de los edificios, y, sobre todo, luchar contra la morosidad que en aquel momento estaba en 30.000 millones de pesetas, lo que suponía una lacra relevante para poder administrar comunidades con elevado índice de morosidad.

### **Evolución del colectivo**

El AF es comprometido con los problemas de la sociedad. Y esto lo ha demostrado de forma reiterada a lo largo del tiempo. No es un profesional egoísta que pida para sí, sino que las reivindicaciones son sociales y colectivas bajo el amparo de saber que cuando levantan la voz para solicitar algo lo hacen para el bien y el interés de los ciudadanos. Para que puedan contar con unos edificios mejor gestionados y que se controle el acceso a la profesión. Porque la colegiación obligatoria que se postula no es una reclamación corporativa o colegial. Es una reclamación entroncada en la idea del interés de la sociedad, a fin de que contemos con unas comunidades que puedan quejarse a alguien de una mala praxis, o cuyos profesionales que gestionan sus inmuebles estén asegurados para evitar problemas de responsabilidades civiles. Y para que el ejercicio profesional esté garantizado por una adecuada formación que garantiza cada colegio profesional.

# MIEMBROS DE HONOR CGCAFE

## FRANCISCO LIÑÁN LÓPEZ

### Vinculación con el Consejo General

Mi vinculación de “derecho” (la de “hecho” lo fue con anterioridad) con nuestra Corporación profesional comenzó cuando fui admitido como afiliado en la Agrupación Nacional Sindical Autónoma de Administradores de Fincas, con efectividad de primero de enero de 1965, en la Sección Provincial de Málaga. Mi número de afiliado en este Colegio es el 90 y a nivel nacional el 2.527. Desde antes de mi incorporación, comencé a colaborar con la Junta Provincial y con la ilusión que el trabajo requería, hasta la consecución de la creación del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, mediante el Decreto 693/1968 de primero de abril, publicado en el Boletín Oficial del Estado el día 9 de dicho mes.



Los días 10 y 11 de marzo de 1969, y una vez clausurada la Agrupación Nacional, celebrada Asamblea constitutiva del Colegio y nombrada su Junta de Gobierno, había que procederse en cada Delegación del Colegio en provincia, a la elección de sus respectivas Juntas de Gobierno.

Celebrada en Málaga la preceptiva Asamblea, me eligieron presidente, y tras el transcurso de los años y celebradas las obligatorias elecciones de renovación de cargos, resulté en ellas de nuevo elegido como tal, hasta llegar a la publicación del Real Decreto 1.612/1981, de 19 de junio, por el que se autorizó la constitución de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y del Consejo General. Constituido el Colegio Provincial de Málaga y Melilla, y elegido de nuevo presidente, continué dirigiendo el mismo hasta el 14 de diciembre de 1994, en que cesé de forma voluntaria, habiendo estado al servicio de nuestro colectivo durante un período de más de cuatro años cuando era Agrupación, y casi veintiséis años como Colegio.

Tanto en el Colegio Nacional, primero, como en el Consejo General después, desempeñé cargos de vocal, vicepresidente 3º y vicepresidente 2º. E incluso, y esto lo menciono como anécdota, desempeñé de forma accidental el cargo de “presidente en funciones” del Consejo General, en el lapso de tiempo comprendido entre el 17-12-1982 y el 14-1-1983, o sea, 27 días, por motivos que no merecen ser tenidos en cuenta.

### Relación con los presidentes

Mi relación con todos los presidentes que han dirigido las distintas situaciones por las que ha atravesado nuestra Corporación en estos 50 años (Agrupación, Colegio Nacional y Consejo General) han sido siempre buenas y tratando en todo momento de aportarles mi máxima voluntad de

servicios. Sinceramente he de decir que nuestra entidad corporativa ha tenido la gran suerte de ser presidida por compañeros inteligentes, trabajadores, portadores de ilusiones y con un gran sentido de la responsabilidad. En mi dilatada permanencia al frente del Colegio de Málaga, con bastante frecuencia he desempeñado funciones en Juntas de Gobierno Nacional. A pesar de ello, no quiero silenciar las lógicas discusiones que surgen cuando se discrepa del contenido de cualquier tema o cuestión, por creer a veces que se está en posesión de la verdad, pero que todo ello es consecuencia de desear o querer lo mejor para la profesión y para la entidad que se dirige. A todos, sin excepción, los he respetado y he tratado de mantener siempre su amistad.

### **Evolución del colectivo**

La evolución del colectivo ha sido, en mi opinión, muy buena. A través de los años transcurridos desde que nació el colectivo de los Administradores de Fincas hasta el momento actual, podemos asegurar que para responder debidamente a las exigencias de la prestación de un buen servicio a los administrados, los Colegios se han visto en la imperiosa necesidad de afrontar cursos, conferencias y ciclos de formación y asesoramiento a sus colegiados, que les permitan estar al corriente en todos los avances tecnológicos que día a día van surgiendo. Y de ello se están preocupando nuestros entes colegiales para concienciar a la sociedad y hacerle ver que el Administrador de Fincas colegiado es una garantía.



### **Consejo General y Andalucía**

Estimo que las relaciones de los Colegios andaluces con el Consejo General se vienen desarrollando con normalidad. Hay que tener en cuenta que al estar integrados los citados Colegios en el Consejo Andaluz, cualquier problema que surja entre colectivos de Andalucía, por regla general, dependiendo del caso de que se trate, habría que tratar de resolverlos previamente a través de éste. En realidad, dichas relaciones son buenas.

### **Hitos de la profesión**

En lo corporativo, la transformación del Colegio Nacional de Administradores de Fincas en Colegios Territoriales y la constitución del Consejo General de Colegios. Esta transformación se llevó a efectos, como he mencionado anteriormente, aplicando el contenido del Real Decreto 1.612/1981, de 19 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial del Estado número 182, del 31 de julio de 1981. Y en lo profesional, el haber culminado los días 25 y 26 de noviembre de 2016 la celebración por el Colegio de Málaga, y con el carácter de “bodas de plata”, el “XXV Curso Francisco Liñán, de Perfeccionamiento de la Profesión”.

# MIEMBROS DE HONOR CGCAFE

## JOSÉ ENRIQUE BRAVO GARCÍA

### **Vinculación con el Consejo General**

Mi vinculación con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España comenzó en octubre de 1975, año en el que, tras un periodo corto de vicepresidente, fui nombrado presidente del Colegio de Córdoba, cargo en el que permanecí, elección tras elección, hasta junio de 2012.



### **Relación con los presidentes**

Con todos, mi experiencia ha sido buena y fructífera, aunque con algunos, por proximidad y paisanaje (los dos Santiagos), mi relación fue más intensa, colaborando como censor de cuentas en el equipo de Santiago Gutiérrez Anaya. En algún caso concreto, Manolo Roberto, mi relación profesional derivó hacia una amistad personal que ha permanecido hasta su reciente fallecimiento.

### **Evolución del colectivo**

Aunque algunos prefieran una mayor velocidad, a mí, personalmente, me gusta afianzar un pie antes de levantar el otro. Por ello, creo que el devenir del colectivo ha sido el apropiado, especialmente para las zonas de España en las que la figura del Administrador era casi desconocida. Hoy, superada esta circunstancia, el colectivo navega con brío y pujanza, consolidándose como una profesión de futuro.

### **Hitos en la profesión**

La superación en el periodo de la presidencia de Santiago Gutiérrez Anaya, de una circunstancia nefasta para el Consejo, que prácticamente lo hacía inoperante. Me refiero concretamente, cuando tras múltiples avatares, se logró concretar la valoración y ponderación del voto de los distintos Colegios, estableciéndose los grupos que aún hoy persisten.

# MIEMBROS DE HONOR CGCAFE

## JOSÉ MARÍA GUAL BANÚS

### Vinculación con el Consejo General

Me incorporé a la Junta de Gobierno del Colegio de Barcelona-Lleida en 1976 y actué como vocal en diversos cometidos hasta que, en 1988, mi presidente, José M<sup>a</sup> Vendrell, me confió el estudio de las gestiones necesarias para la obtención de los estudios universitarios como vía de acceso a la profesión, y la homologación de nuestro título con los de nuestros colegas europeos.

Al tratarse de cuestiones de ámbito nacional, comportó mi asistencia a Juntas y Plenos del Consejo, por lo que poco después fui elegido miembro del Consejo y más tarde de la Junta de Gobierno.

### Relación con los presidentes

He colaborado con tres presidentes, Santiago Gutiérrez Anaya, Manuel Roberto Enguídanos y Miguel Ángel Muñoz Flores. Con personalidades y formas de actuar muy distintas, en todos coincide la voluntad de conseguir lo mejor para la profesión y para nuestros administrados. Con este enfoque afrontó cada uno de ellos los problemas surgidos durante su mandato.

No fue difícil trabajar con ellos porque compartíamos los objetivos, y las discrepancias que alguna vez surgían respecto a cuál era el mejor camino para alcanzarlos se debatían con respeto y cordialidad. Con todos se creó una buena amistad que continuó después de cesar en nuestros cargos.

### Evolución del colectivo

Hay un esfuerzo continuado por conseguir una mayor capacitación profesional, como el mejor camino para ofrecer a nuestros clientes la calidad de servicio que demandan las cada día mayores exigencias en el mantenimiento de los edificios.

### Hitos de la profesión

Creo que hay varios: el paso de Asociación sindical a Colegios Profesionales, la Iniciativa Legislativa Popular, el haber conseguido que el Congreso de los Diputados se haya habituado a convocarnos para informar y dar nuestra opinión sobre los problemas de la vivienda y las posibles modificaciones de las leyes en este campo, y la creación de los estudios universitarios específicos para el acceso a la profesión.

Nos falta conseguir la oficialidad de estos estudios y que sean la única vía de acceso, y el respeto de nuestros clientes, que aún no han aprendido a valorar la importancia y complejidad de nuestra función.



# MIEMBROS DE HONOR CGCAFE

## JORDI JANÉ GUASCH

### **Vinculación con el Consejo General**

Mi vinculación con los administradores de fincas se inició con la preparación de la iniciativa popular para modificar la Ley de Propiedad Horizontal y continuó intensamente durante mi trayectoria parlamentaria en el Congreso de los Diputados durante más de 16 años. En la legislatura 2000-2004 saltaron las alarmas con la aprobación del Real Decreto 253/2003, al interpretarse que podía suponer una desregulación de la profesión de administrador de fincas. En contacto permanente con los colegios de administradores de Cataluña y, muy especialmente, con los recordados José M<sup>a</sup> Vendrell y Xavier Durà, preparé una iniciativa parlamentaria para solicitar al Gobierno una concreción que diera garantías de futuro a la profesión de administrador de fincas. Algunos interpretaron que esa interpelación al Gobierno podía ser contraproducente, pero la verdad es que, cuando en octubre del 2003 llegó oficialmente la respuesta al Congreso de los Diputados, contribuyó de forma decisiva a disipar las dudas y la inseguridad que se habían generado y aseguró en aquel momento el futuro inmediato de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas en toda España.

### **Relación con los presidentes**

Muy positiva con todos. Manuel Roberto, que presidía el Consejo cuando se impulsaba la reforma de la iniciativa legislativa popular; Miguel Ángel Muñoz, que era presidente cuando se planteó la acción parlamentaria para asegurar carácter profesional de los administradores y de los colegios en el año 2003, y actualmente mi buen amigo Salvador Díez, han demostrado en todo momento su entrega por la profesión de Administrador de Fincas y su trabajo dedicado e intenso para fortalecerla. Quiero también tener una especial mención por la intensa colaboración mantenida siempre con los presidentes y las juntas de gobierno de Cataluña y, muy especialmente, con los Colegios de Barcelona-Lleida, con José M<sup>a</sup> Vendrell, Josep M<sup>a</sup> Gual y Enrique Vendrell, y con el Colegio de Tarragona, con Salvador Martín y Esteve Martí. Todos ellos han dignificado esta profesión, han impulsado reformas legislativas de gran trascendencia (como la reforma aprobada de la legislación civil de Cataluña) y han dirigido siempre sus esfuerzos para demostrar, ante la sociedad y las propias comunidades de vecinos, la necesidad de contar con el apoyo y asesoramiento especializado de los administradores de fincas.

### **Evolución del colectivo**

La evolución de la profesión de administrador de fincas ha sido paralela a la constante especialización de todo el colectivo. La conservación del parque inmobiliario y el asesoramiento experto a las comunidades



de vecinos son aspectos que cada día cobran mayor importancia y, en este ámbito, los administradores de fincas desempeñan una labor fundamental.

### **Opinión popular de los AAFF Colegiados**

Durante mi dedicación parlamentaria, en las comisiones de Justicia, de Fomento y Vivienda del Congreso de los Diputados, siempre percibí una valoración positiva hacia el colectivo de los administradores de fincas y siempre aprecié el esfuerzo constante por parte de sus colegios profesionales para aportar propuestas y enmiendas que redundaran en la necesaria protección de los intereses de la ciudadanía, que necesita siempre que las propiedades inmobiliarias se conserven y administren con profesionalidad y rigor.

### **Hitos en la profesión**

Destacaría tres momentos: el impulso de la iniciativa legislativa popular, que prosperó cuando ello siempre es poco frecuente en la actividad parlamentaria de las Cortes Generales; en segundo lugar, la garantía del futuro de la profesión y de sus colegios con la interpelación parlamentaria que impulsé en el año 2003 y que se consideró altamente positiva por parte del conjunto de colegios de administradores de fincas de España y, finalmente, la aprobación en el año 2015 del Libro Vº del Código Civil de Cataluña, con una contribución importante de los administradores en la realización de propuestas para adaptar y modernizar nuestro marco normativo.

# ENTREVISTA

**TERESA COTELO**

**PRESIDENTA CAF GALICIA 1994-2004**

## **TODA UNA VIDA DEDICADA A LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS**

En la vida de Teresa Cotello hay mucho que destacar, pues, entre otros méritos, fue la primera mujer que presidió un Colegio Territorial de AAFF, el de Galicia, durante 10 años. Aunque confiesa que en sus inicios no fue fácil, como mujer y madre de familia numerosa, compaginar lo laboral con lo familiar, deja claro en su etapa como presidenta, nunca sintió la diferenciación por género, siendo una más de la Junta de Gobierno. Con ilusión, esfuerzo y responsabilidad logró conseguir lo que se propuso. Ve el futuro de la profesión muy esperanzador, pues cada día es más valorada e imprescindible para la sociedad y asegura que la meta de especialización debe estar integrada en el campo de las comunicaciones.

**¿En qué época estuvo al frente del Colegio de Administradores de Fincas de Galicia? Por aquel entonces era la única mujer que presidía un colegio territorial?**

Mi etapa como presidenta del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Galicia fue desde octubre de 1994 hasta abril del año 2004. Sí, fui la primera mujer en España con la responsabilidad de presidir un Colegio Territorial y la primera integrante de la Junta Honoraria del Colegio de Galicia, lo cual es una gran honra para mí.

**¿Cómo fue su experiencia como mujer y como presidenta?**

Pensando en mi experiencia personal como mujer, madre de familia de cuatro hijos y trabajando desde los 19 años, con menos medios que los actuales y en un mundo profesional tradicionalmente masculino, tengo que reconocer que en principio no fue fácil compaginar mi vida laboral con la familiar. Pero soy una persona que piensa que con ilusión, esfuerzo, responsabilidad y mucha organización puede lograrse y así ha sido. En el ámbito laboral y como presidenta, por suerte nunca sentí diferenciación por género. De hecho, siempre palpé el mismo respeto que con cualquier compañero. Además, mi cargo, en calidad de presidenta, era uno más de la Junta de Gobierno, compuesto por hombres y mujeres con los que siempre he trabajado en equipo y con un único fin: potenciar la labor del administrador y la del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia, del que todos debemos sentirnos orgullosos. Como todo en la vida, ser mujer, tiene sus ventajas y desventajas pero creo que hay que aprender a aprovechar las cosas buenas y darle menos importancia al resto. El respeto por la mujer empieza por una misma y valorarnos más entre nosotras.





### **¿Cuáles fueron sus inicios? ¿Cómo llegó a la profesión?**

Mis inicios laborales comenzaron, a la vez que estudiaba, colaborando con mi padre a los 16 años. Mi padre no tenía hijos varones, nacimos ocho mujeres, motivo por el cual, a pesar de que en aquellos años no estaba muy bien visto que las mujeres trabajasen, me apoyó en mis inquietudes y mis comienzos en el mundo de los negocios. Al contraer matrimonio con mi esposo, que era gestor administrativo y, especialmente, asesor fiscal comencé, como labor complementaria, en su despacho a intervenir en la gestión de arrendamientos de viviendas y locales, realizando contratos de arrendamiento y asumiendo las labores de administración.

### **¿Cómo ha visto la evolución del colectivo?**

La evolución ha sido muy significativa, a los Administradores de Fincas se nos percibía nada más que como gestores, personas de confianza, etc..., pero hoy se ha demostrado que somos más que eso. Los Administradores de Fincas, partiendo de la presunción de que somos honestos, cumplimos labores de asesoramiento legal, de contabilidad, de gestión de incidencias y siniestros, sin olvidar y por no ser menos importante, las labores de mediación en conflictos que realizamos para conseguir que la relación entre los comuneros sea óptima y permita una convivencia pacífica y armoniosa. También ofrecemos soluciones para lograr abaratar costes en los servicios y suministros con los que cuente el inmueble, sin desmejorar la calidad del servicio (como por ejemplo en los gastos de electricidad, calefacción, domiciliación bancaria, etc.).

En ocasiones, tales labores inicialmente parece que se centran solo en la administración, pero mi experiencia me ha demostrado que antes o después siempre surgen temas inesperados en los que podemos y debemos demostrar nuestra capacidad de mediación en la resolución de los conflictos con empatía, momento en el cual nuestra profesionalidad queda más aún al descubierto.

**¿Qué hito en la historia de la profesión destacaría de la primera época?**

Para mí, como hito más importante de nuestra profesión y que han tenido los Administradores de Fincas de España, ha sido la recogida de firmas requeridas por el Parlamento ante la iniciativa legislativa popular de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que como primordial objetivo trataba la cuestión del proceso monitorio para el cobro a los propietarios morosos de las comunidades de vecinos.

A pesar de 850.000 firmas y el visto bueno de las Cortes, la reclamación de deudas comunitarias tardó cinco años en pasar de un congreso de Administradores de Fincas celebrado precisamente en A Coruña en el año 1994 a formar parte de la Ley de Propiedad Horizontal en 1999. En dicha iniciativa colaboraron unos 15.000 colegiados administradores para reunir las firmas necesarias. Aún recuerdo con entusiasmo el día que los presidentes de los distintos Colegios de España presentamos en el Congreso de los Diputados las firmas recogidas.

**¿Qué recuerdos tiene sobre la creación del Consejo General de Administradores de Fincas? ¿Cómo era la colaboración con los distintos Colegios Territoriales?**

Mi recuerdo es muy positivo, de todos los componentes siempre aprendí, compartíamos ideas, ilusiones, se impulsaban iniciativas, etc... Si algo tengo que destacar de nuestra profesión es la unión que todos los

colegiados tenemos, siento que pertenezco a un colectivo muy unido. También quiero destacar la buena relación que el Colegio de Galicia mantenía y mantiene con cada uno de los presidentes, lo que se demuestra en los distintos actos que celebramos, en los que siempre nos hemos sentido arropados por los distintos dirigentes.

**¿Cómo ve el futuro de la AAFF Colegiado?**

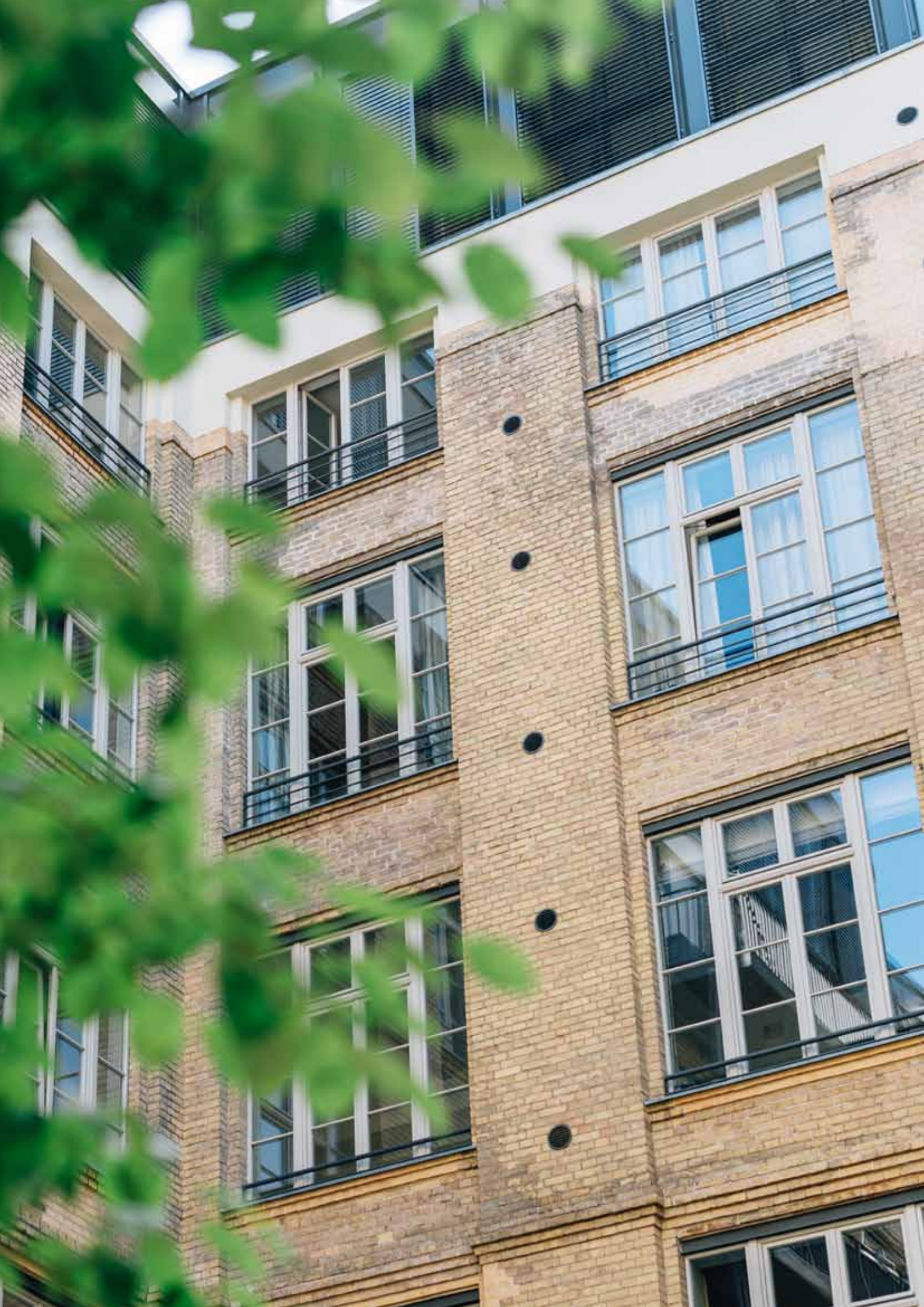
El futuro es muy esperanzador. Nuestra profesión está siendo cada día más valorada e imprescindible para la sociedad. Considero que ahora entre los profesionales debemos de compartir los conocimientos, para ello contamos como impulsor y mediador al Colegio, el cual dispone de herramientas para reforzar el futuro de la profesión, ampliando formación en todos los ámbitos y ahora en especial en los nuevos procesos de trabajo, manejo de nuevas herramientas, comunicación bidireccional como en otras profesiones, etc.... Debemos de evolucionar para ofrecer mejor servicio a nuestros clientes.

El administrador de fincas del 2020 no tendrá nada que ver con el actual, cambiarán las tareas, funciones y en especial las formas de trabajar respecto a la comunicación con nuestros clientes. El e-mail será sustituido por otras herramientas integradas en nuestras plataformas o en nuestros smartphones. Nuestra meta de especialización, según mi criterio, debe estar integrada en el campo de las comunicaciones.



**EL AAFF DEL 2020 NO TENDRÁ NADA QUE VER CON EL ACTUAL, CAMBIARÁN LAS TAREAS, FUNCIONES Y LAS FORMAS DE TRABAJAR RESPECTO A LA COMUNICACIÓN CON NUESTROS CLIENTES**





# INTERNACIONALIZACIÓN LA PROFESIÓN EN EUROPA

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas es miembro de la Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias –CEAB–, organización con sede en Bruselas. Fundada en 1989, CEAB está integrada por dieciocho asociaciones europeas, y reúne, a través de ella, a los profesionales que ejercen su actividad dentro del sector inmobiliario. El objetivo fundamental es fomentar el desarrollo de las profesiones inmobiliarias entre los Estados miembros de la UE.

Los avances actuales a los que debe enfrentarse el sector inmobiliario en el conjunto de Europa, requieren una actuación sólida procedente de un órgano representativo a escala europea, con el fin de estructurar y orientar la evolución de los servicios y los mercados inmobiliarios.

## OBJETIVOS DE CEAB

Por este motivo, CEAB ha fijado los objetivos siguientes:

- Convertirse en la referencia principal para los profesionales inmobiliarios europeos.
- Reforzar las relaciones entre estos profesionales.
- Velar por la correcta formación de los profesionales inmobiliarios y su actuación conforme a las normas de la ética.
- Velar por la mejor permanente y la disponibilidad de la información sobre los mercados.

Para respaldar estos objetivos, el CEAB ha puesto en marcha estrategias específicas y una serie de actividades, entre las que se encuentran:

- Una actuación política a todos los niveles, dirigida a todas las instituciones públicas involucradas en la regulación de la profesión en Europa y el funcionamiento del mercado inmobiliario europeo.
- La formación, orientada, al mismo tiempo, hacia la titulación profesional, la formación académica y la formación continua para los actores cualificados.
- La investigación en el mercado inmobiliario europeo.
- La comunicación interna y externa.
- El desarrollo de proyectos propios o conjuntos con los socios adecuados.



## PROGRAMA DE FORMACIÓN DE CEAB

- El programa de formación del CEAB pretende facilitar y estimular los contactos y la puesta en común entre los profesionales del sector inmobiliario, contribuyendo, asimismo, a reducir las barreras y fomentando que los profesionales se interesen en las operaciones transfronterizas cuando éstas se presenten.

- Los intercambios entre profesionales de los diferentes mercados y países deben contribuir a explotar más el potencial de las operaciones transfronterizas. Asimismo, desean dar forma a una red de conocimientos y competencias. Las universidades y centros educativos se consideran el mejor vector posible de cara a formalizar esta red y CEAB dedicará una atención especial al refuerzo de la cooperación con ellos. Además, contribuirá, dentro de los límites de los medios a su disposición, a desarrollar nuevos centros de formación allí donde hagan falta.

- Sólo la mitad de los Estados miembros de la Unión disponen de una regulación que rige el acceso a los mercados y el ejercicio de las profesiones inmobiliarias. Mediante la instauración de una red de conocimientos y competencias, CEAB pretende paliar la falta de regulación. Dicha red tiene como fin influir en los mandatarios políticos de la Unión Europea y de los Estados miembros, con vistas a la instauración de regulaciones escasamente armonizadas entre los diferentes países y a nivel europeo.

- Contribuir a aumentar los intercambios entre profesionales, dar forma a una red de conocimientos y competencias, armonizar más la regulación relativa al acceso a los mercados y el ejercicio de las profesiones, implica aspirar a un servicio de calidad y al respeto de las normas deontológicas. La competencia y la integridad pretenden, tanto o más que la guerra de tarifas, contribuir a reforzar la posición competitiva de los profesionales y garantizar un servicio de calidad para los consumidores.



**Estibaliz Ibeas,**  
representante  
del CGCAFE en  
CEPI.

# CEPI / CEAB

## **LUIS DE PRADO**

### **CEPI AMBASSADOR**

Todavía tengo fresco en la memoria aquel comienzo del mes de Febrero de 1989, cuando nos reunimos en el hotel Sheraton de Bruselas, los representantes de nuestra profesión, provenientes de diez de los doce países de la entonces Comunidad Económica Europea.

A aquella reunión convocada por Patrice Bazin, Presidente de la Confederation Nationale des Administrateurs de Biens de Francia, siendo Presidente de nuestro Consejo Santiago Gutiérrez Anaya, acudimos con gran ilusión profesionales de la Administración de Fincas que representábamos a las Asociaciones Profesionales de la mayoría de los países que entonces integraban la CEE, con los ojos y oídos bien abiertos para empaparnos de lo que allí se iba a cocer.

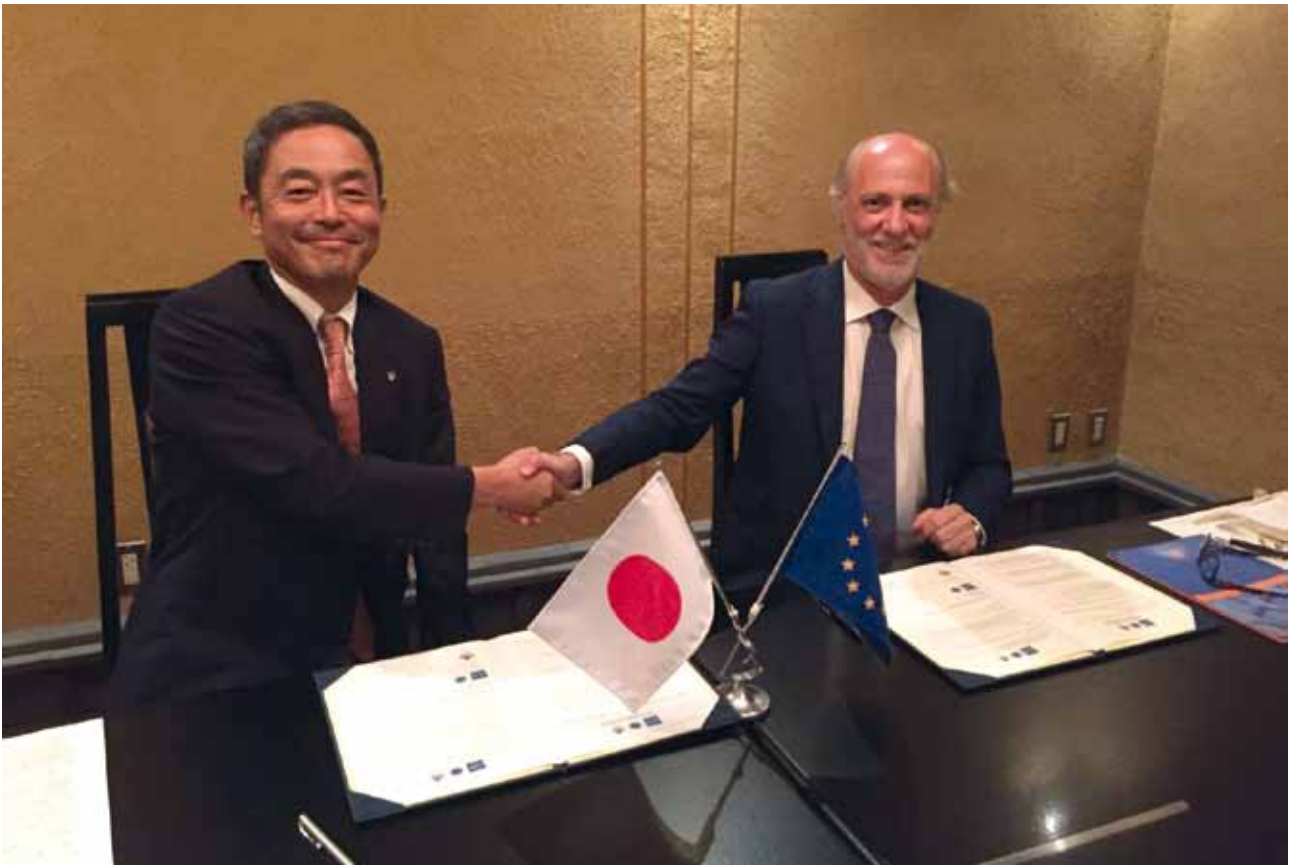
Nueve meses después, toda una gestación, se constituía el 11 de Noviembre de 1989 en Florencia, la Confederación Europea de los Administradores de Fincas (CEAB), con sede en Bruselas, e integrada por las organizaciones profesionales de los Administradores de España, Alemania, Reino Unido, Italia, Luxemburgo, Irlanda, Países Bajos, Portugal y Francia.

Bajo la presidencia de Patrice Bazin, comenzó su andadura con el ánimo de representar a todos los profesionales de nuestro sector ante los organismos europeos, con el papel protagonista de CGCAFE.

Pero lo que en un principio surgió como una necesidad de representar a nuestra profesión, informarnos de cuanto nos pudiera concernir en el seno de la CEE y defender nuestros intereses, fue convirtiéndose paulatinamente, a medida que se incorporaron nuevos países y asociaciones, en una carrera por avanzar y ponernos a la altura que marcaba el “Desafío Europeo”.

Aquello que originariamente nació como un tratado de libre comercio, con intereses marcadamente económicos, fue convirtiéndose gradualmente en una plataforma de intereses sociales, refrendada por el “Acta Única Europea.” Circunstancia que supuso un gran avance en la integración.

Surgió por tanto la necesidad de crear un Código Ético Común, la definición de un perfil de competencias profesionales colectivo, y una plataforma de formación y conocimientos comunes que nos permitieran intercambiar experiencias en todos los ámbitos, incluyendo la educación y la formación continua.



Se puso de manifiesto también la necesidad de unir fuerzas con el resto de profesiones que abarcaban el sector inmobiliario, lo que nos hizo converger con los Agentes Inmobiliarios y con los Peritos Tasadores Inmobiliarios, creando el 31 de Enero de 1992 el Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias (CEPI), que pasó a ser la organización paraguas que aglutinaba a las tres profesiones representadas por CEAB, EPAG y EUROVAL.

Las ilusiones y las ganas de avanzar en la construcción europea eran patentes y las reuniones con parlamentarios, miembros de la Comisión y altos funcionarios se sucedían con continuidad.

A comienzos del año 1996 tuve el honor de acceder a la Presidencia de CEAB y posteriormente de CEPI, cargo en el que me mantuve hasta el año 1999.

En aquel período se aprobó el plan de estudios común para el acceso a la profesión, y se firmó un convenio con cincuenta universidades europeas mediante la creación de una plataforma llamada "Eureduc".

A partir de ahí se sucedieron los convenios con diferentes universidades españolas que dieron lugar al inicio de estudios específicos para nuestra profesión.

A la par se fueron produciendo contactos con otros países como Estados Unidos, diversos países Latinoamericanos, Japón, etc., que permitieron ampliar nuestro marco de influencia e intercambio de conocimientos, hecho que ha venido enriqueciendo en gran manera nuestro devenir, fortaleciendo el compañerismo, la competencia profesional y la calidad.

# JORNADAS Y CONGRESOS

## JORNADAS MÁS RELEVANTES

Manuel Roberto Enguidanos y Eduardo Pérez Pascual.



### I Jornada Sobre la Ley de Propiedad Horizontal

Organizada por el Gabinete de Estudios del CGCAFE, se celebró una jornada que analizó la certificación del estado de deudas, el proceso monitorio, los complejos inmobiliarios privados y la privación del derecho de voto.

Esta I Jornada inició el camino para posteriores Jornadas entre las que destacamos:

### Jornada de Trabajo para Miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios La Ley Ómnibus: Una Reforma de los Colegios Profesionales

La Ley Ómnibus y su repercusión en los Colegios Profesionales, así como la línea de comunicación que ha de establecerse con los colegiados para que éstos estén debidamente informados de todas las materias que le competen, han sido los temas de análisis y debate en la jornada celebrada en la Ciudad Grupo Santander, en Boadilla del Monte, que, organizada por el Gabinete de Estudios del Consejo General, estaba dirigida a los miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas.



Miguel Ángel Muñoz Flores presidiendo la Mesa de la Jornada.



## **I Jornada de Formación On line** **Últimas Modificaciones de la LPH y LAU**

Organizada por el CGCAFE y contando con la colaboración de la Universidad de Burgos y el Grupo Francis Lefebvre, fue la primera experiencia que se ha llevado a cabo impartiendo una jornada ONLINE abierta a la que pudieron asistir, conectándose en directo, los profesionales Administradores de fincas, quienes además pudieron realizar las preguntas oportunas sobre los distintos puntos expuestos por los ponentes sobre las últimas reformas en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.



## **Jornada contra la violencia de género** **Sensibilización y contra la Violencia de Género**

Los Administradores de Fincas colegiados participan en la Campaña de sensibilización para la prevención y detección de la violencia de género en el ámbito vecinal, proyecto promovido por Ángeles Carmona Vergara, vocal del CGPJ y presidenta de su Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género y por María José Ordoñez Carbajal, delegada del Gobierno para la Violencia de Género al amparo de los objetivos del Convenio de Estambul y dentro de las actuaciones a desarrollar en materia de sensibilización contempladas en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género y el Pacto de Estado contra la Violencia de Género.

La violencia de género supone un serio atentado contra la dignidad y la integridad física, psíquica y moral de las víctimas y, en consecuencia, una intolerable violación de los derechos humanos. Por ello, los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General trabajarán, conjuntamente, con el Consejo General del Poder Judicial -CGPJ- y la Asociación Española de Auditores Socio-Laborales "CEAL", para articular medidas de sensibilización, asesoramiento, atención y protección a las mujeres víctimas de violencia de género en el ámbito vecinal.



# CONGRESOS NACIONALES 1971-2016

## **I CONGRESO**

### **Barcelona**

Marzo 1971

*“Aspectos críticos del sector inmobiliario”*

## **II CONGRESO**

### **Valencia**

Junio 1980

*“Administración y defensa de la propiedad inmobiliaria”*

## **III CONGRESO**

### **Palma de Mallorca**

Octubre 1984

*“El Administrador, eje de la propiedad”*

## **IV CONGRESO**

### **Albacete**

Mayo 1986

*“La Administración de fincas, profesión de futuro”*

## **V CONGRESO**

### **Sevilla**

Junio 1988

*“El Administrador de Fincas, experto inmobiliario”*

## **VI CONGRESO**

### **Canarias**

Octubre 1990

*“El Administrador de Fincas en su proyección europea”*



## **VII CONGRESO**

### **Granada**

Junio 1992

*“El Administrador de Fincas en el año 2000”*

## **VIII CONGRESO**

### **La Coruña**

1994

*“La profesionalidad del Administrador de Fincas”*



**IX CONGRESO**  
**Tarragona**  
Mayo 1996  
*“El futuro”*

**X CONGRESO**  
**Zaragoza**  
Septiembre 1998  
*“Soluciones para el próximo milenio”*

**XI CONGRESO**  
**Madrid**  
2000  
*“La Profesión”*



**XII CONGRESO**  
**Salamanca**  
2002  
*“Los administradores de fincas, comprometidos con la sociedad”*

**XIII CONGRESO**  
**San Sebastián**  
Mayo 2004  
*“Los administradores de Fincas, necesarios e imprescindibles”*



**XIV CONGRESO**  
**Benalmádena**  
Septiembre 2006  
*“Administrando Futuro”*

**XV CONGRESO**  
**Barcelona**  
Junio 2008  
*“Profesionalización de una profesión: mejor servicio al cliente”*



## XVI CONGRESO

### Pontevedra

Mayo 2010

*“Una apuesta por el futuro del Administrador de Fincas”*



## XVII CONGRESO

### Valencia

Mayo-junio 2012

*“El administrador, en defensa de los derechos de consumidores y usuarios”*

## XVIII CONGRESO

### Palma de Mallorca

junio 2014

*¡Por y para la sociedad!*



## XIX CONGRESO

### Santander

Mayo 2015

*“Si tienes, da. Si necesitas, pide”*



## XX CONGRESO

### Sevilla

junio 2016

*“Defendemos tus derechos, solucionamos tus problemas”*



# SEGUIMOS ESCRIBIENDO NUESTRA HISTORIA...

EDITA

PRODUCE



Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

[cgcafe.org](http://cgcafe.org)



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

