

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 190

4º trimestre 2019

**¿LIMITAR O PROHIBIR  
EL ALQUILER TURÍSTICO?**

**ENTREVISTA:  
ALEJANDRO IZUZQUIZA, DIRECTOR  
DE OPERACIONES DEL CONSORCIO  
DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS**

**CAFIRMA:  
NUESTRA PLATAFORMA DIGITAL**

**ESPECIAL: EL USO EXCLUSIVO DE  
ELEMENTOS COMUNES**



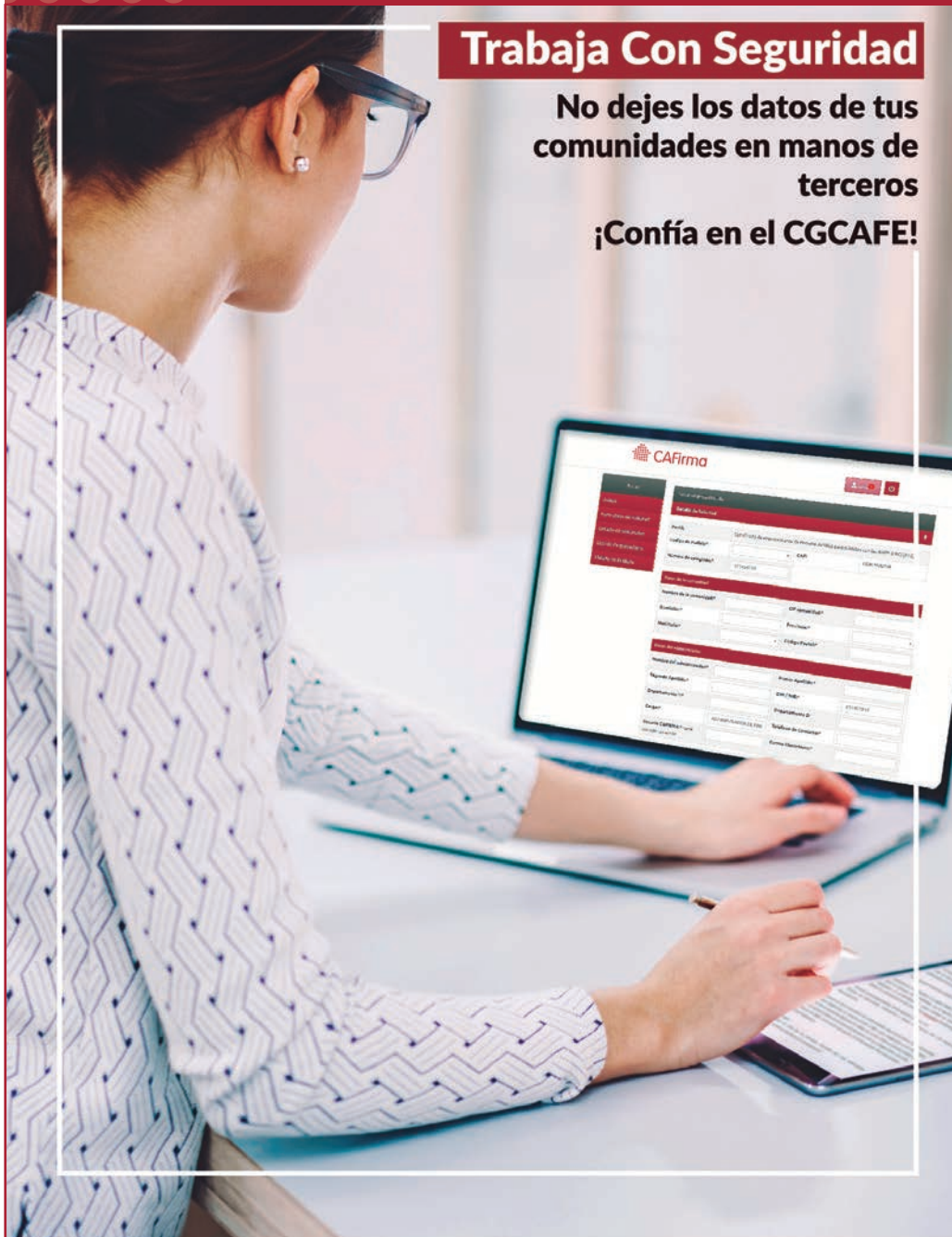
Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS

**Trabaja Con Seguridad**

**No dejes los datos de tus  
comunidades en manos de  
terceros**

**¡Confía en el CGCAFE!**



CAFirma



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España



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)



## RETOS PARA UNA DÉCADA

**E**l comienzo del año es el momento idóneo para hacer balance y plantearse los objetivos para el año que empieza. Si ampliamos un poco el campo de visión y miramos hacia atrás veremos los grandes cambios que hemos experimentado en la etapa 2010-2019. Esta década comenzó con una enorme crisis de la cual todavía sufrimos sus consecuencias. Durante este periodo la Ley de Propiedad Horizontal ha experimentado seis modificaciones y la de Arrendamientos Urbanos también ha sido cambiada en seis ocasiones. Y se ha establecido la obligatoriedad de presentar el modelo 347, y se han traspuesto directivas europeas y, en definitiva, se han introducido gran número de cambios que han afectado tanto al día a día de nuestros clientes como al de nuestra actividad profesional.

A pesar de esta saturación de normas y obligaciones, los **objetivos** planteados para el año 2019 no se han alcanzado: no se ha logrado la reducción en la medida deseada de **emisiones** de CO<sub>2</sub>; tampoco ha bajado en el nivel proyectado el uso de **combustibles fósiles**; ni hemos sido capaces de hacer **accesibles** tantas viviendas como sería deseable; y la **rehabilitación** de edificios no se ha convertido en el motor del sector de la construcción como se pretendía. Aunque hay que reco-

nocer que se ha mejorado respecto al año 2010, lo cierto es que, al no haberlos cumplido, los objetivos del sector para los próximos 10 años vuelven a ser los mismos.

El principio del año 2020 me parece un buen momento para **reflexionar** sobre estos y otros retos que se plantean para nuestro sector en la década que comienza y que se me antojan van a ser cada vez más exigentes.

Como primer reto debemos asumir los **objetivos** de desarrollo sostenible que plantea la **Agenda 2030**. Estos objetivos, que ha aprobado Naciones Unidas, han sido asumidos por más de ciento noventa países, entre ellos el nuestro. La Agenda 2030 es muy amplia y formula planteamientos **globales** en diferentes ámbitos: pobreza, educación, igualdad, paz, clima... Y como no puede ser de otra manera, también se plantean objetivos en materia **medioambiental** y en **urbanismo**, asuntos que afectarán a nuestra profesión, sin duda.

Se estima que, hasta 2030, cada año habría que rehabilitar 750.000 viviendas en nuestro país para alcanzar dichos objetivos. Si queremos cumplir con la parte que nos toca, las **administraciones públicas** deben empezar a plantear planes concretos: financiación, incentivos fiscales, ayudas... Cada día que pasa será más difícil cumplir con la Agenda. Estoy convencido de que los Ad-

ministradores de Fincas colegiados estaremos a la altura y, como hacemos siempre, cumpliremos nuestras **obligaciones**. Pero solos no podemos hacerlo. Es imprescindible un impulso **político**, que no termina de llegar, para que en todos los ámbitos podamos cumplir la Agenda 2030.

Pero este no será el único reto. Todos sabemos que la sociedad está cambiando muy rápidamente. Estamos viviendo, de manera vertiginosa, cómo las formas de comunicación no se parecen en nada a las de hace diez años. Ni tampoco las herramientas que usamos a diario en nuestro trabajo o en nuestro hogar. Tanto lo que demandan nuestros clientes como la forma en la que quieren recibir los servicios que prestamos es **diferente**. Y en 2030 estos cambios serán aún mayores. Los llamados "**millennial**" tendrán entonces entre cuarenta y cincuenta años y los "**nativos digitales**" determinarán la forma en la que se tienen que comportar los mercados. Adaptarnos a estas "nuevas formas" es esencial y todo un apasionante reto. No debemos temer los cambios: tenemos que estar preparados para adaptarnos.

Desde el **Consejo General** seguiremos trabajando para aportar **valor** a nuestra profesión a través de la **información**, la **formación** y los **servicios** que seguiremos incorporando para ayudar a los colegiados y colegiadas a superar todos los retos que se nos planteen ●

---

## SUMARIO



### Pisos turísticos

Daniel Loscertales y Vicente Magro analizan, con puntos de vista diferentes, sobre si la ley limita o prohíbe los pisos turísticos en comunidades de propietarios. Y Fabio Balbuena explica y responde a las innumerables cuestiones que se plantean sobre los elementos privativos y comunes en los inmuebles en régimen de Propiedad Horizontal.

Entrevistamos a Alejandro Izuzquiza, -CCS-, que nos explica cómo hay que reclamar los daños producidos por los desastres naturales.



---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### ENTREVISTA

10

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

18

---

### ESPECIAL

25

---

### NOS INTERESA

34

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

38

---

### NOTICIAS COLEGIALES

52

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62



¡Síguenos en las Redes Sociales!

[www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral](http://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)

---

**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, José Antonio Oría Cordero y Carlos Domínguez García-Vidal.

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

**Tfnos.:** 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".

---



# CAFirma: Plataforma para la gestión de Certificados y Notificaciones Electrónicas

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista

**D**esde el CGCAFE queremos apoyar a los **colegiados/as** y seguir reforzando la seguridad del trabajo de los Administradores de Fincas colegiados. Y también sabemos la importancia que tiene para nuestros profesionales trabajar con las **herramientas** adecuadas y que cumplan con la normativa vigente. Por ello, recomendamos el uso de nuestra **Plataforma CAFirma**, creada en colaboración con IVNOSYS y que ya están utilizando muchos Administradores de Fincas colegiados.

El CGCAFE e IVNOSYS crearon, en el año 2017, la Plataforma CAFirma para gestionar **certificados**

---

“Desde el CGCAFE queremos apoyar a los colegiados/as y seguir reforzando la seguridad del trabajo de los Administradores de Fincas colegiados”

---

## CONSEJO GENERAL



y **notificaciones electrónicas** de forma ágil y centralizada, y desde esta fecha los Administradores de Fincas colegiados pueden obtener un **Certificado Digital** propio para operar con el de sus clientes a través de **CAFirma**, sin necesidad de desplazamientos, accediendo y cumplimentando el formulario de solicitud disponible en la Plataforma y adjuntando la documentación requerida.

**CAFirma**, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios, facilitará la gestión profesional **centralizando** todos los certificados del Administrador de Fincas colegiado, permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para **optimizar** la gestión de las notificaciones electrónicas de las diferentes administraciones públicas. Así, los colegiados/as que disfruten de **CAFirma** tendrán controladas, al momento, todas las notificaciones mediante alertas, sin necesidad de consultar todos los buzones de sus clientes de forma periódica.

Con esta Plataforma se aplica, del modo más efectivo, eficiente y con un coste muy bajo, la **Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la **Ley 40/2015**, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establecen el uso de **medios electrónicos** como único sistema para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas.

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

## ¡Participa en la Encuesta del Plan Estratégico del CGCAFE!

La defensa de la profesión de Administrador de Fincas colegiado es la razón de ser del CGCAFE y el objetivo que persiguen sus decisiones. Tarde o temprano toda organización debe establecer sus **objetivos** y las forma de alcanzarlos, y el CGCAFE ha adquirido una dimensión y nivel de actividad que determina la necesidad de abordar esta reflexión con el fin de lograr mejoras para los Administradores de Fincas colegiados que forman parte de esta Corporación.

**Te animamos** a participar en este importante proyecto contestando las encuestas elaboradas por el CGCAFE y que se han remitido a través de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas. Son seis cuestionarios que se clasifican en:

- **ENTORNO:** Dirigido a administraciones públicas, colegios profesionales y empresas. Para conocer su opinión sobre nosotros.
- **CLIENTES:** Dirigidos a nuestros clientes de propiedad vertical u horizontal. Para conocer su opinión sobre nosotros.
- **PROFESIÓN:** Dirigidos a los Administradores de Fincas colegiados de cada Colegio Territorial, para conocer su opinión sobre la profesión.
- **CONSEJO:** Dirigidos a los Administradores de Fincas colegiados de cada Colegio Territorial, para conocer su opinión sobre el CGCAFE.

**IMPORTANTE: Si no has recibido las encuestas, solicítalas a tu Colegio Territorial o al CGCAFE - [comunicación@cgcafe.org](mailto:comunicación@cgcafe.org) -**



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](http://www.multienergia.es)

**¡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



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015



[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID 9108638842

Comercializadora de Luz y Gas autorizada  
por el Ministerio de Industria



Síguenos   

INFORME:

# Ocupación ilegal y conflictos vecinales



El **61% de los Administradores de Fincas** asegura haber sufrido casos de ocupación ilegal y uno de cada tres admite haber tenido conflictos en la comunidad con las viviendas de uso turístico. Así se desprende del informe “**Ocupación ilegal y viviendas de uso turístico**” elaborado por la aseguradora **Mutua de Propietarios** con la colaboración del Consejo General del Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE-, que ha analizado los problemas más graves que afectan a sus colegiados a la hora de gestionar fincas.

De acuerdo con el informe, los **ruidos** (76%) y la falta de respeto a las normas de convivencia (66%) son los dos principales elementos de queja que tienen los propietarios sobre las viviendas de uso turístico. Suciedad, **inseguridad** y actos vandálicos les siguen también como elementos negativos de la presencia de este tipo de viviendas en las comunidades.

Por estos motivos, un **72% de los propietarios** de las comunidades de propietarios manifiesta su preocupación sobre la posibilidad de que se destinen

viviendas del edificio a uso turístico, de acuerdo con la opinión de los Administradores de Fincas colegiados.

Sin embargo, los **propietarios** de las viviendas destinadas al uso turístico lo tienen claro: el **84%** considera que es mucho o bastante más **rentable** que el alquiler tradicional. Además, sus defensores destacan la seguridad del cobro de los alquileres de viviendas de uso turístico frente a los alquileres tradicionales. En concreto, un **75%** lo consideran mucho o bastante más seguro. “Es un hecho que los propietarios prefieren el alquiler turístico no solo por ser **más rentable**, sino por ser “más seguro al no verse expuesto el arrendador al drama de los impagos que se producen en viviendas de uso residencial destinadas al alquiler y a las cargas inherentes a cualquier reclamación judicial en esta materia”, asegura **Salvador Díez Lloris**, presidente del CGCAFE.

Más Información: <https://www.cgcafe.org/prensa/informe-ocupacion-ilegal-y-viviendas-de-uso-turistico/>



# CNAF 2020 MLG

WWW.CNAF2020.ES  
#CNAF2020

XXII CONGRESO NACIONAL DE  
ADMINISTRADORES DE FINCAS



**LA COMUNIDAD  
PARA TODOS**

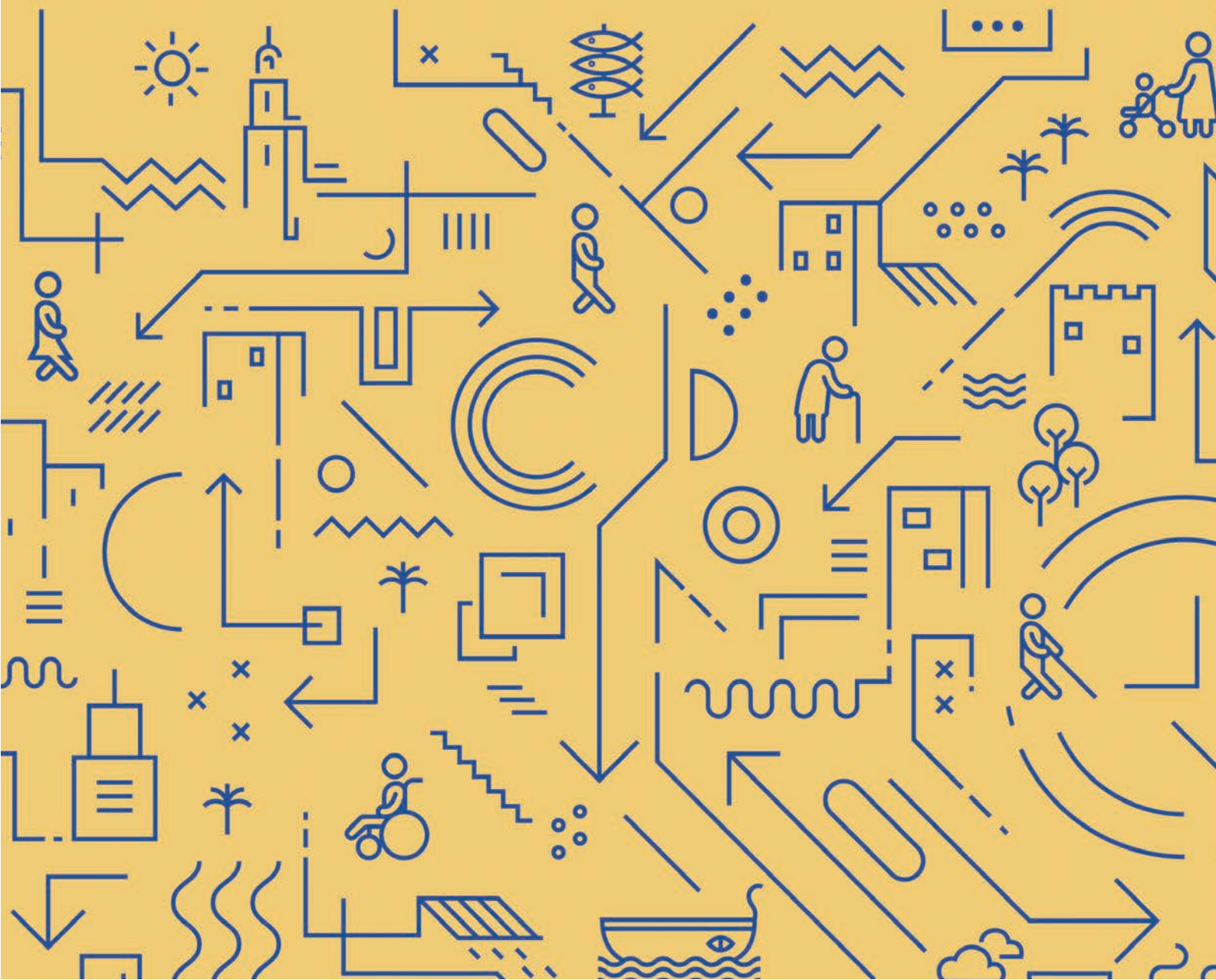
**4 - 6 JUNIO 2020**  
**PALACIO DE CONGRESOS  
DE MÁLAGA**



Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla



Administrador  
Fincas Colegiado





Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

## **ALEJANDRO IZUZQUIZA,** Director de Operaciones del Consortio de Compensación de Seguros

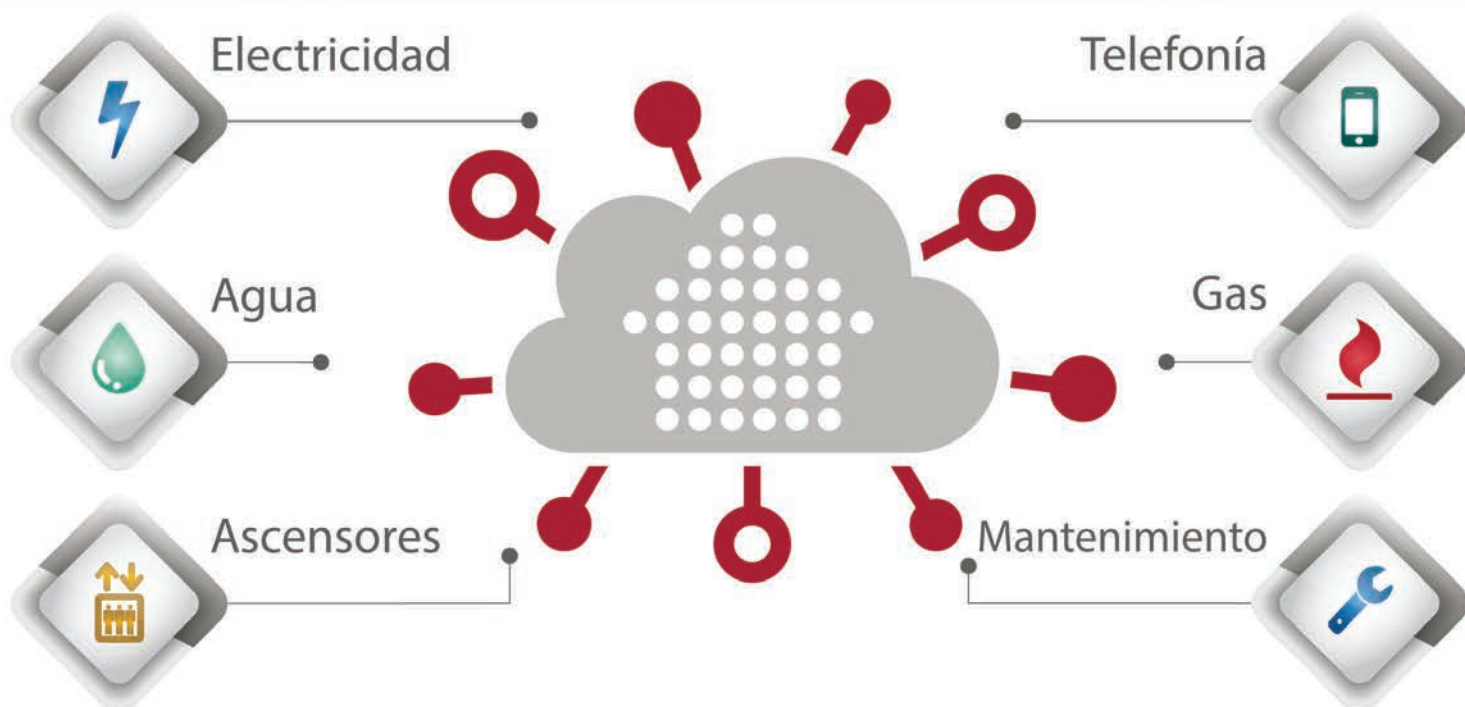
Alejandro Izuzquiza explica que el Consorcio de Compensación de Seguros –CCS- indemnizó con casi 500 millones de euros por los 33.000 siniestros que gestionó con ocasión del terremoto de Lorca de 2011, y va a tener que indemnizar, posiblemente, algo más por los más de 67.000 siniestros que está gestionando a causa de la DANA que afectó a Alicante y Murcia, principalmente, y a Granada, Málaga, Valencia, Madrid y otros lugares de España en septiembre de 2019.

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista



## LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS Y PROVEEDORES



¿Sabes dónde están los datos de **tu despacho**?  
¿Y los de **tus clientes**?

No dejes tu futuro en **manos desconocidas**

FACTURAS

[www.conecta.cloud](http://www.conecta.cloud)

CONTRATOS

PROTOCOLO SEGURO

INCIDENCIAS

PROCESOS AUTOMÁTICOS

PRESUPUESTOS

INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

Con estos datos, **Alejandro Izuzquiza** nos recuerda que, “en sus 65 años de existencia, el CCS, ha demostrado que el seguro de **riesgos extraordinarios** es la respuesta moderna al problema del resarcimiento de los daños producidos por **desastres naturales**. El Consorcio de Compensación de Seguros –CCS- es una singularidad del sistema asegurador español. No hay otros Consorcios en otros países. No hay instituciones tan multifuncionales como el CCS”.

### ¿Cuál es la función y el objetivo del Consorcio de Compensación de Seguros?

El CCS es una **entidad pública** del Ministerio de Economía y Empresa, cuyo objetivo es **complementar** y dar estabilidad al sistema asegurador español, en beneficio de los asegurados. Es una entidad que no compite con el **seguro privado**; como he dicho, lo complementa, y lo hace al realizar funciones que el sector asegurador privado no puede asumir de forma permanente ni estable.

Así ocurre con la cobertura de los legalmente denominados “**riesgos extraordinarios**”, como son las inundaciones, los embates de mar, los terremotos y maremotos, las tempestades de viento de velocidad de más de 120 km/h y los tornados, los atentados terroristas o los tumultos populares.

### ¿Qué requisitos debe de reunir una póliza de seguro para que pudiera ser cubierta por el Consorcio en caso de riesgos extraordinarios?

La póliza de seguro debe estar en **vigor** en el momento de producirse el daño por el riesgo extraordinario; es decir, la prima debe estar pagada en plazo. Además, la póliza de seguro debe cubrir **daños en bienes** que no estén aún en fase de construcción.

En definitiva, el CCS indemniza todos los **vehículos** que estén asegurados -basta un contrato con la cobertura mínima obligatoria de daños a terceros- y todas las **viviendas**, oficinas, comercios e industrias con alguna cobertura de daños o de inhabi-



---

“En cuanto a los daños a las personas, el CCS indemniza los capitales asegurados establecidos en las pólizas de seguro de vida para caso de muerte y en las de accidentes”

---

tabilidad o pérdida de beneficios. Por tanto, las clásicas pólizas de multirriesgo de hogar, comunidades de propietarios, pymes, industrias etc... que se comercializan en el mercado llevan aparejada la cobertura del CCS. Lo mismo ocurre con los seguros que cubren obras civiles que no están en construcción, sino terminadas.

En cuanto a los **daños** a las **personas**, el CCS indemniza los capitales asegurados establecidos en las pólizas de **seguro de vida** para caso de muerte y en las de accidentes, se llamen de accidentes o no; por ejemplo, si en una póliza de multirriesgo de hogar o en una de seguro de automóviles existen capitales asegurados para el caso de accidentes, el CCS indemnizará los capitales asegurados en el caso de incapacidad temporal o permanente, o de

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  
www.gomezgroupmetering.com

---

“CCS indemniza por la pérdida de habitabilidad y las pérdidas de alquileres en los casos de viviendas y la pérdida de beneficios en los casos de oficinas, comercios o industrias, si tuvieran contratada esa cobertura”

---

incapacidad parcial, total o absoluta, o de muerte a consecuencia del riesgo extraordinario.

### ¿Qué debe establecer la póliza de seguro para que el Consorcio haga efectiva una indemnización ante catástrofes naturales?

Que el bien o la persona estén asegurados; que estén al corriente del pago de la prima; y que comuniquen al CCS los daños producidos solicitando la indemnización, facilitando la cuenta bancaria a la que se desea que el CCS realice la transferencia bancaria por el importe de la indemnización. El CCS entonces valorará, a través de sus peritos de seguros, los **daños indemnizables**, a la vista del contrato de seguro de que disponga el asegurado afectado. La valoración se realizará de acuerdo con las cláusulas del contrato de seguro y de los preceptos de la Ley de Contrato de Seguro y de la normativa legal del seguro de riesgos extraordinarios.

### ¿Qué daños quedan cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros en este tipo de siniestros?

En el caso de daños a bienes, los daños materiales directos producidos al bien por el riesgo extraordinario -importe de la reparación o de la sustitución del bien dañado, según proceda-; determinados gastos complementarios, como son los de **desembarre, extracción de lodos**, demolición, desescombro o de transporte a vertedero, con el **límite del 4% del capital asegurado en el seguro contratado**.

Además, la pérdida de **habitabilidad** y las pérdidas de **alquileres** en los casos de viviendas y la pérdida de beneficios en los casos de oficinas, comercios o industrias, si tuvieran contratada esa cobertura.

Y en los casos de **fallecimiento** o **incapacidad temporal o permanente**, en sus distintos grados, el capital asegurado para cada uno de esos conceptos en la póliza de seguro.

En general, cabe decir que el CCS calcula la indemnización ateniéndose a los mismos capitales asegurados y a las distintas cláusulas del contrato de seguro celebrado por el afectado por el riesgo extraordinario. El CCS sigue, en su caso, las mismas **exclusiones** y los mismos **límites** que figuren en la póliza de seguro.

Sobre el valor de los daños cubiertos en la póliza de seguro, en el caso de **comercios, industrias y obras civiles** la legislación del seguro de riesgos extraordinarios establece una franquicia del 7% -ha bajado del 10% al 7% hace algunos años- de los daños indemnizables. No hay deducción alguna por franquicia, en cambio, en los casos de viviendas, **comunidades de propietarios** y automóviles. Y en el supuesto de inhabilitación o pérdida de beneficios el CCS aplica la misma franquicia que el asegurado hubiera contratado en su póliza de seguro.

### Respecto a las comunidades de propietarios e inmuebles en general, ¿qué desastres cubriría el Consorcio?

Los daños que estén contemplados en la póliza de seguro. Podemos decir que el CCS “sustituye” a la aseguradora privada cuando lo que se ha producido no ha sido un **incendio**, un **robo** o un riesgo “estándar”, sino una inundación, un embate de mar, un terremoto o cualquier riesgo extraordinario. Si hay confluencia de un **seguro de comunidad de propietarios** con seguros particulares de algunos o de todos quienes habitan un edificio para viviendas, el CCS examina todas las pólizas que amparan daños producidos en esa comunidad de propieta-

# 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, Caucción, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*

rios, distinguiendo **daños comunes** y **daños privativos**. Y sobre los daños indemnizables, como ya he dicho, no hay deducción de franquicia alguna ni en viviendas privativas ni en comunidades de propietarios de viviendas.

### Los Administradores de Fincas colegiados realizan un importante trabajo en los supuestos de desastres naturales. ¿Cómo debe de actuar para presentar las solicitudes de indemnización en el CCS?

Las solicitudes de indemnización se pueden presentar al CCS a través de dos vías: por llamada al teléfono gratuito **900 222 665**, que es el Centro de atención telefónica del CCS, o por **internet**, dando los datos en la página web en lugar de hacerlo al CAT. Quien llama puede ser el propio asegurado o alguien en su representación -el agente de seguros, el corredor de seguros, la entidad aseguradora o el Administrador de Fincas colegiado del inmueble-

En términos generales, se suele utilizar el **teléfono** en el 70% de los casos e **internet** en el 30% aproximadamente. Es necesario dar los datos de la póliza de seguro -el CCS no interviene si no hay seguro-, del bien dañado y del asegurado y de quien solicita en su nombre la indemnización, si fuera persona distinta del asegurado.

Yo no creo que quepa **exigir** a un Administrador de Fincas colegiado que sea un **experto** en seguros, pero sí creo importantísimo que los Administradores de Fincas colegiados ejerzan influencia sobre los propietarios que forman la comunidad y les **aconsejen** y **alerten** insistentemente para que tengan sus riesgos asegurados y ello en sentido pleno: por un lado, los seguros deben estar bien contratados, con coberturas y con capitales asegurados suficientes; y, por otro, las primas del seguro deben pagarse en sus plazos. Y para ello sí cabe que todos se asesoren, si es necesario, por un **experto en la materia** ●



## ... Y también nos explica otras funciones del CCS:

- “En el ámbito del seguro obligatorio de **automóviles**, indemnizando a las víctimas de los accidentes que producen los vehículos que circulan ilegalmente sin seguro; o las víctimas de los que se dan a la fuga y no son identificados; o las de los vehículos robados; o las de los vehículos que sí están asegurados, pero lo están en aseguradoras en liquidación por insolvencia. Además, el CCS asegura a los vehículos cuyo aseguramiento no es aceptado por el seguro privado, por lo que cabe decir que en España nadie tiene disculpas para **conducir sin seguro**: en defecto de oferta de seguro, puede circular legalmente con el seguro obligatorio del CCS.
- “El CCS también da soporte, mediante coaseguro y reaseguro, al sistema español de **seguros agrarios combinados**. El sistema, uno de los más evolucionados del mundo, no podría existir sin el respaldo financiero del CCS”
- “El CCS también es el **liquidador de las aseguradoras insolventes**, ofreciendo a los asegurados y terceros perjudicados, es decir, a los acreedores por contrato de seguro, indemnizaciones rápidas y en cuantía igual o casi igual, según los casos, al importe que tenía pendiente de pago la aseguradora insolvente”.





# TAAF

## CRM PARA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



### GESTIÓN DE COMUNIDADES



### GESTIÓN DE ALQUILERES



### CONTABILIDAD ASOCIADA

### NORMA Q43

### GESTIÓN FISCAL

### INCIDENCIAS

### APP ACCESO CLIENTES

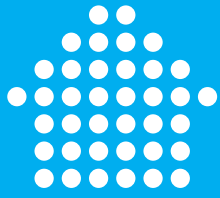
### GESTIÓN DOCUMENTAL

## LLAMA AHORA PARA UNA PRESENTACIÓN PERSONALIZADA

✉ [comercial@taaf.es](mailto:comercial@taaf.es)

🌐 [www.taaf.es](http://www.taaf.es)

☎ 91 828 12 34



# Administradores de Fincas PROPIEDAD HORIZONTAL

**La interpretación del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal es un importante debate jurídico, sobre el que el Tribunal Supremo y los tribunales de las comunidades de propietarios analizan, con los artículos que p**

PROPIEDAD HORIZONTAL

## Limitar o condicionar y no prohibir el alquiler vacacional

La primera pregunta que nos debemos hacer es: ¿Qué quieren decir los términos limitar y condicionar que utiliza el art. 17.12 LPH respecto al alquiler vacacional? En este artículo se analizan estos conceptos y se explica cómo se tienen que tomar los acuerdos sobre alquiler vacacional en las comunidades de propietarios.

VICENTE MAGRO SERVET  
Magistrado del Tribunal Supremo

## o 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal está generando un e si la norma prohíbe o limita los arrendamientos turísticos en las Daniel Loscertales –Abogado-, y Vicente Magro –Magistrado del n distintos puntos de vista, esta importante cuestión a través de publicamos en este especial sobre pisos turísticos.

**N**os planteamos si puede prohibirse el ejercicio de la actividad del alquiler vacacional, con la redacción del nuevo art. 17.12 LPH al referirse a los términos “**limitar**” o “**condicionar**”, entendiendo que la limitación puede incluir que no se pueda ejercer ese tipo de alquiler. La **respuesta** debe ser tajantemente **negativa**, porque es evidente que prohibir no es sinónimo de limitar o condicionar. El problema está en que cuando se aprobó el **Real Decreto 21/2018**, trascendió la idea de que “se había acordado en la norma” que se podría prohibir ya el alquiler vacacional. Pero nada más lejos de la realidad, porque el legislador ha sido cauto y respetuoso con los derechos e intereses de todos. A saber:

1.- **De los comuneros y las comunidades** para que pongan trabas a un uso **desmedido** e incontrolado del alquiler vacacional, en donde los arrendadores se desentiendan de sus inquilinos temporales, se dediquen a cobrar sus días de alquiler y les dé igual si **molestan**, o no, en la comunidad en la que alquilan por días su inmueble. Y ello lo será, no con un régimen taxativo de prohibición, sino con una normativa de **régimen interno** que fije reglas de conducta de arrendadores e inquilinos, y es si no se cumple ésta cuando operara la prohibición, pero ésta con justa causa.

2.- **De los arrendadores**, a destinar su inmueble al objeto que entienda mejor para sus intereses, pero siempre que respeten esas normas de convivencia que ha podido aprobar la Junta de Propietarios.

### ¿Limitar?

El concepto “limitar” significa la acción y efecto de limitar o limitarse. El verbo limitar se refiere a poner límites a algo.

También se significa como una acción de fijar límites o fronteras sobre alguien, algo o cosa, que dificulta alguna circunstancia en la vida para su desarrollo normal en libertad.

El acuerdo de “limitar” algo o “poner limitaciones” se significa como una fijación de cortapisas al ejercicio de un derecho que de ejercerse en libertad queda ahora supeditado a las limitaciones, que pueden ser legales o de otro contexto. Con ello, la **limitación** no puede estar asociado a la **prohibición**, como **restricciones absolutas** al libre ejercicio de un derecho.

Lo que ocurre, sin embargo, es que el legislador ha optado por el uso de la disyuntiva “o” entre los verbos limitar y condicionar, y en pura esencia “limitar” como poner limitaciones a algo y “condicionar” al que ahora nos referiremos, como poner requisitos, pueden estar en el mismo barco, pero nunca podemos incluir en este barco el verbo prohibir, puesto que ello supone un plus clarísimo frente a los verbos limitar o condicionar.



## ¿Poner condiciones?

“Poner condiciones”, en consecuencia, puede referirse a establecer una serie de **requisitos** en alguna cuestión que ponen trabas al ejercicio de un derecho, **pero no lo limitan**, como puede ser exigir algunas actuaciones administrativas para el ejercicio de un derecho, como podría ser, en este caso que si no se **registra** el inmueble en la Administración no puede ejercerse la actividad del alquiler vacacional.

Esto es una **condición**. Y privarle a un propietario de su ejercicio a ejercer, o llevar a cabo, el alquiler vacacional es más que una condición o limitación al ejercicio libre del derecho. Es una prohibición. Y esto no es lo que el legislador ha recogido en la norma, aunque lo hubiera podido hacer. Pero no lo hizo, por lo que las interpretaciones extensivas más allá de lo que pone el precepto sería una actuación o interpretación “contra legem” no querida ni prevista por el legislador.

## Pautas de actuación

Pero, podríamos preguntarnos, ¿Qué condiciones o limitaciones se pueden poner en un acuerdo de Junta de Propietarios. Y, también, ¿cómo puedo llevar este tema a Junta?

Dado que habría que seguir las indicaciones del art. 17.12 LPH, contemplaríamos las siguientes pautas de actuación:

**A.-** Planteamiento de oficio del **Presidente** o **Administrador de fincas** a éste, o a petición de cualquier **comunero**, llevar a una Junta extraordinaria u ordinaria la fijación de unas normas de régimen interno destinadas a regular este tipo de arrendamientos.

**B.- Convocatoria** de una Junta por el presidente incluyendo este tema en el orden del día, fijando que el quorum de aprobación es **de 3/5** con voto presunto del ausente, es decir, mayoría simple de presentes en Junta y luego la espera de los 30 días del art. 17.8 LPH.

**C.-** Se acompañaría a la convocatoria la propuesta de **normas de Régimen Interno** que se proponen en el orden del día, con la advertencia de que se podrán adicionar más por los presentes y ser votada cada una de ellas por ese quorum.

Podría adicionarse en la convocatoria el sometimiento a debate y votación de subir la **cuota** un 20% a los que destinen su inmueble a alquiler vacacional -AV-, como prevé el art. 17.12 LPH.

Se indicará en la convocatoria que, de alcanzarse el acuerdo solo tendría eficacia con respecto a los que están a esa fecha haciendo AV, pero sin estar dados de alta y autorizados administrativamente, y a los que hasta ese instante no destinaron el inmueble a AV y a los futuros **adquirentes** al inscribirse, luego, el acuerdo en el **Registro de la Propiedad**. Y no tendría eficacia para los que estén reglados, administrativamente, antes de la adopción del acuerdo.

Primero se votaría si se quieren aprobar las normas de régimen interno y luego cada una de ellas, por 3/5 de propietarios y cuotas, pero con **voto presunto** del ausente, es decir, mayoría simple primero y luego la espera de los 30 días. Pudiera, con ello, darse la circunstancia de que se aprobara hacer las normas de régimen interno, pero no algunas de las que se proponían, por lo que el voto presunto operará con respecto, primero, a aprobar las normas de AV, y luego cada una de las incluidas.

**D.- Votación** el día de la Junta de las normas entre los presentes y necesidad de alcanzar en la Junta la mayoría simple de presentes de propietarios y cuotas.

e.- Se extiende **Acta** haciendo constar que se aprobó por mayoría simple de presentes en Junta y se notifica a los ausentes indicando que en 30 días pueden **oponerse** al acuerdo alcanzado.

**E.-** Cuando transcurran los 30 días se lleva a cabo el recuento de votos y se computa si se llegó a los 3/5 de propietarios y cuotas. De ser así se extiende nueva Acta y se notifica sobre si se alcanzó, o no, el acuerdo sobre AV.

## ¿Qué normas de Régimen Interno pueden aprobarse?

Podrían aprobarse, entre otras, las siguientes normas de régimen interno de AV y ser sometidas a votación de una en una el día de la junta cuando, con carácter previo, se haya aprobado por mayoría simple. Debe hacerse notar, sin embargo, que como hace falta el voto presunto del ausente, hay que dar opción a los ausentes a que voten cada punto de forma **individual**, si quieren enviar el voto y votar en los 30 días, por lo que para que se entiendan aprobados los puntos de las normas de Régimen Interno, previamente debe alcanzarse el quorum de 3/5 y, luego, ir computando cada uno de los puntos, para lo que habrá que explicar este detalle en la convocatoria para los presentes, y, más tarde, en el traslado a los ausentes.

Los puntos y materias que pueden **incluirse** en las normas de régimen interno serían los siguientes:

- 1.- **Obligación de darse de alta en la Administración.** Si no se da de alta incumple las condiciones y es actividad prohibida. Y si por la normativa de la Comunidad Autónoma no puede darse de alta no podría pretender una validación por la Junta cuando ésta solo puede fijar estas normas, pero con respecto de aquellos que puedan registrarse y darse de alta en la Administración Pública, que es el presupuesto básico para que opere este acuerdo con respecto a los posibles “autorizados”.
- 2.- **Obligación de suscribir póliza de seguro** de daños para los causados por inquilinos a elementos comunes o particulares.
- 3.- **Obligación de requerir** de inmediato antes de 2 horas a los **inquilinos** que causen molestias en la Comunidad tras ser requerido el arrendador por el presidente o Administrador de Fincas colegiado.
- 4.- **Pagar la subida de la cuota** del 20% de la que le corresponda de incluirse en el acuerdo este

extremo.

- 5.- **Entregar** a los inquilinos las normas de Régimen Interno de la Comunidad y advertirles del respeto en la misma.
- 6.- Advertirles de no aparcar fuera de su plaza y un **uso adecuado** de los elementos comunes.
- 7.- Advertencia en las normas de que el **incumplimiento** de las mismas dará lugar al ejercicio de la acción de cesación de AV por la Comunidad ante el infractor.

## Cómo alcanzar el acuerdo

Realizada la aclaración anterior, ¿cómo se alcanza el acuerdo de los 3/5?:

- A.- **Mayoría simple** de presentes en Junta de Propietarios y cuotas.
- B.- **Acta** con acuerdo provisional si se llega a mayoría simple del art. 17.7.
- C.- **Notificación** a los ausentes y plazo de 30 días para oponerse.
- D.- **Transcurso** del plazo y diligencia comprensiva del resultado de quiénes se han opuesto y quiénes no.
- E.- **Nueva Acta** comprensiva acerca de si con los no opuestos se llega a los 3/5 y nueva notificación comunicando si se alcanzó el acuerdo de fijación de condiciones o no.

El acuerdo que se adopte respecto a medidas de limitación o condiciones del destino a alquiler vacacional debe inscribirse en el **Registro de la Propiedad** para su eficacia a terceros.

Si no se inscribe el acuerdo de limitaciones en el ejercicio del alquiler vacacional solo tendría efectos en relación a los que eran propietarios al momento del acuerdo, por cuanto debe constar el acuerdo en los estatutos, elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Ello, en base al art. 5 párrafo 3º LPH, ya que el acuerdo no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad●

# Limitación / Prohibición: Arrendamientos turísticos en comunidades de propietarios

En este artículo Daniel Loscertales explica las razones, en su opinión, por las que los términos limitar y prohibir son lo mismo: “la “limitación” es lo mismo que la “prohibición” de los tan repetidos arrendamientos turísticos, naturalmente con la obligación del acuerdo correspondiente en la Junta de Propietarios, con los 3/5 de propietarios y cuotas”.

**DANIEL LOSCERTALES FUERTES**  
Abogado

Dicho lo anterior, ahora toca explicar jurídicamente, los argumentos que llevan a esta conclusión. Pues bien, de entrada hay que señalar que en el campo del Derecho Civil, como es la Ley de Propiedad Horizontal, hay que buscar siempre la **intención** del legislador, que en este caso no es otra que la Comunidad pueda “prohibir” (“limitar”) este tipo de arrendamientos con el acuerdo correspondiente

que establece el ya citado art. 12.7 y que, de hecho y de derecho, el acuerdo de la Junta será totalmente **válido** y con **plena efectividad**.

No puede ser de otra manera, pues en otro caso no tendría sentido la creación de este precepto legal, aparte de que, tanto en el Diccionario de la Real Academia o en cualquier otro de suficiente rigor y garantía, la expresión citada, supone una **limitación de derechos**, de tal manera que las facultades que tenía un propietario para dedicar su piso a arrendamiento “turísticos”, ahora ya no será posible si hay una “limitación” –prohibición-, cumpliendo con el el quórum antes señalado, salvo que la correspondiente Licencia de Actividad ya la hubiera obtenido cualquier propietario antes del acuerdo de la Junta, en cuyo caso la “limitación” concreta a esta vivienda ya no será posible.

El tema es tan claro que se puede realmente comprobar e interpretar en el mismo Preámbulo del repetido **Real Decreto Ley 7/2019**. En otro caso, cabría preguntar ¿para qué sirve y cuál es la finalidad el nuevo y repetido art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal? Desde luego que la Comunidad se reúna en Junta y tome esa decisión que establece dicho precepto sería un **completo absurdo**, pues no se trata, de ninguna manera, de modificar el **Reglamento de Régimen Interior**, para lo que solamente hace falta el régimen de **simple mayoría** (art. 6 LPH), sino de modificar el Título en este sentido, considerando el legislador que había necesidad de evitar la “unanimidad” del art. 17.7, pues el tema era y es una “necesidad social”, aunque personalmente discrepe de la forma y conte-

---

“En definitiva, a estos efectos, la “limitación” es lo mismo que la “prohibición” de los tan repetidos arrendamientos turísticos”

---

# Ser cliente PREMIUM tiene ventajas

Contrata **mantenimiento\*** y **gas** y consigue:

Para **nuevos clientes** de mantenimiento:

**1 año** de mantenimiento **gratis**  
**25%** de descuento en la tarifa de gas

Si ya **eres cliente** de mantenimiento:

**25%** de dto. durante **1 año** en tu cuota  
**25%** de descuento en la tarifa de gas

Más información en:

91 396 03 03 · [comercial@remica.es](mailto:comercial@remica.es)

Para nuevas contrataciones hasta el 31 de diciembre de 2019.

\*Mantenimiento preventivo y correctivo (m.o.)



---

“Para que la limitación o prohibición afecte a nuevos propietarios, hay que inscribir esta modificación del Título en el Registro de la Propiedad”

---

nido del precepto, pero reconociendo su plena vigencia y que permitirá a las comunidades, como antes se ha dicho, prohibir o limitar” este tipo de arrendamientos “turísticos”.

## Finalidad de la Ley

Como he dicho antes, en el ámbito civil hay que buscar siempre la **finalidad** de la Ley y es evidente que la intención del legislador es clara y evidente, además lo digo con conocimiento de causa, pues he estado siempre informado de las intenciones al respecto del Gobierno, con independencia de que hubiera mucha o poca afinidad en el fondo y en la forma del tan repetido Real Decreto Ley 7/2019.

En definitiva, a estos efectos, la “**limitación**” es lo mismo que la “**prohibición**” de los tan repetidos arrendamientos “turísticos”, naturalmente con la obligación del acuerdo correspondiente en la Junta de Propietarios, con los 3/5 de propietarios y cuotas. Con absoluta seguridad ello será suficiente para que no se puedan utilizar las viviendas -o locales- con tal finalidad.

Otra cosa es que prohibidos los arrendamientos turísticos -perdón, quiero decir” limitar” el uso-,

el propietario pueda arrendar por “**temporada**” y por “**habitaciones**”, conforme el art. 3,2 de la LAU. Pues bien tanto en estos supuestos, como si se arrienda para uso general y con los plazos del art. 9., también es posible que haya molestias y se tenga que acudir al art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, precepto que es de total aplicación en cualquier caso, incluidos para los mismos propietarios que produzcan molestias, sin perjuicio de las denuncias administrativas que correspondan.

Una recomendación importante, en el sentido de que para que la **limitación** o **prohibición** afecte a nuevos propietarios, que han comprado después del acuerdo de la Junta, como se dijo en el trabajo publicado en la Revista anterior del Consejo, hay que **inscribir** esta modificación del **Título en el Registro de la Propiedad**, a tenor del art. 5.3 de la misma LPH., algo importante y que, por desgracia se suele olvidar por las comunidades de propietarios, llevando a cabo la escritura pública que lleve a cabo un Notario. Insisto, es imprescindible para la seguridad futura.

## Nota final complementaria

Hay que decir que igualmente el nuevo art. 17.12 permite a la Junta de Propietarios por el mismo quórum de 3/5 del total de propietarios y cuotas, “**condicionar**” el permiso para los arrendamientos “turísticos”, lo que supone, según mi criterio, que la Comunidad pone determinados **requisitos**, por ejemplo, que no se puede alquilar por menos de un mes, con un máximo de 5 ocupantes, no utilizar determinados elementos comunes, etc., considerando que la **infracción** será normalmente muy difícil de probar, salvo supuestos muy especiales. La pregunta surge de inmediato ¿y qué pasa si el arrendamiento no cumple con esos requisitos o condiciones? Pues que la Comunidad, sin perjuicio de denuncias administrativas, que no tendrán mucho efecto si el propietario cuenta con la oportuna Licencia, tendrá que acudir, dicho con toda prudencia, a lo dispuesto en el ya citado art. 7.2 de la propia LPH ●



# ESPECIAL

---



## EL USO EXCLUSIVO DE ELEMENTOS COMUNES

---

En el régimen de Propiedad Horizontal, es sabido que **coexisten** elementos privativos con elementos comunes. El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal delimita el campo de juego entre ambos tipos de elementos de la edificación. Por un lado, a cada piso o local le corresponde el derecho **singular** y **exclusivo** de propiedad sobre un espacio suficientemente **delimitado** y susceptible de aprovechamiento **independiente**, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los **anejos** que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado. Y por otro, a cada piso o local le corresponde, con los demás dueños de pisos o locales, la **copropiedad** de los **restantes elementos**, pertenencias y servicios comunes. Por lo tanto, coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre unos elementos (privativos) con un derecho conjunto de propiedad sobre otros elementos -comunes-.

# Elementos privativos y comunes

**En algunos títulos constitutivos se suele expresar así: “A cada una de las fincas descritas le corresponde como anejo inseparable, el condominio sobre los elementos comunes del total edificio al que pertenecen y a que se refiere el artículo 396 del Código Civil”.**

FABIO BALBUENA

Administrador de Fincas colegiado

Abogado

**A**hora bien, es posible que el uso de determinados elementos comunes se atribuya en exclusiva a alguno/s propietario/s, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Según el **artículo 396 del Código Civil** la Propiedad Horizontal requiere la conjunción de una propiedad separada y un derecho de copropiedad. Ello significa que cuando un edificio se halla dividido en régimen de Propiedad Horizontal se distinguen en el mismo las partes privativas de cada

propietario, constituidas por los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente que se atribuyen a cada uno con carácter exclusivo, de las partes comunes necesarias para el adecuado uso y disfrute de las mismas, cuya propiedad se atribuye de forma compartida a todos los copropietarios.

Todo edificio es un objeto complejo compuesto de una diversidad de espacios aéreos, cúbicos, delimitados, objeto de propiedad privativa, que para ser debidamente usados y disfrutados precisan de la existencia de unos elementos y servicios comunes a todos los propietarios **-Ventura-Traveset-**.

Por lo que se refiere a la **propiedad separada** -elementos privativos-, recae sobre los pisos o locales, que se configuran como espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública. El **propietario** de cada piso o local ostenta un derecho singular y **exclusivo** de propiedad, con plenitud de facultades dominicales tanto en cuanto al uso y disfrute como en cuanto a la disposición del bien.

Además, forman parte de tal propiedad separada todas aquellas instalaciones ubicadas dentro de los límites de la unidad privativa de que se trate que estén al servicio exclusivo del titular dominical de la misma. En este sentido, las instalaciones comunes del edificio —tales como conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, etc.— pasan a ser privativas cuando ya se encuentren en el interior de cada vivienda, local de negocio o cualquier otra unidad independiente.

Por su parte, los **elementos comunes** son aquellas partes del edificio necesarias para su sustentación o **conservación**, y que están destinadas al uso y disfrute de los propietarios en **común**, en relación con sus respectivos apartamentos **-Fuentes Lojo-**.

El artículo 396 del Código Civil contiene una enu-

## 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

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**.

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

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.**





meración de los elementos comunes, si bien la misma tiene carácter meramente enumerativo y no taxativo, es decir, se trata de una relación extensa pero no cerrada, pudiendo extenderse el carácter común a otros elementos que no figuran en el mismo; es más, no todos los elementos y servicios descritos en el citado precepto han de ser ineludiblemente comunes -**STS 23/05/1984**-.

En todo caso, esta **enumeración** sirve para establecer una presunción legal en favor del carácter común, de manera que todos aquellos elementos que no aparezcan claramente como privativos han de presumirse comunes.

La **STS 25/05/2016** señala que en el régimen de Propiedad Horizontal los elementos privativos deben estar claramente **detallados** y **descritos** en el título y sólo los que consten como privativos pueden ser considerados como tales.

Como dice **Loscertales**, todo aquello no contemplado como elemento privativo e independiente es de propiedad común, debiendo realizarse una interpretación amplia y en contra de considerar privada una zona o superficie salvo que esté expresamente determinada como de titularidad individual.

De ahí se deriva la importancia que tiene la correc-

ta configuración del título constitutivo -**Echeverría Summers**-.

Con todo, también cabe la posibilidad de que determinados elementos comunes se configuren como privativos, siempre que no se trate de elementos comunes por naturaleza o sean imprescindibles para el uso de los elementos privativos.

Dentro de los elementos comunes, se encuentran los que se consideran comunes por **naturaleza** y los que lo son por **destino** -**STS de 10 de mayo de 1965**-.

Los elementos **comunes esenciales** o por naturaleza van inherentes al **derecho singular** de propiedad sobre cada uno de los espacios limitados susceptibles de aprovechamiento independiente, siendo indivisibles por ley física. Son los elemen-

---

“Lo habitual será que el uso exclusivo de determinados elementos comunes se establezca por el promotor en el título constitutivo”

---

tos que se relacionan en el artículo 396 del Código Civil.

Los elementos **comunes accidentales** o por destino son aquellos que en concepto de anejos se adscriben al servicio de todos o algunos de los propietarios singulares, sin que ello sea necesario por ley física -**Martín Bernal**-

## Uso exclusivo de elementos comunes

Sentado lo anterior, se admite la posibilidad de que se establezca la **utilización exclusiva** de ciertos elementos o servicios comunes por un propietario de un departamento privativo, “situación que es aceptada por la doctrina y jurisprudencia, como de ordinario ocurre con las cubiertas de los edificios, patios de luces, plazas de estacionamiento sitas en elementos comunes, etc.” -**STS 16/05/2013**-.

Por otra parte, es preciso tener en cuenta que aunque se atribuya el uso exclusivo de un elemento común por destino a unos propietarios en particular, esto no quiere decir que se les **transfiera** la propiedad de ese elemento -**SAP Madrid, Sec. 10<sup>a</sup>, 28/09/2004**-. Así, la **STS 30/03/2007** ha declarado que “la desafectación de un **elemento común no esencial**, como las terrazas, no implica que el bien deje de tener tal consideración; tan solo supone una variación respecto del uso del mismo que cabrían hacer todos los copropietarios con arreglo a su cuota, configurándose el **uso privado o exclusivo** como una excepción a lo que constituye regla general en el régimen de propiedad horizontal”.

Pero en muchas ocasiones los **títulos constitutivos** no son todo lo claros que debieran, generando **dudas** o confusiones respecto a determinados elementos. Por ejemplo, patios en planta baja o terrazas a nivel de la planta alta o ático. Por eso en muchos casos se producen **conflictos** en las comunidades entre quienes pretenden un uso exclusivo por vía de hecho y quienes sostienen que su uso es común.

---

“El beneficiario del derecho de uso exclusivo deberá utilizar la cosa conforme a su destino, sin alterarla”

---

Un ejemplo lo encontramos en la **STS 3/12/1993**, que resolvió una **impugnación** de un acuerdo de realización de obras en la **cubierta** de un edificio. La comunidad consideraba la cubierta de naturaleza común, mientras que los propietarios impugnantes del acuerdo sostenían que la cubierta era de su uso exclusivo, y por ello se oponían a la realización de las obras. El TS señala que el uso exclusivo necesita un **título o acuerdo unánime** que en el caso faltaba, por lo que no puede anularse el acuerdo de realización de obras en la cubierta por ser elemento común.

## Patios y terrazas

Los ejemplos más claros de **elementos comunes** cuyo uso suele atribuirse en exclusiva a algún propietario son los patios y terrazas.

Por lo que se refiere a los **patios**, son unos de los elementos que permiten que sobre ellos pueda recaer un derecho a su **uso exclusivo** por parte del titular de la unidad privativa colindante. En el título constitutivo se suele expresar más o menos así:

“El titular de la vivienda de la planta baja tipo B.1, finca número ..., podrá utilizar como terraza el patio de luces, siendo de su cuenta y cargo los gastos de limpieza”.

Ahora bien, este derecho **no puede impedir** que el patio cumpla su función natural de **ventilación** o **iluminación** de los restantes departamentos privativos. Es decir, se puede atribuir el uso del

suelo del patio, pero **no el espacio libre** que queda sobre el mismo. En algún título constitutivo se ha expresado así: “Las viviendas que, según su respectiva descripción, cuenten en planta baja con patio interior, soportarán a favor de las restantes de las plantas superiores las naturales **servidumbres** de luces y vistas y las de tendido de ropa, por ser tales patios proyección vertical de los deslunados interior”.

O también: “Las terrazas que se forman a la altura de la primera planta serán de uso exclusivo de las viviendas situadas en dichas plantas, a las que han quedado adscritas y, puesto que son patios de luces, soportarán las naturales servidumbres de luces y vistas”.

En cuanto a las **terrazas**, la **STS 8/04/2011** ha declarado que las terrazas son unos de los denominados **elementos comunes por destino** y por tanto pueden ser objeto de **desafectación**, pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa. Así la **STS 24/04/2013** establece que: “Las **terrazas** de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal son **elementos comunes** por destino, lo que permite atribuir el uso privativo de las mismas a uno de los propietarios. Lo que no es posible es atribuir la **propiedad exclusiva** en favor de algún propietario, de las **cubiertas** de los edificios configurados en régimen de propiedad horizontal donde se sitúan las cámaras de aire, debajo del tejado y encima del techo, con objeto de aislar del frío y del calor y que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. La cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la **función** que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio se configure como privativa (Sentencias TS 17 de febrero 1993, 8 de abril de 2011; 18 de junio 2012, entre otras)”.

Un ejemplo de norma especial en el título constitutivo relativo al **uso privativo de terrazas de ático -terrazas a nivel-** sería:

“Las terrazas que se forman a la altura de la última planta, merced al retranqueo de las fachadas, constituyen terrazas de uso privativo de las viviendas sitas en dichas plantas, en la parte que, respectivamente, enfrenta con su fachada”.

Es el caso también de las terrazas descubiertas de viviendas en planta baja. Algún título constitutivo lo expresa así, en la propia descripción de las viviendas con terraza descubierta: “Esta vivienda tiene el uso exclusivo de la zona común destinada a espacio libre o terraza descubierta que confronta en parte de sus fachadas con la calle...”.

## Disposición en el título constitutivo

La atribución del uso exclusivo de un elemento común puede hacerse en el título constitutivo.

Por ejemplo, en alguna escritura de obra nueva y división horizontal se establece la especialidad de la siguiente manera:

“Cada una de las viviendas en planta baja, puertas número (...), dispone de determinada/s zona/s destinada/s a terraza descubierta, ubicada/s en esa planta, tal y como consta en la descripción de cada una de ellas, hecha en esta escritura. Y cada una de las viviendas en tercera planta alta, puertas números (...) dispone de determinada zona destinada a

---

“El beneficiario del derecho de uso exclusivo estará obligado a costear los gastos que origine su conservación y mantenimiento”

---



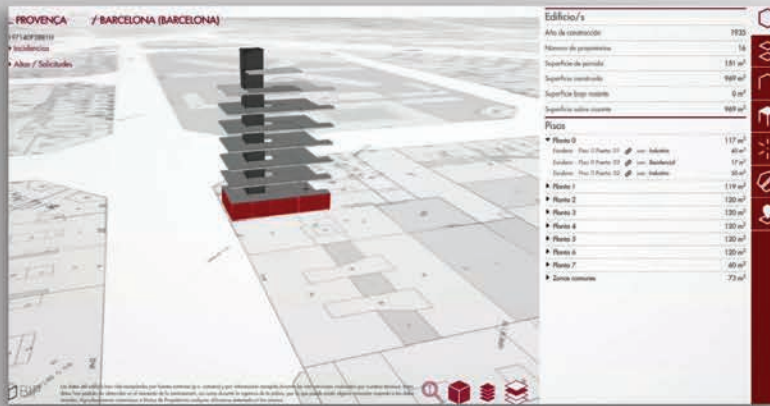
**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

## #comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #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

terrazza descubierta, ubicada en la planta de cubierta del edificio, tal y como consta en la descripción de cada una de ellas, hecha en esta escritura. Las indicadas zonas están perfectamente delimitadas y separadas una de otra por medio de muro de obra, cuyas terrazas son de **uso exclusivo y excluyente** de las respectivas viviendas en las que se quedan integradas”.

Por lo tanto, en la escritura de declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal, el **promotor** puede establecer determinadas especialidades, y entre ellas, atribuir el **uso exclusivo** de determinados elementos comunes.

Por ejemplo, puede atribuir el **uso del patio de luces** de la primera planta a los titulares de las viviendas situadas en dicha planta: “El suelo pisable del patio de luces del edificio será usado por los titulares de las viviendas de la planta primera alta”.

Pero hay que tener claro que estas normas especiales únicamente pueden fijarse por el promotor mientras sea el dueño único del edificio. La **SAP Madrid, Sec. 14ª, 14/09/2005**, confirmó la **nulidad** de una **escritura** otorgada por la **promotora** en la que, entre otras cosas, atribuyó el uso exclusivo de un elemento común a un propietario, porque se había dispuesto cuando la promotora ya no era la única propietaria porque ya había vendido algunas viviendas o locales, debiendo de haber recabado la autorización **unánime** de todos los

propietarios, de manera que el Tribunal entendió que era contraria a la legalidad vigente al precisar el consentimiento unánime de los copropietarios del edificio.

## Atribución por acuerdo comunitario

Lo habitual será que el uso exclusivo de determinados elementos comunes se establezca por el promotor en el título constitutivo. Pero también cabe la posibilidad de que se realice por acuerdo comunitario, que habrá de ser adoptado por unanimidad. Podrá realizarse mediante la aprobación de estatutos —incluyendo una norma específica al respecto— o mediante un acuerdo “ad hoc”. A tal efecto, deberá constar en el **orden del día** de la junta en la que se vaya a tratar el asunto, y aprobarse por la totalidad de los propietarios que a su vez representen el 100% de las cuotas de participación.

Un caso curioso es el resuelto por la SAP Granada, Sec. 4ª, de 07/06/2013, que concedió validez a unas actas notariales de manifestaciones que concedían el uso exclusivo de determinados elementos comunes a algunos propietarios, sobre la base de que la modificación del título constitutivo puede hacerse en cualquier forma que constate el consentimiento unánime de los propietarios, y dado que los apoderados que otorgaron tales actas ostentaban poder suficiente para ello, han de considerarse válidas para modificar el título constitutivo.

Del mismo modo, para modificar un acuerdo de atribución del uso exclusivo de un elemento común a un determinado propietario será necesario un nuevo acuerdo adoptado también por **unanimidad**.

## Consentimiento tácito

Como se ha dicho, la atribución del uso exclusivo de elementos comunes ha de realizarse bien en el

---

“Es muy importante que el Administrador de la Comunidad examine con detenimiento el título constitutivo y, en su caso, estatutos y/o libro de actas, a fin de conocer con precisión su contenido de cara a afrontar y resolver con éxito posibles conflictos”

---



título constitutivo, bien en los estatutos, o bien por acuerdo “ad hoc”. Por tanto, ha de hacerse expresamente.

Entonces, cabe preguntarse: **¿es posible la atribución tácita?** Hemos de responder que sí, como hace la **SAP de Cádiz, Sec. 2ª, de 21/05/2018**, en la que el Tribunal determinó que los propietarios pueden tener el uso privativo de un elemento común no recogido en el título constitutivo por el consentimiento tácito de la comunidad. Dice así:

“En este caso, el uso exclusivo no se estableció en la escritura de constitución de la propiedad horizontal ni consta en las escrituras públicas de compraventa ni la obligación asumida por el promotor en el documento privado de compraventa de construir una terraza equivale a la atribución del uso de la zona de cubierta ocupada pero **la doctrina del Tribunal Supremo también ha admitido la existencia de un consentimiento tácito por parte de la comunidad de autorización del uso**

**correspondiente** -SSTS de 28 de abril de 1986, y 28 de abril de 1992, 16 de octubre de 1992 y 19 de diciembre de 2005, entre otras (...-”.

## Gastos

Una de las cuestiones que más polémicas genera en las comunidades a propósito del uso exclusivo de elementos comunes es la relativa a los gastos de **mantenimientos** y/o reparaciones de tales elementos.

El principio básico es que el beneficiario del derecho de uso exclusivo deberá utilizar la cosa conforme a su destino, sin alterarla, y estará **obligado a costear** los gastos que origine su conservación y mantenimiento, que sean consecuencia del uso natural del bien. Por el contrario, la **comunidad** deberá sufragar las obras **extraordinarias** de reparación o rehabilitación del elemento, salvo que haya existido negligencia del titular del derecho de uso exclusivo ●



## Conclusión

Como hemos visto, en el régimen de propiedad horizontal conviven una propiedad separada -elementos privativos- en forma de departamentos independientes —pisos o locales—, con una copropiedad de los demás dueños de pisos o locales de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes -elementos comunes-.

El **uso** de algunos de estos elementos comunes es posible que se **atribuya en exclusiva** a alguno/s de los **propietarios**, bien mediante su disposición en el título constitutivo, bien por vía estatutaria o de acuerdo expreso adoptado ad hoc. Cabe, incluso, su atribución por vía de **consentimiento tácito**.

Por ello, es muy importante que el Administrador de la Comunidad **examine** con detenimiento el **título constitutivo** y, en su caso, estatutos y/o libro de actas, a fin de conocer con precisión su contenido de cara a afrontar y resolver con éxito posibles conflictos que puedan derivarse de estas situaciones especiales respecto a determinados elementos comunes, tales como patios y terrazas.



# Administrador de conflictos (I)

## Del conflicto a la Mediación

En una sociedad en continuo cambio, el Administrador de Fincas colegiado no solo debe estar en continua evolución sino también abierto a nuevas formas de pensar. El conflicto es positivo y un Administrador de Fincas colegiado también es un facilitador de la buena comunicación.

**JAIME SANTAMARÍA VEGA**  
Experto en desarrollo y organización  
de proyectos  
Comunicación y Mediación



**L**a convivencia nos obliga a tomar una serie de decisiones que pueden generar distorsiones de interpretación o lucha de poderes. En una comunidad los vecinos pueden opinar libremente y podrán utilizar distintas formas de expresar lo que piensan. Aunque lo ideal sería que siempre nos **expresáramos** de manera cordial y afable, por desgracia esto no siempre se consigue. Por este motivo es muy importante que el Administrador de Fincas colegiado conozca los preceptos básicos de la **resolución** de conflictos y así poder aplicarlo en su **profesión**.

Por lo general nuestro día a día nos trae **problemas** que forman parte de la propia existencia del ser humano y de nuestra vida en sociedad. ¿Quién no ha tenido conflictos familiares, en el trabajo o en una comunidad de vecinos? ¿Quién no ha tenido un conflicto con un tercero? ¿Quién no ha tenido un conflicto interno? El que este libre de conflicto que tire la primera ...

## Un reto posible

**Llegar a acuerdos es un reto complicado y posible.** Vivimos en una sociedad en continuo litigio,

en una sociedad que tradicionalmente y de manera exagerada, enténdame, se sustenta sobre el principio de **justicia retributiva** en la que el castigo sobre un determinado hecho delictivo tiene que ser con la misma intensidad, idéntico o semejante ofreciendo reciprocidad. Si les digo “Ojo por ojo, diente por diente” o “Ley del Talión” estoy seguro que saben a lo que me refiero. En nuestra sociedad postmoderna seguimos expresando: “Quien la hace que la pague”.

Si bien es cierto que existen las normas para cumplirlas y para cada norma que se vulnera una sanción, más cierto es que, en los tiempos que corren y ahora más que nunca, deben de existir otros sistemas más **eficaces** de resolución de conflictos como es la justicia restaurativa o la **Mediación**.

Albert Einstein nos dijo: “No podemos resolver los problemas importantes a los que nos enfrentamos desde el mismo nivel de pensamiento que los ha creado”. Por lo que parece lógico que **para resolver un conflicto tenemos que cambiar la forma de pensar**.

Nos hemos acostumbrado a... lo mío es lo mejor, lo tuyo es peor. Yo soy bueno, tú eres malo. Yo gano,

tú pierdes. **Estamos acostumbrados a luchar o a huir.**

## La mejor solución

¿No se ha planteado la posibilidad de que se puede llegar a una solución mejor? Claro que sí ... es más que probable que haya una **tercera alternativa** que satisfaga por igual a las partes **implicadas** en un conflicto. A veces es necesario que: ... “Perdamos un poco los dos para ganar también los dos”.

El **conflicto** es algo inherente al ser humano y por su naturaleza se produce en situaciones excluyentes y que no se pueden dar de manera simultánea. Son situaciones habituales y propias de las relaciones humanas en las que los valores o necesidades son percibidas como opuestas.

**Por sí mismo el conflicto no debe de ser visto como algo negativo**, lo negativo se produce en la forma de afrontarlo. En sí debería de ser visto desde un prisma de crecimiento social y como un elemento enriquecedor de las relaciones teniendo en cuenta que no existe una verdad absoluta. Por norma general los conflictos nacen de diferencias de poder, choque de personalidades o el incumplimiento de ciertas responsabilidades y deberes. La contextualidad de dónde y en qué circunstancias se produce el conflicto serán fundamentales para su **interpretación** y futura resolución, llegar a acuerdos y la satisfacción de las partes es el objetivo final de la **mediación** por lo que habrá que fusionar aprendizaje con recursos suficientes para obtener un fin satisfactorio.

## Percepción y comunicación

La verdadera historia radica en la **percepción**, la **comunicación**, el **comportamiento** y las **emociones**. Somos seres sociales y emocionales, por lo que en nuestro interior a la hora de afrontar un conflicto se produce un proceso psicofísico por el cual nuestros estereotipos, experiencias persona-

---

“Por sí mismo el conflicto no debe de ser visto como algo negativo, lo negativo se produce en la forma de afrontarlo”

---

les o nuestra propia realidad psíquica nos hace ver a nuestros semejantes no por lo que son sino por el significado que en ese momento tienen para nosotros.

Por tanto, **la verdadera historia** nos dice, que las cosas no siempre son como parecen, que muchas cosas dependen de nuestro punto de vista, que lo que percibimos puede tener más detalles de lo que en un primer momento hemos observado y con el tiempo suficiente descubrimos aspectos que antes no éramos capaces de ver. Este proceso nos dice que el conflicto nace como una **oportunidad** que si se enfoca bien provocará la aparición de construcciones viables y aceptables para las partes y por tanto puede ser un proceso positivo.

La mediación se caracteriza, entre otras, por la voluntariedad, **confidencialidad** e imparcialidad, pero si hay dos que destacan por encima de todo son la **flexibilidad** y la creatividad. Es muy complicado que se llegue a un acuerdo que satisfaga a las partes si no hemos sido creativos y mucho menos si no lo afrontamos con flexibilidad.

No olvidemos que un Administrador de Fincas colegiado no es un mediador de conflictos, en tanto en cuanto no tenga la **formación** que le acredite para ello y se cumplan los **preceptos** y **características** requeridas para el ejercicio de la actividad de mediador. Bien es cierto que muchos recursos técnicos y teóricos de la Mediación se podrán utilizar para aportar valor añadido a la profesión y hacer que los entornos laborales del Administrador de Fincas sean más saludables y armonizados. Un Administrador es, entre otras cosas, un facilitador de la buena comunicación ●

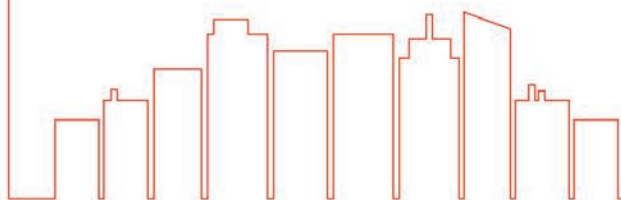
# Vosotros administráis, nosotros te lo asegura mos

Mussap, la aseguradora de los  
administradores de fincas  
para los administradores de fincas

.....

**Infórmate en**  
**desarrollo.comercial@mussap.com**

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





## Requerimiento al avalista en el desahucio

Para poder cobrar la deuda, se exige un requerimiento al avalista en el desahucio por falta de pago y reclamación de rentas que sea previo a la demanda que se interponga. Si no es así, no se puede realizar la petición de condena contra el fiador.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

**A**ntes de que comencemos a explicar la obligación legal de realizar un **requerimiento al avalista en el desahucio por falta de pago**, hemos de explicar algunas cuestiones previas. Como sabéis, en un gran número de los contratos de arrendamiento, ya sean de **vivienda** o de **local de negocio**, se establece por el arrendador la exigencia de que otras personas ajenas al alquiler figuren en el contrato como **avalistas** o **fiadores** del arrendatario.

El objeto de introducir a estas personas en el contrato es garantizar de una mejor manera el cumplimiento de las obligaciones que el inquilino asume, principalmente el **pago de la renta** y de aquellas **otras cantidades asimiladas** que se pacten, como por ejemplo la comunidad de propietarios, consumos energéticos

# La suma que multiplica en **Seguridad y Salud Laboral**

**Empresa líder** en el Sector PRL  
Más de **20 años de experiencia**  
Un equipo con **más de 1.350 trabajadores**

## ÁREA DE GRANDES CUENTAS EN **GRUPO PREVING**

### **TRIPLE VALOR AÑADIDO** PARA TU EMPRESA

En **Grupo Preving** disponemos de tres herramientas idóneas para aportar valor a nuestros clientes:

**DGC** | Dirección de Grandes Cuentas

Buscamos la satisfacción permanente de nuestros clientes a través de un servicio innovador, coordinado y adaptado a sus necesidades.

**PMS** | Promoción de la Salud

Vamos más allá de la Prevención de Riesgos Laborales, ayudando a convertir a nuestras empresas clientes en organizaciones generadoras de salud.

**SMA** | Servicios Médicos Asistenciales

Acercamos y personalizamos el servicio a nuestros clientes con el objetivo de mejorar la salud colectiva de la empresa y de reducir y prevenir el absentismo.

### **NUESTRO MODELO** DE ACTUACIÓN



o suministros -luz, gas, agua, entre otros-.

Frente al impago de la renta o de estas cantidades asimiladas, el arrendador puede interponer un procedimiento para **recuperar la finca**, que se denomina juicio de desahucio. En el **juicio de desahucio** el arrendador puede solicitar solamente la recuperación de la finca dejando para otro momento la reclamación de esas cantidades impagadas, o puede optar por reclamar en el mismo juicio de desahucio la **recuperación de la vivienda o local, y además el importe que se le adeude**.

## Oposición al juicio de desahucio

Los **motivos de oposición al juicio de desahucio** por falta de pago de la renta están muy limitados. Cuando se interpone un procedimiento de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas a la vez, el arrendador lo que persigue es que se le pague su deuda, con lo cual dirigirá su acción contra la **persona obligada** –arrendatario- y en caso de que existan **fiadores**, contra todos ellos para garantizarse de la mejor manera el cobro.

La **Ley de Enjuiciamiento Civil** –LEC-, en su **artículo 437.4.3ª**, exige la obligación de un **previo requerimiento al avalista o fiador antes de iniciar el procedimiento en el desahucio por falta de pago de la renta** y reclamación de cantidades debidas -rentas, luz, agua, comunidad, etc.- Si no se ha practicado dicho requerimiento, no podrá ser estimada la petición de condena contra el fiador.

---

“El arrendador lo que persigue es que se le pague su deuda, con lo cual dirigirá su acción contra el arrendatario y en caso de que existan fiadores, contra todos ellos”

---



El art. 437.4.3ª LEC establece: “No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

3ª. La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de **juicios de desahucios** de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho”.

Así pues la **Ley de Enjuiciamiento Civil admite la acumulación de acciones** en supuestos de concurrencia con **avalista o fiador**. Lo que exige dicho artículo es que deberá de haberse practicado un requerimiento previo al avalista antes de interponer la demanda de desahucio por falta de pago de la renta con concesión de un plazo para el pago.

Esta cuestión del **previo requerimiento al avalista en el desahucio** debe ser examinada de oficio por el Juzgado cuando se presenta la demanda, en cuanto constituye un **requisito de procedibilidad**, por lo que si no se aprecia a la hora de la admisión de la demanda, deberá ser alegado en el juicio verbal para que se inadmita la acumulación de acciones frente al avalista solidario.

## Conclusión

Si se dirige el procedimiento de **desahucio** contra el **fiador o avalista**, a los efectos de que sea condenado solidariamente con el inquilino al pago de las rentas adeudadas, **deberá ser requerido de pago antes de demandarlo** ●





# Sentencias: Requerimiento al avalista en el desahucio

## **Audiencia Provincial de Madrid -Sección 20ª-, sentencia 16.09.2016:**

«Aunque la ley no establecía la forma del requerimiento previo de pago a los avalistas solidarios, es lo cierto que debería ser, cuanto menos, expreso y dirigido al avalista expresando la cuantía, la deuda, y dándole oportunidad de atender a su pago. Los **correos electrónicos** que se acompañan con la demanda no cubren los anteriores requisitos pues no se dirigen a los avalistas ni contienen un requerimiento de pago expreso a los avalistas demandados.

Nos encontramos ante un **requisito de procedibilidad** sin cuyo cumplimiento previo a la demanda no podía plantearse válidamente la **acumulación objetiva** al juicio de desahucio de las acciones del arrendador frente a los avalistas solidarios, a quienes se pretendía dar la posibilidad de evitar el ejercicio de las acciones legales, atendiendo el requerimiento prejudicial»

## **Sentencia de la AP Pontevedra, Sección 6ª de fecha 18 de diciembre de 2012:**

«No se hizo así, de manera que, incuestionado que a la fiadora de la relación arrendaticia no se le ha realizado **el requerimiento** de pago que ha de ser previo al juicio, su inexistencia provocará inevitablemente **la absolucón** en la instancia de la misma, en cuanto constituye un requisito de procedibilidad, pues insistimos, la juzgadora de instancia debió apreciar de oficio en el trámite de admisión de la demanda, o en todo caso en la vista, que existía una indebida acumulación de acciones, no habiéndose procedido así ni por el órgano judicial, ni por las partes, procede inadmitir la acumulación de acciones frente a la fiadora solidaria».

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS



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 <b>30</b> AÑOS	mantenimiento periódico <b>33.000</b> PUERTAS	mantenimiento periódico <b>MAYOR RED</b> 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



# La lícita repercusión de gastos e impuestos al arrentario/a de viviendas y locales

Mucho se está opinando sobre la conveniencia de limitar “el precio de los alquileres” de viviendas en según qué ciudades y/o zonas. El debate social y mediático se centra en la necesidad de limitar “el precio del alquiler” de viviendas, a fin de que puedan acceder a ellas, como primera residencia, familias con ingresos medios.

Este mismo debate se encamina a que el acceso a viviendas de alquiler a precios asequibles sea una verdadera posibilidad en todas las ciudades de nuestro país, incluso en las más habitadas y con mayores alzas anuales en los precios de los arrendamientos.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ.

Abogado

Profesor en cursos de formación

**E**l RDL 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ya prevé una primera intervención en el mercado arrendaticio al inaugurar una diferenciación en la figura del arrendador, cuando éste es **persona jurídica**, y obligarle a un arrendamiento por el plazo de 7 años, en lugar de los 5 si es persona física.

Pero ha habido otras voces que intentaban que el citado RDL incluyera una limitación en las rentas contractuales para unas determinadas zonas o ciudades; y esas voces parece que no han cesado en su empeño.

Ahora bien, a nuestro entender, cabe diferenciar, por un lado **la renta contractual** prevista en el artº 17 de la LAU -y que hasta la fecha es “...la que estipulen las partes”-, de la posibilidad que prevé el artº 20 de la misma Ley y que se refiere a que “...las partes podrán pactar que los **gastos generales** para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos y cargas.....sean a cargo del arrendatario”.

## La pretensión de limitación de “los alquileres”

Así pues, el “precio del alquiler” no tiene porqué referirse sólo a la renta contractual regulada en el artº 17 de la LAU por la libertad de pacto entre las partes. Y ello por cuanto la propia LAU permite incluir en el “precio del alquiler” lo que se denominaban “**cantidades asimiladas a la renta**” y que

---

“También se pueden repercutir el coste de los servicios en el inmueble o gastos de la comunidad de propietarios, como pueden ser los del coste del servicio de conserjería”

---

# myOpen

Control de Accesos,  
Seguridad, Comodidad



Da o quita acceso a tus instalaciones, ya sea parking, edificio de oficinas, comunidad o recinto privado.

Si eres propietario, usuario, empresario o gestor, infórmate:

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

[myopen@myopen.es](mailto:myopen@myopen.es)

664 722 571 / 687 073 129





son definidas por la norma como “gastos generales” y que incluyen los tributos y costes generales del edificio.

La repercusión de los Impuestos de Bienes Inmuebles que correspondían al inmueble arrendado, así como de los servicios de portería, conserjería o ascensor, eran práctica habitual y casi obligada en los arrendamientos sometidos al TR LAU de 1964. Ante la “congelación de las rentas”, a los arrendadores sólo les quedaba el consuelo de, al menos, **repercutir** la totalidad del importe del **IBI** y de los gastos comunes que anualmente se iban -y todavía hoy en los arrendamientos sometidos a prórroga forzosa- incrementando para adecuarlos a su coste real en cada momento.

Pero esta práctica de diferenciar la renta contractual de los impuestos y servicios, ha quedado en desuso desde que la LAU de 1994 dio **libertad de pacto** en la renta contractual -artº 17 LAU-; precepto que no ha sido modificado en las regulaciones normativas de reforma. Digamos que la práctica en el mercado arrendaticio de viviendas ha sido la de fijar una renta contractual que incluye esos impuestos y servicios que hasta ahora van a cargo del

arrendador y que no se repercuten de forma diferenciada en el recibo mensual.

En la actualidad cuando se paga “el alquiler de un piso”, se incluyen los impuestos y gastos comunitarios que el arrendador abona con lo que percibe del arrendamiento.

## La repercusión de gastos e impuestos

El artº 20 de la vigente LAU, como hemos apun-



“En la actualidad cuando se paga “el alquiler de un piso”, se incluyen los impuestos y gastos comunitarios que el arrendador abona con lo que percibe del arrendamiento ”



tado, permite que, con independencia de la renta pactada en el **contrato** y que tiene su fundamento en la libertad de pacto del artº 17, se fije en el contrato un pacto por el que se **repercute** al arrendatario la **individualización** para su entidad, en primer lugar, de **los tributos**. Tales como el Impuesto de Bienes Inmuebles, pero también las famosas tasas de basuras que todavía cobran muchos municipios, o los de transporte metropolitano que cobran otros.

Pero también, se pueden repercutir el coste de los servicios en el inmueble o gastos de la comunidad de propietarios, como pueden ser los del coste del servicio de conserjería, pero también los de **calefacción central**, ascensores, limpieza comunitaria y asimilados.

El artº 20 exige -pero **sólo** exige- que esté **expresamente fijado este pacto en el contrato**, con la indicación de ese coste y esos conceptos en el momento de la firma del contrato, sin perjuicio de su actualización durante el plazo del arriendo -5 o 7 años-.

## La jurisprudencia, a favor

La **jurisprudencia** no ha planteado objeciones a esta posibilidad ni a esta regulación. Así, en la **Sentencia de la AP A Coruña**, Santiago de Compostela, Sec. 6.ª, 18/2019, de 6 de marzo; Recurso 231/2018, se desestima tal reclamación por parte del arrendador pero por no constar el referido acuerdo por escrito tal y como era exigible. En el mismo sentido la **Sentencia de la AP Zaragoza**, Sec. 4.ª, 599/2018, de 21 de mayo; Recurso 237/2018, que proclama que al no haberse pactado en el contrato de arrendamiento la repercusión de gastos al arrendatario, conforme a lo dispuesto en el art 20 LAU, no procede su reclamación.

**En la Sentencia AP Navarra**, Sec. 3.ª, 162/2018, de 28 de marzo; Recurso 758/2017, se estima el **desahucio de vivienda** por falta de pago de rentas y suministros, al quedar probado el impago de

---

“No puede tener el mismo precio del alquiler el de un piso con servicio de conserjería y calefacción comunitaria que otro piso, quizás en la misma calle y acera, sin estos servicios”

---

la renta y la obligación contractual del arrendatario de abonar los “gastos domésticos consumidos” a la presentación de los correspondientes recibos.

Y muy clara es la **Sentencia de la AP Madrid**, Sec. 9.ª, 215/2018, de 7 de mayo; Recurso 110/2018. En dicha Sentencia, pese a que el arrendador no aportó justificante de los recibos por cuotas comunitarias, se estima la reclamación por cuanto dicha repercusión se pactó en el contrato y ha sido pagada por el arrendatario en otras ocasiones

Pues bien, legitimada esta posibilidad de repercusión de tributos y gastos comunes, habrá que volver -a nuestro entender y consejo-, a desglosar en los contratos lo que es renta y lo que son repercusiones del artº 20 LAU.

Y ello por cuanto, no puede tener el mismo “precio del alquiler” el de un piso con servicio de conserjería y calefacción comunitaria que otro piso, -quizás en la misma calle y acera- sin estos servicios. Y ello por la propia lógica del principio del **coste de la prestación de servicios**.

## Servicios de la finca

Evidentemente, la renta contractual no puede ser la misma en una **vivienda reformada** que otra que precisa una renovación a fondo de sus instalaciones, pero también es cierto y es más cierto, que el total importe a abonar por un arrendamiento de una vivienda debe **diferenciar** ambas realidades en todas sus características y entre estas notas características está la relativa a los servicios de que

---

“Entendemos que hará bien el arrendador, a partir de ahora, en justificar el importe total que le cobra al arrendatario por el alquiler de su piso”

---

dispone la finca y/o la comunidad de propietarios.

Por ello, entendemos que hará bien el **arrendador**, a partir de ahora, en **justificar** el importe total que le cobra al arrendatario “por el alquiler de su piso”. Y ello como **prevención** de posteriores regulaciones de **límites** de rentas contractuales o de posibles impactos en los IRPF's de los arrendadores, etc.

En definitiva, se **recomienda** justificar en el contrato de arrendamiento el mayor importe en el “precio del alquiler” de su piso, por ser mayores los servicios que ofrece en relación a otras viviendas en la misma zona, calle o incluso acera. Es decir, **cobrar** más por estar ofreciendo **más servicios**, o dar más valor añadido a una contraprestación, y no únicamente como muestra de una actividad lucrativa sin más.

Una vez fijadas las cantidades a repercutir al arrendatario, éstas podrán incrementarse anualmente. Los impuestos y tributos, en la suma que se incrementen éstos. Los gastos comunes con el límite del doble del porcentaje en el que se pueda incrementar la renta. Por tanto, las cantidades inicialmente fijadas en el contrato están sujetas a la variación de las mismas, en los términos indicados por el párrafo 2 del artº 20 LAU y que se ha referido.



## La repercusión en locales de negocio

La **repercusión** del Art. 20 de la LAU puede aplicarse, asimismo, en el arrendamiento de locales de negocio. De facto, podemos decir que, ya en la actualidad, está más extendida esta práctica de arrendar un local por una determinada renta contractual y añadir en el contrato y el alquiler mensual, la repercusión de los gastos generales de la finca, y que pueda ocurrir que el local no tenga acceso a la escalera pero que no esté excluido de estos gastos.

Además, las **cantidades** que se añaden a la **renta contractual** forman la **base imponible** del arrendamiento y sobre esta base se calcula el IVA correspondiente y la retención a cuenta del IRPF si el propietario es **persona física**.

En locales de negocio, **despachos profesionales** u oficinas, entre otras, puede parecer más justificada la repercusión de gastos e impuestos que en viviendas. Pero, a nuestro entender, la justificación es la misma, al ser la misma la razón que la motiva y el precepto legal que lo ampara.

# Arrendamientos Urbanos: Jurisprudencia al día

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.**

**Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona**

**En la reclamación de pago de los gastos de suministros de la vivienda arrendada es competente el tribunal del lugar en que esté la finca arrendada.**

“Para la resolución del presente conflicto negativo de competencia debemos de partir de las siguientes consideraciones:

I) En el **juicio verbal** no es válida la sumisión expresa ni tampoco la tácita, según resulta de lo dispuesto en el art. 54.1 LEC. Cualquiera que sea la pretensión ejercitada en esta clase de juicio, la **competencia territorial** se determina siempre de forma imperativa con arreglo a los fueros legalmente establecidos para cada caso: en primer lugar, el fuero especial que corresponda conforme a las previsiones del art. 52 LEC; y, en su defecto, los fueros generales relativos al domicilio o residencia del demandado -art. 50 LEC para las personas físicas y art. 51 para las personas jurídicas y entes sin personalidad-. Según el art. 54.1 LEC, uno de estos fueros especiales de carácter imperativo es el recogido en la regla número 7 del art. 52.1 LEC, que establece lo siguiente: “En los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca”.

II) Cuando la discusión se centra en determinar si la acción ejercitada deriva de un **contrato de**

**arrendamiento** -lo que exigiría la aplicación del fuero imperativo del art. 52.1.7.º LEC-, o si, por el contrario, estamos ante una acción de **condena pecuniaria** desligada del contrato -lo que determinaría la aplicación del fuero general contemplados en los arts. 50 y 51 LEC-, es doctrina reiterada de esta sala que las posibles dudas acerca de la propia acción ejercitada, si es independiente o no del contrato de arrendamiento, deben resolverse a favor de la aplicación de la norma imperativa, tanto más ante la posibilidad de tener que interpretar o estudiar el **contrato de arrendamiento** para poder decidir acerca de la procedencia de la reclamación.” -**STS, Sala Primera, de lo Civil, de 25 de junio de 2019-**

**Derecho de desistimiento. Inaplicabilidad cuando un coarrendatario abandona la vivienda.**

“Toda vez que lo que se pretende por la parte actora no es la resolución del contrato, sino la **reclamación** de cantidad frente a los arrendatarios que suscribieron el contrato, y de forma unilateral abandonaron la vivienda, porque si la demandada abandono la vivienda, como alega en el mes de septiembre de 2015, no puede entenderse que quede **exonerada** de sus obligaciones como arrendataria, cuando no costa que **notificara** siquiera el presunto abandono de la vivienda a la arrendadora, sin perjuicio de los efectos que entre los arrendatarios pueda tener tal hecho, puesto que una cosa es el derecho de **desistimiento** que la ley de arrendamientos urbanos reconoce al arrendatario, y otra cuestión distinta es que en un contrato suscrito por varios arrendatarios, **alguno** de ellos presuntamente abandone la vivienda, **sin consentimiento** ni expreso, ni tácito del arrendador, y por tal hecho se pueda deducir que queda exone-

rado de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, puesto que dicha interpretación es contraria al artículo 1256 del C. civil.” -**SAP Madrid, Sección 9.ª, 369/2019, de 17 de julio-**

### **Eficacia del requerimiento de pago enviado por burofax no recogido por el arrendatario.**

“En el presente caso entendemos que se ha **acreditado** el contenido del requerimiento en virtud de la certificación realizada por el servicio de correos, por lo que consideramos que no hay duda de cuál fue el texto del burofax remitido al apelante el 26 de julio de 2016. Por lo demás, dicho contenido reúne los **requisitos** para conformar un requerimiento de pago que impide oponer la **enervación** en fase procesal posterior puesto que contiene en su apartado tercero último párrafo verdadero contenido intimatorio pues en la misiva se dice por el letrado remitente haber recibido instrucciones de que, en caso de no estar abonada dicha cantidad en su totalidad, hasta el 31 de agosto de 2016, interpondría en el mes de septiembre demanda judicial de reclamación de cantidad y desahucio. (...) En conclusión, **certificado** el contenido del requerimiento de pago y cumpliendo dicho contenido las exigencias formales y de fondo para evitar la enervación de la acción desahucial, habiéndose el mismo remitido a la dirección de la vivienda arrendada y constando que no fue retirado de las oficinas de Correos a pesar de que se dejó nota de aviso, entendemos que la falta de conocimiento de su contenido es imputable a la intención, negligencia o desidia de la destinataria, lo que comporta conferir a dicho requerimiento la virtualidad de impedir la enervación.” -**SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 309/2019, de 25 de junio-**

### **Desahucio por falta de pago. El pago de la renta no puede entenderse acreditado mediante depósito notarial.**

“Por lo que se refiere al pago de las rentas, admitido por los arrendatarios que no abonaron las mismas en la forma y tiempo establecidos en el contrato, el cumplimiento de dicha obligación no puede enten-

derse acreditado mediante el depósito de dichas cantidades en una notaría, cuyo destino final no consta se haya entregado a la arrendadora; tampoco se acredita el pago por el hecho de que se hubiera constituido un aval que no se ha ejecutado o por la no utilización de la fianza al pago de las mensualidades reclamadas; de manera que entendemos acreditado el incumplimiento de dicha obligación de pago por parte de los arrendatarios. Partiendo de dicha situación, concurren los requisitos establecidos en la ley para acoger la **acción de desahucio** por falta de pago de la renta, por lo que la demanda debió ser estimada, declarando resuelto el contrato de arrendamiento y condenando a la demandada al pago de las cantidades adeudadas y reclamadas en la demanda inicial, devengadas desde el mes de mayo de 2.018 hasta la efectiva entrega de la posesión de la vivienda a la arrendadora, lo que deberá cuantificarse en ejecución de sentencia.” -**SAP Madrid, Sec. 20.ª, 239/2019, de 3 de junio-**

### **Aplicabilidad del “control de incorporación o inclusión” en contrato de arrendamiento entre empresarios.**

“De esta doctrina jurisprudencial se deduce que al no tener la **recurrente** en el actual supuesto la condición de **consumidor**, el único control que puede realizar la cláusula cuestionada es el que se refiere a la incorporación o **inclusión**. Como se dice en la resolución impugnada, el tenor de la cláusula es claro y preciso, tanto en su tenor literal como en el caso al que se refiere y sus consecuencias. Así, la mera redacción del mismo permite conocer la duración del contrato de arrendamiento, que este plazo es **obligatorio** para ambas partes que contraen, y que las consecuencias de su incumplimiento por cualquiera de las partes, siendo importante subrayar que estos efectos de una hipotética infracción afectan **a las dos partes contratantes** y no sólo a la parte en teoría más débil del contrato: es decir, se prevé la consecuencia para la persona que decide retirarse unilateralmente del contrato ante la rescisión del mismo, sea una u otra de las partes del el contrato.” -**SAP Tarragona, Sección 3.ª, 152/2019, de 14 de mayo- ●**



# 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



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

# Las adendas o documentos de prórroga los carga el diablo

Es una práctica muy extendida en el sector que al vencimiento de un contrato de arrendamiento de vivienda se firme una adenda o documento de prórroga para alargar la duración del mismo, y que, como contrapartida a la concesión de esa prórroga por el arrendador, se pacte un aumento de la renta.

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
Socio de Fuentes Lojo Abogados  
Vocal de la Comisión de Codificación  
de Cataluña

De esta forma, se trata de evitar que nazca un nuevo contrato de arrendamiento a todos los efectos, especialmente en cuanto al nuevo nacimiento de las prórrogas legales que desde 6 de marzo de 2019 son de 5 años si el arrendador es persona física, o 7 años si el arrendador es persona jurídica.

Pero **cuidado**; la firma de estos documentos, aparentemente inocuos, puede tener **graves consecuencias** jurídicas para el arrendador.

Nótese que la redacción vigente del art. 18 de la LAU **prohíbe** aumentar la renta anualmente por encima de la variación que experimente el IPC por toda la duración del contrato en perjuicio del arrendatario de vivienda, conforme a la última redacción vigente dada por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

## Incumplimiento legal

De tal forma que, mientras dure el contrato de arrendamiento, habrá que **respetar** la **renta** inicialmente pactada sin perjuicio del derecho a su **actualización legal**; y cualquier pacto que se firme de aumento de renta por encima de dicho límite legal perjudicial para el arrendatario, será nulo de pleno derecho, conforme al art. 6 de la LAU.

De lo anterior, se colige que es **incompatible** jurídicamente una prórroga – sea legal o contractual - del contrato que conlleve un aumento de renta por encima de dicho límite legal, pues de lo contrario se es-

---

“Evite riesgos jurídicos, y si el arrendatario le pide una prórroga del contrato, no se complique y no firme documento alguno”

---



tarían vulnerando los citados arts. 18 y 6 de la LAU.

### Pero, ¿cuáles son las consecuencias jurídicas de dicho incumplimiento legal?

Dependerá del contenido exacto de la adenda en cada caso. Si de su contenido se desprende, claramente, que la voluntad de las partes fue no **extinguir** el contrato de arrendamiento anterior, sino solamente **modificar** el mismo, estando en vigor el resto de obligaciones y derechos del contrato, ello deberá comportar la nulidad de pleno derecho de la cláusula de aumento de renta pactada, siendo válidas el resto de cláusulas del contrato, por lo que el contrato se prorrogará por el tiempo convenido en la adenda o documento de prórroga, pero el **arrendador** no podrá reclamar el aumento de renta pactado, sino solamente la **renta pactada de inicio actualizada** conforme al IPC.

## Voluntad de las partes

Por el contrario, si de la redacción de la adenda se desprende claramente que la **voluntad de las partes** fue crear una **nueva relación obligacio-**

**nal**, el aumento de renta pactado será plenamente **válido**, pero el arrendatario tendrá derecho a exigir una nueva prórroga legal de cinco años si el arrendador es persona física, o de siete años si es persona jurídica, con independencia del plazo de “prórroga” que se haya pactado.

Así pues, evite **riesgos jurídicos**, y si el arrendatario le pide una prórroga del contrato, no se complique y no firme documento alguno; deje que el contrato se vaya **renovando** por tácita reconducción mensual o anual -arts. 1566 y 1581 del Cc-, según proceda, controlando las fechas de **vencimiento** y actualizando anualmente la renta conforme a la variación del IPC, hasta que quiera ponerle fin notificando su extinción al efecto.

Nótese que todo lo expuesto solamente se aplica cuando estemos ante un **arrendamiento de vivienda permanente** -art. 2 de la LAU-, y no cuando estamos ante otra tipología de arrendamiento de finca rústica o urbana como puede ser el **vacacional**, de local de negocio, de oficina, turístico, en los cuales existe una plena **autonomía** de las partes para pactar lo que consideren oportuno con los límites del art. 1255 del Código Civil ●



ARAGÓN

**Toma de posesión  
cargos Junta de  
Gobierno**



Tras la convocatoria de elecciones para la renovación de varios cargos de la Junta de Gobierno de CAF Aragón y al presentarse una única candidatura conjunta el día 6 de noviembre, se proclamó electos a los siguientes colegiados.

- PRESIDENTE  
**MIGUEL RUIZ LIZONDO**
- VICEPRESIDENTA 2ª  
**Mª ANTONIA BIELSA BLAS**
- TESORERO  
**CARLOS DE MIGUEL CABEZA**
- VOCAL 2º  
**F. JAVIER CRESPO JORDAN**
- VOCAL 4º  
**DIANA Mª SENAO LANDIVAR**
- VOCAL 5º  
**CARLOS J. GASCON LOGROÑO**
- VOCAL 6º  
**PABLO SALDAÑA MEDINA**
- VOCAL 10º  
**DIEGO LAZARO TOBAJAS**

**VI Jornadas Jurídicas  
aragonesas de  
propiedad horizontal**

CAF Aragón organizó las VI Jor-

nadas Jurídicas Aragonesas de Propiedad Horizontal que congregaron en **Zaragoza** a un gran número de profesionales colegiados de la administración de fincas de nuestra Comunidad Autónoma.

El encuentro se celebró los días 14 y 15 de noviembre en la Cámara de Comercio de Zaragoza y contó con la presencia de expertos en derecho de la **propiedad horizontal**, especialistas en mediación e ilustres juristas, así como **Ángel Dolado Pérez** -Justicia de Aragón-, y **Verónica Villagrasa Dolsa** -directora general de Vivienda del Gobierno de Aragón-.

Las jornadas contaron con ponencias y mesas redondas sobre cuestiones prácticas en materia laboral en comunidades de propietarios; mediación: aplicación práctica para administradores de fincas; cláusulas abusivas en contratos de mantenimiento y servicios en comunidades de propietarios; la profesión del Administrador de Fincas: retos actuales y perspectivas y reglamentación de las viviendas de uso turístico.

BALEARES

**Cena de  
compañerismo**

Se ha celebrado la tradicional



Cena de Compañerismo que cada año se desarrolla con motivo de nuestro Santo Patrón, con una asistencia de más de 160 personas. La cita de este año tuvo un carácter especial puesto que se celebró el **50 aniversario** de la creación del Colegio. Cuarenta y cinco compañeros/as se reunieron el día 18 de abril de 1969 con el fin de constituir el **Colegio Oficial de Administradores de Fincas** de Baleares, y este año pudieron acompañarlos ocho de las nueve personas que todavía están entre nosotros. Agradecer especialmente la aportación económica que hicieron ocho empresas, para adquirir las placas conmemorativas que se entregaron a los **Administradores Fundadores** y otros gastos de la cena y que fueron las siguientes: Eléctrica Baleares, Conversia, Ascensores Aspe, Ascensores Malift, Ascensores Thyssen, Balear de Ascensores-Orona, Banco de Sabadell, Fontanería Sin Obras-Osifar, Gómez Group Metering y Pinturas Escribano. Agradecer también a las más de 40 empresas que colaboraron en el sorteo de regalos.

Se celebró, igualmente, una



Infringir las normas  
de seguridad laboral  
**puede salir muy caro**

**Todas las CCPP** están obligadas a cumplir con la  
normativa vigente de seguridad laboral,  
**tengan trabajadores o no.**

El servicio de Coordinación y Prevención  
de Riesgos Laborales de IESA te ayuda a evitar  
riesgos y sanciones de manera sencilla  
y automatizada.

**91 140 72 08**

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

Jornada Técnica en el Colegio sobre el **autoconsumo energético** y la tecnología solar en las Comunidades de Propietarios, que estuvo patrocinada en su totalidad por la empresa “PV Solar-Solsulet-Soluciones Solares Ibicencas”. Como ponentes intervinieron **Sebastián Martínez**, cofundador de PV Solar; y **Miguel Aguado**, divulgador ambiental en conferencias, radio y televisión.

También se han celebrado las V Jornadas de Formación, pudiendo contar un año más con dos importantes Patrocinadores; **Orona-Balear de Ascensores** y **Eléctrica Baleares Consultores**. Se impartieron interesantes ponencias sobre vivienda, violencia de género, ascensores, fiscalidad, eficiencia energética, Ley de Propiedad Horizontal y se presentó también la nueva figura colegial del Oficial Habilitado que tanto interés ha despertado en el colectivo y que iniciará su andadura el mes de enero del año 2020.

**BARCELONA Y LÉRIDA**

**Conferencia de Conversia sobre Protección de Datos de carácter personal**

El Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida acogió en octubre una conferen-



cia en materia de protección de datos, impartida por Conversia, a través de la cual se trasladó a los asistentes una visión práctica del cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos, aplicada a los Administradores de Fincas y las comunidades de propietarios.

La conferencia fue todo un éxito, con más de 70 asistentes, y estuvo a cargo de **Joaquim Lloveras** y **Alexandra Andrés**, consultores de **Conversia**, que aportaron soluciones y recomendaciones prácticas para el adecuado cumplimiento normativo en este ámbito.

Durante la sesión, los asesores expertos explicaron las consecuencias que ha comportado la aplicación definitiva del **Reglamento General de Protección de Datos** y analizaron la **Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales**. También trataron otros temas como las obligaciones de los Administradores de Fincas derivadas de la actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios; infracciones y sanciones en caso de vulnerar la normati-

va, o la visión práctica del **cumplimiento** de la normativa de protección de datos de un Administrador de Fincas y de una Comunidad de Propietarios, entre otros. Al finalizar la sesión, se abrió un turno de preguntas a los ponentes para resolver dudas de los asistentes.

**CANTABRIA**

**El CAFCantabria celebra la cena del 50 Aniversario**



Alrededor de ochenta administradores de fincas colegiados de Cantabria e invitados asistieron el pasado 29 de noviembre a la cena de gala con la que esta institución colegial ha puesto el **broche de oro** a los actos conmemorativos de su **50 Aniversario**.

El evento, celebrado en los salones del Hotel Real de Santander, estuvo presidido por el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE-, **Salvador Díez Lloris**, y contó con la presencia de los tres últimos presidentes del colegio en Cantabria: **Ubaldo Zavala**, **Benito Francisco Sainz Cotera**

y el actual titular de este cargo, **Alberto Ruiz-Capillas**.

Entre los invitados a este evento, que discurrió en un ambiente festivo y de enorme cordialidad, se encontraban, igualmente, la directora general de Vivienda del Gobierno de Cantabria, **Eugenia Gómez de Diego**, así como el presidente del Colegio de Sevilla, **José Feria Moro** -colegio hermanado con el de Cantabria-, y representantes de otros colegios profesionales e instituciones de la región.

De forma paralela a esta velada, que se prolongó más allá de medianoche, CAF Cantabria organizó una **exposición** sobre el medio siglo de vida del colegio en la que se mostraban objetos, **fotografías**, recortes de prensa y otros artículos que reflejaban los **hechos** y a sus **protagonistas** más importantes ocurridos en este medio

**EXTREMADURA**

**Jornadas de Formación**



El Colegio de Extremadura, en su apuesta por la formación de

**calidad** y la búsqueda de soluciones para el día a día profesional de sus colegiados, organizó una Jornada de Formación en la que participó **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas, que explicó como hay que actuar, formandose, para poder dar respuestas a todas las necesidades de los clientes.

A continuación se desarrolló una Mesa Redonda con varios agentes sociales para atender y dar soluciones al acuciante problema de la **accesibilidad** en las comunidades de propietarios.

También se celebró otra Jornada de Formación impartida por **Macarena Muñoz**, del **Grupo Talenta**, que explicó como gestionar, de forma inteligente, las emociones para resolver, optimamente, los problemas que genera la actividad profesional.

Finalizada esta Jornada, se celebró la **XVII Cena Anual de Hermandad**, que año tras año, se ha convertido en una excelente ocasión para compartir experiencias y anécdotas, y donde se reconoció a los compañeros/as que cumplían 25 años de ejercicio profesional, **Gonzalo Joaquin Píriz Casaña** y **Manuel Morea Díaz**, y se dio la bienvenida a los nuevos colegiados. La cena estuvo amenizada por el humorista Alexis Larios.

**HUELVA**

**CAF Huelva se convierte en Punto de Información Catastral -PIC-**



El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva ha sido habilitado por la **Dirección General del Catastro**, perteneciente a la Secretaría de Estado de Hacienda de dicho Ministerio, para convertirse, a partir del 1 de octubre de 2019, en un nuevo **Punto de Información Catastral -PIC-**.

Según destaca el presidente del COAF, **Alejandro Chamorro**, “la creación de este nuevo PIC en el Colegio es una propuesta de esta Junta de Gobierno con el propósito de **ofrecer** y **prestar** nuevos servicios a nuestros colegiados. Se trata de un servicio útil que entendemos que puede agilizar ciertos trámites de los que realizamos de forma cotidiana y se **facilitarán** desde nuestra sede”.

El **Punto de Información Catastral -PIC-** del COAF de Huelva podrá facilitar **datos catastrales** no protegidos, datos

catastrales protegidos por los interesados, datos catastrales de fincas, así como la **certificación** negativa de bienes inmuebles, entre otros servicios.

El Colegio pasa a ser de las **primeras instituciones** en la provincia onubense en solicitar y comenzar a prestar esta modalidad de **servicio público** de gran utilidad, que actualmente solo han solicitado dos ayuntamientos en toda la provincia o la Diputación Provincial, y que responde a una resolución del Ministerio de 15 de enero de 2019.

Esta responsabilidad por parte del COAF lleva **aparejada**, igualmente, que la prestación de los servicios mencionados podrá ser objeto de **control** por parte de la Dirección General del Catastro. EL COAF se compromete a prestar **informes mensuales** de las **solicitudes** y deberá conservar la documentación y registro de los trámites realizados por un periodo de tres años.

LAS PALMAS

Cincuenta Aniversario del Colegio Profesional

El Colegio ha celebrados su 50 Aniversario con una cena en el espectacular marco del acuario Poema del Mar, al que asistieron distintas **autoridades, organizaciones profesionales** y más



de un **centenar de colegiados**. Los asistentes disfrutaron de un cóctel de bienvenida en el lobby del acuario ambientado en la selva amazónica, y posteriormente realizaron una visita por los diferentes ecosistemas marinos.

La cena tuvo lugar en la espectacular sala Deep Sea, donde los invitados pudieron disfrutar de las maravillas de las profundidades de los océanos.

MADRID

Isabel Bajo: “Somos agentes fundamentales para la sostenibilidad y la accesibilidad de los edificios”



El pasado 22 de noviembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -CAF-Madrid- organizó su tradicional **Entrega de Menciones Honoríficas** a los compañeros con **40**

y **25 años de ejercicio** de la profesión, así como a los administradores que, tras jubilarse, han decidido incorporarse al censo de colegiados de honor.

En esta ocasión, el acto estuvo presidido por el presidente del Grupo Educativo CEF-UDIMA, **Arturo de las Heras**, que también acudió, nada más finalizar este evento, a la Cena Anual de CAFMadrid. Allí, y ante los más de 400 asistentes, destacó la labor del Administrador de Fincas colegiado, “un verdadero gestor de, probablemente, lo más importante que tenemos los ciudadanos, la vivienda”. Destacó, asimismo, la oportunidad que tienen estos profesionales para enfrentarse con éxito al nuevo escenario de **transformación digital** que se está introduciendo en todos los sectores empresariales.

La presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, que compartió mesa con el director General de Vivienda de la Comunidad de Madrid, **José María García**; el concejal de Vivienda del Ayuntamiento, **Álvaro González**; y el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE-, **Salvador Díez**, ensalzó la profesionalidad de los Administradores de Fincas en el sector inmobiliario: “Somos agentes fundamentales para la sostenibilidad y la accesibilidad de los edificios. Nuestra



profesión siempre será necesaria”. “Mientras que un edificio se construye en tres años, su conservación se prolonga durante 100 años más, y aquí la labor del Administrador es vital”, recalcó. Este evento, al que asistieron representantes de 14 colegios de Administradores de Fincas, fue también el escenario perfecto para la presentación en Madrid del **Congreso CNAF 2020**, que se celebrará en Málaga.

La Cena Anual 2019 contó con patrocinio **Oro de Ullastres**, y de las empresas **Calordom, Conversia, Grupo GTG, Ibercaja, José Silva, Murprotec, Navarro y Navarro, Picón y Asociados, Prevent y Sabadell**.

## MÁLAGA Y MELILLA

### El CAF Málaga distinguido con motivo del Día Internacional de las Personas con Discapacidad



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Alejandro Pestaña Santesteban**, en nombre de la Corporación, **recibió el 3 de diciembre el**

**reconocimiento** que el Colectivo de Personas con Discapacidad en Málaga -a través del Grupo de Desarrollo ‘Málaga Accesible’, y del Área de Accesibilidad del Ayuntamiento de Málaga como agradecimiento a la dedicación del Colegio a mejorar la accesibilidad en las comunidades de propietarios y viviendas de la provincia.

El premio fue entregado por el alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**, durante los actos celebrados en la Plaza de la Constitución con motivo del **Día Internacional de las Personas con Discapacidad**. Como precedente a este momento, **Alfredo de Pablos**, presidente de la asociación Málaga Accesible dedicó unas palabras a Alejandro Pestaña, poniendo en valor su dedicación -y la del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla-, a los malagueños con discapacidad.

“Para nosotros **la figura de los administradores** de fincas, que son especialistas y técnicos con el conocimiento legal y con la posibilidad de asesorar **es de un valor incalculable**”, explicó **De Pablos** al visibilizar una realidad con la que es necesario acabar: “muchas personas en Málaga y en España viven en exclusión al no poder entrar ni salir de sus viviendas”. Como broche final a su intervención, **De Pablos** aludió a la personalidad de **Alejandro Pestaña** por su gran bonhomía y proactividad.

Por su parte, el alcalde de Málaga

hizo referencia a un hecho reciente y significativo para romper con las barreras arquitectónicas en la ciudad. Gracias a una inversión de dos millones de euros por parte del Ayuntamiento, se han podido instalar **ascensores que dan cobertura a 2.000 viviendas malagueñas**.

Dado su gran vinculación con la accesibilidad, el presidente del CAF Málaga y Melilla mencionó el **CNAF2020** y lo acercó a los ciudadanos malagueños presentes en este acto del Día Internacional de las Personas con Discapacidad. Este Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que está siendo organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tiene como lema ‘**La comunidad para todos**’. Málaga será el epicentro de este colectivo profesional el **5, 6 y 7 de junio del próximo año 2020**.

## MURCIA

### 50 Aniversario y reforma sede colegial

El Colegio de Administradores de Fincas de la Región de Murcia -COAFMU- celebró su 50 Aniversario el pasado 29 de noviembre. Con este motivo, ha llevado a cabo una **reforma integral** de su **sede colegial** que fue reinaugurada el mismo viernes a través del habitual corte de banda. Al este acto asistieron autoridades locales y regionales



como el Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia, **José Ramón Díez de Revenga Albacete**; la Secretaria General de la Delegación de Gobierno de la Región de Murcia **Maria José Navarro Abellán**; y concejales del Ayuntamiento de Murcia y otros directivos del Gobierno Regional, además de representantes de diferentes colegios profesionales, empresas y organismos oficiales. Así mismo, el Colegio ha presentado un **rediseño conmemorativo de su logotipo**, para celebrar su 50 Aniversario.

El COAFMU organizó el mismo día una comida para sus colegiados en la que se proyectó el vídeo institucional creado para tal efemérides, y en la que el presidente, **Carlos Antón Selva**, recordó en su discurso los **orígenes** del Colegio, los logros conseguidos en estos 50 años de andadura, y los **retos y metas** que se plantea el COAFMU para abordar con éxito el futuro en una sociedad tan dinámica y compleja como la que vivimos.

Dentro de la gala se rindió reconocimiento a los colegiados ve-

teranos y a las nuevas incorporaciones, además de un sentido **homenaje** al que ha sido el **Oficial Mayor** de esta institución durante 50 años, **Juan Francisco Tomás Elena**.

En los actos de toda la Jornada se contó con la inestimable presencia de miembros de otros Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de España, entre ellos el presidente de CAFalicante, **Augusto Soler Cortes**, que acudió en representación del CGCAFE; la presidenta de CAFAlbacete, **Llanos Játiva Villoldo**, el vicepresidente de CAFAlmería, **Félix Rodríguez París**, y el vicepresidente de CAFTarragona, **Jordi Borrel Canellas**.

#### SEVILLA

### Éxito de las XXVIII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas



Más de 200 Administradores de Fincas se han dado cita en Sevilla para celebrar la **XXVIII Edición de las Jornadas Andalu-**

**zas de Administradores de Fincas**. Este evento, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla y promovido por el Consejo Andaluz de Colegios de AAFF, ha tenido lugar en **CaixaForum Sevilla**, que ha congregado a Administradores de Fincas colegiados procedentes de todos los colegios de España.

Las Jornadas arrancaron el viernes 4 de octubre por la tarde de la mano de la teniente de Alcalde Delegada de Hacienda y Administración Pública, **Sonia Gaya**; la secretaria general de Vivienda, **Alicia Martínez**; el presidente del Consejo General de Colegios de AAFF de España, **Salvador Díaz Lloris**, el presidente del Consejo Andaluz de Colegios AAFF, **Rafael Trujillo Marlasca**, y del presidente del Colegio AAFF de Sevilla, **José Feria Moro**.

En palabras de **José Feria**, presidente de CAFSevilla, “estas jornadas se han enmarcado dentro de la celebración del **50 Aniversario** de nuestra entidad, y es el punto final a una serie de eventos organizados al respecto. Estamos encantados de que **Sevilla** haya sido **el escenario** para la puesta en común de experiencias y conocimientos del colectivo de los Administradores de Fincas”.

La primera de las ponencias

corrió a cargo de la **psicóloga**, especializada en talento, desarrollo profesional y marca personal, **Elena Arnaiz Ecker**, quien disertó acerca de **‘Marca personal ¿cómo dejar huella como Administrador de Fincas?’**.

Posteriormente, llegó el turno de **Alicia Esteve Cube**, socia directora del **Grupo KDOS Consulting**, que expuso pormenorizadamente **‘El Código de Conducta del Consejo Andaluz, si te adhieres cumplirás con el RGPD’**.

La primera tarde de las XVIII Jornadas Andaluzas las cerró **Francisco Javier Alés Sioli**, profesor de Derecho en la **Universidad Loyola Andalucía** y director Internacional de **Mediadores Profesionales**, con una ponencia titulada **‘Negociar en tiempos revueltos’**.

El registrador de la propiedad, **José M<sup>a</sup> de Pablos O’ Mullony**, que bajo el título **‘Digitalización de la Administración de Fincas en el Registro de la Propiedad’** expuso los nuevos **servicios electrónicos** que se están poniendo en marcha desde la Administración de Fincas respecto al **Registro de la Propiedad**, afirmando que más de 1.060 registros en España podrán utilizar los Administrador de Fincas desde su despacho.

La siguiente ponencia corrió a

cargo del Administrador de Fincas internacional **Pepe Gutiérrez**, que bajo el título **‘Recalibrarse: diferenciarse o morir en la Administración de Fincas’**, basó su intervención en cinco interesantes aspectos: **Innovación, Digitalización, Predicción, Suscripción y Lecciones aprendidas**.

Las **XXVIII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas** finalizaron con una interesante **Mesa Redonda**, en la que un panel de expertos debatió acerca de **‘La figura del Administrador de Fincas en el nuevo modelo de ciudad sostenible’**, concluyendo que se debe aprovechar la figura del Administrador de Fincas, por su cercanía en el día a día con los vecinos, para hacer de correa **transmisora** de los **retos** marcados para conseguir una **ciudad más sostenible**, convirtiéndose así en un protagonista fundamental para llegar a una sociedad más integrada y sostenible según lo marcado por la **ONU en la agenda 2030**.

**El viceconsejero de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, Jaime Raynaud Soto** clausuró las Jornadas, recalcando su agradecimiento por participar en un acto tan extraordinariamente **importante** y de tanta trascendencia para un colegio del **peso profesional y social** que tienen los Administradores de Fincas en el conjunto de nuestro país.

## TENERIFE

### Cena de Navidad y entrega de distinciones y certificados de la formación anual a los colegiados



El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife celebró el pasado 30 de noviembre la tradicional cena de Navidad, como cierre de la actividad de todo el año y para dar a conocer los **objetivos para 2020**.

La cita tuvo lugar en un conocido restaurante de Puerto de la Cruz, en el norte de la isla, conforme a los esfuerzos de la actual Junta de Gobierno por **acercar** el Colegio a los colegiados y colegiadas de otras **zonas de la isla** y salir de la capital.

Durante el evento se hizo entrega de las **distinciones** a los Administradores de Fincas colegiados con **40, 25, 15 y 5** años de colegiación. Asimismo, de los **certificados de la formación** anual del Colegio tinerfeño.

Destacar que la presidenta del CAF tinerfeño, **Carmen Suárez**, protagonizó una original intervención para informar brevemente del **Plan Estratégico del Colegio** para el próximo año, entre cuyos objetivos están acometer con éxito la organización de la **La Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada**, o mejorar la comunicación y el conocimiento sobre el Colegio y la colegiación.

Como siempre, resultó una velada muy agradable, gracias a los compañeros y las familias, que disfrutaron de la cena, las sorpresas y el baile.

### Formación sobre la Ley del Suelo

Los técnicos municipales del Ayuntamiento de Santander **Marta Barca** y **Ramiro Amorrtu** impartieron en la sede colegial del CAF tinerfeño una formación sobre la Ley canaria del Suelo, centrada en la **normativa** canaria y en **aspectos**

**prácticos** de lo que es la actuación de la Administración y la que corresponde a las **comunidades de propietarios** y a los Administradores de Fincas colegiados.

La primera parte de esta doble jornada trató sobre el deber de **conservación**, y sobre la política de **edificación** y **disciplina** urbanística. Mientras que en la segunda sesión los dos técnicos abordaron los **informes de evaluación** -IEE- y las ITE, vinculados a todo lo anterior en cuanto a la **valoración** del estado de los edificios y la obligación de su **conservación** o **rehabilitación**.

#### VALENCIA Y CASTELLÓN

### Encuentro institucional con el Vicepresidente y Conseller de Vivienda de la Generalitat Valenciana

Encuentro del presidente **Se-**



**bastián Cucala** con **Rubén Martínez Dalmau** en el Palacio de Pineda, sede de la vicepresidencia segunda y consellería de Vivienda de la Generalitat Valenciana.

Interesantes temas los tratados en este primer encuentro con el Conseller y la Directora General, como las **subvenciones para el próximo año**, el Administrador de Fincas de Oficio y la **eficiencia energética**.

Estrecha **colaboración** de ambas instituciones, donde los colegiados ganan protagonismo como **prescriptores** de las **decisiones** y **normativas** que apruebe el gobierno valenciano en la Comunidad Valenciana.

# Conecta



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

# LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA

PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS Y PROVEEDORES



## NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

**Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres**

**p.v.p. (con IVA) 100,00 € 900 páginas**

Obra jurídica que contiene un análisis crítico y detallado de cada precepto de la LAU y de la normativa procesal aplicable a los arrendamientos urbanos. La sistemática utilizada es la tradicional seguida en las obras de Fuentes Lojo; todo ello desde un punto de vista práctico, pues la intención de los autores es que este libro sea una obra de consulta útil para el profesional y para todos los interesados en la regulación de los contratos de arrendamiento de finca urbana, que ayude a resolver las dudas y problemas se les planteen. Los rigurosos comentarios de los autores sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, enlazados con la última jurisprudencia aplicable, todo ello ofreciendo la más completa información de los estudios especializados sobre la materia que permiten profundizar en el conocimiento de la materia, constituyen el mejor instrumento de trabajo para el profesional del Derecho.



## MEMENTO INMOBILIARIO 2020-2021

**Lefebvre El Derecho**

**p.v.p. (con IVA) 121,68 € 2000 páginas aprox.**

El Memento Inmobiliario es la referencia de consulta más práctica, rápida y eficaz sobre todas las cuestiones jurídicas relacionadas con los inmuebles. En él encontrarás de forma sencilla, sin rodeos, toda la información jurídica relativa a la planificación y edificación del inmueble, su construcción, su comercialización, los distintos aspectos de la ordenación, gestión y explotación del inmueble construido, así como los aspectos fiscales, registrales y contables de las operaciones inmobiliarias. Por ello es la obra de referencia para todos los profesionales que trabajan en el sector inmobiliario, desde arquitectos y constructores cuyo trabajo se centra en la fase de planificación y edificación, promotoras que comercializan los inmuebles, administradores de fincas que los gestionan y las inmobiliarias y asesores inmobiliarios centrados en su comercialización. Rigurosamente actualizado, en el Memento se abordan todas las novedades normativas, estatales y autonómicas, doctrinales y jurisprudenciales relacionadas con este sector. Todo ello con las ventajas de la sistemática Memento: garantía de rigor técnico y facilidad de consulta.



## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3ª EDICIÓN

**Lefebvre El Derecho, 3ª edición**

**p.v.p. (con IVA) 40,56 € 600 páginas aprox.**

Esta nueva edición, rigurosamente actualizada, incluye una profunda revisión de los comentarios de cada precepto conforme a la última normativa y jurisprudencia. Entre otras modificaciones legislativas destacan las introducidas por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. También incluye la última corriente jurisprudencial en asuntos de gran actualidad como la responsabilidad de la comunidad de propietarios por los perjuicios causados a uno de los propietarios por la realización de obras de conservación (TS 1ª 26-9-18, EDJ 588416). Además, la nueva Ley de Propiedad Horizontal incorpora la sistemática Memento, lo que permite un acceso mucho más rápido a la información gracias a su tabla alfabética y sus números al margen de cada párrafo. También incluye reenvíos al Memento Inmobiliario y al Memento Propiedad Horizontal, permitiendo pasar directamente del articulado del Código a la solución práctica y de directa aplicación que solo encontrarás en el Memento.



## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

**Lefebvre El Derecho, 3ª edición**

**p.v.p. (con IVA) 48,88 € 260 páginas**

Esta nueva edición, rigurosamente actualizada, incluye una profunda revisión de los comentarios de cada precepto conforme a la última normativa y jurisprudencia. Entre otras modificaciones legislativas destacan las introducidas por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. También incluye la última corriente jurisprudencial en asuntos de gran actualidad como la falta del pago de renta y otras cantidades asumidas por el arrendatario (AP Barcelona sec 13ª, 28-12-18, EDJ 679118). Además, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos incorpora la sistemática Memento, lo que permite un acceso mucho más rápido a la información gracias a su tabla alfabética y sus números al margen de cada párrafo. También incluye reenvíos al Memento Inmobiliario, permitiendo pasar directamente del articulado del Código a la solución práctica y de directa aplicación que solo encontrarás en el Memento.

## 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

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander 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)



IESA

## Ley de Prevención de Riesgos Laborales

La Ley de Prevención de Riesgos Laborales presenta **distintas casuísticas** a tener en cuenta, tanto en aquellas comunidades de propietarios que tienen **trabajadores** en plantilla como en las que **subcontratan** servicios.

Existe mucho desconocimiento e interpretación errónea acerca de las obligaciones de las comunidades de propietarios respecto a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

“La mayor parte de los Administradores de Fincas y algunos de los presidentes de comunidades de propietarios son plenamente conscientes de sus **responsabilidades** en el caso de que la comunidad de propietarios tenga trabajadores en plantilla pero muchos desconocen las obligaciones que existen en el resto de las casuísticas posibles” señala **Enrique Sánchez**, director general de IESA.

Existen varias casuísticas bien diferenciadas:

- **La comunidad de propietarios como empresario.**

En el caso de que la Comunidad de Propietarios tenga trabajadores en plantilla, tiene que cumplir con las mismas **obligaciones** respecto a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales que cualquier empresa, es decir, la **Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales** –PRL-, cuyo objetivo es proteger la **salud** y el **estado físico** de los trabajadores, informando de los riesgos que conllevan sus actividades laborales y

de las medidas preventivas de seguridad que deben llevar a cabo para proteger su integridad y salud.

• **La comunidad de propietarios como centro de trabajo.**

En el caso de que la Comunidad de Propietarios **subcontrate** servicios a **profesionales autónomos** o **empresas especializadas**, la Comunidad de Propietarios se convierte en el centro de trabajo de los trabajadores que desempeñan su labor en las instalaciones de la finca. Las obligaciones, en este caso vienen definidas por la **coordinación de actividades empresariales** –CAE-.

Por tanto, la Comunidad de Propietarios deberá realizar un **informe** de los riesgos propios del centro de trabajo y transferir dicha información a los autónomos y las empresas subcontratadas para que éstas la puedan trasladar a sus profesionales junto con la información de riesgos propios de su actividad.

• **La comunidad de propietarios como promotor.**

Existen ocasiones en las que la Comunidad de Propietarios necesita afrontar una obra. Estos casos se rigen por el **Real Decreto 1627/1997**, ya que la Comunidad actúa con carácter de **promotora** de sus propias obras, y, por lo tanto, debe cumplir la ley de prevención de riesgos laborales con todos los requisitos asociados al proyecto de la misma.

El **incumplimiento**, voluntario o no, de la ley puede conllevar una serie de **sanciones administrativas, civiles y penales**. Las multas de carácter administrativo pueden llegar a los **800.000 euros** en los casos muy graves mientras que, en caso de llegar a ser necesaria la vía penal, pueden

llegar a fijarse penas de **cárcel** de seis meses a 3 años para los responsables.

“Los administradores de fincas colegiados deben conocer bien las diferentes casuísticas para poder **asesorar** en el cumplimiento de la ley a sus clientes y hacer las oportunas advertencias, trazando bien su asesoramiento para poder evitar cualquier tipo de responsabilidad civil. Además, La **tecnología** puede ayudar aliviando, sustancialmente, la carga administrativa de comunicación de la documentación de riesgos laborales hacia las empresas involucradas”, asegura **Enrique Sánchez**, director general de IESA.

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  
Certificación

## ORONA

# Los ascensores Orona permiten instalar una cabina hasta un 50% más grande

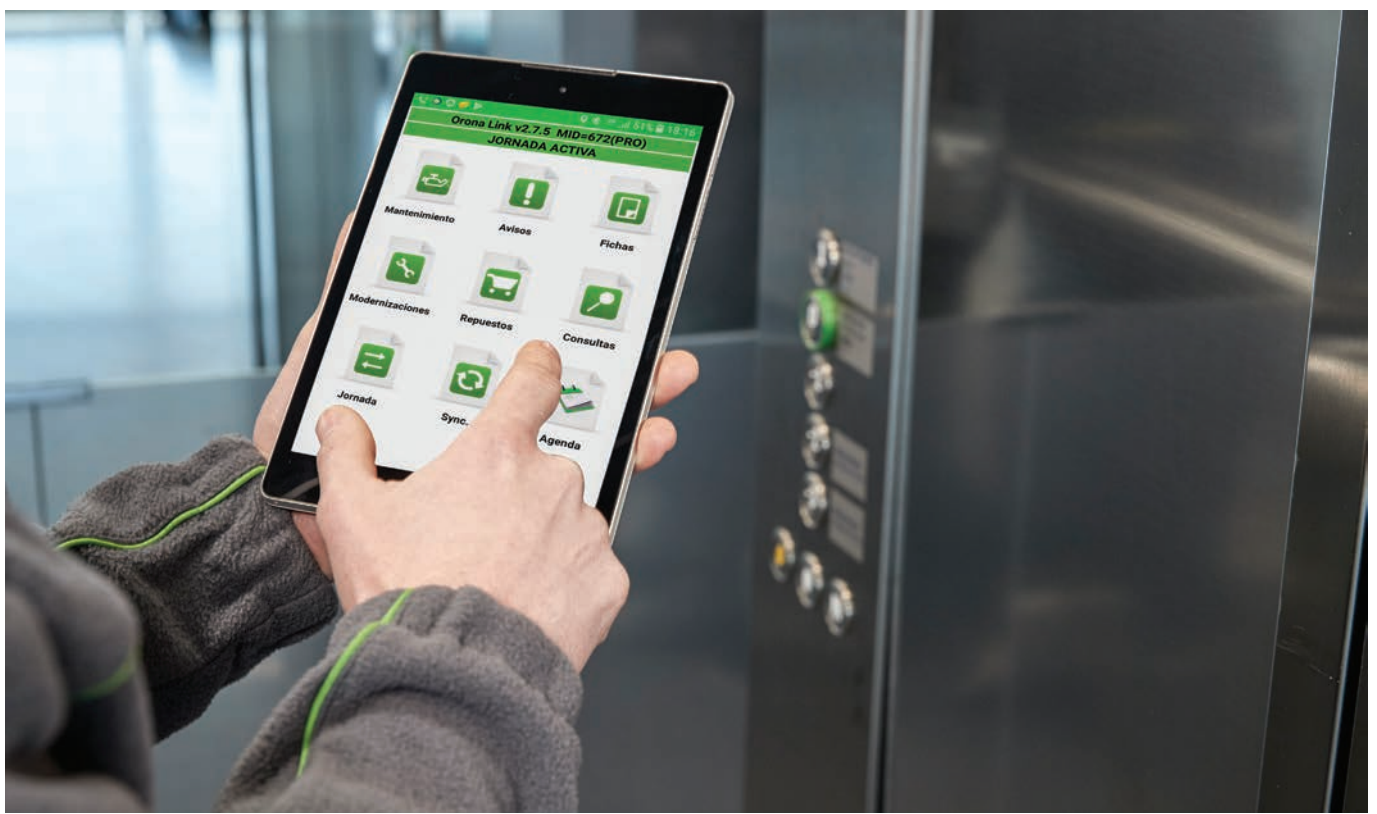
Orona te ofrece la tecnología más avanzada del mercado con la máxima eficiencia energética.

Cuando se aborda un proyecto de **renovación** de un ascensor, una **sustitución** o la **instalación** de uno en un edificio existente, la adaptación a las características del edificio y el máximo aprovechamiento del espacio existente son aspectos clave a tener en cuenta.

La apuesta permanente por la innovación -2% sobre las ventas- y el modelo de innovación abierto de Orona han permitido desarrollar una amplia gama de ascensores que incorporan la **última tecnología** en el mercado buscando la máxima adaptabilidad al edificio. Destacan la solución **Orona 3G 5014** que está expresamente diseñada para poder instalar la cabina del mayor tamaño posible para el hueco existente y la solución **Orona 3G 5011**, un ascensor diseñado para obtener alturas de última planta y fosos reducidos, que posibilitan su instalación en **edificios con huecos con limitaciones de espacio**.

Además, desde el punto de vista de **eficiencia energética**, las soluciones **Orona 3G** destacan por la incorporación de la última tecnología del mercado en materia de **ecoeficiencia** e incluyen de serie tanto una iluminación de cabina por LEDs, como un sistema de **apagado de luz de cabina** cuando el ascensor no se está utilizando, elementos con los que se obtienen **ahorros** energéticos superiores a un 70%.

Con la renovación parcial o total del ascensor o con la instalación de un ascensor en un edificio existente, Orona ofrece además:





- Una mayor **accesibilidad**, ya que la instalación de un ascensor en un edificio sin ascensor, se traduce en una clara mejora en accesibilidad y calidad de vida de los usuarios del edificio.
- Para **ascensores ya existentes**, la renovación de algunos elementos permite un funcionamiento más silencioso, un mayor **confort** en el viaje y una nivelación más precisa reduciendo el riesgo de caídas y garantizando una mayor **seguridad**.
- Un **diseño** más **vanguardista**. La nueva estética de ascensores **Orona 3G** ofrece una amplia gama de **revestimientos**, **acabados** e iluminaciones de diseño actual que permiten renovar completamente el aspecto del ascensor.
- Todo ello, con una **financiación** que se adapta a las necesidades de cada proyecto.

Por último, cabe destacar la importancia del **mantenimiento del ascensor** en su funcionamiento y durabilidad. Orona garantiza un mantenimiento **riguroso** y **profesional** de todas las marcas de ascensores, para que el ascensor esté disponible cuando se necesite, previniendo su desgaste y alargando su vida en las mejores condiciones.

Asimismo, en Orona estamos abiertos al **futuro** y aplicamos soluciones innovadoras tanto para

aportar un mayor valor añadido a nuestros Clientes, como para mejorar nuestros procesos para ser cada vez más **eficientes**. Uno de estos servicios innovadores es nuestra solución **Oronalink**, a través de la cual nuestros técnicos disponen de la última tecnología de comunicación que les permite **automatizar** el proceso de mantenimiento, consultar diversa información sobre la **instalación** y resolver incidencias en un tiempo reducido. De esta forma, mejoramos la eficiencia y la productividad de nuestros técnicos, al mismo tiempo que nos permite disponer de la información de las instalaciones al momento. Además **Oronalink**, nos permite generar partes de mantenimiento y reparaciones **digitales** evitando así el uso del papel y fomentando el desarrollo sostenible.

### 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**.



Que las comunidades que administras hablen digital ya no es sólo una obligación, es una necesidad. Sin firma digital, no tienes voz ante los organismos públicos y corres el riesgo de quedarte aislado en muchos trámites obligatorios: 184, 347, IBI, licencia de vado...

CAFIRMA es la solución pensada para que los Administradores de Fincas Colegiados obtengan certificados digitales de forma inmediata, sin necesidad de desplazamientos y evitando el sistema de apoderamiento. Todo ello desde un panel de control intuitivo donde se almacenan todos los certificados y notificaciones de las diferentes comunidades de propietarios gestionados por un mismo colegiado.



Descubre todas las ventajas en [www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)

## REMICA

# Con Remica, el servicio de telegestión está incluido en el mantenimiento de instalaciones térmicas

El mantenimiento de Remica incluye la telegestión, un servicio que permite tener **monitorizadas** las instalaciones térmicas -calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, paneles solares...- en el **Centro de Control** de la compañía, desde donde nuestro personal da soporte a las comunidades de propietarios, las 24 horas los 365 días del año.

Gracias a la telegestión se pueden realizar diversas operaciones, sin necesidad de que un técnico se persone en la instalación.

Así, por ejemplo, **se pueden llevar a cabo cambios en los puntos de consigna de temperaturas**, modificaciones de los horarios de funcionamiento, verificación del correcto funcionamiento de la instalación, seguimiento de la eficiencia energética y el confort ambiental.

Con la **telegestión obtenemos alarmas inmediatas** cuando los parámetros y variables de funcionamiento de la instalación se salen de los **óptimos** establecidos, lo que nos permite dar una solución con mayor celeridad y eficacia, restableciendo los niveles de funcionalidad correctos.

Al atajar los posibles problemas de manera prácticamente **inmediata**, se disminuye la posibilidad de que los clientes sufran una **interrupción** del servicio o una merma en la **calidad** de su sistema de calefacción, climatización o agua caliente sanitaria.

Hasta ahora, los datos del sistema de telegestión eran únicamente recibidos y modificados por el Centro de Control de Remica. Sin embargo, las **nuevas tecnologías** comienzan a hacer posible compartir esa información, para que las comunidades de propietarios tengan acceso a los datos proporcionados por el sistema de telegestión, sin necesidad de intermediarios.

Otra **ventaja** para las comunidades de propietarios que contratan el mantenimiento con Remica es que la **telegestión** es totalmente **gratuita**. El único requisito, para que sea técnicamente viable es que la instalación debe contar con dos elementos: una centralita de control telegestionable y una línea de comunicación digital -fija o móvil-.

Si la sala de calderas no cuenta con estos elementos, la comunidad de propietarios deberá proceder a su instalación, ya que de otro modo no será técnicamente viable.

En cualquier caso, los consultores y personal técnico de Remica realizan un estudio personalizado de su caso. Contacte con nosotros Teléfono **91 396 03 03** / email: **comercial@remica.es**

**Eduardo Repáraz Allende**  
**Director de Mantenimiento de Remica**

Un gesto  
que lo cambia  
todo.

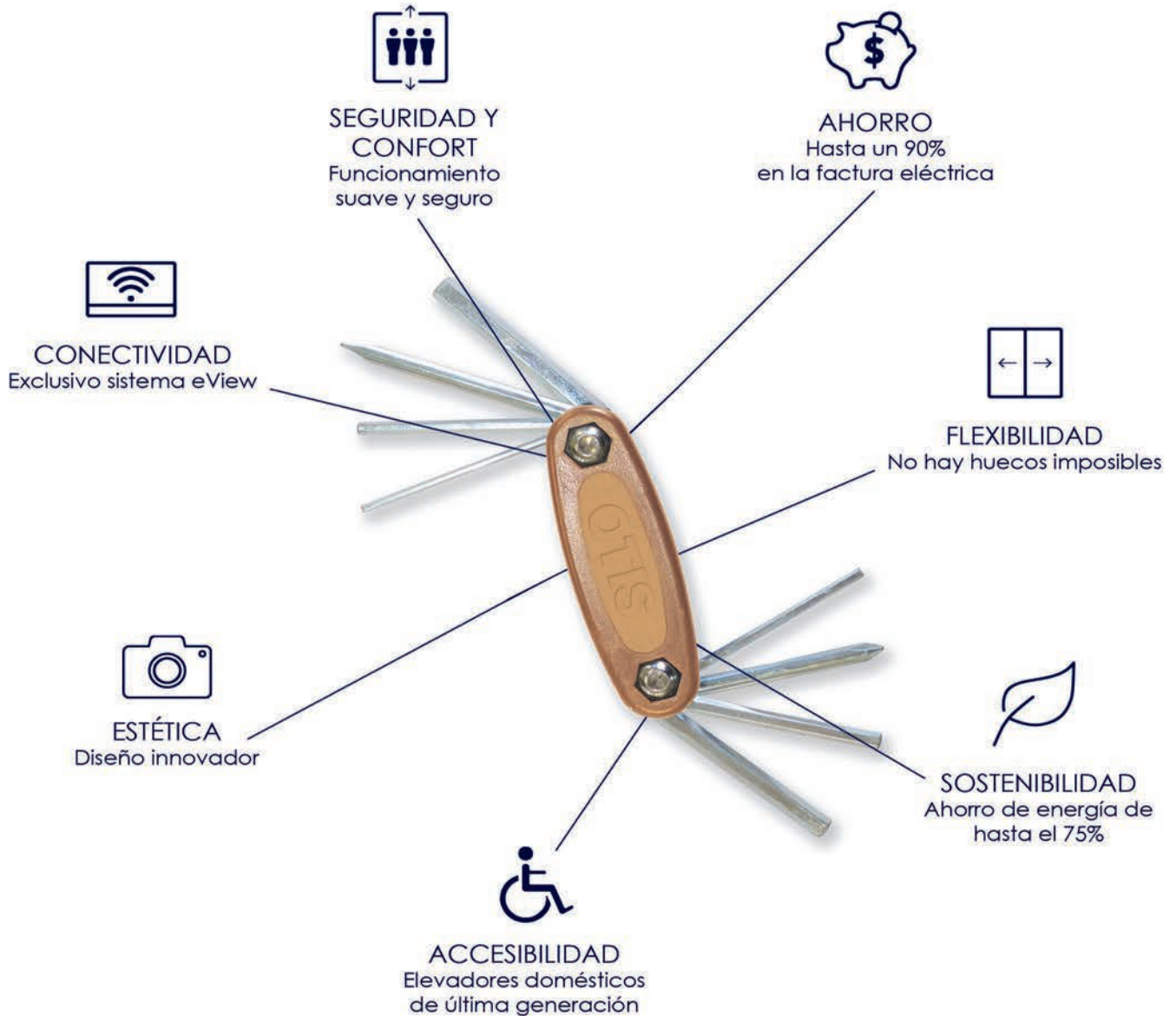
**¿Subes?**



900 365 007

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

# Nuestros ascensores lo tienen TODO



Tel.: 901 24 00 24

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

**OTIS**  
Made to move you

