

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

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

Nº 188

2º trimestre 2019

## XVII ENAF: UN ENCUENTRO PARA UN FUTURO ILUSIONANTE

**ENTREVISTA:  
MAR ESPAÑA,  
DIRECTORA DE LA AEPD**

**CONSTRUCCIÓN "EX NOVO" DE  
PISCINA: ¿ES NECESARIA LA  
UNANIMIDAD?**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS





Orona

## Experiencia demostrada en todas las marcas

### Ascensores:

- . Mantenimiento de todas las marcas
- . Atención de avisos 24 h
- . Gestión eficiente de repuestos
- . Modernización parcial de la instalación
- . Sustitución completa del ascensor

[www.orona.es](http://www.orona.es)



## DIÁLOGO

**M**e gustaría compartir con todos vosotros algunas reflexiones sobre los resultados de las diferentes convocatorias electorales que hemos vivido en nuestro país la pasada primavera. Hay que tener claro, previamente, que los colegios profesionales debemos centrarnos en las cuestiones profesionales y, por lo tanto, no debemos hacer una valoración política de estos resultados. Al contrario, debemos aceptarlos dado que expresan la voluntad popular y procurar unas relaciones fluidas con todas las administraciones, permaneciendo, en todo momento, dispuestos a aportar siempre nuestro alto grado de conocimiento en los asuntos que afectan a nuestra actividad para mejorar los proyectos que se propongan y desarrollen en el futuro.

Todos los resultados electorales, desde mi punto de vista, no dejan lugar a dudas: para poder gobernar la práctica totalidad de nuestras administraciones es necesario el diálogo entre las diferentes fuerzas políticas. Esta situación parece consolidarse, pues resultados anteriores ya determinaron esta situación y creo que no me equivoco al afirmar que todos tenemos la sensación de que va a seguir siendo de esta manera en próximas citas electorales. Por lo tanto, es bueno que todos nos acostumbremos y adaptemos a esta nueva forma de hacer política.

La crisis tan larga y aguda que hemos vivido, unida a los lamentables casos de corrupción que todos conocemos, ha provocado una **desafección** del conjunto de la ciudadanía respecto de la mayor parte de nuestros políticos. Es deseable que esta situación no se prolongue. Necesitamos que nuestros dirigentes generen **confianza** en todos nosotros y su **responsabilidad** es demostrar que anteponen los intereses generales a cualquier otra consideración, de manera que todas las decisiones políticas estén orientadas a mejorar las condiciones de vida del conjunto de los españoles.

El **diálogo** es, sin duda, la mejor **herramienta** para lograrlo. Pero no debemos entenderlo como un fin en sí mismo. No se trata de hablar por hablar. Se trata de conseguir un diálogo **constructivo** tal como lo define el Diccionario de la Real Academia en su tercera acepción: discusión o trato en busca de una avenencia.

Pero, además, creo que el diálogo que los votantes pedimos a nuestros políticos es mucho más amplio. Por supuesto que los diferentes partidos políticos deben hablar entre ellos buscando acuerdos para garantizar la gobernabilidad: es necesario y bueno. Pero para recuperar el prestigio perdido deben tratar de volver a **conectar** con la sociedad. Buscar empatía y proximidad. Y para lograrlo el diálogo que se necesita debe ser mucho más amplio. Es necesario **escuchar** a la **sociedad** y que la sociedad lo perciba.

En el caso del sector **profesional** es imprescindible que se establezcan cauces de diálogo permanentes. Nuestras **corporaciones** combinan la capacidad de representación de un determinado sector con la defensa de los intereses de los ciudadanos que las leyes nos atribuyen y así sirven para vertebrar la sociedad. Cuando se trata de regular la educación se debe escuchar a todos los agentes implicados -maestros, padres...-; cuando se habla de sanidad no se puede obviar el punto de vista de los profesionales sanitarios; y, por supuesto, cuando se habla de **vivienda** deben escuchar a los **Colegios de Administradores de Fincas**.

Es muy frecuente oír, a los diferentes representantes de todos los niveles de las diferentes administraciones públicas, que los Administradores de Fincas colegiados somos **imprescindibles** para el desarrollo de las políticas de vivienda. Es hora de que nos **escuchen** también a la hora de elaborar las **iniciativas** que se quieran poner en marcha. Creo que el desarrollo de esta idea sería muy bueno para acercar la política a la sociedad y recuperar la confianza perdida.

### ESTO ES LEÓN

Quienes hemos tenido la posibilidad de asistir al **Encuentro Nacional** celebrado en **León** -Enaf2019- hemos constatado que vivimos nuestra profesión con **pasión creciente**. Ha sido un Encuentro cargado de **emociones**. Quiero expresar todo mi agradecimiento a los compañeros/as de León por su trabajo. Muchas gracias, **Jesús Luque**, por tu esfuerzo ●

---

## SUMARIO



### ENAF2019:



El Colegio de Administradores de Fincas de León ha organizado el Encuentro Nacional de Administradores de Fincas. En estas páginas encontrarás toda la información detallada de los temas tratados en estas jornadas profesionales que, en palabras del presidente del Colegio, Jesús R. Luque, tiene como objetivo que, al compartir problemas, “busquemos soluciones comunes en base a la experiencia y la formación, y es lo que esperamos conseguir en ENAF2019.



#### ¡Síguenos en las Redes Sociales!

[www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral](https://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral)  
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra  
Página Web.  
Encontrará lo  
último sobre  
Administración  
de Fincas:  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

6

---

### ENTREVISTA

22

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

26

---

### ESPECIAL

35

---

### NOS INTERESA

44

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

---

### NOTICIAS COLEGIALES

52

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62

---

**Edita:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Anabel Miró Panzano, Santiago Vergara Martín, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge y Carlos Domínguez García-Vidal.

**Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid.

**Tfños.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01

**Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com)

**Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es)

**Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN:02120/2730

"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

---



Administradores de Fincas  
**CONSEJO GENERAL**

## **XVII ENCUENTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**

Organizado por el Colegio Territorial de León, se ha celebrado el XVII Encuentro Nacional de Administradores de Fincas en la ciudad de León, durante los días 31 de mayo a 1 de junio, al que han asistido más de 450 profesionales. Se han analizado y debatido cuestiones de máxima actualidad, como la vivienda turística y la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, la comunicación no verbal, rehabilitación y eficiencia energética, tributación de las comunidades de propietarios e inteligencia artificial. Ha sido un Encuentro de éxito para un presente y futuro ilusionante.

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista

# Un Encuentro de éxito para un futuro ilusionante



*Los asistentes aplauden, en pie, tras la clausura del Encuentro.*

**E**l XVII ENAF fue inaugurado por **Salvador Díez Lloris**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, quién resaltó la importancia que las **organizaciones** colegiales tienen en el desarrollo profesional. “El funcionamiento de nuestras organizaciones se lo debemos agradecer, en primer lugar, a los **compañeros/as** que están al frente de los colegios de Administradores de Fincas, y en el caso concreto de León, a su Junta de Gobierno, a los colegiados y en especial, a **Jesús R. Luque**, su presidente, la organización de este Encuentro”, manifestó **Díez Lloris**.

**Jesús R. Luque Borge**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de León, dio la bienvenida a los asistentes y agradeció a su **Majestad el Rey** la aceptación de la **Presidencia de Honor**, destacando el interés que siempre había mostrado por la labor de los Administradores de Fincas colegiados. “También agradezco a los presentes

la **asistencia** a este acto de apertura: sin vosotros nada de esto tendría sentido ni sería posible. Compartimos los mismos problemas y buscamos soluciones comunes en base a la **experiencia** y la **formación**, y es lo que queremos hacer en este Encuentro, y esperamos conseguirlo con las ponencias y mesas redondas que se impartirán a lo largo de estas dos jornadas de trabajo y relaciones profesionales”.



*Jesús R. Luque y Salvador Díez, tras el acto de clausura.*

# ACTO DE CLAUSURA

**ÁNGEL MORENO PEON**

**Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León.**

“Los Administradores de Fincas colegiados sois un **referente** en la ciudad de León, que hoy os acoge y os desea una **feliz instancia**. No me voy a extender mucho, pero si quiero reconocer la gran labor que realizáis y la **colaboración** que prestáis a las distintas administraciones públicas para, entre otras cuestiones, dar a conocer las políticas de vivienda y las ayudas para la rehabilitación a los leoneses. Gracias y hasta pronto”.



*Ángel Moreno Peón.*

---

---

## Jesús Luque, la emoción de un Presidente

Los asistentes al Encuentro, tras la intervención en el acto de clausura de **Jesús R. Luque**, presidente del Colegio de León, le dedicaron un emotivo y largo aplauso, en pie, por el gran **esfuerzo** realizado y la ilusión con la que ha trabajado para que este Encuentro Nacional de Administradores de Fincas fuera todo un referente para los Administradores de Fincas colegiados.

“A mis padres debo el haberme dedicado a esta profesión y el amor que siento por ella. Y a todos mis **compañeros/as**, que gracias a ellos, he podido seguir con ilusión nuestro día a día, lleno de relaciones **personales** y **profesionales**, que me han hecho cada vez mejor persona. Muchas gracias”.



*Padres de Jesús R. Luque, presidente de CAFLeón.*

TRATAMOS EN EL XVII ENAF:

## Alquiler vacacional y reforma de la LPH y LAU

**V**icente Magro Servet, magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo, inició su intervención recordando que el Real Decreto Ley 21/2018 de 14 de Diciembre fue derogado en enero de 2019, indicando que “son **válidos** los contratos de arrendamiento y acuerdos que se celebraron entre diciembre de 2018 y 22 de enero de 2019, y a partir del 6 de marzo de 2019 se aplica el Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que también modificó el Artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal con las modificaciones sobre **accesibilidad** y **fondo de reserva**”.



Vicente Magro y Pilar Méndez -moderadora-.

**¿Es el alquiler vacacional el culpable de la subida del alquiler en arrendamientos de larga duración?** Para Magro Servet, **no**. “Son otras las causas, y para solucionarlo deberían fomentarse los cauces para que el arrendador tenga **confianza** en el sistema y ponga sus bienes en alquiler, ya que más oferta podrá dar lugar a la bajada de los precios. Y también es muy importante poner en marcha el **Registro de Morosos del Alquiler** aprobado en la Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el año 2013”.

El ponente hizo referencia a la **diversidad** legislativa que existe en España sobre el alquiler vacacional, informando que en la actualidad catorce de nuestras diecisiete comunidades autónomas han regulado, de forma totalmente distinta y sin ningún tipo de **coordinación**, este tipo de arrendamiento, por lo que **Magro Servet** considera que “hay que establecer una regulación uniforme

del alquiler vacacional donde se reconozca al Administrador de Fincas colegiado como un **agente colaborador** en la gestión de las comunidades de propietarios”.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal realizada en el **Real Decreto Ley 7/2019**, de 1 de marzo, establece que para **aprobar** o **denegar** los pisos turísticos, el acuerdo es por **mayoría simple** de los presentes en la Junta de Propietarios. De este acuerdo hay que redactar el Acta provisional, y, “realizado lo anterior, se notifica a los ausentes –continúa **Magro Servet**- y se da un plazo de 30 días para oponerse. Transcurrido este tiempo, se analiza el resultado y se redacta un nuevo Acta recogiendo si con los no opuestos se llega a las 3/5 partes de propietarios y coeficientes, y se realiza una nueva notificación comunicando si se alcanzó el acuerdo de prohibir la vivienda turística o no”.





Únete al club **Multienergía Verde** y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada en **Comunidades de Propietarios**



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO** lo que gana con Multienergía!!

**976 11 00 59**

www.multienergia.es

Gas | Luz

**!AHORRE con Multienergía!**  
Descúbralo en 3 sencillos pasos

**1. Escanee su FACTURA**

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades.

**2. Envíela a [ofertas@multienergia.es](mailto:ofertas@multienergia.es)**

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

**3. Informe de lo que podrá AHORRAR**

Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

**AHORRO GARANTIZADO**

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



TU GESTIÓN DIARIA  
MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   

# Fiscalidad y responsabilidad del Administrador

“El Administrador de Fincas colegiado tiene una responsabilidad civil y penal frente a la Comunidad de Propietarios”

“ La Comunidad de Propietarios ni tributa en IRPF ni en impuesto de sociedades. Pero si **tributan** por ello los **propietarios**”. Con estas palabras inició su ponencia **Agustín Turiel Martínez** -Inspector Jefe Unidad Regional de Inspección de Castilla y León-, y pasó a analizar la tipología de comunidades de propietarios existentes y su fiscalidad.

**Turiel Martínez** estableció **cuatro** tipos de comunidades de propietarios: las que actúan como meras **comunidades de gastos**; las que satisfacen **rentas sujetas a retención**; las que obtienen **rentas sujetas al IRPF**; y las que realizan actividades **sujetas al IVA**. “Las primeras son las de **menor** tributación –explica **Turiel**-, pero sí presentan cierta **complejidad** las comunidades de propietarios que satisfacen **rentas** sujetas a retención, que pueden ser de rendimiento de trabajo personal y

rendimientos de la actividad empresarial, entre otras”. Entre las primeras menciono las **nóminas** de personal, y se corresponderían con las actividades empresariales las retenciones que hay que realizar a una **persona física** o ente sin personalidad jurídica por el servicio **prestado** a la Comunidad de Propietarios, entre ellos, el Administrador de Fincas colegiado.

Más **dificultad** tributaria presentan las comunidades de propietarios que obtienen rentas sujetas al **IRPF** y al **IVA**, porque son contribuyentes que realizan una **actividad económica**. “Entre ellas hay que destacar las rentas del trabajo, rendimientos de capital inmobiliario, de capital mobiliario o de actividades económicas. Como ejemplos de estos rendimientos podemos mencionar el alquilar un bar comunitario, una terraza, la vivienda del portero, es decir, cualquier elemento común, y también la venta de activos”, matizó **Turiel Martínez**.

Sobre la responsabilidad civil y penal del Administrador de Fincas, **Turiel** estableció **dos** tipos de responsabilidad: frente a la Administración Tributaria y frente a la Comunidad de Propietarios. Sobre la primera, esta responsabilidad “lo sería como **tercero** que presenta la documentación, como representante voluntario de la Comunidad de Propietarios. Y el Administrador de Fincas colegiado también tiene una responsabilidad civil y penal frente a la Comunidad de Propietarios por una mala gestión tributaria”.



Agustín Turiel y Carmen Miguélez -moderadora-



## Mesa Redonda: Rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad universal

**R**ehabilitación, eficiencia energética y eliminación de barreras arquitectónicas fueron los temas de la mesa redonda en la que participaron **Luis Fernández Gutiérrez** -arquitecto especialista de COANDA-; **Pablo Gutiérrez de Léniz** -responsable de administración y finanzas DECOLESA-; **Francisco de la Cruz Gómez de Léniz** -director general de Multienergía Verde-; y **Laura López Demarbre** -directora de la Fundación Mutua de Propietarios-

**PABLO GUTIÉRREZ DE LÉNIZ: “Contratar un especialista que analice el edificio e informe y asesore es fundamental en la rehabilitación de un edificio”**



Pablo Gutiérrez de Léniz

Así inició su intervención **Pablo Gutiérrez**, explicando que, “generalmente, las comunidades de propietarios no inician **obras** de rehabilitación si no vienen **impuestas** por la Administración Pública”.

Analizó las claves de una buena rehabilitación, que pasan por establecer las necesidades de rehabilita-

ción del edificio, encontrar la solución, solicitar los presupuestos, adjudicación del contrato y solicitud de las licencias administrativas correspondientes. “Pero nos queda pendiente el aspecto más difícil de tratar en una Junta de Propietarios, que es el **mantenimiento** a partir de la rehabilitación, y que suele requerir una **inversión** importante para evitar problemas a largo plazo”, explica **Gutiérrez de Léniz**.

Las soluciones rehabilitacionales que se establezcan han de basarse en las necesidades reales, y establecer la solución adecuada pasa por conocer la situación económica de los propietarios. Para Gutiérrez de Léniz, “quién mejor conoce las situaciones **personales** de los copropietarios es el Administrador de Fincas colegiado, referidas a la **morosidad** o problemas de **movilidad**. Establecer bien estas circunstancias personales y necesidades de rehabilitación es complicado, pero vital para poder dar con la solución más idónea”.

**FRANCISCO DE LA CRUZ GÓMEZ: “El autoconsumo eléctrico es algo que los propietarios reclamarán muy pronto”**

**¿Qué haría en un inmueble para su mejora y eficiencia energética?** “Lo primero que debería de realizar el Administrador de Fincas colegiado –explicó **De la Cruz**-, es analizar las **tarifas de acceso** y la **potencia contratada**, y si sería posible mejorarlas para conseguir un importante ahorro económico a la comunidad de propietarios”.

El **Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el**



# OFERTA FORMATIVA DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

## CURSO SUPERIOR DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS

Para quienes sin tener titulación universitaria quieren colegiarse como Administradores de Fincas

3 cursos académicos

Docencia *on line*

Exámenes en los Colegios provinciales de Administradores de Fincas



Habilita para colegiarse como Administrador de Fincas en cualquier colegio de España



## CURSO DE PERFECCIONAMIENTO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Para quienes teniendo una titulación universitaria quieren colegiarse y ejercer como Administradores de Fincas.

300 horas de formación

Docencia semipresencial



## SEMINARIOS DE FORMACIÓN Y DE ESPECIALIZACIÓN

Para Administradores de Fincas colegiados.  
Formación continua, especializada y de reciclaje.

Seminarios de formación:

Duración: 1 crédito

10 horas de formación.

Seminarios de especialización:

Duración: 6 créditos.

60 horas de formación.



### MÁS INFORMACIÓN



Francisco de la Cruz Gómez

**que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica** establece las normas por las que han de regirse las comunidades de propietarios que opten por ser productoras y consumidoras de energía al mismo tiempo. Para **De la Cruz**, “el decreto de autoconsumo eléctrico se puede resumir manifestando que ofrece la posibilidad, a particulares y comunidades de propietarios, de **obtener** energía con medios propios con una instalación basada en energías **renovables**, fundamentalmente, solar”.

El **objetivo** es obtener una energía a precios más baratos y la protección del **medio ambiente** con la utilización de energías no contaminantes, y para ello, la Comunidad de Propietarios puede aprovechar una superficie **común** apta para la instalación correspondiente, que suministre energía a los elementos comunes del edificio. El **ponente** aconseja aplicar el **consumo de balance neto anual**, es decir, “la Comunidad de Propietarios consume lo que genera en ese momento, y si existe **excedente** de energía, esta se vierte a la red, que no la paga, pero sí la compensa al siguiente mes en la factura correspondiente. Optar por el otro sistema de almacenamiento de la energía en baterías no es aconsejable, fundamentalmente, porque las **baterías** tienen un precio muy elevado que incidiría en que el ahorro económico no fuera significativo”.

**LUIS FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ: “Es fundamental que en la rehabilitación se realice el diagnóstico correcto de las necesidades”**

**Luis Fernández** puso el énfasis en la necesidad de que las comunidades de propietarios establezcan un **Protocolo de Actuación** que aborde la rehabilitación del edificio año a año. “Igual no hay dinero para hacerlo todo, pero si para hacer una reforma este año, el siguiente otra y así sucesivamente. Realizarlo así en base a un Protocolo de Actuación no es un **gasto**, es una **inversión** que al final conlleva una rentabilidad importante para los propietarios”, explicó el ponente.



Luis Fernández Gutiérrez

“Siempre hay que atacar el edificio –continúa **Fernández Gutiérrez**-, desde el punto de vista del envolvente, fundamental para el aislamiento y el **ahorro energético**, para después ir realizando otras obras mucho más sencillas de acometer. Es más, si ahorramos un 70% en energía por el envolvente de la fachada, se podrá utilizar este ahorro para acometer otras obras futuras”.

Finalizó su intervención manifestando que, para la eficacia de la rehabilitación, hay que contar con un **proyecto** en el que haya intervenido un **profesional cualificado** que haya establecido las necesidades de rehabilitación energética del edificio, como solucionarlas y cómo hacerles frente económicamente.

# ¡El artista eres tú!

*Nosotros:*

- *Pensamos productos y servicios que te ayuden en tu gestión*
- *Nos apoyamos en nuestro Consejo Consultivo de Administradores de Fincas*
- *Creamos coberturas exclusivas para Administradores (una nueva cobertura y única en el mercado para cubrir los gastos ordinarios de las comunidades)*
- *En Mussap te potenciamos respetando tu actividad*

*¿Hacemos equipo?*

⊕ info

📞 93 295 63 20

✉ desarrollo.comercial@mussap.com

[www.mussap.net](http://www.mussap.net)

 **mussap** seguros

entrepersonas

**LAURA LOPEZ DEMARBRE:** *“Tenemos como misión mejorar la accesibilidad para personas con movilidad reducida”*



Laura López Demarbre.

“En nuestro país, solo el 0,6% de los 9,9 millones de edificios son accesibles desde la calle a la vivienda. Y en Europa, la situación no es mejor. Y pongo como ejemplo que en Alemania, solo el 1,1% de los edificios son accesibles, y el 1,5% en Suiza. Existe un **grave problema** que ha de ser solucionado a nivel europeo, porque la accesibilidad universal es un derecho”, explica **Laura López**.

La **Fundación Mutua de Propietarios**, en su compromiso con la accesibilidad universal, ha realizado diversos estudios que ponen de manifiesto, en palabras de **Laura López**, que la accesibilidad “sigue siendo un **reto** también para **Europa**, un problema para los vecinos, por lo que se necesitan cambios legales, políticos, técnicos y de ayudas a la rehabilitación. Por eso la Fundación ha establecido una serie de **préstamos** a las comunidades de propietarios para que puedan realizar las obras de accesibilidad necesarias en sus inmuebles”.

Analizó las razones por las que no se realizan las obras de accesibilidad en los edificios, y entre ellas destacó, como la principal, los **motivos económicos**, acrecentados por la larga crisis en la que ha estado sumido nuestro país. Y el segundo, los propietarios que no conocen sus derechos y la falta de acuerdos en las juntas de propietarios.

**MESA REDONDA: Inteligencia Artificial y Domótica**

Explicaron qué es la inteligencia artificial y la domótica aplicada a los edificios **Fernando Gayubo Rojo** – Centro Tecnológico CARTIF-; **Alfredo Lillo** –Schindler-; y **Pedro Maqueda** –SENSIDE-.

**FERNANDO GAYUBO:** *“La inteligencia artificial da mayor seguridad a los edificios”*



Pedro Maqueda, Fernando Gayubo, Roberto Getino-moderador-, y Alfredo Lillo

“**Los datos no dan información porque sí**”. Con esta contundente frase inició su intervención **Fernando Gayubo**, para continuar explicando que “tenemos que extraer toda la información necesaria de los datos que se obtienen a través de la inteligencia artificial porque nos ayudan a diagnosticar problemas y solucionarlos”.

La inteligencia artificial y la robótica son imprescindibles para la aplicación del **mantenimiento preventivo**, pero, para **Gayubo**, no solo es importante por esta aplicación, sino también de cara al futuro en una sociedad cada vez con más personas mayores, que presentarán problemas de **movilidad**. “Queremos vivir en nuestras casas, y las nuevas tecnologías no solo deben de ayudarnos a realizar las tareas cotidianas, sino que también pueden ayudarnos a **salvar la vida** de una persona que vive sola”.



## XVII ENCUENTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Para poder afrontar todos estos retos, se está trabajando en la creación de una **Plataforma Europea de Inteligencia Artificial** para que su aplicación sea útil para predecir, analizar y solucionar las necesidades de los ciudadanos y sus ciudades ahora y en el futuro.

**ALFREDO LILLO: “Los Administradores de Fincas colegiados pueden saber, en tiempo real, lo que ocurre en un ascensor”**

**Alfredo Lillo** también reconoce la importancia del mantenimiento preventivo, y explica que “la tendencia a la concentración de las personas en las **grandes urbes** requerirá nuevos servicios y, también, una **accesibilidad** plena en los edificios privados y públicos. Nada será posible sin un transporte vertical óptimo”.

Respecto al **mantenimiento predictivo**, aunque hace unas décadas no era posible manejar la ingente cantidad de datos que la inteligencia artificial obtenía, “hoy si es posible, y hay millones de ascensores conectados enviando información y analizándola –continúa **Lillo**–, que facilita la previsión de **avería**, envía aviso al técnico y se informa al momento al Administrador de Fincas colegiado”.

Entre las nuevas tecnologías existe una pantalla denominada **Tablón de Anuncios** donde los propietarios del edificio pueden escribir, en el ascensor, sus mensajes e interactuar con sus vecinos. “Y toda la información es conocida, al momento, por el profesional de la administración de fincas. Es la **transparencia** puesta al servicios de los ciudadanos en sus viviendas y edificios”.

**PEDRO MAQUEDA: “Hay que democratizar los datos permitiendo que todos tengan acceso a ellos”**

Explica **Pedro Maqueda** qué es **SENSIDE** y cuál es su finalidad: “Digitalizamos los procesos de **inter-**

**vención** en los edificios, obtenemos los **datos**, los analizamos y los ofrecemos para que todos puedan **conocerlos** y **planificar** futuras gestiones en los edificios. Esto lo definimos como **democratizar** los datos y resultados haciéndolos accesibles para todos”.

Para que el objetivo sea más fácil de alcanzar, se ha creado la **Plataforma BIT**, a través de la cual se obtiene la clasificación de los edificios, las actuaciones recomendadas o las deficiencias que han de ser subsanadas, entre otras.

**Maqueda** reconoce que “la inteligencia artificial es muy poco inteligente al principio. Por ello, para saber qué datos quiero captar y como los tengo que ordenar, ha nacido esta Plataforma, que, además, actúa sobre casos inminentemente **prácticos** y de la máxima utilidad en el día a día de un edificio”.

**PONENCIA: Comunicación no verbal y netiqueta.**

**JAVIER AGUADO ALONSO: “Los Administradores de Fincas colegiados tienen un valor importante en la comunicación con sus clientes”**

**Javier Aguado Alonso** es Dircom, pertenece a la Asociación Española de Protocolo y ha sido el encargado de explicar cómo aplicar la comunicación no verbal y la netiqueta en la administración de fincas.



Javier Aguado Alonso.

---

## XVII ENCUENTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

---

La **netiqueta** la definió como “la importancia que tiene el **lenguaje** en las **redes sociales**, y es un conjunto de reglas que regulan el comportamiento de los **usuarios** para comunicarse en la red. En pocas palabras, es la **etiqueta del ciberespacio**”.

Para **Aguado Alonso** es muy importante tener en cuenta estas reglas para no generar **conflictos** o desagrazos en la comunicación dentro de las diversas plataformas virtuales existentes, y añadió, además, que si tenemos **cuentas personales** en redes sociales, “no debemos publicar información referente a nuestro trabajo en la red personal. Es una línea roja que no hay que traspasar”.

El lenguaje que utilicemos en las redes sociales ha de ser “**inclusivo**, evitar expresiones con connotacio-

nes negativas y que perpetúen estereotipos de género”, matiza **Aguado**, y explica, a continuación, sobre el uso de la **arroba**, “que no es un signo lingüístico, y por ello, su utilización en estos casos es, según la RAE, **inadmisible** desde el punto de vista normativo”.

Para el ponente, creemos que sabemos comunicar, pero no es así. En la comunicación no verbal, **Aguado Alonso** considera “muy comunes unos **errores** que se deben de evitar: **no mirar a la cara**, encorvar la postura, dar la mano sin firmeza, contraer los brazos, **mirar hacia abajo**, echarse hacia atrás, invadir el espacio íntimo, mirar constantemente el reloj. No olvidemos que la comunicación no verbal es un **protocolo social**”.

---

---

## CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

# 2020: ¡TE ESPERAMOS EN MÁLAGA!

**Alejandro Pestaña** y **Luis Camuñas**, presidente y secretario del **Colegio de Málaga y Melilla**, respectivamente, avanzaron el contenido de lo que sería el **XX Congreso Nacional de Administradores de Fincas**, que, con el lema “**La Comunidad para todos**”, estará centrado en la accesibilidad universal. Se celebrará en Málaga durante los días **6 y 4 de junio de 2010**.

La Comisión Organizadora del Colegio ya está trabajando, con gran entusiasmo, en su organización, para ofrecer, a todos los asistentes, un atrayente programa de actividades, profesionales y lúdicas.



EVERY DAY COUNTS

**GOMEZ GROUP**



**METERING**



**30%**

AHORRO CONSUMO

\*FUENTE IDAE



+



**EMPIECE  
A AHORRAR  
INSTALANDO  
REPARTIDORES  
DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN**

SOLICITE PRESUPUESTO SIN  
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

**902 095 096**

@ [info@gomezgroupmetering.com](mailto:info@gomezgroupmetering.com)  
[www.gomezgroupmetering.com](http://www.gomezgroupmetering.com)

# El CGCAFE ha organizado la XLIX Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada

El CGCAFE, con la colaboración de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, ha organizado la Ofrenda a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada. Los actos se han celebrado durante los días 26 y 27 de abril de 2019 en la ciudad calceatense, contando con la asistencia de trescientos profesionales que han compartido lugares y actos con los peregrinos que recorren el Camino de Santiago.

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista



*Isabel Bajo –presidenta CAFMadrid-; Agustín García Metola –alcalde de Santo Domingo de la Calzada-; Mercedes Sánchez Canestro y Jesús Martínez Martínez –priora y prior de la Cofradía del Santo-; Salvador Díez –presidente del CGCAFE-; Anabel Miró –presidenta de CAFBarcelona-Lérida-; y Francisco José Suárez –abad del Cabildo de la Catedral de Santo Domingo de la Calzada-*

Por su relación con la profesión, los Administradores de Fincas nombraron a Santo Domingo de la Calzada su Patrón, por unanimidad, en la primera Asamblea General, celebrada en el año 1969. Desde entonces se han realizado cuarenta y nueve ofrendas, cuya organización ha correspondido a distintos Colegios de Administradores de Fincas y al Consejo General en este año.

Para **Agustín García Metola**, alcalde de Santo Domingo de la Calzada, “la presencia de los Administradores de Fincas que, desde todos los puntos de España, venís cada año a Santo Domingo, es una parte imprescindible de nuestro ciclo festivo y tradicional en torno a nuestro Santo”.

## DOS DÍAS PARA EL ENCUENTRO

**Santo Domingo** vivió 90 años, lo que le permitió no sólo ser enfermero, médico, cocinero, albañil y arquitecto, liberador de esclavos o el santo milagrero, sino que también tendremos a uno de esos grandes hombres que fueron repobladores, roturadores de tierras, **fundadores de ciudades**, y que tan decisivo papel jugaron en aquella Europa de los siglos XI y XII.

Los actos comenzaron el día 26 de abril, con una recepción de las autoridades de Santo Domingo de



La Coral del Milenario está formada por Administradores de Fincas colegiados

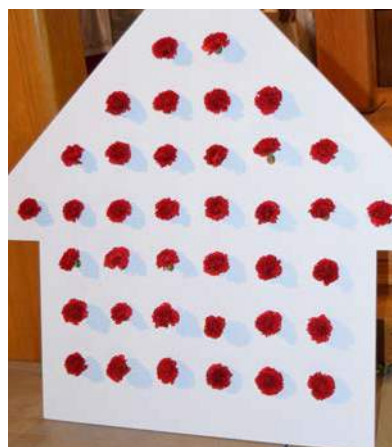
la Calzada en la Casa de la Cofradía del Santo y, a continuación, se ofreció, en la Catedral, el concierto del **Coro del Vaticano**.

La cena de bienvenida, ofrecida por la Cofradía del Santo y el CGCAFE, se celebró en el Polideportivo de la ciudad, y finalizó con una verbena popular abierta a la **participación** de los calceatenses como homenaje de los Administradores de Fincas colegiados a los **vecinos** de Santo Domingo de la Calzada y a sus **peregrinos**.

Al día siguiente, la ciudad amaneció con una “despertá”, y las autoridades locales y miembros de la Cofradía del Santo recibieron a los asistentes en la **Plaza de los Administradores de Fincas colegiados**, donde **Agustín García Metola** y **Salva-**



Traslado de las reliquias del Santo a la Catedral



Representantes de los colegios territoriales forman la Imagen Profesional con claveles

**dor Díez**, alcalde de la ciudad y presidente del CGCAFE, respectivamente, depositaron una corona en recuerdo de los compañeros/as fallecidos.

A continuación, y acompañados por la Banda de Música calceatense, los restos de Santo Domingo de la Calzada fueron trasladados, a hombros, por representantes de nuestros colegios territoriales, desde el **Monasterio Cisterciense Nuestra Señora de la Anunciación** a la Catedral, donde se celebró una misa y se realizó la Ofrenda al Patrón, actuando, por primera vez, la **Coral del Milenario**, creada e integrada por Administradores de Fincas colegiados. A lo largo de la ceremonia religiosa, los presidentes o representantes de los Colegios Territoriales y el CGCAFE fueron insertando un clavel en una maqueta hasta crear nuestra Imagen Profesional Común.

Gran significación tuvo, para los profesionales asistentes, la imposición de medallas a los nuevos Cofrades y el intercambio de obsequios entre la Cofradía del Santo y los representantes de los colegios territoriales y el CGCAFE. Doce nuevos profesionales han pasado a formar parte de la Cofradía de Santo Domingo de la Calzada.

Los actos continuaron con una **visita guiada** al Convento de San Francisco y la Cárcel Real, tras la cual se asistió a una Mascletá en la Plaza de España para finalizar con una comida. Pero antes de ésta, conocimos la vida de Santo Domingo de la Calzada por la excelente representación realizada por un grupo de actores que, además, nos llevaron a la vida de la ciudad calceatense de los siglos XI y XII●



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

## **MAR ESPAÑA,**

DIRECTORA DE LA AGENCIA  
ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE  
DATOS

**En el transcurso de las últimas décadas, hemos asistido a cambios sustanciales en los sistemas de comunicación personal, profesional y social, a un ritmo vertiginoso. Pretendemos analizar, en esta entrevista, cómo ha respondido la Agencia Española de Protección de Datos –AEPD- a los retos planteados, fundamentalmente, en aquello que concierne a la actividad profesional del Administrador de Fincas.**

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

“El contrato entre la Comunidad y el Administrador deberá establecer el objeto, duración, naturaleza y finalidad del tratamiento, el tipo de datos personales y categorías de interesados, y las obligaciones y derechos del responsable”



**E**l Reglamento de Protección de Datos -RGPD- entró en vigor en mayo de 2016 y comenzó a aplicarse a partir de mayo de 2018, y **Mar España**, directora de la AEPD, considera que la valoración sobre su implantación ha sido muy positiva.

### ¿Qué balance puede realizar de la adaptación a estas medidas por parte de los responsables y encargados del Tratamiento de los Datos?

En la Agencia disponemos de varias **herramientas** para ayudar a cumplir con el Reglamento General de Protección de Datos a las entidades. Una de ellas es **Facilita\_RGPD**, pensada para ayudar con la adaptación a quienes realicen tratamientos de datos de **escaso riesgo**, y que ya ha sido utilizada en más de 150.000 ocasiones. A esta herramienta se unen otras, como el canal **INFORMA\_RGPD** -que presta soporte en aquellas dudas y cuestiones que puedan derivarse de la aplicación del Reglamento- y que ha recibido más de 5.000 consultas, la notificación de más de 35.000 delegados de protección de datos, o la notificación de **brechas de seguridad**, que en el primer año de aplicación del Reglamento se acercaron al millar.

Además, la Agencia ha desarrollado una **labor** muy **intensa** para facilitar a los sujetos obligados criterios sobre cómo **adaptarse** al RGPD. A las herramientas citadas se une un conjunto de **guías** y **materiales** y una amplia labor de difusión, orientada a facilitar el conocimiento y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del nuevo escenario europeo. La AEPD ha proseguido con esta labor este año, actualizando la herramienta **Facilita**, conti-

---

“ Con la aplicación del RGPD no sería necesario solicitar consentimiento de los propietarios para tratar sus datos personales”

---

nuando con la publicación de materiales o manteniendo reuniones con delegados de protección de datos por sectores para discutir con ellos las **dudas** que les han ido surgiendo, entre otras medidas.

### ¿Qué es el principio de responsabilidad proactiva que establece el RGPD?

El RGPD ha supuesto un cambio muy importante en el **modelo** de cumplimiento de la normativa de protección de datos porque se pasa de un modelo reglado, que establecía los requisitos que debían observarse, a un modelo en el que cada **responsable** del tratamiento de datos tiene que **actuar** de forma **diligente**, proactiva, analizar su situación, ver qué medidas tiene que adoptar en cada caso, e ir actualizando las medidas de cumplimiento. El RGPD ofrece **flexibilidad** a la hora de su cumplimiento, pero siempre bajo este principio que obliga no sólo a cumplir sino a poder demostrarlo.

Este principio requiere una actitud **consciente** por parte de las comunidades de propietarios y por los Administradores de Fincas frente a los tratamientos de datos personales que lleven a cabo.

## ¿Qué resaltaría cómo más importante y novedoso de la Ley Orgánica de Protección de Datos aprobada en 2018?

La LOPDGDD cumple varios objetivos: adaptar el derecho español al modelo establecido por el Reglamento, introducir **novedades** y **mejoras** desarrollando algunas de las materias contenidas en el mismo, reforzar los **derechos** de los **ciudadanos**, clarificar conceptos y dotar de **seguridad jurídica** a aquellos que tratan datos.

Asimismo, introduce importantes novedades. Entre ellas se encuentra la **resolución amistosa** de reclamaciones, que prevé la intervención de los delegados de protección de datos, a los que los interesados pueden remitir sus reclamaciones. Esta previsión se complementa con la posibilidad de que la propia Agencia Española de Protección de Datos pueda remitir las reclamaciones a los **responsables** o a los delegados de protección de datos para su **resolución rápida**.

## ¿Cuántas reclamaciones se han producido y cuál es el tiempo de resolución de las mismas?

En virtud de esta posibilidad que permite la LOPDGDD hasta la fecha hemos trasladado más de **4.000 reclamaciones** a los delegados de protección de datos tanto en el sector público como en el sector privado, y casi **siete de cada diez reclamaciones** se están resolviendo satisfactoriamente para el ciudadano en menos de **90 días**, evitando así el procedimiento sancionador y la consiguiente dilatación de los plazos para alcanzar una resolución. No obstante, la Agencia mantiene la potestad de **supervisión continua**, por ejemplo, si una entidad no cumple con el principio de responsabilidad activa o si incurre en errores de manera continuada.

Por otro lado, la Ley incorpora nuevos derechos como el de **portabilidad**, por el que los **ciudadanos** podrán recibir sus **datos personales** en un formato estructurado y transmitirlos a otro responsable del tratamiento cuando el tratamiento se efectúe por medios automatizados, por ejemplo, de

---

“Los Administradores de Fincas deberán contar con su respectivo registro de actividades en relación con las comunidades de propietarios a las que presten sus servicios”

---

una red social a otra. Otro de los nuevos derechos es el que permite la **limitación** del tratamiento de los datos personales que realiza el responsable, que puede implicar la solicitud de suspensión del tratamiento de datos o la conservación de los mismos en determinados casos.

## ¿Cuáles son las obligaciones específicas del encargado –el Administrador de Fincas colegiado- y responsable –Comunidad de Propietarios- del tratamiento de los datos?

Ambos deben someterse a la normativa de protección de datos, que establece al respecto una serie de **obligaciones**. Entre ellas podemos citar la creación del registro de **actividades de tratamiento**, tanto por parte de las comunidades de propietarios como por parte de los Administradores de Fincas. Este documento, de **carácter interno**, no debe ser enviado a la AEPD, pero deberá estar a disposición de la Agencia por si fuera requerido. Los **Administradores de Fincas** deberán contar con su **respectivo registro de actividades** en relación con las comunidades de propietarios a las que presten sus servicios.

Por otra parte, es necesario cumplir con el **derecho de información**, que con el RGPD amplía su contenido en la recogida de los datos personales, ya que debe facilitarse más información al respecto, como la posibilidad de reclamar ante la Autoridad de Protección de Datos o el plazo de conservación de los datos. En este sentido, la Agencia recomienda que se **adopte un sistema de doble capa**, distinguiendo entre una información **básica** y otra de carácter **adicional**, a la que se pudiera



acceder de forma sencilla y rápida, por ejemplo, a través de una dirección electrónica.

### ¿Es obligatorio solicitar el consentimiento de los propietarios para tratar los datos personales?

Es preciso atender los derechos de protección de datos, así como determinar la legitimación de los tratamientos. En el caso de las **comunidades de propietarios**, la legitimación para el tratamiento **no deriva de la existencia de consentimiento previo**, sino del cumplimiento de una obligación legal, en este caso, el contenido de la **Ley de Propiedad Horizontal**. Esto quiere decir que con la aplicación del RGPD **no sería necesario solicitar** consentimiento de los propietarios para tratar sus datos personales, ya que la legitimación emana del cumplimiento legal citado anteriormente.

Ocurre algo similar con el uso de la **videovigilancia**. No se trata de un supuesto en que opere el consentimiento sino el ejercicio de una misión de **interés público** como es garantizar la **seguridad de personas**, bienes e instalaciones. Otro ejemplo es el caso de que existan tratamientos por el personal contratado por la comunidad, como puede ser la **portería**. De nuevo, en el tratamiento de los datos no opera el consentimiento, sino la ejecución de un contrato.

Por su parte, el **Administrador**, como encargado del tratamiento, tiene una serie de obligaciones que el RGPD amplía. En este ámbito cabría destacar la de utilizar los datos bajo las **instrucciones de la comunidad** y su devolución a la finalización del contrato entre Comunidad y Administrador ●



## MAR ESPAÑA también responde sobre:

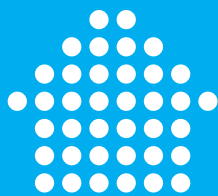
### ¿Qué aspectos debe recoger el contrato de encargo entre la Comunidad de Propietarios y el Administrador de Fincas colegiado?

He apuntado algún aspecto al hablar de las obligaciones del Administrador. El contrato entre la Comunidad y el Administrador deberá incorporar el contenido que establece el **artículo 28.3 del RGPD** y establecer el objeto, duración, naturaleza y finalidad del tratamiento, el tipo de datos personales y categorías de interesados, y las obligaciones y derechos del responsable. En todo caso, la Agencia realizó en **colaboración** con las autoridades autonómicas catalana y vasca unas directrices para la elaboración de **contratos** entre responsables y encargados del tratamiento que está disponible para su consulta en nuestra página web.

[https://www.aepd.es/media/guias/guia\\_directrices-contratos.pdf](https://www.aepd.es/media/guias/guia_directrices-contratos.pdf)

### 7º.- El RGPD habla de análisis de riesgo que se deben de realizar dentro de las medidas de responsabilidad activa. ¿En qué nivel de riesgo se encuentran las comunidades de propietarios?

Con carácter general, dado el **escaso riesgo** que pueden suponer los tratamientos referidos a aspectos como la gestión de la comunidad de propietarios o videovigilancia, cabe utilizar la herramienta **Facilita RGPD**, que ofrece un informe con orientaciones sobre las **medidas de seguridad** que, atendiendo a los riesgos de los tratamientos, se deben adoptar.



## Construcción “ex novo” de piscinas: ¿Es necesaria la unanimidad?

El quorum exigible para adoptar el acuerdo relativo a la construcción “ex novo” de piscinas en el régimen de la Propiedad Horizontal fue objeto de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2008, que puso solución a dicha problemática sentando como doctrina jurisprudencial que “la construcción de una piscina en elementos comunes, sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, no es un servicio de interés general y necesita la unanimidad de todos los comuneros, siendo insuficiente la regla de los tres quintos para su aprobación”.

**JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES**  
Doctor en Derecho  
Miembro Comisión Legislativa CGCAFE

Posteriormente, y a pesar de tal doctrina, algunas resoluciones judiciales han entendido que ya no resulta ser aplicable, desvinculándose de ella, por razón de ser anterior a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal -Ley 8/2013-, e incluso alguna reciente resolución del **Tribunal Supremo** pudiera interpretarse, a nuestro juicio de forma errónea, como modificativa de la meritada doctrina.

Como decimos, a pesar de la expresada doctrina, Sentencias como la de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 1ª, de 27 de septiembre de 2017, razonan que el art 17 de la LPH, en su redacción actual tras la reforma de la LPH por Ley 8/2013, ya no establece la exigencia de unanimidad para la aprobación de cualquier acuerdo que suponga **modificar** el título, sino que establece un régimen de diferentes **mayorías** para determinados acuerdos, y solo la **unanimidad** -art 17.6º LPH- para los acuerdos no contemplados en las restantes previsiones de este precepto y que modifiquen el **título constitutivo**.

## INTERÉS GENERAL

De esta manera, entienden que si bien la instalación “ex novo” de una piscina no es un servicio de **interés general** en el sentido del artículo 17.3 de la LPH, como resolvió el Tribunal Supremo en la Sentencia de 9 de octubre de 2008, sin embargo, tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013, posterior a dicha jurisprudencia, sí es una “**mejora**” del actual artículo 17.4. Y que todos los acuerdos adoptados al amparo del artículo 17 de la LPH, incluidos aquéllos acuerdos regulados en el actual artículo 17.4 LPH, llamados técnicamente de “mejora” por no ser necesarios para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y/o accesibilidad del inmueble, pueden perfectamente modificar el título constitutivo sin precisar de la **unanimidad**. Y que ello es así, en la medida en que en la



redacción del 17.4 de la LPH, tras la reforma, no lo prohíbe.

Tal interpretación, entendemos tiene serias **objeciones**. En primer lugar, por cuanto la redacción y tratamiento de las llamadas técnicamente en el régimen de la Propiedad Horizontal “mejoras” no ha variado sustancialmente tras la reforma por Ley 8/2013 en comparación con su redacción anterior -artículo 11-, a salvo concretar o señalar explícitamente tras la meritada reforma que dicho acuerdo ha de ser por **tres quintas partes de propietarios y cuotas**. Tanto antes de la reforma, como después, su límite se encontraba, y encuentra, en la **alteración** de elementos comunes y/o **modificación** del Título Constitutivo o Estatutos, precisamente por tratarse de instalaciones o servicios que no son precisos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y/o accesibilidad del inmueble, a diferencia de los llamados por ley “**servicios de interés general**” del apartado 3º del Artículo 17, razón de que éste sí posibilite la modificación del Título o Estatutos por mayoría cualificada, sin necesidad de unanimidad.

La afirmación de que tras la reforma de la LPH la situación o régimen de las “mejoras” se ha modificado sustancialmente, como sostiene la Audiencia Provincial de Toledo en 2017 respecto a la reforma por Ley 8/2013 no es nueva. Ya en relación a la más importante modificación de la que ha sido objeto la LPH en el año 1999 -Ley 8/1999, de 6 de abril- tuvo que pronunciarse la Sentencia del Tribunal

Supremo que sienta la doctrina jurisprudencial de 9 de octubre de 2008 a colación de la incidencia de la importante reforma de la Ley especial en el régimen de los acuerdos, en particular sobre la construcción de una piscina en **parcela común**. Y el Tribunal Supremo resolvió estimar el recurso, sentando que la **construcción** de una **piscina** no tenía encaje en los servicios de **interés general**, y que la reforma del año 1999 no había alterado la necesaria **unanimidad** para su **construcción**.

En consecuencia, si conforme al Tribunal Supremo en Sentencia que sienta doctrina jurisprudencial, la instalación de una piscina no es un servicio de interés general conforme el artículo 17.1, párrafo segundo, de la LPH reformada en el año 1999, y tras la reforma de 2013 se mantiene su redacción en el actual artículo 17.3 LPH, párrafo primero, hay que concluir que, tras esta última, sigue siendo válida la afirmación de que la construcción de una piscina sigue sin tratarse de un “servicio de interés general” por cuanto es un servicio, como dice la SAP de Córdoba de 2 de octubre de 2015, que tiene que ver más con **actividades recreativas** que con “instalaciones necesarias y pertinentes que cumplen necesidades de primer orden como la vigilancia”. Cuando se trata de servicios necesarios, por ejemplo, un servicio de **portería o seguridad**, está justificado, en términos empleados por el Tribunal Supremo, que se “flexibilice” la unanimidad, que es una de las razones de la importante reforma del año 1999 -acabar con la dictadura de la unanimidad-, permitiendo que con el régimen o mayoría cualificada de las tres **quintas partes** se puedan modificar el Título Constitutivo, o los Estatutos.

Dicho lo anterior, los servicios o instalaciones no necesarios, las llamadas técnicamente “mejoras” hay que recordar que se encontraban ubicados en su última versión, antes de la reforma por Ley 8/2013, en el artículo 11, hoy derogado. Redacción que viene a reproducirse en su nueva ubicación en el artículo **17.4** de la vigente **LPH**, con especificación del **régimen de aprobación**, que antes cabía entender que era el de la mayoría simple del 17.7 de la LPH -antes de la reforma por Ley 8/2013 el

17.4-, y ahora es el de las **tres quintas partes de propietarios y cuotas**. Pero antes, como ahora, las “mejoras” no son actuaciones necesarias, y, por ello, no permiten que a través de su aprobación puedan modificar el título o los estatutos, lo que sólo se reserva, antes de la reforma, como ahora, para los “servicios de interés general” del 17.3 por razón de ser necesarios para la adecuada conservación, **habitabilidad**, seguridad y accesibilidad.

## TÍTULO CONSTITUTIVO

A colación de lo anterior, también hay que decir que si el Tribunal Supremo sienta que la construcción de una piscina **no puede aprobarse** por tres quintas partes de propietarios y cuotas como “servicio de interés general” del artículo 17.3 LPH, es decir, dentro del apartado dedicado a los acuerdos de primer orden o necesarios, no puede afirmarse o concluirse porque no resultaría coherente que, en cambio, sí puede ser objeto de aprobación, con la consiguiente **modificación del título**, a través de los acuerdos, también por tres quintos, para servicios o instalaciones de carácter secundario, o no necesarios, como son las “mejoras” del apartado 4 del artículo 17 LPH. Y no resulta coherente en la medida en que, de aceptarse, resultaría paradójico permitir modificar el Título Constitutivo, el documento de mayor importancia en una Comunidad, para una actuación no necesaria y, en cambio, prohibirla para la que sí lo es.

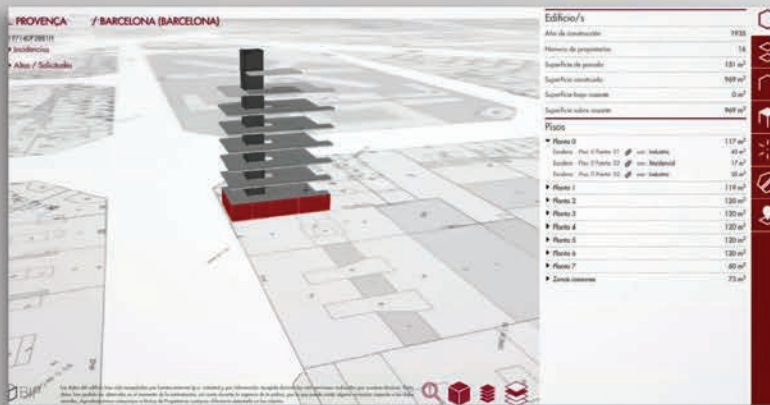
De otro lado, y como segunda consideración de no menor importancia, hay que decir que la unanimidad, tras la reforma por Ley 8/2013, sigue constituyendo la regla general para el **otorgamiento y modificación** del Título Constitutivo y Estatutos, siendo excepción los supuestos en que explícita y especialmente el legislador permite por mayorías cualificadas de tres quintas partes su modificación, no pudiendo ser, en consecuencia, interpretadas de forma **extensiva** las excepciones a la regla general, siendo además las normas que regulan el régimen de toma de acuerdos de “ius cogens” con fundamento en el interés comunitario.



**MUTUA DE PROPIETARIOS**  
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

## #comonoquererte #portaldeedificio

#todoedificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta  
El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04

La importante función descriptiva y configuradora del Título Constitutivo, y de los Estatutos como negocio jurídico que expresa la **autonomía de la voluntad**, y contiene las reglas que rigen de manera prioritaria las relaciones comunitarias dentro su ámbito material dispositivo, exigen por **seguridad jurídica**, y por su trascendencia, que la **unanimitad** siga siendo la regla general.

Finalmente, debe advertirse que las reglas en ma-

teria de toma de **acuerdos** contenidas en el artículo 17 de la LPH no pueden sino considerarse como **normas imperativas**, o de “ius cogens”, ya que pese a la imperatividad atenuada o de grado medio que se predica actualmente de la Ley de Propiedad Horizontal, siguen siendo en su mayoría **imperativas**, incluyendo las relativas a las convocatorias y celebración de las Juntas, y dentro de éstas, las referidas al régimen de adopción de los acuerdos -artículo 17-.

---

## CONCLUSIÓN

La doctrina jurisprudencial en la materia contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2008 no ha sido modificada. Por tanto, la construcción de una **piscina** en elementos comunes, sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, no es un servicio de interés general y **necesita la unanimidad** de todos los comuneros, siendo insuficiente la regla de los tres quintos para su aprobación.

Sin embargo, y a pesar de ser mayoría las Sentencias de las Audiencias Provinciales que, consecuentemente con ella, establecen esa necesaria **unanimitad** por suponer una instalación u obra sustancial que no puede considerarse de primer orden o necesaria, y modifica el Título Constitutivo, algunas sentencias de las Audiencias Provinciales se desvinculan con fundamento en una supuesta modificación legislativa por Ley 8/2013, que habría introducido un nuevo planteamiento de las mejoras en el artículo 17.4 LPH, y de la unanimidad, perdiendo ésta su calificación de regla general en el régimen de la Propiedad Horizontal más allá de los casos en que explícitamente así lo señala el legislador.



## El Tribunal Supremo debe reafirmarse en su Sentencia

Entendemos, **preciso** por razones de seguridad jurídica, una declaración o **reafirmación por el Tribunal Supremo de la unanimidad** como regla general, también tras la reforma por Ley 8/2013, en todos aquéllos aspectos que supongan una modificación del Título Constitutivo en la Propiedad Horizontal, documento configurador y descriptivo de los elementos de la comunidad, base de su régimen, y a salvo los acuerdos en que así se permite explícitamente en la ley -apartados 2 y 3 del artículo 17, de la LPH-, o que pueda establecerse un carácter conexo, asociado o derivado de éstos, como es la modificación de **cuotas** en los supuestos de instalación de ascensor, y para el pago de los gastos que comporta tal instalación, como ya tuvo ocasión de pronunciarse el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 diciembre 2014 -Recurso 1428/2012. Ponente José Luis Calvo Cabello- siempre que sean justos y proporcionados y **no lesionen gravemente** a ningún propietario.

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

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

Ponemos a tu disposición un **teléfono único** y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*

# El discutido reparto de las subvenciones públicas en las comunidades de propietarios

En este artículo se plantea una cuestión que está produciendo quebraderos de cabeza en las comunidades de propietarios. ¿Cómo repartir una subvención percibida por la Comunidad cuando entre la derrama de los gastos que se subvencionan y el reparto de la subvención ha existido un cambio en la propiedad de una de las viviendas? ¿A quién le pertenece la subvención: al antiguo propietario que abonó la derrama o al propietario que ostenta tal condición en el momento del reparto?

J. A. RUIZ SAINZ-AJA

Gestor económico ayudas a la vivienda  
Cantabria -2008-2015-. Ahora en asuntos  
de contratación y patrimonio.

“Desde una perspectiva civil, a mi juicio la subvención concedida a la Comunidad de Propietarios pertenecerá a quién resulte propietario en el momento de la exigibilidad o devengo del ingreso”

Antes de comenzar adelanto que el interrogante, sin duda, tiene distintas **soluciones** si la contemplamos desde un punto de vista civil o desde una perspectiva **fiscal**. Desde la óptica **civil** se dilucida a quién pertenece la subvención a título de propietario, es decir, quién la integra en su patrimonio. Por el contrario, desde la óptica fiscal se determina quién es el obligado a tributar por la subvención que percibe la comunidad de propietarios.

La problemática viene dada por la confluencia de dos situaciones. Las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica propia, lo que obliga a **atribuir** los **gastos** e **ingresos** a los **propietarios**. Pero, al mismo tiempo, las comunidades pueden constituirse en **beneficiarios de subvenciones públicas** al margen de los propietarios.

La condición de beneficiario de las comunidades de propietarios tiene amparo en el artículo 11.3 de la **Ley General de Subvenciones**, que otorga la misma a las entidades sin personalidad jurídica siempre que las bases reguladoras de la subvención así lo prevean.

## REPARTO DE LA SUBVENCIÓN

Desde una **perspectiva civil**, a mi juicio la subvención concedida a la Comunidad de Propietarios **pertenecerá** a quién resulte propietario en el momento de la exigibilidad o **devengo del ingreso** a favor de cada propietario. Argumento mi posición en la aplicación analógica de lo establecido para las derramas -gastos extraordinarios- en el artículo 17.11 Ley de Propiedad Horizontal.





Las **derramas** para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras. Según estas reglas, en el supuesto de **transmisión** de la vivienda integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, vendrá obligado al **pago** del recibo correspondiente aquel que fuese propietario en el momento de pasarse a **cobro** el recibo, y ello, aunque en el momento de aprobarse el acuerdo de mejora aún no hubiese adquirido la propiedad.

## DERRAMA COMO ADELANTO A LA SUBVENCIÓN

La aplicación de este criterio al reparto de la **subvención** supone que deberá **atribuirse** a aquel que sea **propietario** en el momento de efectuarse el reparto, no a aquel que lo fue en el momento en que se produjo la derrama.

En este sentido se pronunció la Sentencia 651/2007, de 19 de noviembre, de la Audiencia Provincial de Valencia, en la que se puede leer que «Si no existe un pacto expreso entre el vendedor y el comprador de acuerdo con el artículo 1255 del C.C., la compraventa transmite la propiedad con todos los derechos y obligaciones, entre las que se encuentra el cobro de la subvención por efecto de la vinculación real».

La consecuencia más llamativa de esta conclusión es que la atribución de la subvención no se va a realizar

a aquel **propietario** que **financió** el **gasto** a través de la derrama, sino a aquel que lo sea cuando se procede al **reparto**.

Partiendo de esta consecuencia, la **Sentencia 262/2017, de 31 de mayo, de la Audiencia Provincial de Navarra**, llega a la **conclusión** contraria. Considera esta sentencia a la **derrama** como **adelanto** a cuenta de la futura **subvención**: “Pues bien, en nuestro caso consideramos que, en efecto, la comunidad de propietarios dio a las derramas un tratamiento finalista como dice la resolución citada, en efecto en el acta de la comunidad correspondiente al día 22 de marzo de 2013, al resolver acerca de la devolución de la parte subvencionada de las derramas de ascensor se dice lo siguiente: ” teniendo en cuenta que las nueve viviendas adelantaron los costes del ascensor, a cuenta de la subvención definitiva a la comunidad se acuerda devolver a la vivienda la parte correspondiente de dicha subvención. Cuando se reciba la subvención correspondiente al ayuntamiento se procederá del mismo modo. El resto de las derramas no subvencionadas se considera aporte definitivo de cada vivienda sin que quepa recuperación de dicho importe económico . Se trata, por lo tanto de un adelanto a cuenta de la subvención definitiva a la comunidad, efectuado por quienes eran propietarios de las viviendas, con arreglo a su cuota, en el momento en que la derrama fue exigible, carácter que tenía el demandante reconvenido quien cumplió con la obligación de pago de las mismas como se reconoce por la propia comunidad en el certificado obrante al folio 32, documento número tres de la demanda. Siendo esto así, no habiéndose pactado nada al respecto

---

“En el caso de la sentencia de la AP de Navarra, la subvención pertenecerá al antiguo propietario, pero la obligación de declarar en el IRPF, siguiendo la doctrina de la DGT, corresponderá al nuevo propietario”

---

entre los litigantes, ni satisfecho cantidad alguna de tales obras por la demandada reconviniente en cuanto que accedió a la propiedad del piso una vez concluidas aquellas y habiéndose satisfecho a cuenta de la subvención la suma correspondiente por el actor, **consideramos que el saldo existente una vez percibidas por la comunidad las cantidades relativas a la subvención ha de serle entregado a quien realizó, anticipó y pagó**, las cantidades necesarias para la financiación de las obras referidas. Sin que, en todo caso, la diferencia entre el precio de adquisición y venta que supone aproximadamente 15.000 €, sea determinante al respecto, pues de aceptarse la tesis de la demandada resultaría que el actor hubiese efectuado la venta por el mismo precio que él pagó dado que el desembolso para financiar la obra lo realizó el demandante, lo que no suele ser usual y menos aún en un edificio recientemente rehabilitado”.

De acuerdo con esta tesis, que **no comparto**, la derrama y la subvención forma parte de una cuenta de gastos e ingresos independiente y autónoma de las cuentas de la propia Comunidad de Propietarios que debe ser objeto de liquidación diferenciada.

## PERSPECTIVA TRIBUTARIA

Esta es la óptica civil, pero desde la **perspectiva tributaria: ¿Quién debe declarar en su declaración de renta la subvención?** En una primera aproximación, parecería razonable sostener que la subvención debe ser declarada por quién la **perciba**; por tanto, si sostenemos lo dicho por la AP de Valencia los sería por el nuevo propietario, mientras que si sostenemos la tesis de la AP de Navarra debería serlo por el anterior propietario.

Pero, esta no es a la conclusión a la que ha llegado la **Dirección General de Tributos**. En efecto, en la consulta V3081-18 se puede leer lo siguiente: «Esta imputación al periodo impositivo de cobro, nos lleva a afirmar que su atribución deberá efectuarse a quien ostente la condición de propietario de cada piso o local en el momento de cobro de las subvenciones». **Para la Dirección General de Tributos**

---

“Sugiero a los propietarios que pacten, expresamente en la escritura de compraventa de su vivienda, el destino de la subvención. Esto solucionará cualquier problema futuro”

---

### **Lo relevante es quién es el propietario en el momento del cobro.**

Esta misma tesis se sostiene en la consulta V2511-18. En esta consulta se establece también otra tesis que suele **sorprender** a los propietarios y que se resume en el siguiente párrafo «Con independencia del acuerdo de la Comunidad consultante sobre la asunción del coste de las obras de instalación del ascensor, en cuanto la subvención se concede a nombre la Comunidad de Propietarios consultante, la atribución de su importe —a efectos del IRPF— **no procede imputarla únicamente** a los propietarios que, según se manifiesta en el escrito de consulta, asumen el coste de instalación del ascensor, sino que será a la totalidad de los miembros de la Comunidad a quienes corresponda atribuir el importe de la subvención a través del régimen de atribución de rentas».

Como puede apreciarse, las **conclusiones** a las que se llegan desde la **perspectiva civil y tributaria** no son siempre **coherentes**. En el caso de la sentencia de la **Audiencia Provincial de Navarra**, la **subvención** pertenecerá al **antiguo propietario**, pero la obligación de **declarar** en el **IRPF** como incremento patrimonial, siguiendo la doctrina de la Dirección General de Tributos, corresponderá al nuevo propietario. No parece una situación muy equilibrada.

Concluyo. Para evitar esta problemática **sugiero a los propietarios** que se encuentren en tal situación, como señala la sentencia de la AP de Valencia, **que pacten expresamente en la escritura de compraventa de su vivienda el destino de la subvención; esto solucionará cualquier problema futuro** ●

# ESPECIAL

---



## LOS NUEVOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

**Real Decreto Ley 7/2019, con vigencia desde el 6 de marzo 2019 y ratificado el día 3 de abril por la Diputación Permanente del Congreso.**

# NORMATIVA ACTUAL EN AU

**Aunque comentarios similares saldrán en otras publicaciones, pues las peticiones pendientes al respecto han sido muchas, no puedo dejar de informar y dar mi opinión en la Revista del Consejo General de Administradores -como me había comprometido- sobre el nuevo Real Decreto Ley 7/2019, que está vigente desde el 6 de marzo, teniendo en cuenta que se publicó en el BOE el día anterior y que al ser ratificado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados el día 3 de abril, pasa a ser la normativa jurídica actual en el campo de los arrendamientos urbanos.**

---

DANIEL LOSCERTALES FUERTES  
Abogado.

**P**ues bien, en principio tengo que decir que, con todos sus defectos, que este RD-LEY 7/2019 es mejor y más equilibrado que el anterior. Naturalmente mi postura puede ser o no compartida y lo acepto de antemano.

A continuación paso a comentar la normativa, haciendo constar algo muy importante y es que los preceptos que no han sido modificados se aplica la Ley precedente y que, como es lógico para la seguridad jurídica, todos los **contratos anteriores al 6 de marzo del presente año 2019** se les aplicará la normativa existente cuando se firmó el arrendamiento, toda vez que no existe **retroactividad**.

#### **Artículo 4.- Régimen Aplicable:**

**Art.4.2 .-** Se mantiene la aplicación obligada de la propia LAU y, en su caso, de forma complementaria, el Código Civil, pero se hace una **excepción** en los arrendamientos de vivienda con superficie superior a **300 m<sup>2</sup>**, donde prima la voluntad de las partes.

Poco hay que añadir, simplemente que se vuelve al texto original de la LAU 29/94 y que fue anulado por la Ley 4/2013, y que curiosamente da carta blanca a los arrendamientos de viviendas importantes, mientras que las **pequeñas** o **medianas** viviendas están mucho más **controladas** por la propia LAU. La verdad que este precepto no puede considerarse “muy social”.

#### **Artículo 5.- Arrendamientos excluidos:**

- **Art. 5. e)** Serán turísticos **todos los alquileres, con independencia de los canales de comercialización y promoción**, sometidos a la normativa sectorial turística, es decir, la de cada Comunidad Autónoma o Ayuntamiento que haya dictado normas al respecto, muy diferentes en todas las zonas de España.

Resulta que en el Proyecto de Ley presentado por el mismo Grupo Socialista en marzo del año 2018, donde el Estado clarificaba, en uso de las competencias especiales que contempla el art. 150.3 de la

## WATIUM LA COMERCIALIZADORA QUE TE AYUDA AHORRAR

Entre los clientes de Watium se encuentran Colectivos, Hogares, Comunidades de Propietarios y Empresas. Pudiendo optar siempre por la Oferta que más le convenga para Ahorrar en la Factura de la Luz, según sus Hábitos de Consumo.

En Watium recibirás una Atención Personalizada, con un conocimiento profundo del Mercado. Además, encontraras Precios Competitivos y Comprometidos con el Medio Ambiente, Energía 100 % Renovable.

*No pague por lo que  
no necesita*

*No encarezca su factura  
innecesariamente*



CON WATIUM PUEDE:

**Optimizar la Potencia**, mediante un Estudio podemos indicarle su potencia necesaria.

**Energía Reactiva**, le indicamos si está pagando más de lo que debe pagar.

**Discriminación Horaria**, identificaremos donde se concentra el consumo y la posibilidad de ahorro con dicha tarifa ya que establece precios diferentes según el momento del día.

**Estudio de Consumo**, consiste en aplicar nuestros Precios Competitivos, y eliminar así cualquier producto adicional

*¡¡Ajuste su Consumo a sus horas  
de utilización y Ahorre!!*

Desde Watium realizamos todas las Ofertas Personalizadas a su Consumo y Potencia. Podrá realizar cualquier gestión desde nuestra Oficina Online de forma ágil y sencilla. Donde cada cliente, podrá acceder a sus Facturas y Contratos realizando cualquier trámite de forma directa.

¡¡Reciba sus Facturas en la modalidad que desee!!

Únicamente debe enviarnos una factura actualizada a **comercial@watium.es** y realizaremos un **Estudio sin compromiso**.

Si prefiere la comunicación personal, Watium también pone a su disposición un teléfono gratuito de Atención Comercial eficaz y rápido donde resolverán todas sus dudas:  
**900 901 059 sin traspasos de llamada.**





Constitución, las normas básicas de los alquileres “turísticos”, determinando plazo y servicios. Todo esto ha **desaparecido**, cuando realmente el desbarajuste que existe en España es total, cada Comunidad Autónoma y muchísimos Ayuntamientos tienen normas especiales y distintas. Es un auténtico caos y nadie sabe actualmente lo que es un arrendamiento de “temporada”, que contempla el art.3.2 de la propia LAU.

Para más confusión este precepto se refiere a la “cesión temporal de la **TOTALIDAD** de la vivienda”. **¿Esto significa que no será turístico cuando se arriende solo una parte del piso o determinadas habitaciones?** Obviamente si se pudiera aplicar este precepto directamente así sería, pero, como digo antes, las Comunidades y los Ayuntamientos hacen lo que quieren, sin que el Estado lo prohíba o recurra por incumplir una norma estatal.

**Por otra parte, se crea el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal** y en este nuevo precepto se establece que la Comunidad, por acuerdo de los **3/5 de propietarios y cuotas**, podrá prohibir el uso de vivienda como “arrendamiento turístico”. Y que por esta mayoría se puede incrementar la cuota de estos pisos con un máximo del 20%, aunque ello suponga la modificación del Título o Estatutos, aconsejando por mi parte a las Comunidades para su rápida **inscripción registral**, pues en otro caso si hay un nuevo comprador y no encuentra esta modificación en el Registro no tendrá porque acatarla, pues así lo dice expresamente el art. 5, párrafo tercero de la LPH actual. Y se aclara que estas modificaciones del Título no tendrán ningún efecto retroactivo, de los dos supuestos, como es lógico.

En **Cataluña**, el quórum es de **4/5 para prohibir este uso** y lo mismo para el incremento la cuota están previsto en el art. 553-26, apartados 2 a) y e).

#### **Artículo 7: Condición de arrendamiento de vivienda:**

- **Art.7.** Se suprime el apartado 2, es decir, la **inscripción en el Registro de la Propiedad**. Este precepto es consecuente con la LAU 29/94 y que había sido modificado por la Ley 4/2013. Lo considero muy correcto.

#### **Artículo 9: Plazo mínimo:**

- **Art. 9.1. , Art. 9.2., Art. 9.3:** Se vuelve a la duración mínima de cinco años cuando el arrendador sea persona física, con la novedad de que serán **siete si es persona jurídica**. Las renovaciones serán anuales hasta dicho plazo, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar con un mes de antelación de cada anualidad. El plazo comenzará a contar desde la puesta a disposición de la vivienda al arrendatario.

- Respetando otras opiniones, mi **criterio** es que carece de sentido **diferenciar** por el hecho de ser persona “física” o “jurídica”, pues estas últimas están constituidas con total respaldo legal y no tiene justificación que sean “castigadas con mayor plazo”, aparte de olvidar que la realidad en España es que hay muchas Sociedades de pequeño nivel y **familiares**, que no tienen nada que ver con las grandes Entidades o Fondos. Incluso en estos últimos supuestos, si se ponen inconvenientes a dichas personas “jurídicas”, puede que las mismas dejen de alquilar y entonces habrá muchas menos viviendas con ese destino en España, es decir, poca

---

“Si bien la actualización de la renta parece que puede determinarse por las partes, la misma nunca podrá ser superior al IPC anual”

---

oferta y mucha demanda y, en consecuencia, los precios subirán mucho más, que es lo intenta evitar este Real Decreto Ley, si legisla de forma equivocada.

- Y se entenderán celebrados por **un año**, con todos los demás derechos de renovación, cuando no se haya establecido plazo de duración en el contrato.

- En el párrafo 3 la modificación no tiene sentido alguno, ahora **la causa de necesidad del arrendador tiene que indicarse ya en el contrato**, algo que se había rectificado por Ley 19/2009, modificando la LAU 29/94 y se mantuvo así con la Ley 4/2013, toda vez que es imposible que el arrendador sepa lo que va a ocurrir en los próximos cinco o siete años.

- En todo caso, para que el **arrendador** pueda pedir la vivienda por **necesidades** propias o familiares, hay que comunicarlo con **dos meses** de antelación. Si hay desalojo y en el plazo de tres meses no tiene lugar la ocupación, se repondrá al anterior arrendatario por un nuevo período de cinco años con indemnización por los daños causados o una mensualidad por cada año que quedase por cumplir.

Parece mentira que se vuelva a la **incertidumbre**, que es algo que siempre hay que evitar, toda vez que este precepto obligará al **arrendador** a **“inventarse”** todas las necesidades conocidas a la **firma del contrato**, ya sea para una separación, divorcio o nulidad del matrimonio, hijos, etc. Lo que había era mucho mejor, fruto de la Ley 19/2009 y que fue ratificado por la Ley 4/2013.

#### **Artículo 10: Prórroga del contrato:**

**Art. 10.1; Art. 10.2:** La renovación del contrato por falta de notificación si no lo denuncia el **arrendador con cuatro meses de antelación y dos en caso del arrendatario**. La misma será por plazos anuales, hasta un máximo de tres, tanto si el arrendador es persona física o jurídica. Cuando se esté en prórroga del plazo inicial el arrendatario también está obligado de comunicar su deseo de no continuar con un mes antes del vencimiento.

---

“Se vuelve a la duración mínima de cinco años cuando el arrendador sea persona física, con la novedad de que serán siete si es persona jurídica”

---

Aunque no tiene mayor trascendencia, resulta poco **equitativo** que los ‘plazos sean mayores para el arrendador que para el arrendatario. Hay que partir de una base y que la seguridad jurídica debe ser igual para las dos partes, aquí no hay, o no debe existir “buenos” y “malos”.

#### **Artículo 13: Resolución del derecho del arrendador:**

- **Art. 13 1:** Se ha vuelto a la **LAU 29/94**, de tal manera que el arrendatario no verá terminado el contrato antes del plazo de cinco o siete años -dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica-, cuando haya ejercicio de retracto convencional, sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa, por ejecución hipotecaria, sentencia judicial o ejercicio del derecho de opción de compra.

Este precepto debe considerarse **positivo**, por lo menos según mi criterio, pues es similar a la redacción que figuraba en la LAU 29/94 y que de forma incoherente fue rectificado por la **Ley 4/2013**, algo que **critiqué** con toda intensidad, toda vez que si el arrendatario cumple con sus obligaciones no tiene sentido que será castigado por algo que ha hecho mal el arrendador. Como dice el refrán, “pagan justos por pecadores”.

Naturalmente, si el adjudicatario de la vivienda considera que el arrendamiento se ha hecho con **“fraude de Ley”**, con la intención de evitar las consecuencias de dichas ejecuciones, considero que entonces sería posible -así lo entiendo- que se pueda pedir la resolución del contrato, con independencia del plazo que falte por cumplir.

**Artículo 14: Enajenación de la vivienda arrendada.** Es **positivo**, pues en el supuesto de una venta de vivienda arrendada, el nuevo titular tiene que aceptar el **plazo pactado**, salvo que se den las circunstancias del art. 34 de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso solo tendrá que admitir el arrendamiento hasta que se llegue al mínimo de 5 o 7 años, dependiendo si el arrendador anterior era persona física o jurídica.

Me remito a lo que se indica en los comentarios del art. 13, es decir, se trata de una norma positiva que evita que el arrendatario sufra las consecuencias de los actos del arrendador, en este caso, la venta de la vivienda y todo ello sin perjuicio de los derechos del primero para el tanteo y retracto, a tenor del art. 25.7 de la LAU, a cuyos comentarios me remito.

#### **Artículo 16: Muerte del arrendatario:**

- **Art. 16.4.** Si el arrendamiento es superior a cinco o siete años, -persona física o jurídica-, se podrá pactar que, en caso de fallecimiento del arrendatario, la **subrogación** sea solo por dicho plazo mínimo, pues, en otro caso, tendrá lugar por el período del arrendamiento que hayan fijado las partes, siempre que este sea superior, naturalmente por el tiempo que quede para su terminación. Esta renuncia no cabe cuando las **personas con derecho a la subrogación se encuentren en situación de “vulnerabilidad”** -concepto que no se especifica- y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años.

Si hay algo negativo en una norma jurídica, que se debe evitar, es no saber de forma concreta lo que significa determinadas **acepciones** y ahora, como se indica, no sabemos exactamente lo que considera “vulnerabilidad”. En la Academia Española figura como “alguien que “recibe un daño o perjuicio física o moralmente.....” Hay que esperar que en el tema de los arrendamientos urbanos, el legislador nos diga motivos y límites de dicho concepto, aunque mis esperanzas al respecto no son muchas desgraciadamente.

Por otra parte, considero que el precepto debía estar al revés, es decir partir de la base que la subrogación solo se puede utilizar en el plazo legal, sin perjuicio de que si se dan esas condiciones y el contrato tiene una duración superior se pueda aplicar este último. Creo que es lo más lógico y coherente jurídicamente.

**Artículo 17: Determinación de la renta:** No hay modificación en este precepto, lo que me parece muy positivo, pues **la renta sigue siendo libre**. Es lo correcto, pues, como tantas veces he dicho, si la Administración considera oportuno limitar la renta, tiene que ser que el arrendador reciba una compensación fiscal.

Es de esperar, como se dice en los comentarios de las Disposiciones Adicionales que establecen un sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que no haya límites por la Administración, salvo que se puedan compensar con descuentos de Impuestos, pero siempre a voluntad del arrendador, pues en otro caso, como ya se ha dicho, el bajón en el número de viviendas en alquiler será extraordinario.

#### **Artículo 18. Actualización de la renta:**

- **Art. 18.1** Si bien la actualización de la renta parece que puede determinarse por las partes, la misma **nunca podrá ser superior al IPC anual**.

Aunque soy consciente de que esta limitación no gusta a muchos propietarios, tengo que hacer constar que me parece un buen sistema y, además, seguro para ambas partes, que no tendrán que discutir sobre otras fórmulas de actualización, ya que el IPC es algo muy sencillo de obtener y no produce diferencias de valoración entre las partes, lo que siempre es importante.

#### **Artículo 19: Elevación de renta por mejoras:**

- **Art. 19.1. Art. 19.2 Art. 19.3. Art. 19.4.** No hay elevación de renta por obras de mejora **en los primeros cinco o siete años**. Solamente en el caso de que el contrato sea de plazo mayor se podrá incrementar en la cuantía que resulte de aplicar el capital invertido al interés legal, aumentado en



# Este verano, borra del mapa al Mosquito Tigre

En Anticimex, contamos con los mejores expertos para localizar y terminar con el mosquito tigre, una amenaza para nuestra salud y bienestar.



**Anticimex**<sup>®</sup>

Solicita una inspección  
llamando al 900 828 008

tres puntos, pero nunca puede superar el **20 % de la renta**. En todo caso hay que descontar, de existir, las subvenciones públicas.

No se puede decir mucho en contra, pues es prácticamente igual al precepto de la LAU 29/94 y Ley 4/2013. Por lo tanto, me parece **correcto** y concorde con los derechos y obligaciones de las partes.

Si la mejora afecta a **elementos comunes** de edificios en régimen de propiedad horizontal, hay que tener en cuenta la cuota o coeficiente de cada vivienda. En otro caso, a tenor de la superficie, pero siempre una vez transcurridos los plazos legales mínimos, de cinco o siete años. El coeficiente de propiedad es el que marca derechos y obligaciones en las Comunidades de Propietarios, sin que pueda afectar al arrendatario acuerdos de Junta sobre diferente reparto de los gastos, aunque sea más discutible si ya viene en el Título o Estatutos distinta forma de abonar distintos servicios, pero siempre que en el contrato de arrendamiento se indicara una forma de repartir gastos diferente por dichas anotaciones Registrales. Este es por lo menos mi criterio, pues es normal que los locales no participen en calefacción, ascensor, etc. y que para ello existe otro coeficiente de participación.

La repercusión por obras de mejora tendrá lugar desde el mes siguiente que se notifique por el arrendador, con detalle y aportando documentos. Es correcto que la **repercusión** por obras de mejora solo tenga lugar después del plazo mínimo legal -5 o 7 años- a partir de la notificación, nunca con efecto **retroactivos**, pero es carente de sentido la exigencia de acompañar documentos en los casos que la vivienda se encuentre en una Comunidad de Propietarios, considerando por mi parte que será suficiente con presentar copia del Acta de la Junta donde la Comunidad determinó dichas obras de mejora.

En el apartado 4, sin perjuicio de las obligaciones del arrendador del art. 21 y 22, por convenio entre las partes, **caben obras de mejora con incremento de la renta**. Es relativamente acertado

este precepto, sobre todo porque es consecuencia de un acuerdo entre las partes, algo siempre recomendable y que podría valer para otros muchos preceptos, pues, como reitero con frecuencia, no se puede partir de considerar al arrendador como la parte que no necesita defensa y sí el arrendatario, sobre todo cuando el primero es igualmente persona física, muchos de ellos que alquilan como complemento de sus ingresos y obviamente no es el “malo”. Es un grave error partir de esa base.

### **Artículo 20: Gastos generales y de servicios individuales:**

- **Art. 20.1** Las partes podrán pactar que los gastos generales del inmueble sean por cuenta del arrendatario, a tenor de la superficie y en fincas en régimen de propiedad horizontal, según el coeficiente. No tiene sentido las limitaciones, como se indica en el siguiente precepto, pues considero que si en el Título se establece otra cuota diferente para determinados gastos (por ejemplo, el ascensor o calefacción central donde los locales no participan), ésta es la que debe prevalecer.

La novedad es que los **gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato** serán siempre a cuenta del arrendador, si este es persona jurídica. Teóricamente está bien, pero es obvio que, si la propiedad tiene que pagar por ello, seguramente será a cuenta de elevar la renta.

- **Art. 20.2** En todo caso, esta repercusión nunca podrá subir anualmente el doble del índice de revisión o del IPC, a excepción de los tributos que correspondan a servicios que recibe el arrendatario (por ejemplo, la Tasa de recogida basuras), de los que estará exenta siempre la Administración cuando sea arrendataria.

Siempre he criticado este precepto, pues aparte de reiterar lo que se dice en el comentario del párrafo anterior, si los gastos de la Comunidad que se pueden repercutir al arrendatario, que utiliza los servicios, suben más del doble del IPC, no hay motivo para obligar al arrendador a que pague una parte de algo que él no ha intervenido para nada y que

obviamente no disfruta.

### **Artículo 25: Derecho de adquisición preferente:**

- **Art. 25.7.** Se determina que no hay derecho de tanteo o retracto si el piso se vende conjuntamente con las demás viviendas del arrendador o incluso si se transmiten varias de distintos propietarios, derecho que si existe si se vende una sola vivienda. Se crea la capacidad de ejercer el **derecho de adquisición preferente de las administraciones públicas en los casos de venta total de los pisos.**

Pues bien, en este precepto se faculta al arrendatario al tanteo y retracto del piso, aunque realmente se haga referencia a “una” vivienda, pero hay que suponer que es la que ocupa, pero no dice nada sobre una supuesta renuncia por el arrendatario, algo que, desde el rigor jurídico no está prohibido en este precepto y precisamente, por ello, considero que podría ser válida la misma, como establecía la Ley 4/2013, naturalmente siempre que voluntariamente renuncie el arrendatario.

### **Artículo 36: Fianza:**

- **Art. 36.1.** No hay modificación, se mantiene el derecho de exigir una mensualidad de fianza en arrendamiento de vivienda y dos en alquileres de uso distinto.

- **Art. 36.2.** Durante la duración obligada del contrato, de cinco o siete años (dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica), no habrá actualización de la fianza, pero sí en los supuestos de prórroga en el caso de que haya pacto entre las partes.

- **Art. 36.3.** Cuando el arrendamiento exceda de cinco o siete años, la revisión de la fianza se regirá por lo estipulado por las partes al respecto. En caso falta de pacto, en la misma proporción que la actualización de la renta. Me parece totalmente correcto, pues la libertad de pactos siempre es de agradecer.

- **Art. 36.4.** La fianza será devuelta en el plazo máximo de un mes desde la entrega de llaves, en otro caso, devengará el interés legal.

Habría que partir de la base de que el arrendatario ha dejado la vivienda en buenas condiciones, pues en otro caso no cabe exigir esa devolución si el arrendador tiene que hacer reparaciones fuera de lo normal en el uso de una vivienda. Obviamente en caso de duda, solo puede solventar una Sentencia judicial, ahora más asequible por la modificación del art. 249.1.6 de la LEC, tantas veces solicitado por este comentarista, lo mismo que tendrá que ocurrir, espero que más pronto que tarde, con el art. 249.1.8 para las Comunidades.

- **Art. 36.5.** Se establece la posibilidad de una garantía adicional, pero en los arrendamientos de vivienda de cinco o siete años de duración, el importe complementario **no podrá exceder de dos mensualidades de renta.** Es lo que introduce este Real Decreto-ley.

Es un error esta limitación, pues el arrendador seguramente tendrá en cuenta que, sobre todo en caso de impago de la renta, es muy posible que se quede sin cobrar varios meses, algo que no lleva al ánimo del propietario a arrendar, si carece de suficientes garantías. Eso no quiere decir que luego no se pueda reclamar la deuda, pero ya será por otro proceso diferente y, sobre todo, siempre que haya garantía de que el ex arrendatario tiene medios para responder, de ahí que considere un error esta limitación para que la propiedad decida arrendar una vivienda, salvo que sea a una persona de absoluta garantía. Desde luego en la mayoría de los casos en que haya un proceso de desahucio por falta de pago, incluso de expiración del término, será difícil al arrendador recuperar las rentas pendientes, lo que, sin duda, llevará consigo un menor ofrecimiento de alquileres y, precisamente, esta es la consecuencia fatal para conseguir que las rentas disminuyan.

- **Art. 36.6:** Sin comentarios ●



# Administradores de Fincas NOS INTERESA

NOS INTERESA

## AULA COLEGIAL [www.aulacolegial.com](http://www.aulacolegial.com)

Desde el Consejo General siempre hemos creído que, si un Administrador de Fincas colegiado está bien formado, tiene más opciones de sortear con éxito los avatares de su despacho y además mejora la percepción general de nuestra profesión.

**Mariano Hervás**  
Coordinador Aula Colegial

Por eso en su momento se creó Aula Colegial para que todos los compañeros, independientemente del punto del territorio nacional donde ejercieran nuestra querida profesión, pudieran **actualizar** sus conocimientos realizando **cursos a distancia** y compartiendo sus experiencias a través de los foros de los mismos. Y se establecieron los siguientes objetivos:

- Impulsar la **formación continua** a distancia a través del Consejo y de los Colegios Territoriales, para todos los Administradores de Fincas colegiados de España y sus empleados.
- Emitir cursos de un elevado **nivel académico** para que tengan una buena formación y puedan dar un buen servicio a sus clientes.
- Dar un **diploma** de realización del curso, para reconocer el tiempo que ha dedicado el colegiado a la formación.

**Aula** empezó a caminar en el año 2.017 y mantiene la siguiente oferta formativa anual:

- **8 cursos tutorizados** de 50 horas de duración.
- **18 cursos autónomos**, con soporte de dudas -el profesor responde las consultas-.
- **19 cursos autónomos**, sin soporte de dudas.

En estos cursos han participado 620 alumnos.

## PLATAFORMA INTERACTIVA

**Aula** es una plataforma completamente **interactiva**, a la que solo pueden acceder los Administradores de Fincas colegiados con su número nacional de colegiado y de la que nos gustaría destacar las siguientes características:

- La **validación** de acceso a la Plataforma es automática.
- Ofrece múltiples opciones de pago, para abonar los cursos.
- El colegiado también puede conceder a sus **empleados** el acceso a la formación.
- En los cursos tutorizados hay dos foros, uno de debate y otro de dudas.
- Los cursos tutorizados son troncales y específicos para nuestra profesión.
- Se basa en Moodle, que es un sistema de gestión de aprendizaje en línea que permite crear cursos **dinámicos** para que la formación se pueda recibir en cualquier momento y en cualquier lugar, y es el utilizado por todas las universidades.

Como Aula Colegial y su Plataforma es para todos los Administradores de Fincas colegiados y está abierta a todas las propuestas que vengan de los **Colegios Territoriales**, nos gustaría recordaros que si un Colegio tiene un buen curso formativo o un excelente profesor/ponente y considera que sería bueno que el resto de los colegiados pudiera recibir esa formación de calidad, lo puede **proporcionar** a Aula y se le facilitara toda la información y formación necesaria para que se pueda integrar el citado curso en la oferta formativa a toda España. Consideramos que debemos compartir lo máximo posible los conocimientos que hayamos obtenido,

---

●

“Ya sabes que si no haces algo diferente obtendrás siempre los mismos resultados, pues para mejorar profesionalmente debes innovar y esto solo se consigue con la formación”

---

pues es la mejor manera de que tengamos un profesión sólida, formada y reconocida.

También nos gustaría recordarte que, si eres una **persona inquieta** en el aspecto formativo, nos envíes tus propuestas ya que las estudiaremos con **mucho interés**, y que si puedes dedicarnos un poco de tiempo nos lo comuniques ya que podrías formar parte del grupo de trabajo de formación que estudia las propuestas recibidas para poderlas aplicar y además el citado grupo siempre tiene una antena puesta en el **futuro de la formación**.

Me gustaría recordarte que si crees que tu formación y la de tus empleados es importante para:

- Mejorar la **atención** a tus clientes.
- Fidelizarlos por la calidad del servicio que les das.
- Aumentar la **rentabilidad** de tu despacho.

Pero debido a la actividad profesional no tienes tiempo, con Aula Colegial tú programarás los periodos de estudio y **tu agenda** de formación a lo largo del año, pudiendo actualizar tus conocimientos, estudiando lo que necesites donde quieras y como quieras.

Ya sabes que si no haces algo diferente obtendrás siempre los mismos resultados, pues para mejorar profesionalmente debes innovar y esto solo se consigue con la formación. En definitiva, queremos que Aula Colegial sea tu Plataforma de formación continua, pues el Consejo entiende que la **formación** de calidad es **imprescindible** para tu realización personal. Que la formación te acompañe ●



## Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

# Consignar las rentas debidas para recurrir el desahucio

La Ley exige, como requisito ineludible por parte del inquilino, la obligación de consignar las rentas debidas para recurrir el desahucio del inmueble cuando se recurra la sentencia que haya acordado el lanzamiento.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

**E**l artículo 449 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC– recoge unos presupuestos de admisibilidad del recurso de apelación para determinados supuestos, entre los que se encuentran aquellos procesos que llevan aparejado el **lanzamiento**, como es el caso del juicio de desahucio **por falta de pago** o por **expiración del término**, por ejemplo.

El Artículo 449 LEC, establece: «1.- **En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento**, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, **acre-**



# Protección contra incendios

## Somos su aliado

Tratará con un único interlocutor  
Abaratamiento de costes  
Asesoramiento y Servicio técnico especializado  
Atención 24 horas, 365 días al año

### Benefíciense de las ventajas de un **servicio integral** con Remica:

Mantenimiento de salas de calderas

Suministro de energía

Instalaciones eficientes a **costes cero, SIN DERRAMAS**

BIEs, extintores y central de detección de incendios

Reforma energética integral

Integración de **energías renovables**

Auditorías energéticas

Lectura de contadores ...

**CALIDAD · CONFORT · AHORRO · SEGURIDAD**

Solicite más información en:

**91 396 03 03 [WWW.REMICA.ES](http://WWW.REMICA.ES)**



**ditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas** y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.»

Es muy **importante** este **párrafo primero del artículo 449** al establecer que:» **En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento...**»

De esta frase se deduce que la **consignación** será **obligatoria** en todos aquellos supuestos en que la ejecución de la sentencia comporte el **lanzamiento** de la finca cualquiera que sea el procedimiento seguido.

## OBLIGACIÓN DE CONSIGNAR LAS RENTAS

En estos casos -cuando se discuta el lanzamiento-, **no se admitirán al demandado los recursos de apelación**, extraordinario por infracción procesal o casación -se trata, pues, de un requisito exigible en recursos tanto ordinarios como extraordinarios, devolutivos y contra sentencias o autos que pongan fin al proceso- si, al interponerlos, no manifiesta, **acreditándolo por escrito**, -es necesaria una manifestación expresa y es preciso acompañar una acreditación- no es suficiente una mera justificación prima facie - por escrito, es decir, documental -, **tener satisfechas** -únicamente puede considerarse cumplido el requisito cuando se ha procedido al pago- **las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar por adelantado**.

Vamos a explicar este asunto a través de un sencillo **ejemplo con dos supuestos distintos** para comprender la importancia de esta obligación:

### Ejemplo:

El arrendador a la vista de que el inquilino no le **paga la renta** de varios meses, interpone un procedimiento de **desahucio por falta de pago**, solicitando la recuperación de la vivienda con el consiguiente lanzamiento del arrendatario, y además, solicita en la demanda la condena al pago del importe de las mensualidades de renta

adeudadas.

## A) SUPUESTO NÚMERO UNO

El Juzgado estima la demanda de desahucio incluida la reclamación de deuda, acordando el **lanzamiento** del inquilino -para lo que fijará una fecha- y condenándolo al pago del importe por las rentas debidas.

En este caso, si el arrendatario no está de acuerdo con la sentencia de desahucio y **quiere impedir el lanzamiento** debe interponer un **recurso de apelación**. En este supuesto es **obligatorio consignar las rentas debidas para recurrir el desahucio**.

Tal como ya hemos dicho al principio, el **artículo 449 de la Ley de Enjuiciamiento Civil** dispone:

«1.- En los **procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación**, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, **tener satisfechas las rentas vencidas** y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.»

- **Audiencia Provincial de Lugo (Sección 1ª), Sentencia 22.03.2017:**

» Alega la parte apelada la concurrencia de un motivo de **inadmisibilidad del recurso al no haber satisfecho las rentas adeudadas**.

Señala el **art. 449 de la LEC** que en los procesos

---

“Es obligatorio consignar las rentas debidas para recurrir el desahucio cuando el pronunciamiento recurrido sea el lanzamiento”

---



que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

Con el recurso de apelación **no se acompaña ningún justificante** que acredite el cumplimiento del citado presupuesto procesal, por lo que **el recurso no debió de ser admitido a trámite**, lo que conlleva la desestimación del recurso.»

- **Tribunal Supremo -Sala 1ª-, sentencia 12.07.2017:**

«El recurrente considera que la denegación infringe el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, al haberse acreditado estar al corriente en el pago de las rentas mediante la aportación de los justificantes de pago de los últimos seis meses;...

El supuesto que se plantea en el presente recurso es bastante peculiar, y más si tenemos en cuenta que la parte contraria apoya la estimación de la queja y la admisión de los recursos denegados.

**En este caso no se ha ejercitado una acción de desahucio por falta de pago, sino por expiración del término**, sin que en ningún momento del proceso se haya puesto de manifiesto la falta de pago de los periodos que ahora se señalan, habiendo acreditado el recurrente estar al corriente en el pago de la última anualidad. En atención a lo expuesto, y a las alegaciones realizadas tanto por el Ministerio Fiscal como por la parte contraria, procede continuar la tramitación y estimar la queja,...

## **B) SUPUESTO NÚMERO DOS**

Al igual que en el supuesto anterior, el Juzgado acuerda el desahucio y la reclamación de las rentas debidas, pero a diferencia del anterior supuesto, el

inquilino o bien entrega la posesión del inmueble voluntariamente o no se opone al lanzamiento **pero sí está en desacuerdo con el importe reclamado por rentas**, pues sostiene que es inferior al que reclama el arrendador, por lo que quiere **interponer recurso de apelación sólo sobre este aspecto** y «no sobre el lanzamiento».

En este caso consideramos, que si **el lanzamiento no es el objeto del recurso**, sino otros aspectos distintos como «la discusión sobre el importe de las rentas debidas», **no es obligatorio consignar las rentas debidas para recurrir el desahucio**.

- **Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de las Palmas (Sección 5ª) de 24 octubre 2013:**

» El Tribunal considera que la referencia que hace el **artículo 449.1 LEC** a los procesos que llevan aparejado el lanzamiento únicamente tiene sentido teniendo en cuenta la concreta sentencia que se pretende recurrir. No existe ningún «proceso» por sí solo que lleve aparejado el lanzamiento, existen procesos en los que se ejercitan acciones que en el caso de estimarse llevan aparejado el lanzamiento, y, por lo tanto, lo que lleva aparejado el lanzamiento es la resolución estimatoria de la pretensión. De esta forma, **si la sentencia dictada no acuerda el lanzamiento, o si, acordándolo, dicho pronunciamiento no es objeto del recurso, y el pronunciamiento recurrido se limita a otros aspectos del fallo, como las costas, o la reclamación de cantidad, no afecta al recurrente cuanto dispone el artículo 449**, pues la interpretación teleológica de la norma justifica la limitación del acceso al recurso en el caso en el que se esté ocupando la finca, exista un pronunciamiento que ordene el lanzamiento y se pretenda impugnar dicho pronunciamiento sin tener satisfechas las rentas vencidas, evitando así que se perpetúe en la segunda instancia una situación en la que el arrendador, pese a haber obtenido una sentencia favorable en la instancia y por efecto del recurso continúe sin poder disponer del inmueble y sin recibir a cambio la renta pactada.»

## JUSTICIA GRATUITA

**¿Si el inquilino tiene reconocida la justicia gratuita está exento de consignar las rentas debidas para recurrir el desahucio?**

La respuesta es que **no está exento**, por lo que **también tendrá que consignar las rentas** aunque litigue por justicia gratuita.

**- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª), de 14.04.2016:**

Pues bien, el hecho de que la demandada tenga reconocido el beneficio de justicia gratuita no dispensa del cumplimiento del requisito que analizamos y, así, el **artículo 6.5 de la Ley 1/96**, de 10 de Enero, reguladora de dicho beneficio, expresa que el derecho a la asistencia jurídica gratuita comprende la exención del pago de depósitos necesarios para la interposición de recursos, puesto que

la consignación omitida es de las cantidades debidas en concepto de rentas que **no tienen la consideración de un «depósito»** en sentido estricto.

El artículo 6.5 se refiere a los depósitos que la Ley exige para el ejercicio del derecho al recurso y en beneficio del Estado, y no debe tener aplicación en supuestos como el que nos ocupa, la consignación que previene el art. 449 LEC no deriva del propio proceso ni crea una obligación pecuniaria que provenga del recurso, sino que, por el contrario, encuentra su base en la necesidad de que se satisfaga una obligación que existía con anterioridad al momento de la interposición de la apelación.

Por lo tanto el Juzgado no debió admitir a trámite dicho recurso, y la causa de inadmisión en este momento procesal se transforma en causa de desestimación del recurso» ●

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

**PORTIS**, SU PUERTA A LA  
**TRANQUILIDAD**

No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| experiencia<br><b>30</b><br>AÑOS | mantenimiento periódico<br><b>33.000</b><br>PUERTAS | mantenimiento periódico<br><b>MAYOR RED</b><br>DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA |
|----------------------------------|---|--|

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día. Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas



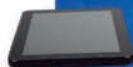
901 512 213  
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS  
[www.portis.es](http://www.portis.es)

**PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

# FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

ELITE



# TODO

## BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



### Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



### Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€

MONOPUESTO

150€

MULTIPUESTO

DEMO

SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET



Nueva aplicación móvil



Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

**Garantía de Calidad**  
Software homologado por el Consejo General de Administración de Fincas de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net

**ALBACETE Y CUENCA**

**Asamblea Anual**



El colegio ha celebrado su Asamblea Anual, donde se han presentado y han sido **aprobadas** las cuentas correspondientes al ejercicio 2019 y presupuestos de 2020, así como el resto de **acciones formativas** y en medios de comunicación realizadas por el Colegio en el año 2019, y se han presentado las líneas de actuación correspondientes a los próximos meses en las distintas áreas.

**ALMERÍA**

**Actas de inspección**



El Aula de Formación del CAF Almería celebró una jornada de formación denominada «**Los Reglamentos de Seguridad Industrial y las Actas de Inspección**», impartida por técnicos de la empresa ATISAE.

El objetivo principal de esta jornada formativa, además de

conocer el calendario de inspecciones reglamentarias en comunidades de propietarios, era estudiar con profundidad la **reglamentación** en instalaciones eléctricas de baja tensión, en equipos de elevación, en instalaciones de gas, y en instalaciones contra incendios.

**ARAGÓN**

**Deontología Profesional**



Esta Jornada, impartida por **Francisco José Arnaldos Jiménez** – licenciado en Derecho y Administrador de Fincas colegiado, en el Colegio de Valencia y Castellón-, se celebró en la sede colegial con gran éxito de participación.

Los temas que se trataron fueron:

- ¿Es rentable la **ética profesional**?
- La **Deontología** como signo de identidad de los Administradores de Fincas
- El **Código Deontológico**: ¿Una solución contra la mala praxis?

**Diseñando ciudades y pueblos para todas las personas**

Se ha celebrado en **Huesca** la Jornada “Diseñando ciudades y pueblos para todas las personas” organizada por **Fundación ACS, Ayuntamiento de Huesca** y **Fundación ONCE**.

Nuestro Presidente, **Miguel Ruiz**, participó en la mesa redonda “Cómo gestionar la accesibilidad en las comunidades de propietarios”, junto a representantes de asociaciones de barrios, que comentaron las **dificultades** que se encuentran los vecinos que no saben si tienen derecho a que se hagan obras en sus comunidades, quién las tiene que pagar o dónde se deben plantear.

**BARCELONA Y LÉRIDA**

**Contención del precio de los alquileres**



La **Consellera de Justicia, Ester Capella**, y el director general de Derecho y Entida-



# TAAF

CRM PARA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**GESTIÓN DE  
COMUNIDADES**



**GESTIÓN DE  
ALQUILERES**



**CONTABILIDAD ASOCIADA**

**NORMA Q43**

**GESTIÓN FISCAL**

**INCIDENCIAS**

**APP ACCESO CLIENTES**

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

**LLAMA AHORA PARA UNA PRESENTACIÓN PERSONALIZADA**

des Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, **Xavier Bernadí**, recibieron al Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida en la sede de la Conselleria de Justícia para debatir sobre el nuevo Decreto Ley de contención de rentas en los contratos de arrendamiento. Por parte del CAFBL, asistieron a la reunión **Anabel Miró**, presidenta del CAFBL, y los vicepresidentes del Col·legi, **Enrique Vendrell** y **Lluís Bou**.

**Anabel Miró** trasladó, en nombre de todo el colectivo de Administradores de Fincas colegiados, su preocupación después de la reciente publicación en el DOGC del Decreto Ley de contención del precio de los alquileres. Puntualizó que una medida **intervencionista** como esta no tendrá la consecuencia esperada, sino todo lo contrario, provocará una **reducción** del parque de viviendas en régimen de alquiler.

Los propietarios tienen muchos temores a la hora de poner su vivienda en alquiler. Las **ocupaciones ilegales**, las dificultades que tienen a veces para cobrar las rentas y, en definitiva, la poca seguridad jurídica, son preocupaciones muy presentes en el momento de decidir qué hacer con sus pisos. Si, además, se les limita la rentabilidad, la mayoría de los propietarios optarán por otras vías que no sea el alquiler.

Desde el Col·legi siempre se han promocionado políticas de vivienda que **bonifiquen al propietario**, en vez de sancionarle y/o limitarle. La única manera de aumentar la oferta de pisos de alquiler es proporcionando al mercado más confianza y seguridad para hacerlo más atractivo para los pequeños propietarios, ya que no se debe olvidar que representan más de un 80% de todos los arrendadores de la ciudad de Barcelona.

#### CANTABRIA

### Ayudas para la instalación de puntos de recarga



El presidente de este colectivo, **Alberto Ruiz-Capillas**, insta al Gobierno de Cantabria a que aclare si se ha adherido al programa Moves y solicita a los principales ayuntamientos que habiliten partidas para favorecer este tipo de infraestructuras

Así lo aseguró el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, tras conocer que el Gobierno de España tiene previsto destinar más de medio millón de euros para impulsar la **movilidad eléctrica** en Cantabria. “Saludamos este anuncio, pero nos

gustaría que el Ejecutivo cántabro aclare si ha aceptado estas ayudas recogidas en el Programa de Incentivos de Movilidad Eficiente y Sostenible (Moves), un extremo que, según fuentes del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía-IDAE-, de momento no se ha materializado de forma expresa e inequívoca”.

“Sería una lástima que Cantabria quedara **desenchufada** de esta iniciativa para favorecer la implantación del coche eléctrico, más aún cuando es conocida la determinación de la Unión Europea por popularizar este tipo de vehículos”, recalcó **Ruiz-Capillas**.

Por ello, animó también a los principales ayuntamientos de la región, y de manera especial al de Santander, a que “sigan el ejemplo de otros consistorios españoles y habiliten **partidas presupuestarias** que incentiven el uso del coche eléctrico y faciliten a las comunidades de propietarios acometer en sus garajes las obras de instalación de cargadores de recarga”.

#### CÓRDOBA

### Reunión con la Secretaria General de Vivienda

La presidenta de CAF Córdoba, **Mercedes Romero**, mantu-



vo una reunión con la Secretaria General de vivienda **Alicia Martínez Martín** y la delegada de la Consejería de Fomento Infraestructura y Ordenación del territorio, **Cristina Casanova Jiménez**.

Se trataron los problemas relacionados con la tramitación de **subvenciones** para la instalación de ascensores en las comunidades de propietarios, los retrasos en la obtención de **licencias** por parte de la Gerencia de Urbanismo, el reconocimiento que ha supuesto la posible subvención de los gastos derivados de la tramitación administrativa, que ha sido una constante reivindicación de los Administradores de Fincas colegiados, solicitando que se considere en la orden que conlleve dicha subvención, de manera expresa la tramitación y gestiones que realizamos los/as administradores/as de fincas colegiados/as, **reforzando** así esta figura como profesional interviniente en la materia.

**EXTREMADURA**

**Nueva Junta de Gobierno**

El pasado 24 de mayo, la Junta

de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura celebró su primera reunión, tras la proclamación de los **nuevos cargos**. Todos y cada uno de los miembros de esta nueva Junta de Gobierno, con su presidenta **Teresa Lechado** a la cabeza, se comprometieron a afrontar esta nueva legislatura apostando por la **formación** como distintivo de calidad, aportando, por otra parte, soluciones para una mejor **comunicación** entre los colegiados. Así quedó reflejado en la formación de las distintas **comisiones de trabajo** que se conformaron en esta reunión.



La nueva Junta de Gobierno es un compendio de juventud, experiencia y profesionalidad que tiene como denominador común la ilusión por trabajar en beneficio del Colegio, y está formada por las siguientes personas:

- Presidenta:  
**María Teresa Lechado**
- Vicepresidente:  
**Juan Antonio Martín**
- Secretario:  
**Alfonso Pérez**
- Vicesecretaria:  
**Nuria Galán**
- Tesorero:

- David Caballero**  
Contadora-censora:
- Juana Díaz Risquete**  
Vocal 1º:
- Jesús Hernández**  
Vocal 2ª:
- María de la Luz Robledo**  
Vocal 3º:
- Martín Carlos García Abad**  
Vocal 4ª:
- María del Carmen Expósito**  
Vocal 5º:
- Félix Hidalgo**.

**GRANADA**

**Certificados digitales: CAFIRMA**



CAFGranada ha desarrollado una Jornada con CAFIRMA celebrada en el Colegio, donde se habló de las **ventajas** de la plataforma y de cómo gestionar los certificados y notificaciones de las comunidades administradas por los colegiados de una manera **sencilla e intuitiva**.

También el vicepresidente 1º, **Rafael Martín-Ambel** ha participado en el Desayuno Informativo organizado por el periódico "Ideal". La invitada era **Marifrán Carazo**, consejera de Fo-

mento y Ordenación de Territorio de la Junta de Andalucía y en representación del Colegio le ha preguntado a la Consejera sobre las medidas de **accesibilidad** y eliminación de barreras arquitectónicas en las Comunidades de propietarios.

El Colegio ha concluido el **Curso de Gestión y Administración de Fincas, formación inicial y reciclaje**, que ha sido desarrollado por el CAF Granada y el Centro Mediterráneo de la Universidad de Granada. Damos las gracias a todos los alumnos que lo han realizado con aprovechamiento.

HUELVA

**Ayudas a la rehabilitación y la accesibilidad**



La delegada del Gobierno de la Junta de Andalucía en Huelva, **Bella Verano**, recibió al presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva, **Alejandro Chamorro**, al vicepresidente, **José Antonio Oria** y al vocal de Deontología, **David Toscano**, en un primer encuentro institucional ante la entrada en vigor de las nuevas

ayudas a la Rehabilitación de Viviendas y la Accesibilidad, vitales para las comunidades de propietarios.

El presidente del COAF, **Alejandro Chamorro**, destacó, tras el encuentro, la importancia de estas ayudas para el colectivo profesional de Administradores de Fincas colegiados, y que tienen lugar normalmente una vez al año: “Sabemos que ya están **aprobadas** y solamente falta la última orden de la Secretaría General de la Vivienda que va a ser pronto, según nos ha ido avanzando la **Secretaría Técnica**”.

El representante del COAF solicitó a la delegada del Gobierno Andaluz que, en cuanto tengan programada la apertura de esas ayudas, “nos lo comuniquen rápidamente para estar totalmente informados de los trámites a realizar y podamos trasladarlo a las diferentes comunidades de propietarios, y presentarnos esas **subvenciones** en tiempo y forma”.

**Alejandro Chamorro** aprovechó la ocasión para poner a disposición de la Delegación del Gobierno andaluz la **ayuda** de los profesionales y del propio Colegio en cualquier otra materia que pueda afectar a las comunidades de propietarios, y recordó el “ofrecimiento expreso de desarrollar una mayor **colaboración** con la Agencia Pública

de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), como propietaria de multitud de inmuebles en la provincia”.

JAÉN

**Convenio de colaboración**



CAFJaén ha firmado convenio de colaboración con **Masecar Jaén**, -empresa dedicada a obras y servicios-, principalmente relacionada con las construcción y el **mantenimiento** de edificios, tiene importantes colaboraciones con entidades de primer orden nacional, en materias como la **accesibilidad y eficiencia energética** de edificios, por lo que las comunidades administradas por los Administradores de Fincas colegiados de Jaén y su provincia, podrán disfrutar de importantes ventajas, con este Convenio.

LAS PALMAS

**Seminario sobre arrendamientos urbanos**

**Enrique Vendrell**, miembro





de la Junta de Gobierno del CA-FBarcelona, ha impartido el seminario sobre Arrendamientos Urbanos, donde ha analizado lo más relevante del nuevo Real Decreto Ley que ha modificado las leyes de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal.

También se ha celebrado, el pasado 13 de mayo, la **Junta General de Colegiados**, donde se presentaron las cuentas del ejercicio 2018, los presupuestos de 2019 y la Memoria de Actividades de 2018, con la aprobación de los Administradores de Fincas colegiados asistentes a la Asamblea.

**MADRID**

**III DÍA DE LAS PROFESIONES**



La **transformación digital**, el equilibrio en la salud y el desa-

rrollo sostenible son las principales tendencias del futuro del mercado laboral y de las nuevas profesiones. Esta es la conclusión a la que llegaron los expertos que participaron en la **III Edición del Día de las Profesiones**, celebrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid -COAM-.

En representación del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -CAF-Madrid- acudió su presidenta **Isabel Bajo**, que fue una de las ponentes de la mesa redonda '**El desarrollo sostenible en las ciudades**'.

Esta mesa tuvo como protagonistas a administradores de fincas, Apis, arquitectos, aparejadores y arquitectos técnicos, ingenieros industriales, y de caminos, puertos y canales.

Todos los expertos coincidieron en la necesidad de construir un **entorno urbano sostenible** en el que los ciudadanos puedan desenvolverse con naturalidad, y además fomentar una accesibilidad universal.

**Isabel Bajo** destacó la oportunidad de intervenir, a través de la rehabilitación energética, en los edificios y crear ciudades más sostenibles.

**MÁLAGA Y MELILLA**

**Presentado el CNAF 2020**



El pasado 1 de junio se presentó en el Encuentro Nacional de Administradores de Fincas 2019, celebrado en León, el Congreso Nacional de Administradores de Fincas -**CNAF2020**- que organizará el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla los días **4, 5 y 6 de junio de 2020** en el Palacio de Ferias y Congresos. **Alejandro Pestaña** y **Luis Camuña**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y del Comité Organizador respectivamente, explicaron los primeros apuntes de este importante acontecimiento.

Bajo el lema, '**Tu comunidad para todos**', el CNAF2020 ya está en marcha con los todos los preparativos previos que llevarán a conformar un programa que dé respuesta a los retos e inquietudes de los profesionales ante el inicio de una nueva década.

El CNAF2020 será un Congre-

so **transversal**, donde la accesibilidad universal estará muy presente porque todos, en algún momento de nuestra vida, tendremos problemas de movilidad directa o indirectamente.

Habrán visitas culturales para todos los asistentes, un programa específico en horas de Congreso para los acompañantes, enclaves únicos para degustar productos locales y muchas sorpresas más. Las inscripciones ya se pueden realizar en la web del CNAF2020 -[www.cnaf2020.es](http://www.cnaf2020.es)- con precios especiales para estos primeros meses, así como para los colegiados de Málaga y Melilla.

MURCIA

Convenio con Fundación Laboral de la Construcción



Los presidentes de la Fundación Laboral de la Construcción en Murcia y del Colegio Territorial de Administradores de Fincas, **Luis Ramón Fernández Mula** y **Carlos Antón Selva**, respectivamente, firmaron un convenio de colaboración para el asesoramiento y divulgación de la pre-

vencción de riesgos laborales en las obras y reformas que se realicen en inmuebles.

Cada vez son necesarios mayores conocimientos legales, laborales y técnicos para la administración de fincas; esto motivó que ambas organizaciones “articulasen una forma eficaz y rápida de hacer llegar a las comunidades de propietarios la información que demandan en prevención de riesgos laborales al ejecutar una obra o reforma.

Este acuerdo de cooperación establece el fomento de la colaboración entre ambas entidades con las siguientes actuaciones concretas: difusión de **buenas prácticas** que propicien una adecuada gestión en materia preventiva en las obras que realicen las comunidades de propietarios administradas por los colegiados asociados, prestación de un servicio de atención y **consulta gratuita** a los colegiados en materia de seguridad y salud laboral en obras en inmuebles, información relativa al Registro de Empresas Acreditadas (REA), y realización de jornadas de **difusión** que sirvan de asesoramiento preventivo.

SEVILLA

El Alcalde Juan Espadas, primer Administrador de la ciudad



El Pabellón de la Navegación ha acogido a más de 450 personas, entre colegiados venidos de toda España, autoridades y proveedores, en la cena conmemorativa del **50 Aniversario del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla**.

Tras un paseo en barco, los asistentes disfrutaron de una gala muy especial llena de emociones y reconocimientos, como el que se hizo a los **ex presidentes** del Colegio, seis durante estos 50 años, así como a colaboradores y a los profesionales que han cumplido 25 y 50 años de colegiación. Durante el acto se hizo también entrega de la Medalla de la Corporación a la ciudad de Sevilla, distinción que recogió el alcalde **Juan Espadas**, que recibió también un reconocimiento como primer Administrador de la ciudad.

Este 50 Aniversario ha contado con una amplia representación institucional con la presencia del alcalde, el viceconsejero de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, **Jaime Raynaud**; la teniente de Alcalde y delegada de Economía, **Carmen Castreño**; la secretaria general de Vivienda, **Alicia Martínez**; el gerente de Emvisesa, **Felipe Castro**; los presidentes del Consejo General y Andaluz de Administradores de Fincas, **Salvador Díez** y **Rafael Trujillo**; el presidente y la junta de gobierno del CAF Sevilla, así como los presidentes y decanos de otros colegios profesionales.

TARRAGONA

I Jornada de Formación

CAFTarragona celebrará, durante los días **27** y **28** del próximo mes de **septiembre**, la primera Jornada de Formación. Las distintas ponencias y mesas redondas serán impartidas por **Sergio Nasarre** -director de la Càtedra UNESCO de l’Habitatge-; **Joan Perarnau** -magistrado de la Sección 3ª Civil de la Audiencia Provincial de Tarragona-; **Rosa Maria Garcia** -Càtedra UNESCO d’Habitatge-; **Manuel Galan** -magistrado de l’Audiència Provincial de Tarragona-; **Emilio Duró**; **Montserrat Garcia** -ECOM-; **Andrés Labella**

-Càtedra UNESCO d’Habitatge-; **Josep Anguera** -Gabinete Técnico del Col·legi d’Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d’Edificació de Tarragona-; **Ángel Hernández** -presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca-; **Llanos Játiva** -presidenta del Colegio de Administradores de Albacete y Cuenca-; **Carmela Lavandeira**, -vicepresidenta del Colegio de Administradores de Galicia-; **Isabel Bajo** -presidenta del Colegio de Administradores de Madrid-; **Carmen Suarez** -presidenta del Colegio de Administradores de Santa Cruz de Tenerife-; **Ana Bozalongo** -vicepresidenta del Colegio de Administradores de Tarragona-.

Entre los temas que se desarrollarán están el futuro de los **alquileres**, la problemática del alquiler turístico en las comunidades de propietarios, supresión de barreras arquitectónicas y conciliación familiar.

**Más información:**  
[www.coaft.com](http://www.coaft.com) [info@coaft.com](mailto:info@coaft.com)

TENERIFE

II Feria de Comunidades de Propietarios

El CAFTenerife celebró la II Feria de Comunidades de Propietarios



en la capital tinerfeña, con una docena de charlas sobre temáticas bien diversas, y una treintena de empresas expositoras. La novedad en esta edición fue la participación de otros **colegios profesionales**.

En esta segunda edición, distintos expertos en la materia abordaron la **accesibilidad universal**, cómo gestionar ayudas y subvenciones, el **segundo dividiendo digital**, alquiler vacacional, la gestión de seguros, prevención de la violencia de género en las comunidades, y asuntos sobre **seguridad** en los inmuebles entre otras cuestiones de actualidad.

Al igual que el pasado año, el alcalde de la ciudad, **José Manuel Bermúdez**, inauguró el evento junto a la presidenta del CAF tinerfeño, **Carmen Suárez**, ambos acompañados de miembros de sus equipos de gobierno.

En el posterior recorrido por los stand, el alcalde reiteró la idea de la ayuda que supone la gestión de los administradores de fincas colegiados en la relación del Ayuntamiento con los **veci-**

nos y vecinos de la ciudad, y dijo que somos “aliados de Santa Cruz”. En la misma línea, el concejal de Urbanismo capitalino dijo que “donde hay una comunidad que funciona, no hay problemas, ni de cascotes ni de nada”.

VIZCAYA

### Eficiencia energética

El Colegio de Bizkaia junto con la empresa **iEnergy** organizó, el pasado mes de marzo una jornada bajo el título de “**Acciones Formativas sobre Eficiencia Energética**”, donde se plantearon las soluciones que proporciona el mercado, la normativa vigente y

futura, así como las ayudas y subvenciones disponibles.

“**Cómo hablar en público y liderar reuniones de comunidades**” ha sido una sesión práctica y dinámica impartida por el Coach **Javier Ondarra**, con el objetivo de aprender habilidades para las reuniones de Comunidades de Propietarios sobre cómo hablar en público y liderar dichas reuniones.

### Camino de Santiago



El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia organiza los próximos **18, 19 y 20 de octubre** las **Etapas del Norte del Camino de Santiago** por tierras bizkainas. Es un evento abierto a los/as colegiados/as de todos los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y a sus acompañantes, una oportunidad para estrechar lazos y **revivir** valores como la **convivencia** y el **respeto**, además de la riqueza de las distintas visiones en torno a la profesión.

**La página web del Camino:** recoge toda la información sobre las etapas, programa e inscripciones al evento. <https://caminodesantiago.ca-fbizkaia.com/>

Gas Natural      Electricidad      Gasóleo y Propano

# gashogar

Comercializadora Integral de Energía

900 10 20 45

Empresa Certificada ISO 9001:2015 con el número ES077682-1

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



IESA  
comunidades  
tecnológicas

# Trabajamos para Digitalizar tu despacho

¿Te unes?

## Gesfincas.Net

Software para Administradores de Fincas

- Módulo de CRM
- Agregador Financiero y nueva norma 43/19
- Módulo de Gestión de Morosidad

100% digital



¿Te unes?

## Certificados Digitales y Buzones

Convierte tu despacho en eAdministración Pública

060.es

## Servicio RGPD 365

- Actualización de documentación y datos a tiempo real
- Asesoramiento integral 365 días/año
- Comunicación de brechas de seguridad

TUCOMUNIDAD.COM  
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

Gestiona tu despacho estés donde estés

Para más información llama al 91 140 72 01



IESA  
comunidades  
tecnológicas

comercial@iesa.es  
www.iesa.es



TUCOMUNIDAD.COM  
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD



## ORONA

# Garantía de un mantenimiento de calidad para todas las marcas de ascensores

**L**a empresa ofrece un mantenimiento profesional basado en sus más de 50 años de experiencia en el mercado y cuenta con una red de más de 100 centros de atención presentes en todas las Comunidades Autónomas.

La capacidad para garantizar la seguridad de tantas personas y un servicio fiable y de calidad -sin interrupciones- son variables clave a tener en cuenta a la hora de elegir un proveedor de mantenimiento para el ascensor de una comunidad.

Para poder garantizar un servicio ágil y cercano, ORONA dispone de una red de más de 100 centros de atención con presencia en todas las Comunidades Autónomas, cuenta con un equipo de más de 2.500 profesionales en España y tiene una flota de más de 1.500 vehículos de servicio.

En la actividad de mantenimiento, la compañía destaca por prestar un servicio profesional y de calidad, **para todas las marcas de ascensores** con el objetivo de garantizar el correcto funcionamiento y la máxima disponibilidad de cada ascensor. ORONA ofrece diversos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que se adaptan a las exigencias de las instalaciones y garantizan la plena disponibilidad del ascensor y su sostenibilidad en el tiempo.

La capacidad de ofrecer una respuesta rápida vie-

ne respaldada a su vez por una **alta disponibilidad de piezas de repuesto**, basada en una ágil y eficiente organización de almacenes a nivel local, regional y global. Para dimensionar las referencias a almacenar, la empresa realiza un estudio de los aparatos, marcas y modelos existentes en cada ruta de mantenimiento. En función de esa información, se definen las referencias a almacenar en los vehículos de los técnicos de mantenimiento o en los almacenes locales.



proceso de mantenimiento, consultar diversa información y resolver incidencias en un tiempo mínimo, con el fin de ofrecer un servicio excelente a sus Clientes.

Además, a través del servicio 24 horas, los Clientes de ORONA pueden contar con una asistencia ante averías y emergencias **24 horas al día los 365 días del año** y una gestión centralizada del suministro de repuestos permite acortar los tiempos de respuesta.

Además, el desarrollo de **competencias multimarca** entre los técnicos de mantenimiento, es un factor clave para alcanzar el nivel de servicio al que se compromete para todas las marcas y modelos de ascensores del mercado. La base de conocimiento de Orona se basa en su amplia experiencia adquirida gracias a los aparatos multimarca situados en todo tipo de instalaciones tales como metros, aeropuertos, estaciones de tren, hoteles y hospitales entre otros, que componen su cartera de servicios global.

Cada técnico de ORONA dispone de la **última tecnología** de comunicación que permite automatizar el

### Sobre Orona

- Grupo empresarial formado por más de **30 empresas en 11 países** de Europa y América
- **1 de cada 10 ascensores** nuevos en Europa es Orona.
- **Más de 100 países** instalan producto Orona.
- **250.000 ascensores** en el mundo con tecnología Orona.
- **Nº 1 en capacidad productiva** de ascensores completos en Europa.
- Primera empresa del sector de elevación a nivel mundial **certificada en Ecodiseño, según ISO 14006**.

## ACTUALIDAD ECONÓMICA

# REMICA Nuevo Real Decreto Autoconsumo

El pasado 5 de abril el Gobierno aprobó el Real Decreto 244/2019 por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo en España.

¡Estos son los principales cambios que introduce el Real Decreto y que facilitan más que nunca que las

comunidades de propietarios puedan optar al autoconsumo!

### 1. Se regula el autoconsumo colectivo

Gracias a la aprobación del Real Decreto 244/2019 se regula el **autoconsumo colectivo** o, lo que es lo mismo, que varios consumidores puedan asociarse a una misma planta de generación. Con la nueva ley, las instalaciones de generación no tienen por qué estar necesariamente ubicadas en el mismo edificio sino que puede estar en inmuebles próximos, que tengan una mejor orientación, siempre que haya acuerdo entre los distintos propietarios. Además, las comunidades también pueden apro-

vechar los excedentes de instalaciones vecinas y coparticipar de su autoconsumo, si no están consumiendo su parte proporcional de energía, y por tanto no pagar peajes asociados a dicho consumo.

## 2. Se simplifican los mecanismos de compensación.

Las compañías comercializadoras de energía compensarán por la energía excedentaria en cada factura mensual.

Dicha compensación puede llegar hasta una cantidad equivalente al coste de compra asociado al 100% de la energía consumida en ese mes.

Este mecanismo es válido solo para las instalaciones con una potencia instalada de menos de 100 kW, siempre que produzcan electricidad a partir de energía renovable, cuando las instalacio-

nes no tengan otorgado un régimen de “primas” y si son de red interior.

## 3. Disminuyen los trámites administrativos.

Las comunidades de propietarios que sean pequeños autoconsumidores (15-100 kW, en el caso de autoconsumo sin excedentes) el único trámite que deberán realizar será notificar al organismo competente de su comunidad autónoma que se ha instalado una planta de producción eléctrica.

Habrà un registro estatal pero este solo se nutrirà de la información remitida por las administraciones autonómicas.

Más información: [www.remica.es](http://www.remica.es)

**Guillermo Alonso**  
**Director Técnico de Remica**

## ACTUALIDAD ECONÓMICA

### ENINTER

# Colaboración con la Fundación Vicente Ferrer

La Fundación Vicente Ferrer (FVF) es una ONG de desarrollo comprometida, desde 1969, con el proceso de transformación de una de las zonas más **pobres** y **necesitadas** de la **India**. Trabaja junto a las comunidades vulnerables y en riesgo de exclusión. La FVF actúa en el sur de la India en los distritos de Anantapur, Kurnool, Mahbubnagar, Prakasam y Nalgoda. En la actualidad, el trabajo de la FVF abarca 3.589 pueblos y beneficia a cerca de **3 millones de personas**. Su propósito: aliviar el sufrimiento que provoca la po-

breza, la enfermedad y la discriminación a través de años de trabajo humanitario. La Fundación celebra 50 años de lucha para erradicar la **pobreza**, en pro de la dignidad e igualdad. Transformando la sociedad en humanidad. Su acción integral y visión humanista basada en la filosofía de acción de su fundador, **Vicente Ferrer**, ha dado lugar a un modelo de desarrollo de referencia en el marco de la cooperación. En la actualidad, más de 130.000 colaboradores y colaboradoras forman parte de este ambicioso proyecto de erradicación de la pobreza en la India, un país que sigue necesitando de gente solidaria para avanzar hacia la justicia social.

Desde el año 2011 hasta día de hoy, año 2019, **ENINTER** colabora con la Fundación. Por orden, pondremos donde más colaboramos destinando dinero:





1. **Sanidad: nutrición y hospitales.**
2. **Hábitat: construcción de viviendas.**
3. **Educación: infantil y niños/as con discapacidad.**
4. **Mujeres captación profesional y generación de ingresos.**

Desde Eninter llevamos tiempo colaborando con la Fundación Vicente Ferrer y tenemos muy claro que vamos a seguir haciéndolo muchos más años, ya que queremos implicarnos en proyectos a largo plazo que beneficien y mejoren la vida de muchas personas. Según recalca **Xavier Martínez**, CEO de Eninter, durante estos 5 años que llevamos cola-

borando, hemos ayudado a realizar proyectos que han repercutido directamente en la mejora de la calidad de vida de muchas personas. Hemos **invertido en el proyecto de ayuda humanitaria en Andhra Pradesh -India- de la ONG, en proyectos de alimentación, construcción de viviendas y sanidad.** Desde nuestra primera aportación, hemos ayudado a realizar proyectos que han repercutido directamente en la mejora de la calidad de vida de muchas personas en la India y tenemos la firme intención de **seguir participando con FVF en esta iniciativa tan gratificante.**

## ACTUALIDAD ECONÓMICA

### GOMEZ GROUP METERING

# Ahorre hasta un 30% en la factura de calefacción

Con una pequeña inversión, las comunidades de propietarios con sistemas de **calefacción central** pueden lograr un significativo ahorro en su gasto. La factura de calefacción se reduce hasta un 30% con la instalación de repartidores de costes, que individualizan los consumos de cada vivienda.

Estos pequeños dispositivos se instalan de forma sencilla, **sin obras**, sobre los radiadores; así cada vecino puede controlar y graduar la temperatura de su vivienda. Es la mejor forma de ahorrar energía y ganar bienestar.

En **Gomez Group Metering** somos especialistas en la instalación y lectura de **repartidores de costes** de calefacción, contamos con un equipo propio altamente cualificado y aparatos de la más avanzada tecnología, certificados por **AENOR**.



Con nosotros tendrá la garantía de una empresa líder, con más de 50 años de experiencia en la gestión de consumos energéticos. Instalamos los dispositivos más **avanzados** tecnológicamente, dotados de un sistema **anti-fraude** único en el mercado.

**Gomez Group Metering** le ofrece el mejor servicio: lectura diaria de consumos; sistema de lectura remota, desde el exterior, con total seguridad y comodidad; acceso a la **Oficina Virtual** para conocer, en todo momento, la información de sus consumos.

Estamos tan seguros de la calidad de nuestros productos y servicios que sólo instalamos **sistemas abiertos**, que permiten cambiar la empresa gestora cuando la Comunidad lo considere oportuno.

Ahorrar energía es un compromiso de todos y ahora las comunidades de propietarios con **calefacción central** pueden reducir su factura de calor, limitar la contaminación medioambiental y gestionar de forma más eficiente su gasto energético ●

**Luis Cid- Fuentes**  
**CEO de Gomez Group Metering**



## USB FORMULARIOS JURÍDICOS 2018

Editorial Colex, 2018

p.v.p. (con iva) 59,95 € 1000 Formularios

El USB de Formularios Jurídicos de Colex proporciona una recopilación de los 1.000 formularios jurídicos de mayor uso. La selección está dividida por secciones, Civil, Penal, Administrativo, Laboral, Mercantil. Dispone de un buscador para localizar formularios.

Todos los formularios se pueden convertir a formato Word para poder trabajarlos cómodamente. El tratamiento de los formularios contempla referencias a Jurisprudencia y Legislación actualizada, así como anotaciones aclarativas.

En definitiva, una herramienta de uso imprescindible por el profesional que permitirá ahorrar horas de trabajo y ganar en fiabilidad.

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMENTADA (9ª EDICIÓN)

Editorial Colex

p.v.p. (con iva) 44,95 €

## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS - COMENTADO

Editorial Colex

p.v.p. (con iva) 54,95 €

## LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS COMENTADA

Editorial Colex

p.v.p. (con iva) 34,95 €

## MEMENTO URBANISMO 2018

Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 162,24 €

## MEMENTO FISCAL 2018

Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 167,44 €

## GUÍA PRÁCTICA SOBRE ASCENSORES EN COMUNIDADES DE VECINOS

Vicente Magro Servet, 2017

p.v.p. (con IVA) 47,00 €

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 9,00 €

## PORQUE SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

Raúl Ochoa Marco

p.v.p. (con IVA) 40,00 €

## HERENCIA

Raúl Ochoa Marco, Marta Soledad Sebastián Chena

p.v.p. (con IVA) 52,00 €

## COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela

p.v.p. (con IVA) 50,00 €

## GUÍA PRÁCTICA DE COMUNIDADES DE VECINOS

Carlos Gallego Brizuela

p.v.p. (con IVA) 18,00 €

## ÉTICA Y NICÓMANO COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Francisco José Arnaldos Jiménez

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

## EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Miquel Corberó

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

## CÓMO HABLAR BIEN EN PÚBLICO

Reinaldo Polito

p.v.p. (con IVA) 21,00 €

## PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO

Roberto García Carbonell

p.v.p. (con IVA) 10,00 €

## LEER, ESCRIBIR, HABLAR

Roberto García Carbonell

p.v.p. (con IVA) 16,00 €



## COMUNICACIÓN TELEFÓNICA EFICAZ

Jaime Santamaría Vega, 2016

p.v.p. (con IVA) 12,00 € 205 páginas

“Pasamos el 90% de nuestra jornada laboral comunicándonos; deja escuchar tu voz porque el teléfono también es para hablar”.

Comunicar también es hacer un uso higiénico de las llamadas telefónicas recibidas y emitidas a nuestros operadores y clientes. Una gestión eficaz de la comunicación telefónica nos ayudará a ser más productivos y rentables. Dominar las conversaciones telefónicas nos asegura que cualquier situación se convierta en una oportunidad para lograr excelentes niveles de satisfacción con nuestros clientes. Este libro y manual pretende ser una guía donde apoyarse en muchos momentos de nuestra jornada laboral, pretende ser un complemento a una formación continua en comunicación y el inicio de una relación para satisfacer y motivar a aquellas personas inquietas en mejorar la comunicación telefónica en el entorno laboral del Administrador de Fincas.

## MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte 2006

p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas

Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.

### PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid

Telf. 91 575.73.69 / 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01 - e-mail: secretaria@cgcafe.org

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

“Colabora con nosotros para seguir mejorando la calidad de vida de muchas personas.”

#ViajandoConEninter

# 8 AÑOS CON LA FUNDACIÓN VICENTE FERRER

Por cada nueva alta  
**5€ DESTINADOS A LA INDIA**  
al programa de desarrollo integral de la Fundación

© Pablo Lasaosa/FVF

# Nuestros ascensores lo tienen TODO

