



**CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO Y EL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS, PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS Y ACCIONES DE INTERÉS MUTUO.**

En Madrid, a 19 de mayo de 2015

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:**

El Excmo. Sr. D. Salvador Torres Ruiz, interviene en nombre y representación del Consejo General del Notariado, en su calidad de Vicepresidente, según Acuerdo de la Sesión Plenaria del Consejo General del Notariado celebrada el 3 de julio de 2014, en virtud de lo establecido en el artículo 345 del Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944,

**DE OTRA PARTE:**

El Excmo. Sr. D. Salvador Diez Lloris, interviene en nombre y representación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, en su calidad de Presidente, según Acuerdo de la Sesión Plenaria del Consejo celebrada el 16 de noviembre de 2012, en virtud de Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio, por el que se autoriza la constitución de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas del Consejo General de Colegios.



Las partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad para formalizar el presente Convenio en los términos que en él se contienen y, a tal efecto,

### MANIFIESTAN

**PRIMERO.-** El Consejo General del Notariado (en lo sucesivo CGN) tiene, de acuerdo con el artículo 336 del Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por el Decreto de 2 de junio de 1944 (Reglamento Notarial, en adelante), la condición de Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad, siendo sus fines esenciales colaborar con la Administración; mantener la organización colegial; coordinar las funciones de los Colegios Notariales, asumiéndolas en los casos legalmente establecidos y ostentar la representación unitaria del Notariado español.

**SEGUNDO.-** Por su parte, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas tiene, de acuerdo con el artículo 1, norma quinta del Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio, por el que se autoriza la constitución de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas del Consejo General de Colegios es una Corporación de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena capacidad y ejercerá cuantas funciones establece la Ley sobre Colegios Profesionales para los Consejos Generales de los Colegios y para los Colegio Profesionales de ámbito nacional.

**TERCERO.-** Que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y el Consejo General del Notariado estiman necesario potenciar la colaboración en las materias de interés común para lograr una mayor eficacia en sus actuaciones.

En particular, se evidencian intereses comunes que amparan la conveniencia de implementar vías de colaboración, fundamentalmente en relación con la función del Notario en la autorización de escrituras de compraventa de inmuebles, por cuanto éste en su condición de funcionario público, debe dar fe, no sólo de identidad de los intervinientes, sino de que el negocio jurídico documentado es conforme con la legalidad, surtiendo por ello los privilegiados efectos del documento público



notarial en el ámbito procesal o extraprocesal, ejecutivo y legitimatorio en el tráfico.

Ello se traduce, en el ámbito al que se contrae el presente convenio marco, en aras de la agilización de trámites sin merma del principio de seguridad jurídica preventiva, y en relación al negocio jurídico de compraventa de inmuebles, al conocimiento del estado de deudas con la comunidad de propietarios, previo a la formalización del negocio jurídico ante el Notario, contribuyendo las partes del presente convenio a la agilización en la obtención del certificado de estado de deudas de un propietario con su Comunidad de Propietarios que tiene obligación de confeccionar el Administrador de Fincas. De ese modo, el adquirente conocerá la real situación de ese inmueble, lo que le permitiría tomar las oportunas decisiones en orden a la liquidación de tales deudas previas para el caso de existir.

En virtud de estas consideraciones, y con la finalidad de definir las bases de esta colaboración, ambas partes acuerdan suscribir el presente CONVENIO MARCO con arreglo a las siguientes,

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- Objeto del Convenio.**

El presente Convenio tiene por objeto establecer un marco de colaboración entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y el Consejo General del Notariado, para el desarrollo de proyectos y acciones de interés mutuo, e iniciar y mantener una relación que sirva como marco permanente de diálogo y colaboración entre ambas partes, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, así como el intercambio de experiencias que redunden en beneficio mutuo.

Entre otros ámbitos de posible colaboración, cabe destacar fundamentalmente, en relación con la compraventa de bienes inmuebles, un sistema de consulta de deudas de propietarios con las



comunidades de propietarios, mediante la tramitación y gestión del de estado de deudas, con la finalidad de agilización de trámites, a través de la plataforma tecnológica del Notariado y que se concreta en lo siguiente:

- Solicitud/recepción electrónica, desde las notarías, del certificado del administrador con efectos informativos comprensivo del estado de las deudas de un propietario con su comunidad en relación con aquellas fincas respecto de las cuales se procederá a escriturar en documento público la compraventa.
- Envío del certificado con efectos informativos firmado electrónicamente por el Administrador.
- Gestión y envío de la autorización del vendedor para la emisión del certificado en nombre del cliente, si es preciso.

#### **SEGUNDA.- Modalidades de servicio.**

El desarrollo del servicio se prevé mediante dos modalidades dependiendo de si interviene o no el notario.

Por lo que se refiere a la primera, en la que no se prevé la intervención del notario, el servicio se sujeta a los siguientes trámites:

- El notario que autorizará el negocio jurídico se limita a recibir electrónicamente el certificado con efectos informativos.
- El vendedor se dirige directamente al administrador para solicitar el certificado, que remitiéndose por éste electrónicamente al notario autorizante del acto o negocio jurídico.



- Adicionalmente, el Administrador entrega al vendedor un CSV (código de seguridad de verificación), para descargas posteriores.

Por lo que se refiere a la segunda con intervención del notario, el servicio se sujeta al siguiente procedimiento:

- El notario ante el que se va a formalizar el negocio jurídico solicita telemáticamente el certificado.
- El Administrador, tras su confección, remitirá éste electrónicamente al notario autorizante del acto o negocio jurídico.

### **TERCERA.- Obligaciones en el desarrollo del contenido del Convenio.**

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y el Consejo General del Notariado realizarán los desarrollos necesarios para que sus sistemas informáticos puedan intercambiar los mensajes y documentos necesarios para dar efectividad al presente convenio.

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y el Consejo General del Notariado se comprometen a:

- Intercambiar información y experiencia en el ámbito de los proyectos de interés común.
- Estudiar conjuntamente y, en su caso, desarrollar proyectos de interés mutuo de ámbito nacional.

### **CUARTA.- Puesta en funcionamiento de las actuaciones previstas en el Convenio.**

La fecha prevista para la puesta en funcionamiento de las actuaciones objeto de este Convenio es el 19 de mayo de 2015.



#### **QUINTA.- Desarrollo del Convenio Marco.**

Las diferentes acciones a desarrollar para la ejecución efectiva del objeto del Convenio serán propuestas por la Comisión de Seguimiento prevista en el presente Convenio, y se materializarán a través de los instrumentos específicos y adecuados, suscritos por los firmantes del mismo, en los que se establecerán, además de las actuaciones específicas a desarrollar, el presupuesto de ejecución y los medios de financiación que se aportarán para su realización conjunta.

Estas especificaciones consensuadas, así como cualquier otra información de relevancia, se incorporarán como sucesivas adendas al presente Convenio.

#### **SEXTA.- Comisión de Seguimiento.**

A los efectos de garantizar la eficacia de este Convenio, se crea una Comisión Técnica de Seguimiento formada por D. Salvador Díez Lloris, D. Jesús Navarro Mora y D. Carlos Domínguez García-Vidal, representantes del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y por D. César Belda Casanova, D. Francisco Lucas Egea y D. David Ramos Morera, representantes del Consejo General del Notariado, los cuales podrán ser asistidos por los técnicos que estimen pertinentes en cada caso.

La Comisión Técnica de seguimiento se reunirá, al menos, una vez durante la vigencia del Convenio o cuando una de las partes lo solicite.

Corresponde a esta Comisión velar por la implantación y cumplimiento de los acuerdos contenidos en el presente Convenio, y en concreto:

- a) Ejecutar lo dispuesto en el marco del Convenio, identificando iniciativas y acciones que se consideren de interés y redunden en beneficio de ambas partes, y concretando las adendas específicas de mutuo acuerdo.



- b) Efectuar el seguimiento de las acciones que se acuerdan en el marco del presente Convenio y proponer nuevas actividades.
- c) Interpretar el presente Convenio y, en su caso, resolver las controversias que surjan en su interpretación y ejecución.
- d) Fijar las cantidades que tenga que satisfacer los usuarios del servicio en función de su intervención y de la necesaria atención y mantenimiento de los elementos informáticos y documentales que el servicio conlleve.
- e) Cualesquiera otras que se encaminen al cumplimiento de este Convenio o a su desarrollo, conforme a los intereses de las partes.

**SÉPTIMA.- Financiación**

El presente Convenio no generará ni dará lugar a contraprestación económica entre las partes, sin perjuicio de que las posibles adendas específicas que se puedan suscribir al amparo de este Convenio Marco contemplen los medios de financiación correspondiente en cada caso.

**OCTAVA.- Protección de datos y secreto estadístico**

En la ejecución del presente Convenio se respetará la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal. En especial, se cumplirán las obligaciones de la Ley 15/1999, Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, relativas al consentimiento para el tratamiento y la cesión de los citados datos a las partes implicadas. Asimismo se respetará lo dispuesto en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley Orgánica.

Del mismo modo el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y el Consejo General del Notariado se responsabilizarán de la obligación de preservar el secreto estadístico en



los términos en que queda establecido en la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública.

#### **NOVENA.- Difusión.**

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y el Consejo General del Notariado utilizarán conjuntamente y de común acuerdo su propia imagen en las campañas de información de las actividades que se realicen conjuntamente al amparo del presente Convenio.

Las partes se obligan a guardar la confidencialidad sobre los trabajos de ejecución que se deriven del presente Convenio. Las obligaciones de confidencialidad tendrán una duración indefinida, manteniéndose en vigor con posterioridad a la finalización, por cualquier causa, de la relación entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y el Consejo General del Notariado.

#### **DÉCIMA.- Notificaciones y comunicaciones.**

Las comunicaciones y notificaciones que ambas partes deban dirigirse entre sí derivadas del presente Convenio se cursarán, respectivamente, a la sede del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y a la sede del Consejo General del Notariado.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- Vigencia del Convenio.**

Este Convenio tendrá una vigencia de 1 año a partir de la firma del mismo, entendiéndose prorrogado automáticamente por idéntico período, salvo que sea denunciado por cualquiera de las partes con tres meses de antelación a la fecha de finalización.

En tales casos, se adoptarán las medidas precisas para la adecuada liquidación del mismo. No obstante la Comisión Técnica de Seguimiento continuará en funciones y será la competente para la resolución de las cuestiones que pudieran plantearse en relación con las actuaciones en curso o derivadas del presente Convenio y, asimismo, para el caso de producirse extinción, hasta que se resuelvan las cuestiones pendientes.



#### **DÉCIMO SEGUNDA.- Resolución del Convenio.**

El presente convenio se podrá resolver por cualquiera de las siguientes causas:

- Por mutuo acuerdo expreso de las partes, en sus propios términos.
- Por incumplimiento en la ejecución del Convenio.
- Por las demás establecidas en la legislación vigente

Asimismo, será causa de extinción del presente Convenio el incumplimiento de las obligaciones fundamentales que deriven del mismo, o cualquier alteración o modificación sustancial de las circunstancias que motivaron originariamente su conclusión y que hagan aconsejable la suscripción de una nueva relación jurídica.

En tales casos, se adoptarán las medidas precisas para la adecuada liquidación del mismo. No obstante la Comisión Técnica de Seguimiento continuará en funciones y será la competente para la resolución de las cuestiones que pudieran plantearse en relación con las actuaciones en curso o derivadas del presente Convenio y, asimismo, para el caso de producirse extinción, hasta que se resuelvan las cuestiones pendientes.

Las modificaciones no sustanciales al mismo se realizarán a través de Anexos que deberán ser aprobados en la Comisión Técnica de Seguimiento.

#### **DÉCIMO TERCERA.- Jurisdicción y resolución de conflictos.**

El presente Convenio de colaboración tiene naturaleza administrativa y queda excluido de la aplicación de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en virtud del artículo 4.1.c. No obstante, se aplicarán los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.



Las partes se comprometen a intentar solventar de común acuerdo las diferencias que resulten de la interpretación y ejecución de este Convenio y de los acuerdos y actuaciones que en su ejecución se adopten o efectúen.

Por otro lado, las cuestiones litigiosas que se pudieran suscitar durante la vigencia del mismo serán sometidas a la jurisdicción contencioso-administrativa, de conformidad con su Ley reguladora (Ley 29/1998, de 13 de julio).

Y en prueba de conformidad, las partes firman este Convenio, por ejemplar triplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE  
COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

EL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO  
GENERAL DEL NOTARIADO



CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS  
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS  
DE ESPAÑA



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

## **Firmado Convenio de Colaboración**

LOS NOTARIOS Y LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS CONECTARÁN SUS PLATAFORMAS TECNOLÓGICAS PARA CONSULTAR LAS DEUDAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Madrid, 19 de mayo 2015.- El presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, Salvador Díez LLoris, y el vicepresidente del Consejo General del Notariado, Salvador Torres Ruiz, han firmado hoy un Convenio Marco de Colaboración 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.

Para ello se utilizará la plataforma tecnológica del Notariado, desarrollada por la Agencia Notarial de Certificación, S.L.U., empresa informática del Consejo General del Notariado), en conexión con la plataforma de los administradores de finca.

El procedimiento a seguir podrá realizarse de dos modos:

- Mediante la consulta telemática directa por el notario, previa aceptación del vendedor, para certificar el estado de las cuentas del propietario con su comunidad.
- Dirigiéndose el vendedor directamente al administrador de fincas colegiado para solicitarle dicho certificado, tras la petición del comprador. El certificado será remitido a la plataforma telemática del Notariado para su posterior descarga.

Los notarios y administradores de fincas colegiados potenciarán el uso de este procedimiento por ser una alternativa rápida y segura tanto para el adquirente de un inmueble como para la comunidad de vecinos. Asimismo, estudiarán otras posibles vías de colaboración que permitan desarrollar nuevos proyectos que redunden en beneficio de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.



Para más información:  
Gabinete Comunicación CGCAFE  
Dolores Lagar Trigo – 646 85 42 80 -