

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

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

---

Nº 191

1<sup>er</sup> trimestre 2020

---

**AGENDA 2030:  
OBJETIVO DE DESARROLLO  
SOSTENIBLE: IGUALDAD DE  
GÉNERO**

**ENTREVISTA: SUSANA GISBERT,  
FISCAL ESPECIALIZADA EN  
VIOLENCIA DE GÉNERO**

**PLAN ESTRATÉGICO DEL CGCAFE**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS





Orona

## Experiencia demostrada en todas las marcas

### Ascensores:

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

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



## ¿GRATIS? ¡NO, GRACIAS!

**E**l desarrollo e implantación de las nuevas tecnologías, en combinación con el impacto de la crisis económica, ha determinado nuevas formas de demandar y consumir por parte de todos nosotros. De algún modo, ha aumentado la sensibilidad de los consumidores al factor precio y la tecnología nos ha dado la respuesta: parece que todo se puede encontrar más barato. Esta peligrosa cultura de low cost va llegando a todos los sectores y el nuestro no es una excepción.

Probablemente no damos la suficiente importancia a las consecuencias de lo que supone disponer de un juego, un sistema de mensajería o cualquier otra APP en nuestra propia mano. Tenemos la sensación -equivocada, a mi juicio-, de tener el control y que el riesgo de la publicidad o el uso de nuestros datos es un pago razonable por esos servicios aparentemente gratuitos. En realidad, lo que estamos cediendo es mucho más personal, mucho más importante.

Y, en cambio, existen muchos productos por los que preferimos pagar un precio justo en lugar de ceder el impreciso valor de nuestra intimidad. Y en este entorno los Administradores de Fincas colegiados, ¿dónde nos posicionamos? Creo que todos tenemos claro que nues-

tro trabajo profesional no puede ser nunca gratuito. Hay una importante diferencia entre lo que es valioso y lo que es costoso y quizás esta sea buena parte del secreto. Debemos lograr que nuestros clientes consideren que nuestro trabajo es valioso para ellos. Si nos perciben solo como un coste, su único objetivo será reducirlo. Siempre encontrarán la forma de reducir ese coste hasta que termine por ser gratuito. Debemos ser capaces de fidelizar a nuestros clientes y esto se puede hacer de manera objetiva o subjetiva. La primera de las formas es cuantificable y, por lo tanto, comparable con cualquier otro agente del mercado. El elemento más objetivo es el precio, y si ésta es la única referencia, siempre encontrarán alguien que rebaje nuestras condiciones económicas. Debemos huir de este modelo que solo nos conduce a una espiral en la que se produce una reducción de precios y automáticamente, una disminución en la calidad de nuestros servicios, generando un ciclo del que será muy difícil salir.

Desde mi punto de vista, insisto, la alternativa es ser más valiosos. Para ello, hay que buscar elementos diferenciadores: servicios exclusivos, formas distintas de contactar con los clientes o transparencia. La marca, por ejemplo, ayuda a distinguirnos. Y me refiero tanto a la marca personal como la de nuestro colectivo. Por este motivo, desde el

Consejo insistimos en la necesidad de usar nuestra Marca Corporativa como un elemento diferenciador de suma importancia.

Lo cierto es que somos muchos los que tenemos la sensación de que, también en nuestro sector, estamos a punto de enfrentarnos a esta realidad de ofertas a coste cero. En nuestro caso, no concibo que se pueda trabajar sin cobrar unos honorarios y que sean conocidos por los clientes. Resulta evidente, en este caso, por dónde se puede obtener rendimientos de nuestros clientes. Esta posibilidad de "honorarios cero" me recuerda la frase de Facundo Cabral: "el hombre acaricia al caballo para montarlo". Además, esta forma de trabajo choca, frontalmente, con las más elementales normas deontológicas, y quiénes se decanten por esta opción pondrán en riesgo su credibilidad. Tarde o temprano se enfrentarán a decidir entre defender a sus clientes o a un proveedor y quedará en mal lugar con uno de los dos -o con ambos-.

Es labor, de todos nosotros, poner de manifiesto, ante nuestros compañeros/as, nuestros clientes y el conjunto de la sociedad, el riesgo que supone la administración de fincas a coste cero. Debemos explicar, claramente, que la única forma de garantizar un servicio eficaz y transparente en nuestro sector es pagar unos honorarios adecuados a los Administradores de Fincas colegiados ●

---

## SUMARIO



### Susana Gisbert, Fiscal de Violencia de Género

“Creo que la información es esencial. Y pienso que el ámbito vecinal es un entorno idóneo para prevenir este tipo de delitos, puesto que en muchas ocasiones solo los vecinos saben lo que está pasando. En más de una ocasión es una vecina o vecino quienes han acogido a la víctima cuando iba a ser agredida y han evitado la agresión”



¡Síguenos en las Redes Sociales!  
[@CgcafeAaff](https://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral)



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

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### ENTREVISTA

10

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

18

---

### LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

22

---

### AGENDA 2030

26

---

### ESPECIAL

31

---

### NOS INTERESA

38

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

42

---

### NOTICIAS COLEGIALES

52

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62

---

**Edita:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Anabel Miró Panzano, Santiago Vergara Martín, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, José Antonio Oria 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:** [alfasureditor@terra.es](mailto:alfasureditor@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".



## XII Jornada de Formación “Manuel Roberto” para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios

Con la asistencia de 200 miembros de Juntas de Gobierno, **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, procedió al acto de apertura de la Jornada dando la bienvenida, en primer lugar, a todos los asistentes, así como a los ponentes **Juan Luis Peinó Ardura** -Socio Director The Digital Gate / CEO NewJobsLeaders / Digital Business Partner Doubleyou-; **Dolores Lagar Trigo** –directora del Gabinete de Comunicación del CGCAFE-; **Juanjo Bueno del Amo** –director del Gabinete de Comunicación de CAFMadrid-; **Alvaro López Millán** –director del Gabinete de Comunicación de CAF Málaga y Melilla-; **Amadeo García Zahonero** –director de Comunicación del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunidad Valenciana-; **Gonzalo Múzquiz** –secretario técnico de Unión Profesional-; **Elena Córdoba** –responsable del Departamento Internacional de Unión Profesional-; y **Amable Rodríguez Álvarez** –director Plan Estratégico del CGCAFE-.



Fabián Carlos Huguet, Rafael del Olmo y Amable Rodríguez.



Amadeo García, Dolores Lagar, Juanjo Bueno, Juan Luis Peinó y Álvaro Lopez.

## Gestión de crisis

**Dolores Lagar, Juanjo Bueno del Amo, Alvaro López y Amadeo García** explicaron las razones por las que se estaba elaborando, por parte del CGCAFE, el “**Manual Básico para la gestión de crisis**”, con el objetivo de establecer un protocolo de actuación común para los colegios territoriales y el CGCAFE, que sirva para responder, unitariamente, ante las informaciones o acciones que **perjudiquen** la imagen de los Administradores de Fincas colegiados, sus colegios territoriales o el CGCAFE.

La importancia de la comunicación en un mundo interconectado y donde se produce una ingente cantidad de información fue el tema tratado por **Juan Luis Peinó**. Manifestó que, actualmente, se genera gran número de **contenido** y que es fundamental que los profesionales lo compartan porque esto forma parte, también, de una buena **imagen** y **reputación** de la profesión. Analizó la importancia de las redes sociales en la actividad de los Administradores de Fincas colegiados y cómo de-



Gonzalo Múzquiz y Elena Córdoba –UP-

bemos utilizarlas para minimizar sus riesgos en la comunicación profesional.

## Unión Profesional

**Gonzalo Múzquiz y Elena Córdoba** explicaron las funciones de **Unión Profesional**, a la que pertenece el CGCAFE, siendo fundamental la defensa no solo de los intereses profesionales, sino de los derechos de los **ciudadanos** como eje fundamental de sus actuaciones, sin olvidarse de mantener una estrecha relación con las distintas **administraciones públicas** para generar políticas conjuntas que garanticen estos derechos. También explicaron el firme compromiso de Unión Profesional con la **Agenda 2030** de Naciones Unidas, concretamente con el Objetivo de Desarrollo Sostenible que aborda la **Igualdad de Género**.

## Plan Estratégico del CGCAFE

Los objetivos fundamentales del Plan Estratégico del CGCAFE son la **regulación** de la profesión, las **relaciones institucionales**, la **formación**, **innovación**, **nuevos servicios**, **comunicación**, **deontología**, **estrategia internacional** y **acción social**. El director del Plan Estratégico, **Amable Rodríguez**, explicó el resultado de las encuestas que habían sido cumplimentadas por los Administradores de Fincas colegiados y que, una vez analizadas, serán la base para articular este proyecto en las distintas áreas antes mencionadas.

Para **Rodríguez**, sin un Plan Estratégico, instituciones colegiales como el CGCAFE no podrían crecer y **desarrollarse** en el siglo XXI, porque es una herramienta fundamental en la que profesionales han puesto su voz a través de las **encuestas** para definir cómo ha de evolucionar la actividad profesional, los colegios territoriales y su CGCAFE para que los **ciudadanos** encuentren, en la capacitación profesional de los Administradores de Fincas colegiados, respuesta a sus problemas en materia de vivienda.



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   

La Jornada finalizó con la intervención de **Javier García-Bernal**, asesor jurídico del CGCAFE, quien explicó el contenido de la reunión que, ese mismo día, habían mantenido los **asesores jurídicos** de los colegios territoriales para analizar determinadas cuestiones, entre ellas, la del Oficial Habilitado en los despachos profesionales de los Administradores de Fincas colegiados.

El presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, agra-

decio la asistencia de los distintos miembros de las Juntas de Gobierno de los colegios territoriales, agradecimiento que hizo extensivo a los patrocinadores de la Jornada, **OTIS** y **Banco de Sabadell**, y dio por finalizada la misma manifestando que los Colegios de Administradores de Fincas y su CGCAFE estarán, siempre, al servicio de la **formación continuada**, tanto de los colegiados/as como de los miembros de las Juntas de Gobierno a través de iniciativas como ésta.

## Congreso Unión Profesional

# Salvador Díez recoge el Reconocimiento en la categoría de Ética y Deontología

**Unión Profesional** ha celebrado el ‘**Congreso UP 20+20: Profesiones unidas por un mundo en cambio**’, encuentro bienal de las profesiones colegiadas que se ha celebrado en Madrid en el marco del **40 Aniversario de Unión Profesional**. En este acto, Salvador Díez recogió el reconocimiento para los Administradores de Fincas colegiados en la categoría de Ética y Deontología

Inaugurado por la ministra de Trabajo y Economía Social, **Yolanda Díez**, afirmó ser «una gran defensora de la cualidad de la organización de todas y cada una de nuestras profesiones» en referencia a los colegios profesionales, así como a su función deontológica. “Pocas manifestaciones tienen un valor simbólico tan importante como un **código deontológico**, que atañe al desarrollo de nuestras profesiones, pero es, sobre todo, un **salvoconducto** para la sociedad; un contrato con la ciudadanía que pone en primera línea el necesario criterio de la ética profesional”.

El Congreso fue clausurado por la ministra de Educación y FP, **M<sup>a</sup> Isabel Celaá** y en su intervención ha abordado la importancia del papel del sistema educativo en las profesiones, así como la necesidad de revisar el rol del mismo dados los constantes cambios de nuestra sociedad, donde destacan

las necesidades **educativas** y **formativas** de los que serán los y las profesionales del futuro. «Hemos de prepararnos para el mundo que viene; un mundo que no genere **exclusión**», ha precisado la ministra antes de referirse al mañana que nos espera y que obligatoriamente pasa por la cuarta **revolución industrial** que supone la implicación de todos los actores sociales.

**Victoria Ortega**, presidenta de Unión Profesional, recordó que el Congreso UP 20+20 tiene la vocación de «**escuchar** activamente a la **sociedad**, así como estudiar y debatir el papel de las profesiones tanto en el presente como en el futuro». Este foro también busca «otorgar mayor visibilidad a las profesiones como **categoría social** y trasladar la importancia de la deontología como garantía para la ciudadanía».





Te acompañamos en  
la transición energética a coste cero

## Auditorías energéticas sin coste

Medidas de Ahorro Energético (MAEs)

Integración de energías renovables (fotovoltaica, aerotermia...)

Gestión energética de instalaciones

Disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> certificadas por una entidad independiente

Tramitación gratuita de subvenciones

Ahorros energéticos garantizados por contrato

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



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

## **SUSANA GISBERT, FISCAL EN LA SECCIÓN DE VIOLENCIA SOBRE LA MUJER EN LA FISCALÍA PROVINCIAL DE VALENCIA**

**Con una profunda vocación de servicio público, se licenció en Derecho por la Universidad de Valencia en 1989 y accedió a la carrera fiscal en 1992. Ha ejercido como Fiscal en la Fiscalía Provincial de Castellón, en la Sección Territorial de Gandía -Valencia-, y en la Fiscalía Provincial de Valencia, donde ejerce desde 2008 la función de Fiscal Portavoz. Además del cargo de Portavoz, realiza sus funciones como Fiscal en la Sección de Violencia sobre la Mujer.**

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

## La mayoría de las mujeres asesinadas no habían interpuesto denuncia por Violencia de Género. ¿Cuáles son las razones por las que una mujer no realiza una denuncia?

Las razones son muy variadas, y van desde la **dependencia emocional** a la que **económica**, pasando por el miedo a las posibles **represalias** para ella o su familia y la incertidumbre de no saber qué es lo que pasará con el proceso. Pero hay que insistir que la existencia de un precepto, el **416 LE-CRim**, que permite que las mujeres no declaren contra su maltratador en cualquier momento del procedimiento, hace que las mujeres sientan esa carga y esa presión sobre sus hombros durante todo el proceso; se trata de un precepto **decimonónico** cuya reforma se viene demandando desde distintas instancias desde hace tiempo, pero, de momento, sin éxito.

## ¿Qué medidas se podrían tomar para que la mujer denuncie?

En cuanto a las medidas, irían en varios sentidos, además del apuntado respecto a una posible **reforma legal** del artículo 416. Creo que es esencial que las mujeres estén **informadas** de las posibilidades de **ayudas** y medidas cuando denuncian, porque en muchos casos esa ignorancia es un factor para no decidirse. Pero es fundamental que se invierta en que tengan toda la seguridad posible, y toda la asistencia en todos los campos –económica, psicológica, jurídica- para que el periplo judicial no se convierta en un **calvario** que las revictimice. Hemos de potenciar la confianza en el sistema, de un lado, e invertir en la seguridad del mismo, de otro.

## Una mujer mayor de edad que sufre Violencia de Género no quiere denunciar. ¿Qué se puede hacer frente a ello?

De un parte, hemos de insistir en que se trata de un **delito público** y, como tal, toda **persona** que tenga **conocimiento** de su comisión no es que pueda, sino que tiene la obligación de **denunciarlo**. El



---

“Hemos de insistir en que se trata de un delito público y, como tal, toda persona que tenga conocimiento de su comisión no es que pueda, sino que tiene la obligación de denunciarlo”

---

procedimiento puede incoarse de **oficio** y continuar aunque la mujer no quiera denunciar o luego se eche atrás, pero eso dificulta mucho las cosas, sobre todo por falta de **pruebas**. Pero, si existen **testigos** o **indicios** de cualquier tipo, el Ministerio Fiscal continúa, de modo que hay que poner en conocimiento de las autoridades todos los datos de que se disponga, como pueden ser haber oído **discusiones**, haber visto a la mujer con señales de **lesiones** o cualquier otro dato que coadyuve a la investigación.

También hay que brindar todo el **apoyo** y la **empatía** posible a la víctima. Saber que no está sola es un factor que con frecuencia inclina la balanza hacia la denuncia.

**El 81% de los asesinatos se producen en el domicilio familiar de las víctimas. ¿Qué diría a los vecinos/as para que realicen esta llamada o denuncia por Violencia de Género?**

Hay que insistir que es un **delito público** y que la Violencia de Género es un mal que afecta a toda la **sociedad**, no solo a las víctimas. Del mismo modo que denunciaríamos si en el **piso** contiguo al nuestro se trafica con **drogas**, debemos hacerlo si se escuchan **discusiones** o se sospecha de **maltrato**. Deberíamos preguntarnos qué **valores** estamos transmitiendo a nuestras **hijas** e **hijos** si somos testigos de un delito y miramos hacia otro lado.

Asimismo, en toda mi vida de fiscal, que va para veintiocho años, jamás he visto un juicio por **re-presalias** con los **vecinos** que han denunciado, y, por desgracia, he visto más de una vez asesinatos donde, **a posteriori**, hay vecinos que dicen que habrían oído discusiones, por lo que, si hubieran actuado a tiempo, podrían haber evitado el fatal desenlace.

Por último, llamar a la Policía simplemente implica que esta acuda a **impedir** el delito, y solo cuando es necesario se les va a llamar luego como **testigos**. También hay que recordar que la ley tiene mecanismos de **protección** para los **testigos** que temen ser **identificados**.

**Las relaciones vecinales son muy complejas y a veces piden apoyo al Administrador/a. ¿Cómo debemos afrontar esta cuestión y que tipo de información sería la más útil para que el vecino realice la denuncia?**

Creo que la **información** es esencial. Y pienso que el **ámbito vecinal** es un entorno **idóneo** para prevenir este tipo de delitos, puesto que en muchas ocasiones solo los **vecinos** saben lo que está **pasando**. También hay que insistir en la **empatía** con las **víctimas**, que sepan que tienen un **refugio** al que acudir. En más de una ocasión es una vecina o vecino quienes han acogido a la víctima cuando iba a ser agredida y han evitado la agresión.

**Siguiendo el hilo de la pregunta anterior, ¿qué datos debería recabar el Administrador/a cuándo un vecino le llama para informar que se puede estar produciendo Violencia de Género en su edificio? ¿Cómo debe de actuar?**

Hay que **desdramatizar** las cosas. Cuando lo que se escucha son gritos, golpes de muebles o enseres es eso y no otra cosa lo que se tiene que contar, pero hay que hacerlo en cuanto suceda. Será la **policía** quien haga las **investigaciones** para comprobar qué es lo que está ocurriendo. Tenemos que recordar siempre que una simple **información** en este sentido puede salvar una o más vidas.

**¿Sería positivo que la Comunidad de Propietarios sea quién, de modo colectivo, presentara la denuncia? ¿Tendría algún posible encaje normativo?**

La *noticia criminis* puede llegar de cualquier modo hasta la policía, el **juez** o el **fiscal**, puesto que se trata de un **delito público** y se puede incoar de oficio a partir de esos datos. Creo que es una posibilidad que se puede implantar y que podría arrojar resultados **muy positivos**.

**No existe un Protocolo de Actuación para las comunidades de propietarios en casos de Violencia de Género, pese a ser el domicilio el lugar donde se comenten la mayoría de los asesinatos. ¿Por qué cree que no se ha realizado y qué aspectos fundamentales debería de contener?**

---

“Del mismo modo que denunciaríamos si en el piso contiguo al nuestro se trafica con drogas, debemos hacerlo si se escuchan discusiones o se sospecha de maltrato”

---

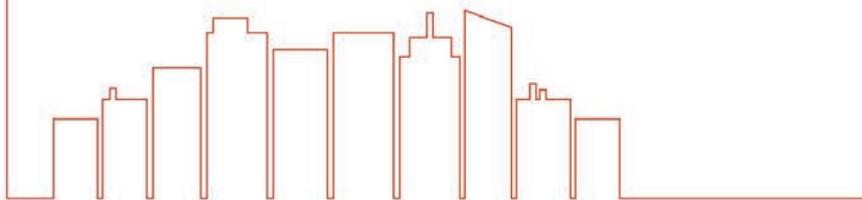
# Vosotros administráis, nosotros te lo asegura mos

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)**



entre**personas**

Pienso que ahí hay una **asignatura pendiente** en la que sería muy bueno ponerse en marcha. Cualquier iniciativa en este sentido sería **bienvenida**, aunque a veces lo que más cuesta es el empujón inicial y ahí los Administradores de Fincas colegiados como colectivo pueden jugar un papel **esencial**.

Obviamente, debería contemplar el **cauce adecuado** para hacer llegar, hasta quien corresponda, cualquier sospecha o indicio de maltrato y cuál es el modo de actuar al respecto tanto de los **particulares** como de las **comunidades** como órgano colegiado. Las comunidades de propietarios no son más que el **reflejo** de la sociedad en su conjunto, y están aquejadas de los mismos **miedos, prejuicios**, ect..., que éstas.

**Combatir la Violencia de Género ha de conllevar cambios culturales, sociales, educacionales... ¿En qué aspectos se debe incidir para que alguna vez podamos frenar la Violencia de Género?**

Como siempre digo, **educación, educación y educación**. Y la educación no es solo la que se imparte en los centros educativos, sino que las **familias** tienen mucho que decir al respecto. De poco sirve que les hablen de Violencia de Género como un problema social si ante la sospecha de que algo

---

“En más de una ocasión es una vecina o vecino quienes han acogido a la víctima cuando iba a ser agredida y han evitado la agresión”

---

malo le pasa a una vecina los **jóvenes** ven que la reacción de sus padres es mirar hacia otro lado.

Hay que **concienciar** de que nos afecta a todos y todas, de que cualquiera puede ser víctima y de que todas las personas podemos hacer algo, por pequeño que parezca.

Me gustaría insistir en la importancia de actuar contra la Violencia de Género en un ámbito del que se habla poco, las **comunidades de propietarios**, y, por ello, **felicitar al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas** por plantear iniciativas al respecto. Su actuación puede ser fundamental en un campo donde los delitos quedan en su mayor parte, constreñidos al ámbito físico de la casa y el edificio ●



## Combatimos la Violencia de Género

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



# TAAF

CRM PARA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**GESTIÓN DE  
COMUNIDADES**



**GESTIÓN DE  
ALQUILERES**



**CONTABILIDAD ASOCIADA**

**NORMA Q43**

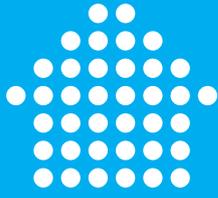
**GESTIÓN FISCAL**

**INCIDENCIAS**

**APP ACCESO CLIENTES**

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

**LLAMA AHORA PARA UNA PRESENTACIÓN PERSONALIZADA**



# Administradores de Fincas PROPIEDAD HORIZONTAL

---

## PROPIEDAD HORIZONTAL

---

### **La concurrencia de culpas entre la Comunidad de Propietarios y uno/a de los propietarios/as en daños a la finca**

**El mantenimiento de los elementos comunes es una obligación de las comunidades de propietarios, y cualquier propietario puede exigir a la Comunidad la asunción de responsabilidades en la reparación de esos elementos; e incluso en los daños causados en su piso o local a consecuencia de la falta de mantenimiento de cubiertas, fachadas o bajantes, entre otras.**

**JOAQUIM MARTÍ MARTÍ**  
**Abogado**  
**Profesor en cursos de formación**

## VEN A WATIUM Y CARGATE DE ENERGÍA POSITIVA

Le facilitaremos un **Estudio Personalizado** por cada **Comunidad de Propietarios**. **Garantizamos el precio durante 12 meses.**

**Oficina Online.** Acceda de forma ágil y sencilla con una sola clave a todos sus contratos, podrá realizar diferentes funciones:

- **Seguimiento de Contratos y Facturas**
- Posibilidad de **realizar modificaciones** de datos de pago, cambios del titular, dirección de correspondencia, potencia contratada y lecturas del contador.
- **Visualización y descargas de facturas.**
- **Seguimiento de Consumos.**
- **Recepción de facturas** por email , correo ordinario.

**Asesoramiento y Gestión de Incidencias ante Distribuidora.**  
**Posibilidad de Contabilizar en Automático las facturas de sus Comunidades.**

**¡¡ CONTACTA EN EL 900 901 059 CON LA ENERGÍA POSITIVA, QUE TE AYUDA AHORRAR EN TU COMUNIDAD !!**

Envíanos su última factura completa a [comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)



**I**ncluso la jurisprudencia entiende, “*iuris tantum*”, que corresponde a la Comunidad de Propietarios responder de la falta de mantenimiento de esos elementos comunes, y de los daños que pueda ocasionar esa falta de mantenimiento.

Así, por ejemplo, en las **cubiertas** de los edificios que son atribuidos a un uso exclusivo de los propietarios de los áticos, la conservación de los mismos corresponde a la Comunidad de Propietarios, a no ser que su **desgaste** sea consecuencia de un mal uso por parte del propietario.

Ahora bien, la carga de la **prueba** corresponde a la Comunidad de Propietarios. Así lo establece, entre

---

“La concurrencia de culpas supone la compensación de la responsabilidad, en los supuestos de comportamiento culposo tanto del causante como del perjudicado”

---

otras, la **Sentencia de la AP de Barcelona**, Sec. 17ª, de 17-5-2007. Para esta Sala, la **controversia** radica en **quien** debe hacerse cargo de las obras de **reparación** en la **terraza** que es privativa de los **áticos**. Para la Sala, no se ha acreditado una actuación dolosa o negligente por parte de los propietarios, único supuesto que comportaría que éstos se vieran obligados a hacerse cargo de las obras de mantenimiento, y por ello entiende, de forma rotunda, que la reparación **corresponde** a la **Comunidad de Propietarios**.

Para esa Sala, al igual que para el Tribunal Supremo, el propietario del piso que usa de forma **exclusiva** la **terraza**, no debe hacerse cargo de las obras de reparación que exige la cubierta, tales como la impermeabilización, desagües, etc. Todo ello salvo que esa reparación se debiera a un mal uso del propietario.

Reitera esta doctrina la **Sentencia de la AP de Valencia**, Sec. 11ª de 28 de junio de 2019. Para esa Sala, la Comunidad es **responsable** de los daños que se han producido en la terraza de uso privativo por falta de **diligencia** de la Comunidad, y no del propietario, en su mantenimiento. También **SAP de**

# Equipos de recarga para vehículos eléctricos



*ista*electric

Instalaciones para áreas públicas y privadas.

Realizamos los estudios, proyectos, legalizaciones, instalaciones y mantenimiento de los equipos.

¡Con la garantía y experiencia de ista, más de 40 años al servicio del administrador de fincas!



ISTA METERING SERVICES ESPAÑA S.A.

Tel: +34 917 01 24 83

email: comercial@ista.es

Consulte su oficina más próxima en

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

**EVBOX**

*ista*

instalador autorizado

**Madrid**, Secc. 20 de 27 de marzo de 2019, y Sección 10 de 12 de junio de 2018; y **SAP de Valladolid** Secc 1ª de 23 de noviembre de 2017. Por tanto, es **unánime** la jurisprudencia en este sentido.

Incluso, ante la falta de **mantenimiento** por parte de la Comunidad de Propietarios, y tras el requerimiento por parte de un propietario, la casuística jurisprudencial ha admitido que sea el **propietario** del **elemento privativo** el que arregle los problemas que pueda padecer y acabe **reclamando** su importe a la Comunidad de Propietarios. Esta situación es muy habitual en filtraciones de agua de los terrados, etc. Así lo ha resuelto, entre otras, la **Sentencia de la AP de Barcelona**, Secc. 1ª de 17 de septiembre de 2013.

## La intervención del propietario/a en el deterioro o daño causado

La jurisprudencia entiende, en un primer momento, que es la Comunidad de Propietarios la responsable de la rehabilitación de cubiertas, bajantes, balcones, etc. Ahora bien, ¿y si en el **deterioro** de esos elementos comunes ha **intervenido** de forma trascendente un **propietario/a**? Es decir, puede darse el caso de que el propietario del ático haya efectuado alguna intervención en su terraza de uso exclusivo, o haya modificado las pendientes, o haya instalado un cerramiento, o incluso que no mantenga en buen estado su terraza; y que esa intervención en el elemento común tenga una trascendencia directa en el daño causado.

En este mismo sentido, y con la **condena** al propietario que no mantiene en buen estado su elemento de uso exclusivo, se pronuncia la **Sentencia de la AP de Barcelona**, Secc. 16ª de 13 de noviembre de 2014, ante el atasco de agua en los sumideros de la terraza fruto de la suciedad existente en los mismos.

La **AP Barcelona**, Secc. 1.ª, 176/2009, Sentencia de 28 de abril 2009 se hace responder al comunero,

---

“Tal como fija el concepto de concurrencia de culpas, lo que permite al Juez es la moderación de la contribución de cada parte en el coste de la reparación”

---

en la medida en que los dos peritos que acudieron a la finca en la fecha en que se produjo el siniestro coinciden en sus dictámenes que la causa del mismo deriva del **incorrecto** uso de la terraza al haber instalado un suelo de madera que impide que el **agua** discurra de forma correcta, y prueba de ello es que el problema tan sólo se plantea en la terraza de autos y no en las demás del inmueble, que permanecen en su estado originario y no ocasionan filtración alguna a las viviendas inferiores.

## La concurrencia de culpas

Ahora bien, no siempre es posible atribuir a uno o a otro interviniente, la **responsabilidad** del deterioro o daño. En ocasiones, los **dictámenes periciales** pueden llegar a determinar que la falta de mantenimiento es evidente por parte de la Comunidad de Propietarios, pero que la obra o actuación en el uso por parte de ese elemento privativo, o una falta de mantenimiento, ha incidido en la **gravedad** del daño. Es decir, el daño podía haberse producido por una falta de mantenimiento por parte de la Comunidad, pero no en esa gravedad, en la que ha intervenido un propietario.

Estamos pensando, por ejemplo, **en falta de uso de un piso o local** -que permanece cerrado durante años y que por falta de ventilación y limpieza exigible-, que haya empeorado una situación de carbonatación de vigas de cemento aluminoso; o también la falta de cuidado de su balcón en la parte interior que ha agravado una oxidación de los elementos de soporte; así como del agujereado de la cubierta por el cerramiento instalado por el comunero, en una te-

rza sin que se haya efectuado mantenimiento por parte de la Comunidad de Propietarios.

En este caso, **coexiste** una responsabilidad de la **Comunidad**, a resultas de que el problema no sólo se plantea en un piso o local; pero se constata que los daños son sustancialmente más **graves** en esa entidad, puesto que se ha producido una incidencia por la conducta **culposa** por parte de su **propietario**.

La concurrencia de culpas supone la compensación de la responsabilidad, en los supuestos de comportamiento culposo tanto del causante como del perjudicado. La concurrencia no excluye la obligación de **indemnizar**, en este caso, por parte de la Comunidad de Propietarios, pero permite al Juez o Tribunal competente, moderar la indemnización o bien fijar el **porcentaje** en el que cada parte ha de concurrir en la reparación del daño causado.

Evidentemente, para que se pueda llegar a considerar la concurrencia de culpas en el daño a unos elementos comunes o privativos, es esencial y trascendente una **prueba pericial**, encargada por la Comunidad, en la que se concluya que la reparación a efectuar es más generalizada y costosa, a resultas de un empeoramiento en esa entidad en relación al resto de la finca.

Si el problema es más grave en una entidad a la que se pueda imputar falta de mantenimiento, ventilación, limpieza o cuidado, entre otros, entonces la propia prueba pericial puede llegar a fijar un porcentaje a imputar a cada parte en la **concurrencia de culpas**. Es decir, puede llegar a fijarse un 80-20 %, o 70-30 % o 50-50%. Y ello por cuanto, tal y como fija el concepto de concurrencia de culpas, lo que permite al Juez es la moderación de la **contribución** de cada parte en el coste de la reparación del daño ●



## La vía extrajudicial de conflictos

Si no se quiere acudir al órgano judicial, para evitar un coste **económico** que quizás hace inviable la discusión del porcentaje a repartir, puede designarse un perito entre las dos partes que, de forma **objetiva** fije, en primer lugar, la forma de **reparación**, con el detalle de partidas y calidades a aplicar, y luego el **importe** a repartir entre cada parte en conflicto.

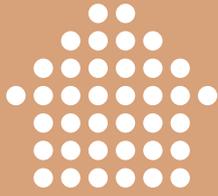
Quizás sea ésta una recomendación ante situaciones como las descritas. Los litigios en los que se discuten obras y cuestiones periciales, son costosos. Requieren de la intervención de letrados, procuradores, varios peritos, y al final, el Juez acaba fijando, discrecionalmente, un porcentaje o un importe a **repercutir** a cada parte y no condena en costas a ninguna de las dos partes. En este caso, cada parte debe abonar el importe fijado por el Juez para la reparación del daño, más los costes de los profesionales que han intervenido.

●

“Ese encarecimiento final de la reparación aconseja que se intente agotar la vía de la mediación o solución extrajudicial, para acabar pagando tan solo la reparación del daño”

●

Ese encarecimiento final de la reparación aconseja que se intente agotar la vía de la mediación o solución extrajudicial, para acabar pagando tan solo la reparación del daño.



## SENTENCIAS

**Debe entenderse que la bajada a cota 0 se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento.**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 216/2019, de 5 de abril.

Recurso 3821/2016. Ponente: **Francisco Javier Arroyo Fiestas**. SP/SENT/998229

“... Vulneración de la doctrina relativa a las **obras necesarias** para garantizar la **accesibilidad universal** del 10.1 b) en relación con los arts. 9 y 17.2 de la LPH establecida en las sentencias de 23 de abril de 2014 y 10 de febrero de 2014 .

En acta de la comunidad demandada de 17 de septiembre de 2014 se acordó bajar el nivel del ascensor a la cota 0.

En los estatutos de la comunidad consta lo siguiente: “cuarta: Los gastos de conservación y reparación que se originen en cada escalera, en el tramo que existe entre el portal y el desván y los que se originen en cada ascensor serán satisfechos por los respectivos **propietarios** de las viviendas a **partes iguales**”.

Esta sala ha declarado, entre otras en sentencia 678/2016 de 17 de noviembre -y en las que ella cita- que la instalación de un **nuevo** servicio de **ascensor**, debe ser sufragado asimismo por los dueños de los **locales**, ya que solo estaban exentos de su conservación o mantenimiento -art.º 10 de la LPH-.

---

“La instalación de un nuevo servicio de ascensor, debe ser sufragado por los dueños de los locales”

---

La eficiencia  
energética a tu  
alcance

## Gashogar lanza Efiplus de forma gratuita para todos los administradores de fincas



Eficiencia energética  
en tus comunidades  
de propietarios.



Monitorización de  
los contadores de  
gas y electricidad  
en tiempo real.



Generación de  
informes energéticos.



900 10 20 45  
[www.gashogar.info](http://www.gashogar.info)



Igualmente, en sentencia 381/2018 de 21 de junio, se entendió que: “La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria -“a cota cero”-, ha de reputarse no solo exigible, sino también **necesaria** y requerida para la **habitabilidad** y **uso total del inmueble**, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora -sentencias 797/1997, de 22 de septiembre, y 929/2006, de 28 de septiembre-; **accesibilidad** que está presente tanto cuando se instala **ex novo** el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a “**cota cero**”, y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de **barreras arquitectónicas**, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor”.

**CONCLUSIÓN:** “A la vista de la doctrina expuesta, debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento.

Por tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación “ex novo” del ascensor en una planta”.

### **El propietario de varios pisos sólo puede otorgar una representación por todos ellos.**

AP Madrid, Sec. 10.ª, 110/2019, de 27 de febrero

Recurso 889/2018. Ponente: **María Isabel Fernández del Prado**. SP/SENT/999360

“... En el supuesto que nos ocupa, Doña Custodia es propietaria de varios **pisos** y de una **plaza de garaje**, habiendo otorgado representación a D. Tomás con respecto al garaje NUM001 . y de los pisos E- NUM002 NUM003 NUM001 , E- NUM002 NUM000 NUM001. y E- NUM002 NUM004 NUM001., E- NUM002 , concediendo representación a D. Pedro para los pisos E- NUM005 NUM006 y E- NUM005 NUM004 NUM001; por tanto, dichas **representaciones** carecen de **validez**, puesto que el propietario de varios pisos solo puede otorgar una representación por todos ellos, debido a que podría acontecer que se produjesen votos **contradictorios** si se otorgan dos o más representaciones, cuando únicamente puede computarse un voto por cada propietario. Todo ello sin perjuicio de que, en este caso, no haya influido en las mayorías a la hora de emitir el voto, dado que los dos representantes nombrados han emitido el mismo voto y se ha contabilizado como voto único.

Los hermanos Juliana, Pedro, Estela, únicamente debían haber emitido un voto, al ser propietarios de tres pisos en **proindiviso**, pudiendo actuar todos ellos con una misma representación, a tenor de lo preceptuado en el Art. 15 LPH , que establece lo siguiente: “Si algún piso o local perteneciese “pro indiviso” a diferentes propietarios és-

tos nombrarán un representantes para asistir y votar en las juntas”, teniendo derecho a emitir exclusivamente un voto, al constituir un único elemento personal.

**CONCLUSIÓN:** “Por todo ello, entiende esta Sala que los acuerdos, para cuya impugnación está legitimada activamente la parte actora, han de ser anulados, al no haber sido respetadas las normas que determinan la representación de los propietarios y el cómputo de votos de los que ostentan inmuebles en proindiviso; procediendo declarar la nulidad de los acuerdos el 1º, 2º y la segunda parte del 6º...”

## CONSULTAS

### ¿En qué situación quedan los pisos que tengan licencia administrativa para su destino como arrendamientos turísticos?

Aunque la Comunidad de Propietarios tome el acuerdo de 3/5 de propietarios y cuotas -lo que no es siempre fácil, más bien lo contrario-, a tenor de un nuevo precepto, art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, aquellas personas, **físicas** o **jurídicas**, que tengan concedida licencia administrativa para dicho destino mantendrán su posición, toda vez que esta nueva disposición, como ocurre con cualquier otra de índole civil, no tiene efectos **retroactivos**, aparte de que así lo establece de forma clara dicho artículo.

Además, la poca jurisprudencia existente, especialmente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, lo ha dejado claro en varias resoluciones, en el sentido de que no cabe la aplicación **retroactiva**, de tal manera que se puede prohibir el “arrendamiento turístico”, pero ello no impedirá que se sigan alquilando los mismos en los casos de que los titulares tengan la licencia administrativa correspondiente.

Naturalmente esto en el plano de los acuerdos de la Junta de Propietarios, pero eso no supone que nadie pueda llevar a cabo un alquiler turístico sin la licencia de la Comunidad Autónoma o del Ayuntamiento correspondiente, pues es un tema administrativo que dependerá

---

### “La bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación “ex novo” del ascensor en una planta”

---

de las propias normas y no de lo que decida la **Junta de Propietarios**.

Y ello sin perjuicio de que, con o sin licencia, la actividad resulte “**molesta**” -como puede ocurrir con cualquier otra- y la Junta apruebe las actuaciones previstas en el Art. 7.2 LPH, naturalmente con la prueba correspondiente de que la actividad es molesta.

### ¿Puede la Comunidad cobrar al propietario que se opuso a la instalación del ascensor por no uso, cuando está siendo utilizado por sus arrendatarios?

El haber **exonerado** al propietario del pago de la instalación del ascensor, dado que los gastos eran **superiores** a lo que la Ley establecía al respecto y no quería usarlo, no significa que, si las condiciones cambian, se pueda aplicar lo dispuesto en el art. 17.4 de la LPH, y es lo que ha sucedido en el caso consultado, pues los **arrendatarios** de este comunero lo están utilizando.

De este modo, nuestro **criterio** es que la Comunidad puede pasar el **cargo**, al querer participar de las ventajas, de los gastos de **instalación** y **mantenimiento**, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente **interés legal**, como señala el citado art. 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo la única excepción que no existiera otra opción, es decir, que no existiese una forma de poder acceder a la vivienda, pero, en este caso, en la Comunidad se pueden utilizar las escaleras.

No abonar estas cantidades, supondría un claro abuso de derecho en su propio beneficio y en contra de la Comunidad, pero es que, además, el pago de este importe está avalado por la citada LPH ●



**Administradores de Fincas**  
**AGENDA 2030**

---

**AGENDA 2030**

# **Objetivo Desarrollo Sostenible: Igualdad de Género**

Bajo la filosofía de emplear el conocimiento especializado para arrojar luz y criterio en las cuestiones y asuntos que afectan al subsector de los servicios profesionales, desde hace años, en Unión Profesional -UP- se realiza un seguimiento concreto de la situación socioeconómica de los y las profesionales, que se hace público anualmente a propósito de la celebración cada 8 de marzo del Día Internacional de la Mujer. En este sentido, cabe mencionar el firme compromiso de Unión Profesional con la Agenda 2030 de Naciones Unidas; concretamente, con el Objetivo de Desarrollo Sostenible que aborda la Igualdad de Género, el ODS 5, que en el Plan Estratégico 2018-20 de Unión Profesional lleva por título “La igualdad de género en las profesiones”.

**EUGENIO SÁNCHEZ GALLEGO**

**Responsable del Departamento de Economía de  
Unión Profesional**

# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Este grupo de trabajo, que está coordinado por **Victoria Ortega**, presidenta de UP y del Consejo de la Abogacía, y **Emiliana Vicente**, vicetesorera de UP y presidenta del Consejo del Trabajo Social tiene como uno de sus principales objetivos analizar la situación presente de las profesionales, también en su contexto económico, para establecer unos **objetivos** comunes en **igualdad de género** que paragüen a todas las profesiones, haciendo un especial énfasis en aquellas representadas por los asociados de Unión Profesional.

## Divergencias en las condiciones laborales

Antes de entrar en la materia que nos ocupa, vemos importante delimitar las magnitudes esenciales del subsector de servicios profesionales en el que operan las profesiones colegiadas dentro de la economía española. Así, este subsector genera casi el **11% del Valor Añadido Bruto -VAB-**, agrupa el **16,5% del tejido empresarial** y supone el **12,6% del empleo directo**. Nos referimos a un ámbito que es crítico en la aportación de competitividad al conjunto de sectores económicos que demandan servicios profesionales como bienes intermedios para su producción, y para contribuir a garantizar y mejorar los niveles de **bienestar** de los **consumidores** finales y la sociedad. Con este espíritu objetivo de estudio, el contenido de este artículo se centra en explorar el estado **actual** de la distribución y características **laborales** de las profesionales en relación con sus compañeros no solo a nivel **nacional**, sino también en el plano de la **Unión Europea -UE-**.

En el caso de nuestro país, Unión Profesional elabora desde el 2014 un análisis focalizado en las

distintas ramas de profesiones sobre el desempeño económico y de ejercicio entre hombres y mujeres que da lugar a uno de los mensajes principales emitidos cada año en el marco del **Día Internacional de la Mujer**. Con los datos extraídos para el 2019 se puede destacar que hubo un cierto **retroceso** en la convergencia de las condiciones laborales que explican, en buena medida, la **brecha salarial**, la cual se alzó hasta alrededor del **16%** esta vez.

A partir de los datos que nos ofrece la Encuesta de Población Activa del tercer trimestre del año examinaremos la panorámica general del subsector que nos permite aproximarnos a las causas de su comportamiento. De este modo, se puede apreciar la persistencia de distintos indicadores laborales que son más **desfavorables** para las profesionales. Entre ellos, las **tasas de paro** de cada división de actividad están levemente por encima para ellas en comparación con sus compañeros. Con todo, se trata de porcentajes que no llegan o apenas superan en la mayoría de los casos el **5%**. Es decir, una banda más próxima a lo que se considera pleno empleo o desempleo friccional.

Otros indicadores como la **duración en el empleo** inferior a un año está en el entorno del 13% de las

---

●

“Podemos afirmar que  
2 de cada 3 profesionales  
ocupados en la UE son mujeres”

---

●

---

“Se aprecia la persistencia de distintos indicadores laborales que son más desfavorables para las profesionales”

---

ocupadas, casi dos puntos más en comparación con ellos. Si nos fijamos en los tipos de **contratos**, las mujeres que ejercen en la sección de actividades profesionales, científicas y técnicas también acusan en mayor cuantía la **temporalidad** pues aquellas cuyo vínculo laboral está por debajo del año suponen el 36,9% del total en el mercado laboral, **10 puntos más** que sus compañeros. Si bien, cerca de un tercio de hombres y mujeres se mantienen con este tipo de contrato en las actividades sanitarias y servicios sociales. En cuanto al tipo de **jornada**, es muy gráfico señalar las notables **diferencias** pues el 17,5% de las profesionales que llevan a cabo profesiones sanitarias y sociales lo hacen en una jornada a **tiempo parcial**, y el 15,86% en las actividades profesionales, científicas y técnicas. En ambos casos, se trata también de 10 puntos porcentuales más de diferencia si hacemos el paralelismo con sus compañeros.

En la **división de actividades inmobiliarias**, que recoge también el ejercicio de los Administradores de Fincas, las profesionales presentan datos algo **mejores** que sus homólogos puesto que solo el **32,6%** de ellas tiene **contrato temporal** inferior a un año frente al 66% de ellos, y solo el **11,7%** de las ocupadas tienen una duración en su actividad por **debajo de los 12 meses**, un punto porcentual menos que los hombres. No obstante, el 17,6% de estas profesionales desarrolla su labor en **jornada a tiempo parcial**, lo que es 10 puntos más que sus compañeros. Como causas de esta divergencia en el espacio laboral, el Comité Económico y Social -CESE- expuso que «las mujeres abandonan el mercado laboral para **ocuparse de sus hijos** y/o

de **familiares** a su cargo y, cuando no abandonan el mercado laboral por completo, suelen aceptar puestos menos cualificados para atender sus obligaciones familiares tras su regreso». Todo ello, recogido en su Dictamen sobre el Plan de Acción de la UE 2017-2019 - Abordar la brecha salarial entre hombres y mujeres.

## Mayor presencia de las profesionales en la Unión Europea

Realizado este repaso en la esfera nacional, es de especial interés asomarnos con un enfoque comparativo a la situación que registran los Estados miembros de la UE en dos aspectos elementales y, a la vez, muy descriptivos acerca de las profesionales: el **porcentaje** de **mujeres ocupadas** sobre el total en las profesiones, y la **brecha salarial** que revelan estas respecto a sus compañeros. En la distribución de la ocupación en el 2018, una de las primeras notas que se distinguen se encuentra en la sección de **actividades profesionales**, científicas y técnicas debido a que el reparto está bastante equilibrado.

En contraste, las **profesionales** sobrepasan el 60% en **Bulgaria, Chipre, Letonia y Eslovaquia**; contrariamente, se quedan por debajo del 45% en **Holanda, Bélgica, Suecia y Dinamarca**. En **España, Francia, Alemania o Italia**, bordean el 50%. En un desglose sucinto de la sección, también se contempla como la presencia de mujeres en las profesiones jurídicas es sensiblemente superior en términos generales, mientras que en las profesiones en el campo de la arquitectura, la ingeniería, y parte del científico las ocupadas se mueven solo en un tercio sobre el conjunto. La menor inclinación en la elección de estas carreras más técnicas por parte de las mujeres encontraría parte de su explicación en los contextos **educativos** y de incentivos que actualmente, muchos programas educativos como en España intentan ajustar para que la preferencia de hombres y mujeres hacia estas profesiones ten-

ga menos **sesgos** desde edades más tempranas. De hecho, según la Comisión Europea «los hombres rara vez entran en sectores clave para el futuro de la sociedad y la economía europeas como la educación, la enfermería y las profesiones asistenciales del sector sanitario».

Si descendemos a la división de **actividades inmobiliarias** también es uniforme en la UE con un **53,6% de mujeres en España**, una de las ratios más elevadas que encabeza **Hungría** con un 57,3% por solo un 34,6% en **Malta** en el otro extremo. Las verdaderas diferencias aparecen en la sección de actividades sanitarias y servicios sociales pues en ellas, las profesionales suponen cerca del 80% de los ocupados. Una descompensación que, como hemos visto en el caso de **España** respondería, en gran parte, a componentes **educativos** y **culturales** que predisponen a muchas mujeres a profesiones más relacionadas con los cuidados. Cuando aglutinamos la información nos devuelve una imagen del subsector de servicios profesionales en la que podemos afirmar que **2 de cada 3** profesionales ocupados en la **UE son mujeres**. Incluso, como se observa -ver Figura 1-, llama la atención que la presencia de las profesionales en la ocupación rebasa el 70% en los países del este junto con **Portugal**, mientras que es más modesta en el resto del arco mediterráneo con porcentajes en el entorno del 60%.

## Persistencia de la brecha salarial

La otra gran temática tiene que ver con la brecha salarial, calculada con los datos recopilados por ocupaciones del nuevo portal estadístico de la Organización Internacional de Trabajo -OIT-. El promedio de la brecha salarial que manifiestan las profesionales en comparación con sus compañeros ronda el **20% en la UE** con datos homogéneos para el periodo más actualizado común correspondientes a los años 2014-2015. Sin embargo, se perciben algunas diferencias distribuidas en cuatro zonas que es importante resaltar -ver Figura 2-. De

---

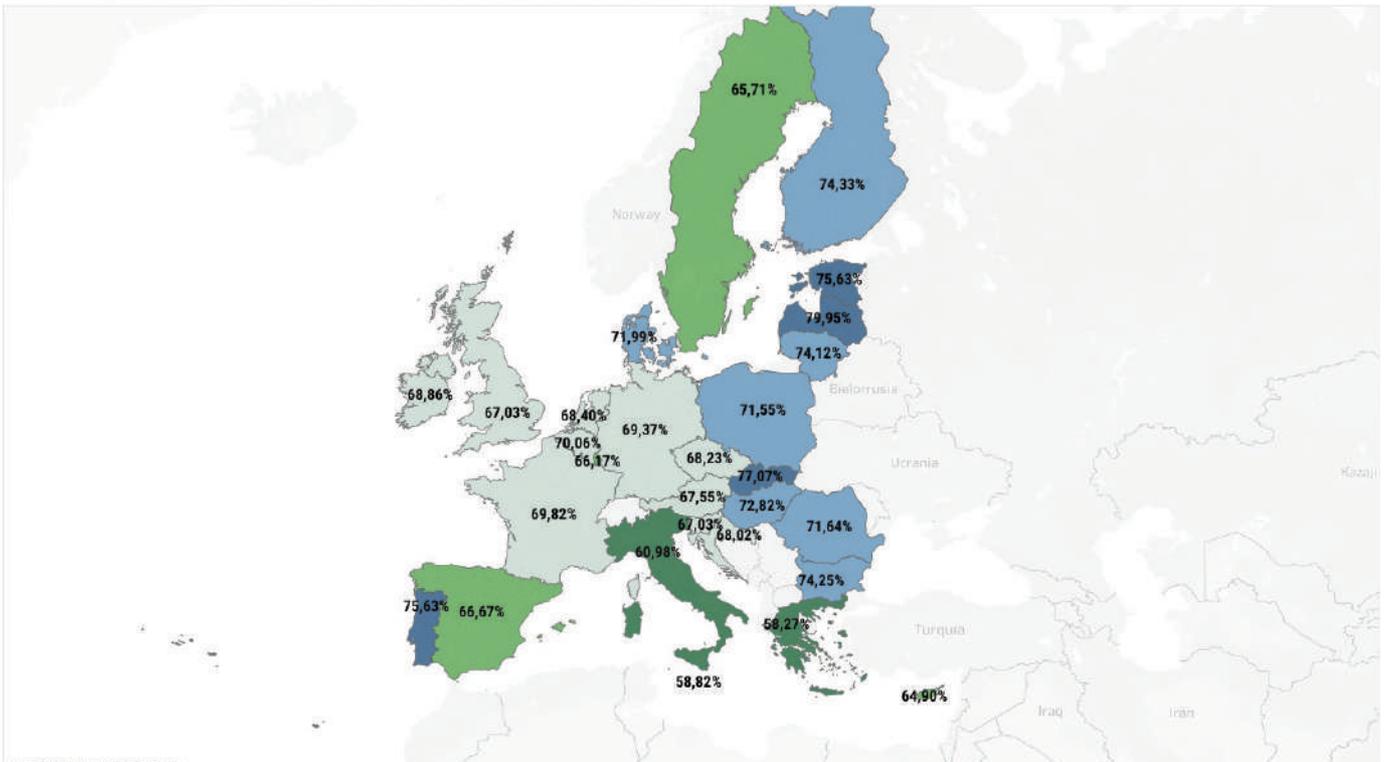
“En la división de actividades inmobiliarias, que recoge también el ejercicio de los Administradores de Fincas, las profesionales presentan datos algo mejores que sus homólogos”

---

mayor a menor, en la primera los países del centro de Europa —**Austria, República Checa, Eslovaquia, Hungría e Italia**— y parte del este —**Estonia, Letonia y Bulgaria**—, la brecha supera el 30%. En muchos de ellos, se añade además como veíamos que la presencia de las profesionales en la ocupación es menor. Un segundo grupo de países se refleja en el resto de la Europa central junto con **Reino Unido** pues muestran una del 20-25%. Ya en el tercero, aparece **España** así como **Holanda, Irlanda, Suecia, Finlandia, Malta, Grecia y Rumanía** en los que está aproximadamente por debajo del 20%. Finalmente, en **Portugal, Bélgica, Luxemburgo y Chipre** exponen la menor diferencia de retribución entre los y las profesionales al ser inferior al 15%.

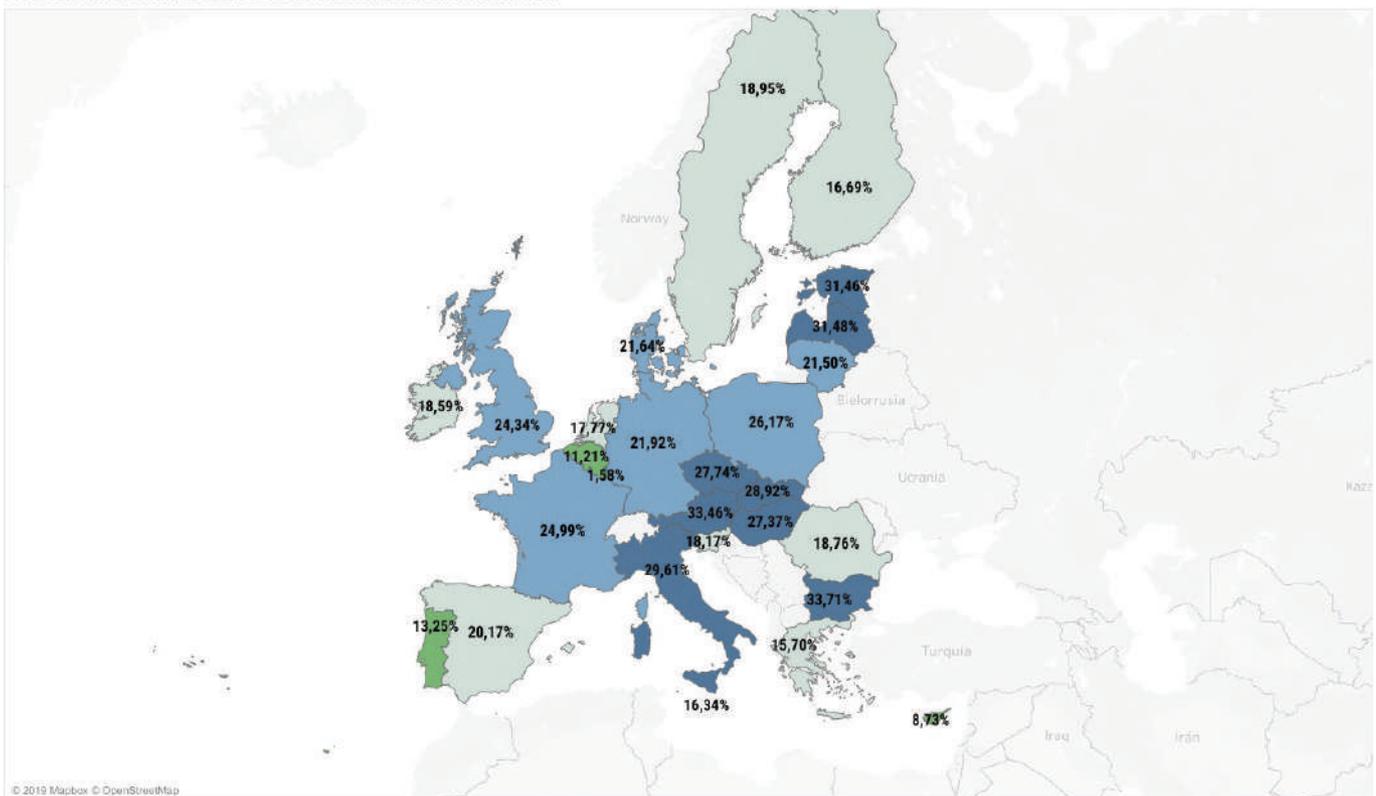
Si abundamos en las **causas** de esta brecha, los factores son múltiples y deben tener un enfoque multidisciplinar. Por ejemplo, es posible sugerir que el factor de las **condiciones laborales** descritas está muy vinculado al hecho de que se sigue advirtiendo los denominados **techos de cristal** que limitan el ascenso de mujeres profesionales a cargos más elevados en muchos órganos de administración. Asimismo, como sostiene la **Comisión Europea** de cara al futuro en su Plan de Acción citado «atraer a más mujeres a los sectores de la ciencia, la tecnología, la ingeniería y las matemáticas -CTIM- contribuiría a aumentar el PIB per cápita de la UE entre un 2,2 % y un 3 % en 2050» ●

FIGURA 1. PORCENTAJE DE MUJERES PROFESIONALES SOBRE EL TOTAL DE OCUPADOS EN PROFESIONES EN LA UNIÓN EUROPEA



Elaboración propia a partir de los datos de la estadística *Employment by sex, age, time since job started and economic activity (from 2008 onwards, NACE Rev. 2) - 1 000 en la elección 3 months or over, en el año 2018* contenida en la *Labour Force Survey* que publica la *Oficina Europea de Estadística (Eurostat)*. *Tableau Public* como herramienta para generar el mapa

FIGURA 2. BRECHA SALARIAL GENERAL DE LAS PROFESIONES EN LA UNIÓN EUROPEA



Elaboración propia a partir de los datos de la estadística *Mean nominal monthly earnings of employees by sex and occupation (local currency) - Annual. En el periodo 2014-2015*. Publicada por el portal estadístico *ILOSTAT* de la *Organización Internacional del Trabajo (OIT)*. *Tableau Public* como herramienta para generar el mapa.

# ESPECIAL

---



## Naturaleza Jurídica de la relación Administrador de Fincas - Comunidad de Propietarios

Para comenzar el análisis de esta cuestión debemos indicar que en nuestro Derecho se viene produciendo, desde hace años, un debate en cuanto a la **naturaleza jurídica** del contrato de un Administrador Fincas colegiado con una Comunidad de Propietarios. Esta cuestión no es un mero debate **doctrinal abstracto**, sino que resulta muy importante tanto para el Administrador como para el administrado, porque de ella nacen las **consecuencias jurídicas** que les vinculan y que delimitan sus relaciones profesionales, que son diferentes en ambos casos, según donde ubiquemos la naturaleza del contrato.

**ANTONIO NAVARRO SELFA**

Decano del Colegio de Abogados de Cartagena

**A** **rendamiento de Servicios versus Contrato de Mandato:** Estas dos posturas, durante un tiempo estuvieron enfrentadas, por lo que se generó cierta inseguridad jurídica, si bien a día de hoy la segunda de ellas es prácticamente unánime.

La primera de las dos posturas considera que nos encontraríamos ante un contrato de “**arrendamiento de servicios**” del artículo 1.544 del Código Civil cuyo tenor literal indica: “En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”.

En este caso el Administrador de Fincas se obligaría a prestar un servicio a la Comunidad de Propietarios concretado en las funciones del Art. 20º de la Ley de Propiedad Horizontal. La Comunidad, por su parte, se obligaría a pagar un precio previamente pactado por ello.

Además de las reflejadas en el antedicho artículo 20º pueden, obviamente, pactarse otras **funciones** según los intereses y necesidades de las partes.

La segunda de las posturas, y ya casi absolutamente **mayoritaria** a día de hoy, entiende que la relación jurídica de la Comunidad de Propietarios con el Administrador de Fincas nacería de un “**contrato de mandato**” previsto en el artículo **1.709 del Código Civil**, que en su tenor literal indica: “Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra”. Este mandato, y de acuerdo con el artículo 1711 del Código Civil es, lógicamente, **retribuido**. El mandato se concretaría, igualmente que en el supuesto anterior, en las funciones propias del artículo 20º de la LPH, más las que fueran pactadas en contrato.

“La naturaleza jurídica de la relación que media entre Administrador y Comunidad es la de un contrato de mandato representativo de los denominados “*sui generis*”

Una vez determinado que la naturaleza jurídica es la del “mandato” del artículo 1709 del Código Civil, debemos dar un paso más y preguntarnos cuál es su **fundamento jurídico**.

Para entender dicha cuestión debemos partir de la idea inicial de que tradicionalmente se entienden en nuestro Derecho la existencia de dos tipos de mandato dentro del artículo 1709 y SS del Código Civil, el **representativo** y el de **gestión**, mandato éste último que, a su vez, resulta relativamente fácil de confundir con el **arrendamiento de servicios**.

Debemos también tener en cuenta, para continuar nuestro análisis, que en nuestro ordenamiento jurídico solo pueden ser objeto de mandato aquellos actos en los que quepa la **sustitución**, es decir, cuando la gestión puede ser realizada tanto por sí mismo como por otro. Por el contrario, cuando la actividad o desempeño implican, necesariamente, acudir a otra persona para que la lleve a cabo, estaremos en presencia de un **arrendamiento de servicios**.

Realizando un análisis de la **Jurisprudencia** existente no resulta difícil apreciar que son dos los argumentos principales que se utilizan para llegar a la antedicha **conclusión**.

El primero de ellos es la propia **sustitución** prevista en el artículo 13º de la LPH en su apartado 5º, que indica de forma literal: “Las funciones del Secretario y del Administrador serán ejercidas por el Presidente de la Comunidad, salvo que los Es-

En IDS llevamos 25 Años creando los mejores productos de software para *administradores de fincas colegiados*



## Celébralo con nosotros con esta promoción exclusiva

¿YA ERES CLIENTE?

Ahorra un

# 25%

En la contratación de nuevos servicios\*

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

# GRATIS

Con 25% de descuento en la cuota de mantenimiento  
Traspaso de datos incluido\*



(\*). Promoción válida durante el primer año  
Traspaso de datos incluido según viabilidad técnica



tatutos o la Junta de Propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia”. El apartado 6º a su vez nos señala “que los cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente”. “El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.”

La Ley de Propiedad Horizontal, por tanto, en su artículo 13º contiene expresamente el requisito exigido por el “mandato” que es el de la **posibilidad de sustitución** y ello porque según el propio tenor literal del artículo, no es **obligatorio** que se encomiende la administración a un ajeno a la Comunidad de Propietarios. Las funciones propias del cargo de Administrador, como hemos visto, van a ser ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que se **acuerde**, en la correspondiente Junta de Propietarios legalmente convocada, elegir a otras personas, en este caso un Administrador de Fincas profesional para el desempeño de este cargo.

Una segunda razón esgrimida por la Jurispruden-

cia, además de la propia sustitución antedicha, es el término utilizado de forma expresa en el apartado 7º del artículo 13º en relación a la **remoción de cargos**: “Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de Propietarios, convocada en sesión extraordinaria.” Por tanto, el **legislador** parece que ha querido situar, concretamente al Administrador, en el ámbito del mandato, un cargo referenciado de forma expresa en dicho artículo.

## Desestimiento unilateral del contrato

**Duración del cargo**, consecuencias del desistimiento unilateral del contrato por la Comunidad y **responsabilidad civil** del Administrador, son las tres cuestiones jurídicas más habituales que me he encontrado en mi vida profesional con relación a la cuestión que nos ocupa. Tratare de dar respuesta a las tres de la forma más precisa posible dentro de la complejidad y extensión propias del tema, por lo que he optado por no entrar al análisis de todos los matices posibles que pueden concurrir que dejo para otro futuro artículo.

Como ocurre con el caso del Presidente o con el de Secretario, la duración del cargo de Administrador, según el párrafo 4º del artículo 13 de la Ley

de Propiedad Horizontal, lo será de **un año**, plazo perfectamente prorrogable siempre que los **Estatutos** de la Comunidad de Propietarios no indiquen otra cosa.

Al mismo tiempo y cuando hablamos de un contrato de mandato, le sería también de aplicación el **artículo 1733 del Código Civil**, cuyo tenor literal es el siguiente: “El mandante puede revocar el mandato a su voluntad, y compeler al mandatario a la devolución del documento en que conste el mandato”.

Esta relación jurídica Administrador de Fincas-Comunidad de Propietarios se encuadra, además, en el grupo de contratos en el que las relaciones tienen en cuenta el principio “intuitu personae”, que como ha venido señalando de forma unánime el **Tribunal Supremo** pueden resolverse por **voluntad unilateral** de cualquiera de las partes, por la simple razón de la pérdida de **confianza** de una de las partes, que es el elemento fundamental de las mismas.

Por tanto, y una vez que conocemos que cabe desistir unilateralmente del contrato y porqué, deberemos indicar, también que, lógicamente las **consecuencias jurídicas** de tal decisión unilateral son **distintas** según la **renuncia** o **cese** del Administrador por la Comunidad de Propietarios obedezca o no a una **razón justificada**, es decir, la Comunidad de Propietarios puede cesar al Administrador en cualquier momento como hemos señalado, pero solo si **existe** una **causa justificada** que motive la extinción de ese contrato **no procederá** el pago de una **indemnización** al mismo.

En este sentido se entiende que existe una razón justificada cuando el Administrador de Fincas ha **incumplido** sus obligaciones o bien lo ha hecho de forma deficiente, es decir con “mala praxis” esto es, actuando de forma no concorde con las reglas técnicas de la administración de fincas comúnmente admitidas.

En ambos casos, además, se requiere que se haga con una “entidad bastante” que en cualquier caso

---

“Las consecuencias jurídicas de tal decisión unilateral son distintas según la renuncia o cese del Administrador por la Comunidad de Propietarios obedezca o no a una razón justificada”

---

habrá de ser objeto de **prueba** y decisión por parte de un Tribunal en su caso. No obstante, existe ya una Jurisprudencia bastante extensa respecto a esta cuestión, lo que nos va a permitir determinarla, a priori, con bastante exactitud.

## Vulneración del contrato

Si no concurren los supuestos antedichos, la Comunidad de Propietarios habría vulnerado el contrato en cuanto al plazo pactado sin **justa causa**, y debe de operar, entonces, a favor del Administrador de Fincas el **artículo 1101 del Código Civil**: “Quedan sujetos a la **indemnización** de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”. Esta indemnización de daños y perjuicios causados al Administrador debemos ponerla en relación con el contenido del artículo 1106 del mismo cuerpo legal, que indica: “La **indemnización** de **daños** y **perjuicios** comprende, no sólo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, salvo las disposiciones contenidas en los artículos siguientes”.

En este sentido debemos indicar también que, como se desprende del artículo 13º de la LPH, los **honorarios** de un Administrador de Fincas son un **gasto ordinario** como cualquier otro en relación a lo contemplado en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal como obligación expresa de un propietario : “Contribuir, con arreglo a la cuota

de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

## Responsabilidad Civil

Por último, y en cuanto a la posible existencia de responsabilidad civil de un Administrador de Fincas, la misma, lógicamente, no va a derivar de una obligación de resultado, como ocurre en casi todas las relaciones profesionales, sino que lo hace de un **incumplimiento** de un deber de ordenada y correcta

**gestión** en el desarrollo de sus funciones encomendadas, es decir, lo que se denomina “lex artis”.

Por tanto, hablaríamos siempre de una **actuación inadecuada** por parte del Administrador en la ejecución de lo encomendado. Como en cualquier responsabilidad civil profesional además deben ocasionarse, necesariamente, unos **daños concretos** para la Comunidad.

Como en casi todos los artículos que realizo, me gusta concluir con un resumen o nota de conclusiones que expongo a continuación y que, básicamente, resultan de la ordenación de los criterios jurisprudenciales existentes en la materia tratada ●



# RESUMEN Y CONCLUSIÓN

Entre los aspectos jurídicos más importantes de los que hemos tratado, podemos destacar:

1º) La **naturaleza jurídica** de la relación que media entre Administrador y Comunidad es la de un **contrato de mandato representativo** de los denominados “sui generis”, regulado por las normas relativas al mandato: arts.1.709 y ss. del Código Civil y por el art.13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

2º) A su vez, del art.1.732.1º del Código Civil se desprende, necesariamente, que el mandato es **revocable** antes de su finalización. La decisión de nombramiento y el cese o remoción deben decidirse en Junta de Propietarios convocada a tal efecto, con inclusión expresa dentro del orden del día.

3º) Por la naturaleza del tipo de contrato y por condición de su característica “intuitu personae”, la **pérdida de confianza** sería motivo suficiente para esa revocación del mandato. Por otra parte, si esta fuera **injustificada**, la Comunidad de Propietarios deberá **indemnizar** al Administrador cesado por los daños y perjuicios causados en función del artículo el art.1.101 del C.C.

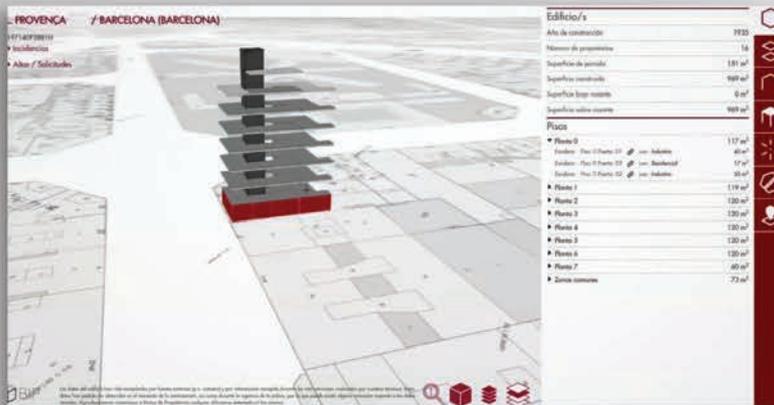
4º) Por último, y como hemos indicado “ut supra”, existirá responsabilidad civil por parte del Administrador, no por la no obtención de un resultado, sino por un incumplimiento por **acción u omisión** de sus funciones conforme a la “lex artis” aplicable a su profesión, sirviéndonos de orientación para el caso concreto, la abundante Jurisprudencia existente.



**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



## **Función social de los Administradores de Fincas colegiados**

Los Administradores de Fincas colegiados, a través de los colegios territoriales y su Consejo General, han apoyado, apoyan y apoyarán, las iniciativas legislativas en materia de vivienda que conlleven potenciar y desarrollar la protección de los derechos de consumidores y usuarios durante el proceso de construcción o adquisición de un inmueble, pero exigen garantizar, igualmente, sus derechos una vez habiten su propiedad para que puedan disfrutarla en condiciones óptimas de habitabilidad, accesibilidad y gestión patrimonial

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Periodista y Administradora



**L**os Administradores de Fincas colegiados han trabajado para mejorar las condiciones de **habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad** en los edificios. Así, se ha contribuido a que se rehabiliten el **82%** de las fachadas de edificios en toda España, facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente. Se ha luchado, al máximo, para que se instalen más de **24.000** ascensores en las comunidades de propietarios, beneficiando los derechos de las personas con **discapacidad** para su total inserción social, y lograr reducir los **conflictos** vecinales gracias a la actividad profesional mediadora.

## Ley de Propiedad Horizontal

Y también hemos conseguido:

- **Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal:** Conseguimos que la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas aprobada el 28 de junio de 2013, recogiera la propuesta de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que el **adquirente** de cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, respondiera con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resultan imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tengan lugar la adquisición y **a los tres años** naturales inmediatamente anteriores.
- **Exención de las tasas judiciales** para las comunidades de propietarios: Al quedar derogada la obligatoriedad de las Comunidades de

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

## ¿Y qué logramos con nuestra Iniciativa Legislativa Popular?

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

La propuesta de los Administradores de Fincas colegiados sobre reclamación de deudas comunitarias se fundamentaba en que la **morosidad** era el mayor problema de las comunidades de propietarios. Los recibos comunitarios no abonados puntualmente por los propietarios, provocaban graves **trastornos** para la generalidad de los vecinos, per-

judicando las relaciones en el núcleo de la relación social más inmediata, como es la del inmueble en el que se reside, e impedían realizar las actuaciones y obras de conservación y mantenimiento que el edificio y los servicios de los que está dotado exigía, ocasionando, incluso, la **interrupción** del funcionamiento de **servicios esenciales** y la falta de habitabilidad y accesibilidad en el inmueble. Con esta reforma se dio un importante paso adelante para paliar el tan importante problema de la morosidad.

## ¿Cómo contribuimos al desarrollo económico y laboral?

- **Generamos 86.000 empleos vinculados:** 2,7% del empleo correspondiente a las profesiones colegiadas.
- **Producimos más de 2.600 millones de euros:** alrededor del 2,2% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas.
- **Gestionamos, anualmente, entre 34.000 y 40.000 mil millones de euros.**

Fuente: "Análisis de las Estructuras Regulatorias en la Administración Inmobiliaria". Informe SolchagaRecio&Asociados.

## ¿Cómo nos perciben los ciudadanos?

- El **82,3%** de los españoles considera una **garantía** para las comunidades de propietarios que los Administradores de Fincas estén colegiados.
- Para el **91,1%** de los españoles es importante que a través de su Colegio Profesional, tengan un seguro de responsabilidad civil.
- El **67,8%** de los ciudadanos piensa que el trabajo de los Administradores de Fincas colegiados es fundamental para la **seguridad jurídica** de los propietarios.
- La labor de colaboración con las Administraciones

“Gestionamos, anualmente, entre 34.000 y 40.000 mil millones de euros”

nes Públicas, calificada como muy importante para el **67,5%** de los españoles.

- El **74,9%** de los españoles considera muy importante la labor de **asesoramiento** de los Administradores de Fincas colegiados en asuntos inmobiliarios, jurídicos o fiscales, entre otros.
- Un **70,2%** considera, también muy importante, el trabajo que como **mediador** entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios a nivel individual desempeñan los Administradores de Fincas colegiados.

## Opinan los ciudadanos

Los **ciudadanos** reconocen, muy positivamente la actuación profesional de los Administradores de Fincas colegiados, ya que la mayoría consideran que:

- Nuestra actividad es de **interés general** y contribuye a garantizar los **derechos** de las personas en lo que respecta a sus viviendas.

- El trabajo realizado por los Administradores de Fincas colegiados está amparado por los seguros de **responsabilidad civil y caución** contratados a través de sus colegios territoriales.

- Los colegios profesionales realizan, eficazmente, una labor de **autocontrol** disciplinario de la actividad de sus colegiados aplicando el Código Deontológico existente ●

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*

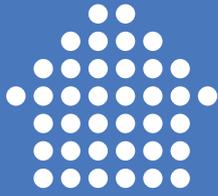


# 902 808 268

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

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

*Unidos por ti, unidos para ti.*



# Aéministradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

# El necesario aumento de la vivienda pública para alquiler

El 61% de los Administradores de Fincas colegiados 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 CGCAFE, que ha analizado los problemas más graves que afectan a sus colegiados/as a la hora de administrar fincas.

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Periodista y Administradora

Se ha cumplido un año desde la aprobación del **Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler**, referidos a la urgencia de la adopción de medidas en materia de alquiler por la grave situación de **vulnerabilidad** económica y social de gran número de familias, la evolución de los precios del alquiler desde el año 2011 y la escasez de vivienda social. Aunque se comparte el objetivo de este Decreto, la realidad es que, con los datos obtenidos en este Informe, es una realidad que los más afectados son las familias en riesgo de **exclusión social**.

Sin duda alguna es muy necesario crear o aumentar un parque de viviendas en alquiler de **protección oficial** o de renta limitada, ya sean de promoción pública o privada, prácticamente inexistente en el momento actual, por lo que el **CGCAFE** sigue trabajando para que las administraciones públicas hagan efectivo el Artículo 47 de nuestra Constitución, e incrementen el parque de **viviendas sociales o económicamente sostenibles** que permitan atender la demanda de familias vulnerables económica y socialmente, y de los **jóvenes** que accedan a su primera vivienda. La responsabilidad para hacer realidad esta función social no debe recaer sobre los propietarios de viviendas para alquiler, sino que las distintas administraciones públicas tienen que ejercer sus atribuciones, porque solo así se puede garantizar el **derecho constitucional** a una vivienda digna.

Con estas medidas es muy probable que no se consiga dar solución a las dificultades actualmente existentes, fundamentalmente porque siguen sin ofrecer **seguridad jurídica y procesal** a los propietarios para que pongan sus inmuebles en el mercado del alquiler.

## Ocupación ilegal

Además de las consecuencias morales y económicas de la ocupación ilegal para el titular afectado, los propietarios del edificio se encuentran desamparados, pero no solo por la seguridad de la finca y de sus ocupantes, sino también por la falta de **atención y cuidado** de los elementos comunes, por las molestias por

---

“Es muy necesario crear o aumentar un parque de viviendas en alquiler de protección oficial o de renta limitada, ya sean de promoción pública o privada”

---

**ruidos** o entradas y salidas descontroladas de personas, y por el **enganche ilegal** a los suministros de luz, agua y gas de la Comunidad que pueden generar, entre otros riesgos, **incendios**.

Esta situación promueve el negocio, ya que facilita que las **mafias** busquen resquicios **policiales y judiciales** que les permitan la ocupación ilegal indiscriminada de pisos e inmuebles cediéndolos a aquellos mediante un precio y, al mismo tiempo, se permite el **chantaje** a los propietarios para que paguen una cantidad determinada para recuperar libre su propiedad. Sobre las medidas para evitar la ocupación, los Administradores de Fincas colegiados consideran que han de ser de carácter **procesal y policial**, es decir, buscar soluciones al problema directo de la ocupación para que el desalojo se produzca de forma rápida y eficaz, lo que contribuiría a la disminución de la ocupación ilegal de viviendas.

Para el CGCAFE, desde la perspectiva regulatoria del alquiler, el RDL ha perdido una oportunidad para **coordinar, ajustar** y poner claridad en la definición y en las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico de las diferentes **comunidades autónomas** -como ya comentamos anteriormente-, pero, lejos de hacerlo introduce nuevos elementos que dificultarán, todavía más a partir de ahora, su distinción respecto a la figura de los arrendamientos de temporada de la Ley de Arrendamientos Urbanos, favoreciendo las regulaciones dispares que puedan desarrollarse por territorios.

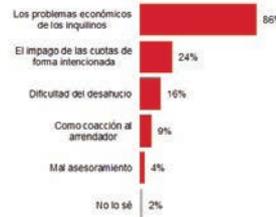
# Informe Mutua de Propietarios



## MOTIVOS DE LA MOROSIDAD

¿CUÁLES CREE QUE SON LOS MOTIVOS POR LOS QUE SE PRODUCE MOROSIDAD?

Base: personas consultadas que tienen casos de morosidad entre los alquileres que administran (27%)



Fuente: elaboración propia

- Prácticamente 9 de cada 10 personas consultadas que tienen casos de morosidad entre los alquileres que administran consideran que éstos se deben a "problemas económicos de los inquilinos".
- Sin embargo, un 24% también reconocen que a veces se debe a un "impago de las cuotas de forma intencionada" y en un porcentaje inferior, un 16%, a la "dificultad del desahucio", ambos motivos muy relacionados entre sí.
- No se observan diferencias significativas entre las variables comparadas, aunque sí una ligera tendencia a cuanto más jóvenes son las personas consultadas más importancia dan a los motivos de "impago de las cuotas de forma intencionada" y "dificultad del desahucio".

\* Los porcentajes pueden superar el 100% debido a que se permitieron de una respuesta.

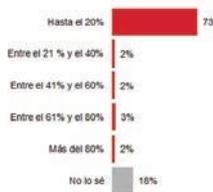
Informe del estado sobre el alquiler, la ocupación legal y las viviendas de uso turístico

## DESAHUICIOS EN SITUACIÓN DE MOROSIDAD



¿CUÁL ES EL PORCENTAJE MEDIO DE DESAHUCIOS ENTRE LOS INQUILINOS CON MOROSIDAD QUE ADMINISTRA?

Base: personas consultadas que tienen casos de morosidad entre los alquileres que administran (27%)



Fuente: elaboración propia

- 7 de cada 10 personas consultadas que tienen casos de morosidad entre los alquileres que administran consideran que el porcentaje de desahucios entre los inquilinos que no pagan es inferior al 20%. Por su parte, 2 de cada 10 desconocen cuál es el porcentaje.
- En el grupo de 56 años o más, asciende al 82% el porcentaje de aquellas personas consultadas que consideran que los desahucios entre los inquilinos que no pagan es inferior al 20%.
- Por su parte, aquellos que no han tenido ocupación legal o no cuentan con viviendas de uso turístico en las fincas que administran son los que más desconocimiento tienen sobre este dato.

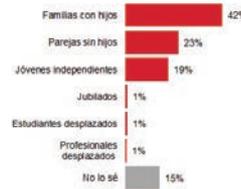
Informe del estado sobre el alquiler, la ocupación legal y las viviendas de uso turístico

## PERFILES DE LA MOROSIDAD



DE LOS SIGUIENTES PERFILES DE INQUILINOS ¿CUÁL ES EL QUE PRESENTA UNA MAYOR MOROSIDAD?

Base: personas consultadas que tienen casos de morosidad entre los alquileres que administran (27%)



Fuente: elaboración propia

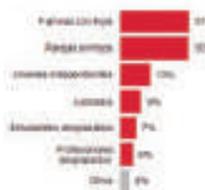
- "Familias con hijos" es, según las personas consultadas con casos de morosidad entre los alquileres que administran, el perfil con un mayor índice de morosidad, con un 42%.
- "Jubilados", "estudiantes desplazados" y "profesionales desplazados" son perfiles con un índice de morosidad prácticamente nulo.
- Entre las personas consultadas de los Colegios de la CCAA de Cataluña las "familias con hijos" y las "parejas sin hijos" se igualan como perfiles de inquilinos con mayor morosidad, con un 32% cada perfil.

Informe del estado sobre el alquiler, la ocupación legal y las viviendas de uso turístico

## TIPOLOGÍA INQUILINOS



DISTRIBUCIÓN MEDIA DE TIPOLOGÍA DE INQUILINOS



Fuente: elaboración propia

- Las "familias con hijos" y las "parejas sin hijos" son los tipos de inquilinos más habituales entre los alquileres de las personas consultadas que administran alquileres.
- No se observan diferencias o preferencias entre los diferentes niveles comparados.

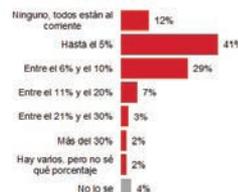
Informe del estado sobre el alquiler, la ocupación legal y las viviendas de uso turístico

## PESO DE LA MOROSIDAD



¿CUÁL ES EL PORCENTAJE MEDIO DE MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES QUE USTED ADMINISTRA?

Base: personas consultadas que administran alquileres actualmente (22%)



Fuente: elaboración propia

- 4 de cada 10 de las personas consultadas que administran alquileres actualmente considera que el porcentaje de morosidad en las comunidades que administran no supera el 5%; otro 29% considera que este porcentaje oscila entre el 6 y el 10%.
- No existen diferencias significativas por las variables sociodemográficas y profesionales comparadas.

Descubre la manera más fácil  
de administrar tus Comunidades

FYNKUS



DISPONIBLE EN  
 Google play

Disponible en el  
 App Store

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

# ¿Es válido un pacto de prórroga forzosa en el contrato de arrendamiento de vivienda?

Tras analizar distintas sentencias del Tribunal Supremo sobre contratos de arrendamiento de local de negocios suscritos con fecha posterior al años 1994, se puede concluir que la voluntad, más plausible, de las partes, es que se estén queriendo remitir a las prórrogas legales anuales del art. 9 de la LAU 94, y no debe aplicarse en estos casos la doctrina jurisprudencial

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

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009, recaída en el recurso de casación nº1071/2005, en el supuesto de cuatro contratos de arrendamiento de local de negocio **suscritos el 1 de diciembre de 1998** - estando vigente la LAU de 1994-, a favor de persona jurídica, con inclusión en todos ellos de una cláusula de **duración** de un año, prorrogable por plazos de igual duración a exclusiva decisión

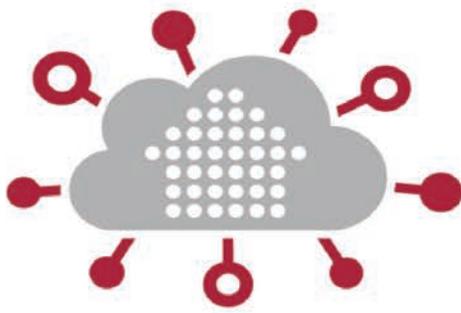
del arrendatario, sin **limitación temporal** de dichas prórrogas, que en consecuencia podrían ser usadas de modo indefinido, aplicó por analogía la duración máxima del **usufructo** a favor de persona jurídica - treinta años ex art. 515 del Código Civil -. Esta doctrina jurisprudencial ha sido confirmada por la Sentencia del **Tribunal Supremo**, Sala de lo Civil, nº703/2012, de 14 de noviembre, también en este caso respecto de un contrato de arrendamiento de local.

También debemos citar la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, nº645/2012, de 12 de noviembre, aunque esta última respecto de una **prórroga forzosa** pactada en un contrato de arrendamiento de local a favor de **persona física** sujeto a **Decreto Ley Boyer**, esto es, celebrado entre 9 de abril de 1985 y 31 de diciembre de 1994. Si bien, debemos puntualizar, que esta doctrina jurisprudencial ya no es de **aplicación** respecto de contratos celebrados con **anterioridad** a la entrada en vigor de la LAU 94 sujetos a Decreto Ley Boyer, esto es, los contratos celebrados entre **9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994**, habiéndose impuesto, finalmente, la tesis de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, nº831/2011, de 17 de noviembre, que fue confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, del Pleno, nº137/2015, de 12 de marzo, con el voto discrepante de dos Magistrados de la Sala, y que **declara** que estos contratos se rigen, en cuanto a su **duración**, por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la **LAU 94**.

---

“La interpretación contractual tiene como finalidad la investigación de la verdadera voluntad de los contratantes para establecer el contenido de lo pactado”

---



# Conecta



## ¿Qué es Conecta?

Es la plataforma en la nube del Consejo General de Colegios de Administradores de fincas de España (CGCAFE) para el intercambio de información entre proveedores y administradores de fincas colegiados. Tiene como objetivo el establecimiento de un canal de comunicación seguro y eficaz que sea beneficioso para ambas partes.



## ¿Por qué usar Conecta?

Permitirá a los proveedores de cualquier sector enviar de forma directa y rápida documentos e información (Facturas, presupuestos, contratos, datos de instalaciones, etc.) a los Administradores de Fincas, agilizando y simplificando de forma significativa el trabajo de recopilar y archivar facturas y otros documentos, y una gran ventana de mercado para los proveedores al comunicarles con cientos de comunidades y Administradores de Fincas.



## La seguridad es lo primero

Uno de los principales objetivos de la plataforma es garantizar la seguridad de las comunicaciones y la integridad de los datos. Para ello se utilizan protocolos de comunicación cifrados SSL en todos los procesos de intercambio de información y tecnologías de aislamiento de información que garantizan que el único destinatario de los datos sea, en efecto, el cliente final. Las bases de datos cuentan también con un servicio de encriptación en tiempo real que garantizará el correcto aislamiento de la información evitando cualquier acceso no autorizado a los datos.

ACCEDE EN: <https://conecta.cloud/>



## Ley Boyer

El **Tribunal Supremo**, para apoyar esta conclusión, reitera el mismo razonamiento contenido en la Sentencia de 17 de noviembre de 2011, consistente en que el régimen de duración y extinción de los contratos previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 94, cuyo apartado 3 afecta a los **arrendamientos** concertados a arrendatario **persona física**, y su apartado 4 a los arrendatarios concertados a favor de **persona jurídica**, se **aplica** también, a las mismas categorías de arrendatarios existentes en los contratos de arrendamiento con **prórroga forzosa** concertados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la **prórroga forzosa**, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó **convencionalmente**, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.

Añadiendo, la citada Sentencia, que no sería cohe-

rente con el **espíritu** y **finalidad** del Decreto Ley Boyer que la **supresión** del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese, para el arrendador que lo pactara, expresamente en un régimen de duración más **desfavorable** que el de la propia LAU 1964.

Aunque en la fecha de redacción de este artículo no existe sentencia alguna que interprete una cláusula de sujeción a prórroga forzosa en contrato de

---

“Debería aplicarse la tesis doctrinal sustentada en el voto particular de esta Sentencia, y por tanto, dicho contrato debería regirse por el régimen legal de la prórroga forzosa previsto en el art. 57 y ss. de la LAU 64 ”

---

arrendamiento de vivienda celebrado a partir de **9 de mayo de 1985**, cabe pensar que *mutatis mutandis* la fundamentación jurídica de la doctrina jurisprudencial del Alto Tribunal, actualmente de aplicación a arrendamientos de locales de negocio sujetos a **Decreto Ley Boyer**, será de aplicación a un contrato de arrendamiento de vivienda con cláusula de sujeción a **prórroga forzosa** sujeto a Decreto Ley Boyer.

A mi juicio, esta tesis doctrinal es muy **crítica-ble**, ya que se aleja enormemente de la búsqueda de la **voluntad real** de las partes al pactar dicha cláusula, pues es evidente que los contratantes no quisieron pactar dicho régimen de **extinción** del contrato, entre otras cosas porque no lo podían conocer, pues se trata de normas legales posteriores en el tiempo a dicho momento. Y en segundo lugar, **infringe** el principio de imperio de la ley al que debe sujetarse el poder jurisdiccional –Tribunal Supremo inclusive– ya que, tal como manifiestan **O’Callaghan** y **Salas Carceller** en su voto particular, no existe **vacío legal** alguno que deba colmarse en la Disposición Transitoria Primera de la LAU 94, traspasando, pues, el Tribunal Supremo los límites interpretativos de dicha norma legal en perjuicio de la **autonomía** privada de las partes, haciendo, a mi juicio, incorrectamente de legislador.

## Principio de autorresponsabilidad

Nótese que el artículo 1281 del Código Civil recoge y proclama las grandes normas de la hermenéutica contractual, que doctrinalmente se pueden resumir en tres principios esenciales, como son:

- a) El principio de tomar en cuenta la **voluntad común** de las partes contratantes.
- b) El principio de la **autorresponsabilidad** de dichas partes contratantes.
- c) El principio de la **confianza**, buena fe en ellas –Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2005, de 6 de febrero de 1998, y Sentencia de 3 de Julio de 2002–.

“Es evidente que los contratantes no quisieron pactar un régimen de extinción del contrato”

## Voluntad de las partes

La interpretación contractual tiene como finalidad la investigación de la **verdadera** y real voluntad de los contratantes para establecer el alcance y contenido de lo pactado fijando las obligaciones asumidas por cada uno de ellos en la relación contractual –Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2005 y de 15 de diciembre de 1992–.

Así pues, a mi juicio, debería aplicarse la tesis doctrinal sustentada en el voto particular de esta Sentencia, y por tanto, dicho contrato debería regirse por el **régimen legal de la prórroga forzosa previsto** en el art. 57 y ss. de la LAU 64.

Solución interpretativa distinta se debe aplicar, a mi juicio, en el caso de que el contrato de arrendamiento de vivienda con pacto de sujeción a prórroga forzosa se haya celebrado a partir de 1 de enero de 1995, en cuyo caso creemos que la **voluntad de las partes**, más plausible, es que se estén queriendo remitir a las prórrogas legales anuales del art. 9 de la LAU 94, y no debe, pues, aplicarse, en estos casos, la doctrina jurisprudencial de las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009 y nº703/2012 de 14 de noviembre, ya que si las partes contratantes hubieran querido que la duración del contrato hubiera sido **vitalicia** así lo hubieran pactado expresamente en el contrato●

# Jurisprudencia al día

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**

**Socio de Fuentes Lojo Abogados. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña.**

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

**Retracto arrendaticio. Improcedencia de su ejercicio mediante subrogación hipotecaria sin consentimiento del acreedor hipotecario.**

“El consentimiento del acreedor es preciso porque se crea un nuevo vínculo en el que el nuevo deudor responderá con todos sus **bienes**, presentes y futuros. A la idea tradicional de que al acreedor no le resulta indiferente la persona del deudor, ni siquiera cuando existe una hipoteca, debe añadirse ahora, desde una perspectiva más amplia, que las actuales exigencias legales de concesión de **crédito** de forma responsable imponen, a las entidades financieras, la obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario. Partiendo de lo anteriormente expuesto debe tenerse en cuenta que, con carácter general, si la finca retraída está gravada con una **hipoteca**, el retrayente necesita el **consentimiento** del **acreedor** para poder subrogarse en la deuda. Si, como sucede en el caso, la finca hipotecada se vende, y el comprador se subroga en la deuda con **consentimiento** del acreedor, el deudor enajenante habrá quedado liberado y el comprador se habrá convertido en nuevo deudor. Si, como es el caso, la **finca** está arrendada, la sola **voluntad** del arrendatario de ejercer el retracto “mediante la subrogación en la hipoteca” no puede liberar al comprador retraído de su condición de deudor. Para ello sería preciso el **consentimiento** del acreedor. Por eso, es evidente que “el derecho a subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato” -art. 1521 CC- no implica la facultad unilateral del retrayente a subrogarse en

la deuda garantizada por la hipoteca sin el consentimiento del acreedor hipotecario, tal y como exigen los arts. 1205 CC y 118 LH. No está prevista una subrogación “ex lege” en la deuda. Sin el **consentimiento** del acreedor no hay “subrogación hipotecaria” ni, por tanto, la voluntad del retrayente de “subrogarse en la hipoteca” puede cumplir la función que persigue el reembolso -art. 1518 CC- de dejar indemne al comprador retraído”. -STS, Sala Primera, de lo Civil, 11/2020, de 15 de enero-.

**Ineficacia de la enervación ejercitada con posterioridad al trámite de oposición.**

“La alegación de las circunstancias relativas a la procedencia de la **enervación** se han de hacer en el escrito de oposición -artículo 440.3 LEC- y no en un momento posterior, y, en todo caso -aunque el demandante haya afirmado en la demanda que tal derecho no puede ser ejercido en el caso- la **efectividad** de la enervación requiere que la parte demandada pague o ponga a disposición de la demandante el importe de las **cantidades** reclamadas -y de las que adeude en dicho momento- en el momento inicial del proceso, de modo que, si la parte demandante se opone en ese momento a la enervación, se celebrará una vista para que el juez decida sobre su procedencia -artículo 22.4 LEC-. En este caso la **consignación** de la cantidad que entendía la demanda-

---

“Si la dirección de correo electrónico del arrendatario se hubiera dado al Juzgado, posiblemente se habría podido localizar al demandado a efectos de su comparecencia en el proceso de desahucio ”

---



da como adeudada, inferior a la reclamada, se hizo dos meses después de que se dictara sentencia en primera instancia, por lo que no podía producir los efectos propios de la enervación.” -STS, Sala Primera, de lo Civil, 576/2019, de 5 de noviembre-

### **La importancia de la notificación personal al demandado en el proceso de desahucio.**

“La arrendadora demandó al arrendatario, reclamando cantidades en concepto de **rentas y gastos impagados**. La demanda se interpuso en el lugar donde se encontraba la finca arrendada, después de que las partes hubieran firmado un documento por el que ponían fin al contrato, y a pesar de que la representante legal de la arrendadora había recibido un correo en el que, después de haber resuelto el contrato, y ante la exigencia de que devolviera las llaves, el arrendatario le comunicó que se había ido a Alicante. La representante legal de la arrendadora reconoce, igualmente, que conocía el teléfono del arrendatario, aunque refiere que no se lo cogía cuando le llamaba. Aunque la **arrendataria** ha intentado demostrar que el **arrendatario** continuaba **ocupando** la vivienda cuando se interpuso la demanda, por lo que habría estado bien emplazado allí, de la declaración de la vecina en la vista en el sentido de que veía movimiento en la casa después de la fecha en la que se resolvió el contrato no puede concluirse con seguridad que el arrendatario continuara ocupando la vivienda porque, como la propia vecina reconoció, no llegó a verlo a él. En definitiva, cabe presumir que, si la

dirección de **correo electrónico** del arrendatario y su teléfono se hubieran dado al Juzgado, posiblemente se habría podido localizar al demandado a efectos de su emplazamiento y comparecencia en el proceso de desahucio.” -STS, Sala Primera, de lo Civil, 275/2019, de 21 de mayo-

### **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 exonerado 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- ●

ARAGÓN

**Jornada sobre “Autoconsumo colectivo para Administradores de Fincas”**



El Ayuntamiento de Zaragoza, como ciudad firmante del **Pacto de los Alcaldes para el Clima y la Energía**, tiene el compromiso de reducción de las **emisiones** de Co<sup>2</sup> del municipio en un 40% para el año 2030. En abril de 2019, el Gobierno de Zaragoza aprobó la **Estrategia de Cambio Climático, Calidad del Aire y Salud, ECAZ 3.0**, de la ciudad. La ECAZ 3.0 tiene metas y objetivos a cumplir para el año 2030. Una de las líneas de actuación de la ECAZ 3.0, es el fomento las energías renovables en la ciudad. A raíz de la publicación del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, para “la regulación de las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica”, la oportunidad del desarrollo de **energías renovables** es mucho más relevante, especialmente para la **fotovoltaica**, abriendo además la puerta al autoconsumo

mo compartido en **edificios**. Con el objetivo de aprovechar las oportunidades que se abren con el nuevo Real Decreto, la **Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad**, en colaboración con la **Fundación CIRCE**, está desarrollando una campaña informativa enfocada al fomento de nuevas instalaciones renovables en la ciudad en la que se enmarcó esta Jornada destinada a Administradores de Fincas, por el papel **relevante** que pueden tener en el asesoramiento y gestión de estos sistemas comunitarios de generación de energía para autoconsumo.

La jornada se celebró en la sede del Colegio, y fue organizado en colaboración con el Ayuntamiento y la Fundación CIRCE.

**Cena de Hermandad para Jóvenes Administradores de Fincas colegiados**

Se ha celebrado la **I Cena de Hermandad para Jóvenes Administradores** del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón en colaboración con **Gashogar Energía**. Es una apuesta por los jóvenes de nuestro Colegio y esperamos que esta iniciativa tenga continuidad para seguir trabajando por el futuro de los Administradores de Fincas colegiados.

BARCELONA Y LÉRIDA

**Conferencia multitudinaria sobre el DL 17/2019 de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda**



El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida –CAFBL- organizó una conferencia en el Auditorio AXA para poner sobre la mesa las principales afectaciones del **Decreto Ley 17/2019** de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que justamente fue convalidado por el Parlament el día 5 de febrero.

Fue un acto multitudinario donde asistieron cerca de **500 administradores de fincas** colegiados y profesionales, principalmente del sector inmobiliario, para poder resolver dudas que ha ocasionado el DL 17/2019.

El acto fue inaugurado por **Anabel Miró**, presidenta del CAFBL, y por **Agustí Serra**, secretario de la Agenda Urbana y Territorio. Como ponentes, participa-

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

ron **Cristina Vallejo**, abogada y diputada del ICAB; **Enrique Vendrell**, vicepresidente y asesor jurídico de la Junta de Gobierno del CAFBL; **Carles Sala**, exsecretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat y asesor del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya; y **Jaume Fornt**, director adjunto de la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En las intervenciones, los ponentes pusieron especial énfasis en los siguientes temas: **ocupación ilegal y desahucios, oferta obligatoria de alquiler social, vivienda de protección oficial**, nueva definición de grandes tenedores y constitucionalidad de la norma.

Destacaron que este DL comportará un mayor **desequilibrio** entre los derechos del propietario y del inquilino y **Enrique Vendrell** puntualizó: “La Administración tendría que contar con la **experiencia y conocimientos** de los Administradores de Fincas colegiados y del sector inmobiliario para regular en estas materias”.

Tanto los asistentes como algunos de los ponentes quisieron transmitir una voluntad común: encontrar un **equilibrio** entre ambas partes, propietarios e inquilinos, mediante una ley donde todas las entidades del sector inmobiliario estén representadas.

## CÁDIZ Y CEUTA

### La Ley de Propiedad Horizontal y el Segundo Dividendo Digital



Las instalaciones del Hotel Tryp de Jerez albergaron una nueva sesión formativa por parte del Colegio de Administradores de Fincas de **Cádiz y Ceuta**. En esta ocasión, el día estuvo protagonizado por dos temas importantes para nuestros colegiados; la Ley de Propiedad Horizontal y el Segundo Dividendo Digital. **Rafael Trujillo Marlasca**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, y nuestro Asesor Jurídico **Luis Ruiz Giménez**, fueron los encargados de realizar la segunda parte del “Análisis sistemático de la LPH”, una sesión en la que se llevó a cabo un análisis, reflexión, casuística e interpretación jurisprudencial aplicable de la Ley de Propiedad Horizontal, y que culminó con interesantes conclusiones.

Posteriormente, y ante más de medio centenar de colegia-

dos, fue **José Manuel Muñiz Brachi**, Secretario Técnico de ATELAN -Asociación de Telecomunicaciones de Andalucía-, el encargado de hablarnos del **Segundo Dividendo Digital**, un proceso esencial para la implantación de la tecnología 5G en España y que afecta, directamente, a la recepción de la televisión digital terrestre -TDT-. Una ponencia interesante y muy aclaratoria para nuestros colegiados y las comunidades de propietarios.

### Tradicional Cena de Navidad

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz ha celebrado su tradicional Cena de Navidad. Cabe destacar la presencia de **Manuel Estrella Ruiz**, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz y colegiado de honor, **Antonio Marín Fernández**, magistrado de la Audiencia Provincial de Cádiz y colegiado de honor; y de **Rafael del Olmo Garrudo**, secretario del Consejo General y del Consejo Andaluz, así como de presidentes y consejeros andaluces, consejeros y colegiados de honor, miembros de junta de gobierno, proveedores y colegiados.

Como es tradicional, al término de la cena se procedió a la entrega de **distinciones**, recibiendo medallas aquellos colegiados

que han cumplido, durante el año 2019, los 10, 20 y 30 años de **antigüedad** en el ejercicio de la profesión. **Rafael Trujillo**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, dirigió unas palabras a los asistentes, poniendo de manifiesto, un año más, la necesidad de actuar **colectivamente** en beneficio de la profesión y del prestigio de sus profesionales. Todos los asistentes recibieron un obsequio y se sortearon numerosos regalos.

#### CANTABRIA

### Ruiz-Capillas, reelegido presidente



**Alberto Ruiz-Capillas** ha sido reelegido por tercer mandato consecutivo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria –CAFCA– y encabezará, para los próximos cuatro años, una junta directiva paritaria integrada por diez personas -cinco hombres y cinco mujeres-, de las que tres son nuevas incorporaciones.

Así, repiten en este órgano de dirección **Silvia Fernández** -nueva vicepresidenta-; **Juan Sañu-**

**do** –secretario-; **Isabel Arenas** –tesorera-; **Javier de la Hoz** –contador-; **Rut García** -vocal 1ª-, y **Belén Gil** -vocal 2ª-; y acceden, por primera vez también como vocales, **Marta Mora**, **Francisco Gutiérrez** y **Alberto Leonardo**.

Entre los principales retos de **Ruiz-Capillas**, que representa a un colectivo de cerca de 300 profesionales, destacan la aprobación del **reglamento del Oficial Habilitado**, la promoción de nuevos convenios de colaboración con el **Gobierno de Cantabria** y los ayuntamientos de la región y la **formación continua** de los colegiados, además de la consolidación de los proyectos puestos ya en marcha.

En relación al primero de ellos -Oficial Habilitado-, Ruiz-Capillas ha subrayado que esta figura ya existe de facto, pero que no está regulado. “Con la aprobación del reglamento pretendemos que el Colegio conozca quién, cuándo y cómo acude a una junta de propietarios y que la comunidad tenga la plena seguridad de que esa reunión está dirigida por un profesional con la capacidad suficiente”, ha enfatizado.

Tras recalcar la necesidad de ahondar en el reciclaje y la **formación** de los fundamentos básicos de la profesión, el presidente de los administradores de

fincas cántabros ha recordado lo conseguido en sus dos anteriores etapas al frente del Colegio. “En la primera nacimos al mundo con la organización del congreso nacional en Santander y nuestra presencia en las **redes sociales**; en la segunda, hemos lanzado y consolidado la **marca** de Administrador de Fincas colegiado. Lo que ahora toca es dar el salto a la sociedad e involucrar al Colegio en la vida social de cada vez mayor número de ciudadanos”.

#### GRANADA

### Memoria 2019 y Agenda 2020

El Colegio ha presentado la Memoria 2019 y la Agenda 2020, en el Auditorio de Caja Rural, a la cual asistieron gran número de colegiados y empresas que colaboran con el Colegio. Este año nos asistió la Concejala de Medio Ambiente, **Pepa Rubia**. Posteriormente se ofreció un aperitivo a todos los asistentes.

### Rueda de Prensa con Pepa Rubia

También se ha realizado una **rueda de prensa** en el Ayuntamiento de Granada que ha corrido a cargo de **Antonio J. Lasso González**, Presidente del CAF-Granada, en la que también ha participado la concejala de Me-



dio Ambiente, **Pepa Rubia**.

El motivo de la misma ha sido dar a conocer el **Plan para la Mejora de la Calidad del Aire** que el Ayuntamiento ésta llevando a cabo para mejorar el **medio ambiente** y el **bienestar** de toda la ciudadanía. Los servicios técnicos municipales están trabajando en un conjunto de acciones dirigidas, con carácter general, a todos los **sectores** y, más concretamente, y lo que atañe a los administradores de fincas colegiados, las **calderas**. Se ha elaborado un **protocolo de actuación** para evitar una mayor contaminación y para ello se precisa la colaboración de los usuarios de calderas de uso colectivo. Se les solicita que reduzcan en una hora el empleo de las mismas, una hora sobre el horario habitual y ordinario. Esto podría suponer una **reducción** de alrededor de un 17% de emisiones, lo que contribuiría enormemente a la mejora de la calidad del aire de Granada.

## HUELVA

### El protocolo del 'Turno de Oficio' y celebrar el Día del Presidente



El **Ayuntamiento de Huelva** y el Colegio Oficial de Administradores de Fincas –COAF– de Huelva acordaron agilizar el **Protocolo** para la asistencia gratuita -a modo de 'turno de oficio'- a las comunidades de propietarios **sin recursos** de la capital, en cumplimiento del acuerdo suscrito entre ambas instituciones. De igual forma, prepararán juntos, este año, el primer '**Día del Presidente**', dedicado a resaltar la contribución de esta figura en las comunidades de propietarios y en la feliz convivencia en las ciudades.

En esta primera reunión institucional con el Ayuntamiento de Huelva tras su nombramiento como presidente del Colegio, **Alejandro Chamorro Cáliz** agradeció a la concejala de Vivienda del Ayuntamiento, **Leonor Romero Moreno**, su "disposición para poner en funcionamiento esta interesante colaboración".

Dicho Protocolo "regulará el funcionamiento de un **servicio gratuito** que cubrirá una función íntegramente social para los onubenses que residen en régimen de propiedad horizontal y cuyos inmuebles presentan problemas o carencias de gestión por dificultades económicas, y necesitan ayuda de los especialistas de ese sector, los Administradores de Fincas colegiados", aclaró **Chamorro**, y por esta razón las asociaciones de vecinos de la capital tendrán un papel relevante en todo este proceso.

El servicio "podrá atender tanto a aquellas comunidades del Parque Municipal Público de Viviendas, como a las comunidades de vecinos en general en zonas **más vulnerables**, cuyas demandas y carencias se hayan registrado previamente en el área de Vivienda o en otras instancias, vecinales, autonómicas, etc." De esta manera, los Administradores de Fincas colegiados podrán dar sus servicios de asesoramiento iniciales "asumir las decisiones más urgentes y acordar con los vecinos las prioridades que sirvan para retomar la **convivencia** y la estabilidad económica en sus inmuebles, tales como constituir la propia comunidad de propietarios adecuadamente o cómo afrontar las deudas más inminentes", aclaró el presidente del COAF.

Con esta voluntad de aumentar lazos entre la institución más cercana a los ciudadanos y el colegio profesional que representa a los administradores del bien máspreciado de los vecinos, se han sentado las bases para celebrar en 2020 la primera edición del **'Día del Presidente'** y organizarlo de forma conjunta en Huelva capital, donde hay mayor número de profesionales colegiados y de viviendas y residentes en régimen de propiedad horizontal.

## MADRID

### Jornada. "La regulación del alquiler vacacional en las CCPP"



La regulación del alquiler vacacional en las comunidades de propietarios sigue despertando el interés de los Administradores de Fincas, sobre todo en referencia al boom de los pisos turísticos. Para conocer el estado actual de este régimen de arrendamiento tras el decreto 7/2019, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

-CAFMadrid- organizó el pasado 28 de enero una masterclass impartida por el magistrado del Tribunal Supremo **Vicente Magro**.

Ante un aforo de más de 130 Administradores de Fincas, **Magro** profundizó en las **líneas directrices** de la regulación del alquiler vacacional, que queda al margen de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y fija una serie de criterios para la coexistencia entre pisos turísticas y viviendas convencionales en las comunidades de propietarios.

El magistrado compartió ante la sala la propuesta del CAFMadrid de promulgar una ley nacional del alquiler vacacional, "y no una **fragmentación normativa** por comunidades autónomas y ayuntamientos". A este respecto, señaló que en la actualidad nos encontramos que 14 de 17 CCAA -las tres restantes se encuentran en fase de aprobar el correspondiente decreto- han regulado de forma totalmente distinta y sin ningún tipo de coordinación sobre el sector. Magro incluso motivó una necesaria **regulación uniforme del alquiler vacacional** donde se reconozca al administrador de fincas como un agente colaborador en la gestión en las comunidades.

La posibilidad que tiene la comunidad de propietarios de im-

pedir el alquiler turístico de una vivienda -por un acuerdo de 3/5- planteado en la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal bajo los términos "limitar o condicionar", abrió también un interesante debate sobre su alcance. En opinión del ponente, "si el legislador hubiera querido que se prohibiera el alquiler vacacional sin justa causa lo hubiese indicado así".

**Vicente Magro** recomendó, asimismo, establecer una serie de criterios para que las comunidades puedan fijar normas de **conducta** que concilie los intereses tanto de los propietarios que quieran poner en alquiler sus viviendas bajo el régimen jurídico vacacional como de la propia comunidad a no verse sobresaltada por actividades molestas generadas por este tipo de inquilinos.

## MÁLAGA Y MELILLA

### Calendario formativo para el año 2020

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, a través de la Comisión de Formación, ha organizado su **calendario formativo para este 2020**.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla comenzó su calendario formativo 2020 con el **VI Curso Técnico para Administradores de**



**Fincas.** El 7 de febrero, el CAF-Málaga celebró en Ronda este encuentro.

A principios de marzo tuvieron lugar las V Jornadas de Comisiones de Formación en Melilla, con actividades complementarias a las formativas que dieron la oportunidad a los asistentes de conocer mejor esta ciudad norteafricana.

El **V Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas**, junto al Curso de Iniciación, se celebró el 19 de marzo, desarrollándose a lo largo de todo este mes hasta finalizar con la celebración del examen correspondiente a principios del mes de mayo.

La actividad formativa continuará en septiembre. El fin de semana del 25 y 26 de septiembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizará el **VII Curso CAFMálaga Dospuntocero**, una de las citas más importantes para este Colegio Profesional que cumplirá su séptimo año de celebración.

Finalmente, el 21 y 22 de no-

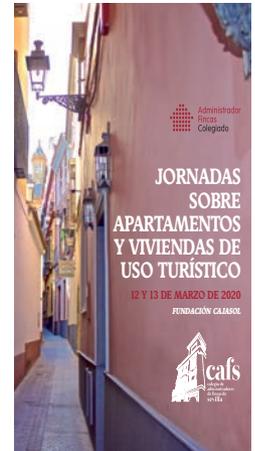
viembre se prevé el **XXIX Curso Francisco Liñán**. El decano de los eventos de los Administradores de Fincas estará más cerca de alcanzar su 30 aniversario. Así, concluirá el año formativo con un punto y final único.

**SEVILLA**

**Jornadas sobre apartamentos y viviendas de uso turístico**

Ante el interés del colectivo de los Administradores de Fincas colegiados sobre el tema de los apartamentos y viviendas de uso turístico, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla está organizando unas jornadas, a celebrar los días 12 y 13 de marzo en la Fundación Cajasol, donde expertos en distintas materias analizarán dicha temática desde múltiples perspectivas.

Durante las jornadas, **promovidas con el CGCAFE**, con la colaboración de la **Fundación Cajasol**, se analizará la vivienda turística desde la **perspectiva europea**; la inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdos comunitarios sobre limitación, condicionamiento y prohibición de viviendas turísticas; la regulación nacional; el impacto económico y social de las mismas y la gentrificación; las limitaciones de su uso al am-



paro del artículo 17.12 de la LPH, etc.

En definitiva, un encuentro nacional con ponentes de primera línea para hacer un completo y exhaustivo análisis sobre este asunto de interés y cómo afecta a los Administradores de Fincas colegiados en su día a día profesional.

**TARRAGONA**

**“Diferenciarse o morir en la administración de fincas”**

El curso se llevó a cabo en el salón de actos del Col-legi, un curso de los auspiciados por el **Gabinete de Estudios del Consejo General**. Fue impartido por **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas, bajo el título de **“Diferenciarse o morir en la Administración de Fincas”**.

Contó con una buena asistencia, resultando la formación muy in-



interesante y atractiva por los temas planteados y la **propuestas** con visión de futuro.

Durante la jornada formativa a algunos de los asistentes se les hizo entrega de un **diploma acreditativo** por su participación y aprobación del **Curso de Perfeccionamiento en Administración de Fincas**, que impartió a distancia y presencialmente la Universidad de Burgos.

**TENERIFE**

**El CAF tinerfeño organiza la 50ª Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada**

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife organiza este año la tradicional **Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, los próximos 24 y 25 de abril**. Se cumple, además, el **50 aniversario** de esta cita cívico-religiosa, por lo que será especialmente emblemática.

En esta ocasión, el Colegio ti-



nerfeño trasladará a tierras riojanas una muestra de la **cultura** y **gastronomía** de las islas. En concreto, la parte musical de la celebración religiosa contará con voz y timple canarios, mientras que bailarines de El Hierro acompañarán la procesión que seguirá a la misa en la catedral. También durante una pequeña **peregrinación**, de un kilómetro, por el Camino de Santiago.

En la parte de ocio habrá una representación de la carnavalesera fiesta de los **Indianos de La Palma** y del personaje de La Negra Tomasa, junto a la degustación de productos típicos de las islas, y una actuación musical.

**La información ya ha sido enviada para su difusión por cada colegio, y pueden consultarla también en redes sociales y en la aplicación para dispositivos móviles “CAF Canarias”.**

**Consultorio ciudadano**

El Colegio inicia un espacio de **vídeo consultas** en el digital

**“Atlántico Hoy”**, con el objetivo de acercar la gestión de los profesionales colegiados a la ciudadanía, y aclarar las dudas sobre aspectos que afectan al día a día de una comunidad de propietarios.

Se trata, por tanto, de un **servicio** para resolver cuestiones que se plantean habitualmente en las comunidades, como la responsabilidad del presidente, obras en el edificio, mayorías necesarias para la adopción de acuerdos en la junta de propietarios, servicios -agua, ascensores, videovigilancia...-, cuestiones legales y problemas de convivencia vecinal. También preguntas sobre alquileres y alquiler turístico.

Este consultorio, de **periodicidad mensual**, se suma a la colaboración quincenal del Colegio con la radio autonómica **Canarias Radio**, en la que atendemos otro consultorio de media hora con preguntas de los oyentes sobre temas que les preocupan de su comunidad.

**VIZCAYA**

**El Camino de Santiago por tierras bizkainas**

**“Un camino para la convivencia y el respeto”**

Organizado por **CafBizkaia**, el



pasado 19 y 20 de octubre se reunieron un gran número de administradores y administradoras de fincas de todos los Colegios Territoriales de España para recorrer el Camino de Santiago por tierras bizkainas.

En la primera etapa, los caminantes partieron desde la idílica **Colegiata de Zenarruza**; por sendas sombrías y verdes rincones pudieron admirar ermitas, torres, robledales milenarios... hasta llegar a **Ajangiz** donde les esperaba un rico “hamaiketako”.

A pesar de la intensa lluvia, los caminantes valientes y decididos recorrieron la segunda etapa desde la **Casa de Juntas de Gernika** hasta **Goikoelexalde**. Empapados pero sonrientes dieron buena cuenta del aperitivo

que les estaba esperando en el pórtico de la Iglesia de San Emeterio y San Celedonio.

Además de recorrer los parajes bizkainos, los compañeros pudieron confraternizar y disfrutar de la gastronomía local. La **Sociedad Bilbaína** fue testigo del reencuentro de los administradores de fincas colegiados donde, además de degustar un delicioso cóctel, se divertieron con la música.

Tras las duras etapas, los caminantes disfrutaron de la gastronomía vasca en bonitos caseríos y lugares emblemáticos donde el buen comer dio paso a cánticos populares, risas, fotos... Gran éxito de las jornadas del Camino del Norte en Bizkaia donde se han estrechado **lazos** entre los asistentes y se han revivido valores como “la convivencia y el respeto”.

## Cena anual de confraternización 2019

El 29 de noviembre tuvo lugar la

tradicional Cena Anual de Confraternización del Colegio de Bizkaia en El Hotel Meliá Bilbao. Contamos con la asistencia de un gran número de colegiados y colegiadas, y sus acompañantes, además de invitados y empresas colaboradoras. Entre las autoridades cabe destacar la presencia de **Pedro Jauregui**, -viceconsejero del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco-.

Tras degustar un magnífico cóctel, y antes de dar comienzo la cena, **Pablo Abascal**, presidente del Colegio de Bizkaia, dio la bienvenida a todos los asistentes para después dar paso al “**homenaje** a los colegiados y colegiadas que cumplían **25 años y 50 años**”, a quienes se les hizo entrega de una placa conmemorativa y un pequeño obsequio.

Los asistentes pudieron disfrutar de un exquisito menú mientras charlaban y confraternizaban con compañeros de profesión en un ambiente distendido.

CAFirma, el gestor de notificaciones electrónicas del administrador de fincas

#CAFirma

# — NUESTRA EDITORIAL



## **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

Tel. 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)



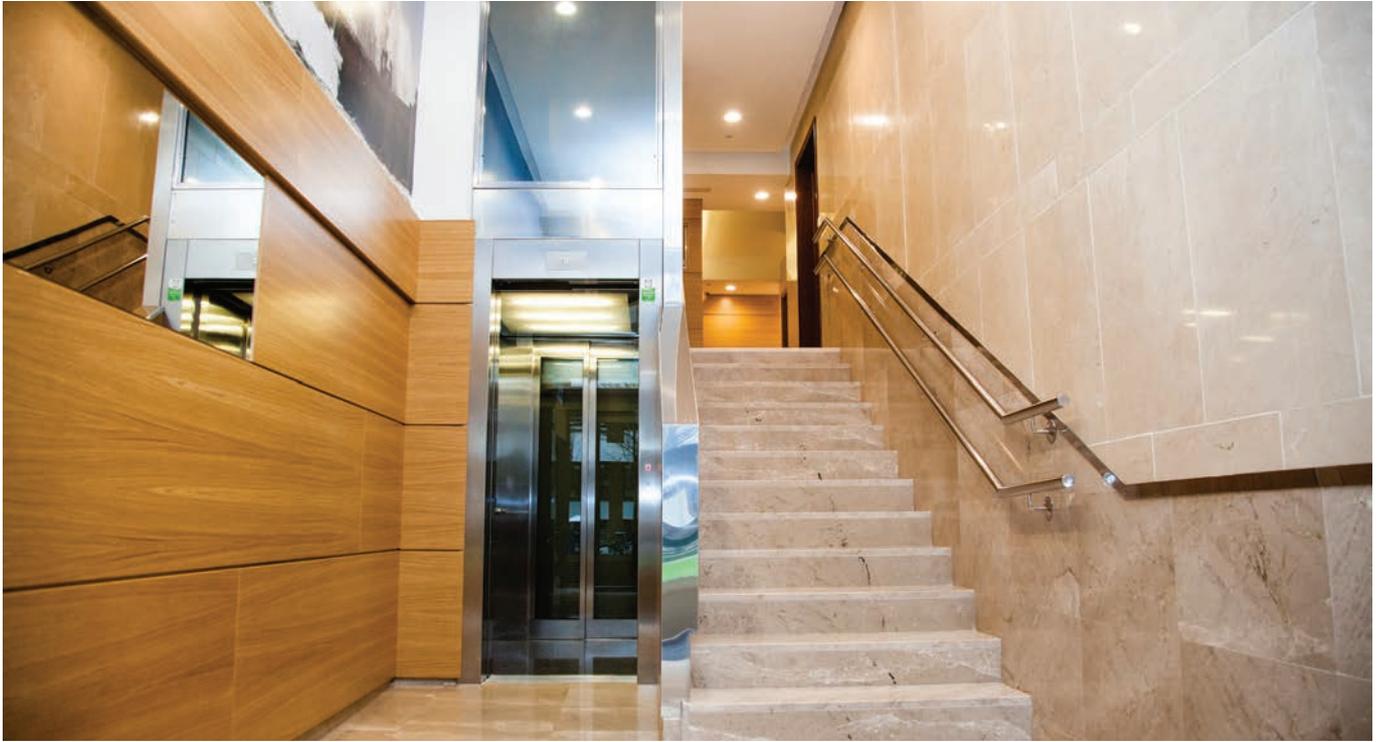
## ORONA

# Instalación de ascensores: Nunca fue tan fácil ni tan ventajosa.

A la hora de abordar un proyecto de instalación de ascensor en un edificio existente, es necesario respetar las exigencias **arquitectónicas** de cada inmueble, así como las necesidades particulares de cada comunidad de vecinos. Para este tipo de actuaciones es importante **confiar** y **delegar** el proyecto en una empresa con experiencia contrastada.

Orona es especialista en la instalación de ascensores en edificios existentes. Su dilatada experiencia de más de 55 años en el sector avala su saber hacer. Orona ofrece proyectos “**llave en mano**” asesorando y acompañando al cliente durante todo el proceso:

- 1) **Diagnóstico previo:** análisis detallado de la situación y estudio de viabilidad.
- 2) **Propuesta de solución:** elaboración y presentación del proyecto a la comunidad. Juntamente con presupuesto sin compromiso con modelos de financiación flexibles. Además se gestionan las ayudas públicas que estén en vigor en cada plaza.
- 3) **Ejecución de la intervención:** gestión integral de gremios. Mínimas interferencias en el día a día de los vecinos, garantizando el cumplimiento de los plazos acordados.



4) **Mantenimiento de la instalación:** Tras la instalación, Orona sigue estando junto al cliente para ofrecer un servicio integral de mantenimiento. 24h/365 días.

El modelo de innovación constante de ORONA ha permitido desarrollar una amplia gama de soluciones para instalación de ascensores. Tales como en el hueco de escaleras, patio interior o fachada exterior. Todas ellas destacan por su flexibilidad para adaptarse a las exigencias del edificio.

La instalación de un ascensor de última generación proporciona numerosos **beneficios** que hacen la vida de los vecinos más fácil porque se consigue una clara mejora de la accesibilidad. Además, se **revaloriza** de inmediato el edificio. Gracias a la configuración de las soluciones de **Orona 3G**, se obtienen bajadas a **cota cero** que eliminan las barreras arquitectónicas y garantizan la **accesibilidad** al edificio desde la calle. De esta forma las personas en sillas de ruedas o con coches de niño gozan de total autonomía.

Desde el punto de vista estético, Orona 3G ofrece opciones variadas de **diseños** actuales y atractivos que contribuyen a la imagen de todo el edificio. Existen diferentes combinaciones de paredes, iluminaciones, espejos, suelos, paneles de mando, pasamanos, etc. Todas ellas conformes a las últi-

mas normativas de accesibilidad.

Asimismo cabe destacar la importancia del **mantenimiento** del ascensor para un buen funcionamiento y durabilidad. Orona ofrece diversos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que se adaptan a las exigencias de las instalaciones, y garantizan la plena disponibilidad del ascensor y su sostenibilidad en el tiempo. Además, el desarrollo de competencias multimarca entre los técnicos de mantenimiento, es un factor clave para alcanzar el nivel de servicio al que se compromete para todas las marcas y modelos de ascensores y escaleras mecánicas del mercado.

## 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.

## REMICA

# Acertar en época de cambios energéticos

Mientras al más alto nivel las instituciones europeas trabajan para lograr economías neutras en emisiones de **gases contaminantes**, el ciudadano de a pie y las comunidades de vecinos están expectantes para ver qué leyes se adoptan y cómo les afectarán.

## Individualización del consumo de calefacción

Una de las medidas que más se esperan es la trasposición al sistema jurídico español del artículo 9 de la Directiva 2012/27/UE, según el cual, el 1 de enero de 2017 los hogares debían disponer de contadores individuales de calefacción.

De aprobarse definitivamente esta normativa se pondría fin a la inseguridad jurídica de miles de comunidades de propietarios, donde no existe un

sistema que permita conocer el **consumo energético** en calefacción que realiza cada vivienda.

Una medida que genera **ahorros** energéticos de hasta un 30%, según estudios de la Asociación Europea de Repartidores de Costes de Calefacción (EVVE) y de acuerdo a las experiencias recogidas en los clientes que ya apuestan por este sistema.

## Apostar por energías limpias

A aquellas comunidades de propietarios a las que les toca **renovar** sus instalaciones térmicas, el mejor consejo que se les puede dar es que apuesten por energías 100% **renovables** ya que paulatinamente irán desapareciendo los sistemas de calefacción basados en combustibles fósiles altamente **contaminantes** como el carbón y el gasoil.

Por su parte, el **gas natural**, que pervivirá durante algún tiempo como “combustible de transición”, también terminará **desapareciendo** por ser un combustible finito y no compatible con el ideal europeo de lograr una UE neutra en emisiones en 2050.

Técnicamente -y legalmente- esto ya es posible y, de hecho, ya hay comunidades que están empezando a obtener calefacción a partir de equipos de **aerothermia** que, combinados con la instalación de paneles **solares fotovoltaicos**, ofrecen una climatización 100% renovable a los hogares.



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)



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)



IESA  
comunidades  
tecnológicas

En Remica hacemos un diagnóstico personalizado y gratuito para que cada instalación pueda cumplir con los más altos estándares de eficiencia energética posibles, que serán los que se impongan durante los próximos años.

## Gestión gratuita de subvenciones

Las viviendas consumen la quinta parte de toda la energía que se consume en España -y la cuarta parte de la electricidad-. En un país con una dependencia energética del exterior de más del 70%, evitar el **derroche** energético debe ser un objetivo prioritario.

Además, habitar en espacios energéticamente más **eficientes** no solo contribuye a ahorrar en la factura, sino también a mejorar las condiciones de confort térmico para las personas.

Con todos estos factores en mente, el **Gobierno** ultima un plan de ayudas para **rehabilitar** y mejorar

la eficiencia energética de 1,2 millones de viviendas hasta el año 2030.

De la misma forma, algunos ayuntamientos y comunidades autónomas tienen previsto publicar sus planes de **ayudas** ligadas a la eficiencia energética en edificios.

Programas de ayudas como estos son fundamentales para incentivar la inversión privada en rehabilitar inmuebles. Sin embargo, las comunidades de propietarios no tienen a menudo el tiempo ni los recursos para gestionar este tipo de ayudas.

Por eso, en Remica informamos puntualmente a nuestros clientes de qué **subvenciones** se pueden beneficiar. Y también pueden delegar en nosotros, sin coste alguno, la gestión y el papeleo que supone solicitar estas ayudas.

Teléfono 91 396 03 03 / email: [comercial@remica.es](mailto:comercial@remica.es)

**Antonio Ocaña**  
**Director Comercial de Remica**

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

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

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

experiencia <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](http://www.portis.es)



Un gesto  
que lo cambia  
todo

**¿Subes?**



# CONECTADOS CON LA NATURALEZA CONECTADOS CONTIGO



Nuestros ascensores están permanentemente conectados a través de nuestro sistema eView, una ventana al mundo para los pasajeros que monitoriza el correcto funcionamiento del ascensor 24 horas al día, siete días a la semana.

Contribuyen a la conservación del medio ambiente, porque consumen hasta un 70% menos energía que otros ascensores convencionales y no generan residuos contaminantes al no precisar lubricación.

901 24 00 24  
[www.otis.com](http://www.otis.com)



# OTIS