
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 192

2^{er} trimestre 2020

**COVID-19: ESPECIAL
ADMINISTRADORES DE FINCAS
FRENTA A LA PANDEMIA**

**VIDEOCONFERENCIA DE SU
MAJESTAD EL REY CON EL
CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**PAGO DE DERRAMAS
EXTRAORDINARIAS**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS





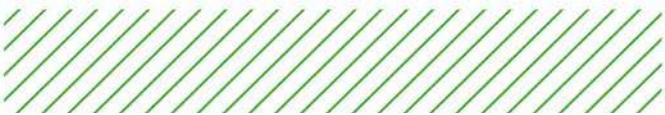
Estamos cerca de ti.

Somos un equipo
accesible al servicio
de nuestros clientes,
un equipo que
acorta distancias.

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



ADMINISTRANDO AUSENCIAS

No hay un solo aspecto de nuestras vidas que no se haya visto alterado por la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. Nos ha afectado como personas y también como profesionales, y su influencia ha alcanzado a nuestro entorno familiar, a la salud, al estado de ánimo, a la forma de relacionarnos, a la manera de comprar, a los hábitos de trabajo e incluso a los productos que consumimos.

Quizás, por nuestra forma de ser, lo que más añoramos es la vida en la calle y, sobre todo, el contacto con familiares y amigos. ¡Quién nos iba a decir que aprenderíamos a saludarnos sin tocarnos!

Nuestra **actividad profesional** consiste en administrar los bienes de nuestros clientes, su **patrimonio**, sus recursos. Sin embargo, durante estos meses hemos tenido que aprender a administrar ausencias: la ausencia de profesionales para atender las incidencias, la ausencia de visitas en establecimientos, la ausencia de Junta de Propietarios, la **ausencia** de actividad general en nuestro entorno... Son muchas las cosas que no hemos tenido, a pesar de lo cual hemos sido capaces de realizar nuestro **trabajo** y seguir adelante con nuestras vidas.

“Creo que debemos sentirnos orgullosos tanto del trabajo realizado como de la unidad lograda por el colectivo, lo que hemos alcanzado en las peores circunstancias que pudiéramos imaginar”

También el **Consejo General** ha tenido que administrar una gran ausencia: no hemos tenido normas que regularan nuestra actividad, que nos dijeran qué se podía hacer o no en los edificios y sus **elementos comunes**. Esperábamos, con verdadera ansiedad, cada Decreto que se publicaba, cada Orden Ministerial. Y salvo aquellas que regularon las obras en los edificios durante los meses más duros de la pandemia, en ninguna se hablaba de zonas comunes, **reuniones** o **zonas deportivas** de las comunidades de propietarios.

El Consejo General no tiene la función de **interpretar** las leyes. Sin embargo, ante esta ausencia de regulación, la **Junta de Gobierno** tomó la decisión de ofrecer posibles interpretaciones que, por analogía, se pudieran aplicar a las comunidades de propietarios. Dado que el objetivo principal de todos es preservar la **salud**, se ha optado siempre por el criterio más **restrictivo**.

Y de esto modo, semana tras se-

mana, circular tras circular, y con el esfuerzo de cada **Administrador** hemos compartido, entre todos, una forma de administrar durante el estado de alarma que ha permitido lograr que los **edificios** estuvieran en perfecto estado de funcionamiento en el momento en el que era más necesario.

Creo que debemos sentirnos **orgullosos** tanto del **trabajo** realizado como de la **unidad** lograda por el colectivo, lo que hemos alcanzado en las peores circunstancias que pudiéramos imaginar. Aprovecho estas líneas para expresar a cada Administrador el **reconocimiento** que merece por la labor realizada durante estos meses.

Poco a poco volvemos a la **normalidad**, con gran incertidumbre sobre lo que nos espera en el futuro. Pero tenemos la tranquilidad de saber que, permaneciendo **unidos**, somos capaces de superar cualquier reto hasta que, de nuevo, podamos volver a desarrollar nuestra actividad en ausencia de virus ●

SUMARIO



José María Peiró, Catedrático de Psicología de las Organizaciones de la Universidad de Valencia

La pandemia ha supuesto cambios sustanciales en el trabajo y en las relaciones personales, y ello ha conllevado nuevas formas de afrontar los retos laborales y los hábitos de los ciudadanos. José María Peiró nos explica cómo ha afectado la COVID-19 en estos dos ámbitos, y cuáles deben de ser las aptitudes y actitudes que se deben de desarrollar hasta que finalice o se pueda convivir, sin riesgos para la salud, con el coronavirus.



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



Visite Nuestra
Página Web.
Encontrará lo
último sobre
Administración
de Fincas:
www.cgcafe.org

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

ENTREVISTA

12

PROPIEDAD HORIZONTAL

18

LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

32

ESPECIAL

35

NOS INTERESA

42

ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

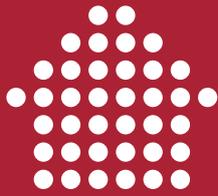
NOTICIAS COLEGIALES

58

ACTUALIDAD ECONÓMICA

64

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Anabel Miró Panzano, Santiago Vergara Martín, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, José Antonio Oría Cordero y Carlos Domínguez García-Vidal.
Directora: Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid.
Tfnos.: 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** comunicacion@cgcafe.org **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Teléfono:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01
Diseño: Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** info@medinavilalta.com
Impresión: Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es
Depósito legal: B-30.317-1970. ISSN:02120/2730
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".



Administradores de Fincas CONSEJO GENERAL



Videokonferencia de Su Majestad el Rey con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

S.M. el Rey recibió información sobre las medidas frente a la epidemia en los edificios de viviendas propuestas por los Administradores de Fincas colegiados.

Don Felipe se reunió, por videoconferencia, con representantes del **CGCAFE** que explicaron el **impacto** de la **pandemia** en el ámbito más próximo al confinamiento de la población, obligada a permanecer en sus viviendas.

Los representantes de los Administradores de Fincas colegiados explicaron que, durante todo el **estado de alarma**, se siguió el criterio más restrictivo desde el punto de vista sanitario, para evitar que las comunidades de propietarios se pudieran convertir en un foco de contagios por el incumplimiento de

las normas dictadas por el **Ministerio de Sanidad**. El objetivo de todas las actuaciones ha sido **informar** y **aplicar** en los edificios las distintas normas que se han ido publicando en el BOE para controlar el contagio, además de garantizar el buen **funcionamiento** de todos los servicios de los edificios en un momento de crisis como el actual.

Salvador Díez Lloris, presidente; **Anabel Miró** e **Isabel Bajo**, vicepresidentas y **Rafael del Olmo**, secretario del CGCAFE, informaron que desde los Colegios de Administradores de Fincas se ha **colaborado** con los distintos ministerios implicados en la toma de decisiones, y se han presentado, fundamentalmente al Ministerio de Sanidad, distintos escritos con **propuestas** encaminadas a que los vecinos evitaran el contagio en sus inmuebles, y para ello también se ha informado a los **ciudadanos** a través de los distintos **medios de comuni-**



cación –TV, radio, prensa escrita, medios digitales y redes sociales- sobre cómo tenían que actuar en sus edificios, con una importante repercusión social y **mediática**. Los Administradores de Fincas colegiados, sus colegios territoriales y su CGCAFE, han atendido todas las **consultas** de los ciudadanos respecto a cómo tenían que actuar frente a la COVID-19, habiendo habilitado teléfonos y email de atención específica para esta crisis. Con esta actuación se ha evitado un contagio masivo en los edificios.

Reunión con el secretario general de Agenda Urbana y Vivienda

También se mantuvo una reunión por videoconferencia con **David Lucas**, secretario general de Agenda Urbana y Vivienda; y **Javier Martín Ramiro**, director general de Vivienda y Suelo. Por parte del CGCAFE asistieron **Salvador Díez**, **Rafael del Olmo** y **Carlos Domínguez**, presidente, secretario y secretario técnico, respectivamente, del CGCAFE.

David Lucas agradeció el gran trabajo realizado por los Administradores de Fincas colegiados durante el estado de alarma para garantizar que se cumplieran las normas en los edificios, así como para dar a conocer las distintas **normativas** que se habían ido dictando desde los distintos ministerios para frenar la COVID-19.



David Lucas, Carlos Domínguez, Javier Martín y Salvador Díez.



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

**¡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

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
ID 9108638842

Comercializadora de Luz y Gas autorizada
por el Ministerio de Industria



Síguenos   

Una profesión esencial para garantizar las condiciones de vida en comunidad

El estado de alarma finalizó el 21 de junio de 2020, y en estos tres meses el trabajo desempeñado por los Administradores de Fincas colegiados ha sido esencial para garantizar los servicios y combatir los contagios en los inmuebles.

Tras la promulgación del **Real Decreto Ley 10/2020, de 14 de marzo**, que relacionaba las actividades a las que no afectaba el permiso retribuido recuperable, el CGCAFE informa que los Administradores de Fincas colegiados son **profesionales considerados esenciales** en base a este Real Decreto Ley, ya que los servicios que prestan son fundamentales para el perfecto funcionamiento de los edificios y la aplicación de las medidas sanitarias para evitar la propagación de los contagios.

Pero previamente al estado de alarma, el CGCAFE remite al Ministerio de Sanidad una **propuesta** en la que se recogían **recomendaciones** referidas a los **despachos profesionales** y a los **clientes** para hacer frente a la pandemia, y solicitaban un **Protocolo de Actuación** en los edificios que contemplara las medidas que se debían de tomar para la protección de sus **trabajadores** y la limpieza de los inmuebles. Además de las ya recomendadas por Sanidad, se proponía la asistencia **remota** a todos los servicios profesionales y una medida fundamental, que se **pospusieran** las reuniones

CON TU COLABORACIÓN TODOS DISFRUTAREMOS DEL VERANO
RESPETA LAS NORMAS

Temporada Piscinas 2020



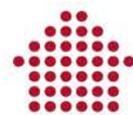
-  Permanece en el espacio que te corresponda y respeta siempre la seguridad entre usuarios de dos metros.
-  Todos los objetos personales, como toallas, deben permanecer dentro del perímetro de seguridad.
-  Respeta los horarios establecidos.
-  Antes y después de tocar alguna superficie (pomos, duchas, escaleras, barandillas...) lava y desinfecta bien tus manos.
-  Las duchas de los vestuarios no pueden usarse.

LA RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL ES LA MEJOR FORMA DE PROTEGERNOS

 Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

de las **juntas de propietarios** en las comunidades al no poder garantizarse el mantenimiento de la distancia de seguridad recomendada e impedir el contacto directo entre los vecinos. Aunque en las distintas normativas publicadas posteriormente por el Ministerio de Sanidad no se recogía esta propuesta específicamente, la **aplicación** por parte de los Administradores de Fincas colegiados de posponer las juntas de propietarios **ha contribuido**, sin duda alguna, a la **contención** del coronavirus en los inmuebles durante la vigencia del estado de alarma.

LA PLATAFORMA DE GESTIÓN DE NOTIFICACIONES QUE VELA POR LA SEGURIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

 CAFirma

Trabaja con seguridad



NUESTRA MARCA DIGITAL

Cafirma proyecta la imagen de los Administradores de Fincas Colegiados en el entorno digital y aumenta nuestra reputación como colectivo.

EL RECURSO MÁS EFICIENTE

Cafirma facilita y agiliza la petición, gestión y renovación de los certificados digitales de las comunidades que administramos.

SIEMPRE ACTUALIZADO

Cafirma es la herramienta que incorpora las innovaciones que demanda el sector y cuenta con el aval del consejo general y sus colegios territoriales.

COVID 19 / Ahora más que nunca diferénciese y trabaje a distancia con CAFirma, su gestor de notificaciones.

¡Comuníquese electrónicamente con las AAPP y siga gestionando los avisos de sus comunidades sin poner en riesgo su seguridad!



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Te ayudamos a una migración fácil y efectiva
www.cafirma.com

PROPUESTAS

El CGCAFE ha dirigido al **Presidente del Gobierno** y a los distintos ministerios –Ministerio de Sanidad, Ministro de Derechos Sociales y Agenda 2030 y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana-, reiteradas comunicaciones con sus **propuestas**, así como solicitando información sobre si la aplicación de las distintas leyes COVID-19 a las comunidades de propietarios eran las correctas por parte de los Administradores de Fincas colegiados. Intenso ha sido el **debate** sobre si eran de aplicación a los **elementos comunes** y las **piscinas comunitarias**, criterio que mantenía el CGCAFE, y nos fue **confirmado** por los distintos ministerios que, efectivamente, el criterio aplicado era el **correcto**. Así, y referente a la Orden Ministerial SND/370/2020, del Ministerio de Sanidad sobre las condiciones en que deben desarrollarse los desplazamientos infantiles durante el Estado de Alarma por el COVID-19, Sanidad **confirmó** al CGCAFE que la **interpretación** de los Administradores de Fincas colegiados informando que no estaba autorizada la apertura de ningún **espacio comunitario** era el criterio que debía de aplicarse.

“También confirmó Sanidad el criterio del CGCAFE de aplicar a las piscinas comunitarias las recomendaciones sanitarias definidas en la Orden SND/414/2020”

También confirmó el Ministerio de Sanidad el criterio del CGCAFE de aplicar a las **piscinas comunitarias** las recomendaciones sanitarias definidas en la Orden SND/414/2020, de 16 de mayo, y en su carta de contestación, el Ministro de Sanidad, **Salvador Illa**, informó que la aplicación de esta norma se hace extensiva a las **piscinas de las fincas**”.

Es importante resaltar las palabras de la presidenta de la Comunidad de Madrid, **Isabel Díaz Ayuso**, quien agradeció, en los actos del día 2 de mayo, la importante labor desarrollada por los Administradores de Fincas colegiados en su lucha contra la pandemia.

Jornada Virtual: las comunidades de propietarios y la COVID-19

El CGCAFE celebró una Jornada Virtual a través de sus plataformas de Twitter y Facebook en la que participaron más de **10.000 Administradores de Fincas colegiados**. Los temas tratados fueron “**Problemas y soluciones en las comunidades de propietarios ante la crisis del coronavirus**” y “**Antes, durante y después del coronavirus en las comunidades de propietarios**”, que fueron impartidas por **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas colegiado, y **Vicente Magro**, magistrado del Tribunal Supremo.

Accede a la Jornada completa en: www.cgcafe.org



Plan de choque

En la situación actual, con toda seguridad repuntará la **morosidad** en las comunidades de propietarios, dado que un gran número de ciudadanos sufrirán un Expediente de Regulación Temporal de Empleo –ERTE-, y, en el peor de los casos, el despido de sus puestos de trabajo. Esta crisis social y económica provocada por la COVID-19 reducirá los **ingresos** que, por cuotas comunitarias, pagan los propietarios en sus comunidades, por lo que los Administradores de Fincas colegiados han realizado una serie de propuestas al Gobierno y a los distintos Grupos Parlamentarios para contribuir a **mejorar** las condiciones de la desescalada para los ciudadanos.

LAS PROPUESTAS SON:

1.- Los **plazos** que afectan a las **obligaciones** de las comunidades de propietarios deberían de ampliarse un año, hasta el **13 de marzo de 2021**, y que este plazo debería afectar a las obligaciones derivadas de las **inspecciones técnicas** que realizan las comunidades de propietarios, para garantizar que tanto las empresas como los técnicos puedan realizar su trabajo con margen suficiente, y esto conllevaría que también los plazos para la tramitación de **subvenciones** deberían ser ampliados.

2.- Sobre las **juntas generales anuales**, se propone la ampliación del plazo, y se deben de mantener las personas que desempeñan los cargos en las comunidades de propietarios para garantizar su funcionamiento durante esta ampliación. Igualmente, se propone que se regule la posibilidad de celebrar, **telemáticamente**, las juntas de propietarios aprovechando las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías.

3.- Que se haga extensiva la aplicación del **IVA reducido** de un 10% a todas las **obras, suministros y servicios** cuyos destinatarios sean las comunidades de propietarios. De manera especial se hace necesaria esta medida para las obras de **rehabilitación** que sirvan para conservar y mejorar condiciones de **habitabilidad** de los edificios, su **accesibilidad** o la mejora de su **eficiencia energética**.

4.- Que las **subvenciones** del **dividendo digital** y las destinadas a obras de rehabilitación o supresión de **barreras arquitectónicas**, entre otras, no tributasen en el **IRPF** aliviando la carga fiscal de gran número de ciudadanos. Asimismo, tal como ya se hizo en el año 2010, sugerimos que se establezcan **deducciones** en el IRPF por las contribuciones a la ejecución de estas obras. Estas medidas, además de mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, pueden contribuir a conservar e incluso mejorar el nivel de **actividad** del sector en el conjunto del país, lo que mitigaría el coste que inicialmente se pudiera prever.

Presentación propuestas COVID-19 a los Grupos Parlamentarios

El CGCAFE ha mantenido reuniones, por videoconferencia, con representantes de todos los Grupos Parlamentarios, a los que les fueron presentadas las propuestas que se habían remitido al Gobierno y a los distintos ministerios competentes en la materia. Las videoconferencias se mantuvieron con **Antonio J. Rodríguez, Francisco Javier Aragón y Jesús González** –GP Socialista-; **Antonio Silván, Francisco Bernabé, Pilar Rojo, Carlos Yecoar, Francisco J. Lacalle, Manuel Blasco, Pedro Rollán y Luis Laure** –GP Popular-; **Cristina Esteban, Patricia Rueda y José María Figadero** –GP Vox-; **Roser Maestro** –GP Unidas Podemos-; y **Maria de la Miel, Toni Cantó y Amanda Tabanera** –GP Ciudadanos-.



Administradores de Fincas
ENTREVISTA

ENTREVISTA

JOSÉ MARÍA PEIRÓ, CATEDRÁTICO DE PSICOLOGÍA DE LAS ORGANIZACIONES DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA

Ha sido fundador del Instituto de Investigación de Psicología de los RRHH, Desarrollo Organizacional y Calidad de Vida Laboral -IDOCAL- y es, también, Académico de Número de la Academia de Psicología de España e investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas -IVIE-. Con este curriculum profesional es, sin duda, una de las personas que más puede aportar sobre cómo debemos actuar frente a la COVID-19 desde el punto de vista personal y profesional. Y lo explica en esta entrevista.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

¿Cuáles son las secuelas en los ciudadanos, si las hay, del confinamiento por el estado de alarma?

Si se refiere a las **secuelas** que se derivan del **confinamiento** para las personas, quizás un primer efecto haya sido el cambio de las formas de vida habituales y la necesidad de desarrollar nuevas **rutinas** y hábitos de vida. Todavía ahora, después del confinamiento, las personas nos sentimos más constreñidos en nuestras iniciativas y puede resultarnos algo más difícil organizar nuestro tiempo y actividades en las nuevas condiciones de vida. De todos modos, en las situaciones normales no veo muchas secuelas porque la experiencia de confinamiento ha sido ahora bastante **llevadera** gracias a todos los medios de comunicación disponibles, que nos han permitido mantener contactos **online** y **virtuales** con otras muchas personas.

Ahora bien, los efectos pueden ser más **negativos** en ciertas **condiciones**. Por ejemplo, si la **vivienda** es **muy pequeña** y viven muchas personas en ella, el confinamiento de todos, todo el tiempo, genera un hacinamiento y una sensación de invasión de los espacios personales mínimos que tiende a aumentar el **estrés** y la **irritabilidad** y con ello el estado de ánimo se hace más negativo. Por otra parte, si las relaciones interpersonales en la familia o en la pareja son malas, en la situación de confinamiento esas relaciones van a empeorar y pueden ser **nocivas**.

Esas alteraciones, derivadas del uso intensivo de la vivienda, pueden afectar también a las relaciones entre **vecinos** y puede producir situaciones de **fricción** y **conflicto**, que pueden requerir de los administradores actuaciones para facilitar la convivencia.

¿Cómo tenemos que actuar para aprender a convivir con la COVID-19?

En situaciones de epidemia y riesgo de **contagio** es necesario seguir las indicaciones de las autoridades sanitarias y de los especialistas en prevención y protección de la **salud**. El peor “enemigo”



que nos impide hacerlo son nuestros propios hábitos. Nos resulta difícil cambiar de hábitos. Salimos a la **calle** y nos damos cuenta que no hemos cogido la mascarilla y no volvemos a por ella. Nos encontramos con **amigos** o conocidos y en ocasiones no respetamos la **distancia social**, etc. El segundo enemigo es la **comparación social**. En una cafetería, por ejemplo, si vemos que un grupo de personas no se toman suficientemente en serio las normas para prevenir el contagio, nos preguntamos por qué tenemos que hacerlo nosotros y bajamos la guardia. El tercer enemigo es la excesiva “**ilusión de control**”: muchos de nosotros pensamos que no nos va a “tocar a nosotros” porque nuestros comportamientos son suficientemente responsables para protegernos. El contagio les ocurre a los “**irresponsables**” y descuidados. Un último enemigo que podemos mencionar es la **habitación**. Al principio, estamos “en guardia” para cumplir con todas las recomendaciones, pero como vemos que “no pasa nada” al final nos habituamos, acostumbramos a la situación de riesgo y **relajamos** nuestros comportamientos y exigencias de prevención. El problema de las conductas y medidas de prevención es que si son eficaces nunca acabamos de comprobar si eran necesarias o no. La **prevención** hace que “no pase nada” y esa situación nos lleva a cuestionarnos si vale la pena ser tan estricto en el cumplimiento de las medidas de prevención. ¡Es la paradoja de la prevención! En mi opinión, hoy por hoy, la teoría nos la sabemos, pero en la práctica... queda margen para la mejora.

No todos los propietarios han sido conscientes de la necesidad de cerrar los elementos comunes. Para el futuro, ¿cómo debemos actuar si se producen nuevas medidas, de confinamiento total o parcial, para que sea entendido como una urgencia sanitaria por los vecinos?

En la convivencia de los grupos humanos es habitual que haya **discrepancias** en las formas de abordar los problemas y las situaciones, porque en esos colectivos confluyen puntos de vista diferentes, **prioridades** e **intereses** diferentes y otros muchos aspectos que pueden llevar a una persona o grupo al convencimiento de que la “mejor” solución es distinta -a veces contraria- a la que proponen otros.

Entiendo que, como señala en la pregunta, la primera actuación consiste en aplicar la **normativa**, y para ello se requiere del profesional un buen conocimiento de la misma y competencia en llevarla a la práctica de forma que respetándola tenga en consideración los aspectos específicos relevantes del contexto en que se aplica.

Un aspecto complementario y **esencial** es proporcionar **información**, a poder ser **anticipada**, que sea razonada, comprensible y completa sobre las medidas que se **adoptan** y las implicaciones que van a tener para las personas a las que afectan.

Es también muy conveniente dejar explícitamente abierto un **canal de comunicación** “de vuelta”. Los vecinos han de poder comunicar con el **administrador** o el **presidente de la comunidad** sus inquietudes, consultar dudas y para plantear cuestiones que pudieran requerir excepcionalidad o sugerencias de mejora de las medidas propuestas y adoptadas.

Por último, un elemento importante en las comunidades humanas con una larga trayectoria de **convivencia** o coexistencia es que hay problemas y relaciones que se **“enquistan”** y ello tiñe, en ocasiones, las actitudes y **comportamientos**

“Si la vivienda es muy pequeña y viven muchas personas en ella, genera una sensación de invasión de los espacios personales que tiende a aumentar el estrés y la irritabilidad”

de diferentes vecinos o grupos ante casi cualquier propuesta o iniciativa que hay que llevar a cabo. El Administrador de Fincas necesita mucha **prudencia** y **conocimiento** experto en la gestión de grupos humanos para contribuir a suavizar y hacer viable la actuación cuando se dan esas condiciones. Una gestión **inadecuada** e incompetente de esa situación pueden llevarla a niveles de deterioro graves y, en ocasiones, irreversibles y deplorables.

¿Cómo deben responder los Administradores de Fincas frente a una pandemia de estas características ante las incertidumbres de los ciudadanos para la convivencia en sus edificios?

Entiendo que los Administradores de Fincas necesitan ser competentes en toda una serie de aspectos relativos a las relaciones **interpersonales** y sociales de los grupos humanos, que comparten recursos y cuya interacción es requerida porque las decisiones en la gestión sobre el uso de esos recursos han de ser con frecuencia compartida.

Como bien plantea en la pregunta, en situaciones similares a las de esta **pandemia** se produce un uso mucho más intensivo de la vivienda y también de determinados espacios comunes. Esa mayor intensidad de uso puede plantear mayores niveles de **interacción** y quizás también de conflictos o quejas en las relaciones vecinales.

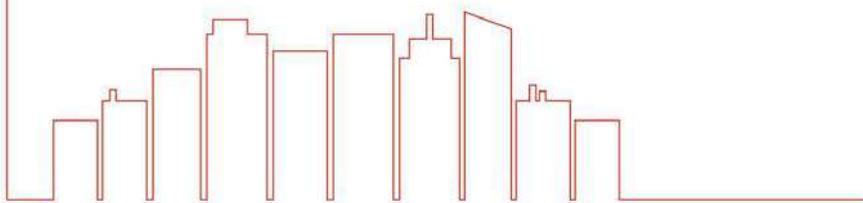
Vosotros administráis, nosotros te lo asegura mos

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

.....

Infórmate en
desarrollo.comercial@mussap.com

www.mussap.net



entre **personas**

Entiendo que el desempeño de la labor de **asesoramiento** a colectividades como las comunidades de vecinos en temáticas tan sensibles como las de la vivienda, va a requerir de los Administradores de Fincas una serie de competencias que yo sintetizaría en las siguientes: **habilidades de comunicación**, buen nivel de **inteligencia emocional**, habilidades en **gestión de conflicto**, de negociación y **mediación** y de resolución de problemas, habilidades en la **dirección de reuniones**, y gestión de las **relaciones interpersonales**. En todos estos campos, los administradores y los profesionales que trabajan en sus empresas y atienden a los clientes prestando asesoramiento y actuaciones, pueden beneficiarse de los servicios de formación y “coaching” que ofrecen los psicólogos del trabajo y de las organizaciones.

Además de las medidas ya implantadas por las distintas normativas, ¿qué otras medidas se pueden tomar en los despachos profesionales desde el punto de vista de la seguridad en el trabajo? ¿Y desde el punto de vista psicológico?

Hay un ámbito importante en la seguridad y salud en el trabajo de oficina en **empresas de servicios** como los que ofrecen los servicios de administración de fincas que requiere **atención**. Nos referimos a los **riesgos psicosociales** en el trabajo y su prevención. Es importante tomar en consideración aspectos como la **carga mental**, las **tensiones** y el trabajo emocional que se deriva de los conflictos y demandas de los clientes, la **incertidumbre** y **ambigüedad** en la toma de decisiones, la necesidad de mediar en conflictos entre diferentes partes de una comunidad de vecinos, etc.

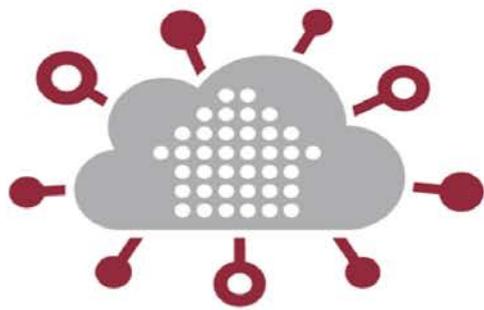
Una forma de **prevenir** ese tipo de riesgos es incrementando la **formación** de los empleados en este tipo de habilidades que les permita desempeñar mejor su trabajo. Por otra parte, en los últimos meses, el desempeño del trabajo con mucha frecuencia se ha realizado predominantemente en la modalidad de **teletrabajo**. Con frecuencia se ha hecho de forma **improvisada** y sin planificación,

pero hemos visto, a pesar de todo, sus **ventajas** y utilidad. Eso puede suponer una oportunidad para introducir, en nuestras empresas, esa modalidad en una proporción que resulte eficaz para el propio trabajo y conveniente para el trabajador. Ello requiere preparación de los trabajadores y los directores, incorporación de **tecnología**, reorganización del sistema de trabajo en lo que se requiera y unas condiciones laborales en el lugar de trabajo -sea este el propio domicilio u otro lugar- que sean adecuadas para un desempeño **eficaz** y **saludable**.

El personal que presta sus servicios en las comunidades de propietarios ha desarrollado un papel esencial en el mantenimiento y limpieza de los edificios. ¿Cómo podemos mejorar su seguridad laboral y estado anímico tras estos meses?

En primer lugar, en las condiciones que estamos viviendo es esencial prestar mayor atención, si cabe, a la **seguridad en el trabajo** y a la **prevención de los riesgos laborales**. En este campo conviene realizar un análisis de los nuevos riesgos en los puestos de trabajo -por ejemplo, el de **contagio**- para adoptar medidas de prevención acordes con la situación. Por otra parte, para que el trabajador pueda prestar su servicio y realizar su trabajo de forma competente y satisfactoria es importante que comprobemos que cuenta con los **materiales** y **recursos** adecuados para llevarlo a cabo.

Además, es importante que se **valore** y reconozca la aportación de estos trabajadores y sus contribuciones a la **calidad de vida** de los vecinos. Por ello, ahora, que estamos saliendo de esta situación excepcional, sea un momento oportuno para reconocer y agradecer los **esfuerzos adicionales** que los trabajadores hayan realizado durante la situación de confinamiento. Los responsables de esos trabajadores deberán buscar elementos apropiados que resulten **motivadores** de los trabajadores, involucrando también a los responsables de la comunidad -por ejemplo el presidente- en ese reconocimiento ●



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?

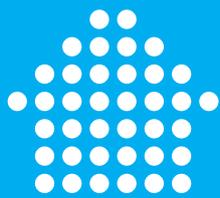
Permitirá a los proveedores de cualquier sector enviar de forma directa y rápida documentos e información (Facturas, presupuestos, contratos, datos de instalaciones, etc.) a los Administradores de Fincas, agilizando y simplificando de forma significativa el trabajo de recopilar y archivar facturas y 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/>



Protocolo de funcionamiento y uso de mascarillas

Quando estas líneas vean la luz de la revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ya se habrán acabado las prórrogas del estado de alarma y se habrá iniciado la denominada “vuelta a la normalidad”. De todos modos, no nos engañemos, pero “nada volverá a ser igual”, porque el virus va a seguir estando ahí, y si en las comunidades, que es donde desarrollamos nuestra vida, no somos conscientes de esta máxima, el repunte se volverá a producir.

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado del Tribunal Supremo

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

www.seguroscgcafe.com

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

Unidos por ti, unidos para ti.



Es importante reflejar en carteles en las comunidades la necesidad de seguir **extremando** las medidas de prevención ante el virus. Y en este terreno, los Administradores de Fincas colegiados desarrollan una relevante **función** y misión en este país. Pero dado que la mayor parte de la ciudadanía vive en comunidad, será preciso **protocolizar** actuaciones de convivencia en la post pandemia.

Ante ello, se deberán llevar a cabo **protocolos de seguridad** donde se recuerden las medidas de seguridad que hay que seguir adoptando, por ejemplo, usando el ascensor de forma individual, salvo que se trate de miembros de una misma familia, aconsejar subir por las escaleras, llevar cuidado con no tocar demasiados elementos en la comunidad, que los adultos recuerden a sus **hijos** que el virus sigue estando ahí, y, sobre todo, la distancia de seguridad de 1,5 metros que hay que seguir manteniendo, así como el uso de la mascarilla cuando se salga del bien privativo y se regrese al mismo; es decir, en la **circulación por elementos comunes**, ya que la vía pública queda al margen de las comunidades de propietarios. Pero dentro de ella tenemos que auto-

“El uso de la mascarilla es obligatorio, tanto en la vía pública como en las zonas comunes de las comunidades, y más en estos casos por la facilidad de su cercanía con otros comuneros”

protegernos todos y tratar de proteger a nuestros vecinos. En este sentido, muchas son las medidas que pueden fijarse en un protocolo de temas post-pandemia, y que a modo de resumen recogemos al final de las presentes líneas, pero uno de los puntos más relevantes de costumbres a tener en cuenta es el relativo al uso de mascarillas.

Uso de mascarillas

Por ello, recordemos que los vaivenes que hemos presenciado acerca del uso de las mascarillas desembocaron en la **Orden SND/422/2020** de 19 de mayo obligando el uso de la mascarilla, que era es-

Cambie sus contadores de agua con más de 12 años

Y CUMPLA CON LA NORMATIVA ICT/155/2020

Con los contadores INTELIGENTES de ista:

- **Salud y seguridad para los propietarios.**
No es necesario el desplazamiento de ninguna persona al edificio para realizar la lectura de los contadores.
- **Batería garantizada 12 años.**
- **Mantenimiento total** del contador y módulo de radio (mano de obra y desplazamiento incluidos).
- **Lecturas diarias** a través de nuestra **Oficina Virtual GRATUITA 24h / 365 días.**
- **Servicio de lectura y facturación real de los consumos de agua.**
- **Equipos no manipulables.**
- **Incluidas todas las gestiones** relativas a los requisitos exigidos sobre la vida útil de los contadores, según Anexo III de la Orden ITC/155/2020 de 7 febrero.



ISTA METERING SERVICES ESPAÑA S.A.
Tel: 91 7 01 24 83
email: comercial@ista.es
Contacte su oficina más próxima en
www.ista.com

ista

“Esta protocolización de actuaciones en las comunidades es elemento fundamental para que sean las comunidades de propietarios las que marquen y dirijan el regreso a la normalidad”

perada ante el incumplimiento reiterado de las medidas de distanciamiento social que se han estado comprobando desde que se inició la desescalada.

Por ello, este tema tiene su importancia en las **zonas comunes** de las comunidades, no solamente durante el estado de alarma, sino con su alzamiento también, ya que es donde se **crucan** con alta habitualidad los vecinos, y en donde es preciso que se usen las mascarillas por todos los comuneros cuando entren y salgan de la vía pública, o, incluso, al moverse por esta cuando no esté garantizada la distancia de 1,5 metros entre ciudadanos, lo que será una situación **habitual** cuando se opte por pasear por zonas habituales, en los que es norma común que la gente se cruce con otras personas.

Por ello, el uso de la mascarilla es **obligatorio**, tanto en la vía pública como en las zonas comunes de las comunidades, y más en estos casos por la facilidad de su cercanía con otros comuneros.

¿Dónde será obligatoria?

La observancia del uso de la mascarilla en **zonas comunes** lo es porque es espacio al aire libre, donde no es posible mantener esa distancia por la “facilidad” de contacto con vecinos que existe con mayor posibilidad que en la calle. Con ello, si en las zonas de paseo en vía pública los ciudadanos deben llevar mascarilla, con mayor razón deberán llevarlas en las zonas comunes de la comunidad de propietarios.

¿Y por qué es preciso llevar esta mascarilla en la comunidad de propietarios tras el alzamiento del estado de alarma? Pues porque el verdadero fiscal y **vigilante** del cumplimiento de las normativas de **prevención** y cuidado en las comunidades son, en realidad, los Administradores de Fincas colegiados, que junto con el presidente de cada comunidad, van a ser los que establezcan estas pautas o protocolos de comportamiento, sin que sea preciso un **acuerdo** que así lo establezca, ya que fijar normas de convivencia respecto al buen comportamiento no es preciso que tenga el refrendo o autorización de una mayoría simple de la junta de propietarios, sino que es una **instrucción general** que sirve de desarrollo en la época de la postpandemia, que es preciso seguir al efecto dentro de las comunidades de propietarios.

En cualquier caso, no estaría de más llevarlo a Junta para que por esta vía del art. 17.7 LPH se pudiera establecer un marco de actuación conjunta de todos los comuneros, lo que llevaría a un mayor grado de **cumplimiento voluntario** que un protocolo hecho **ad hoc** desde la presidencia.

Está protocolización de actuaciones en las comunidades es elemento **fundamental** para que sean las comunidades de propietarios las que marquen y dirijan el regreso a la **normalidad** de la que tanto se habla, porque si cumplimos las normas correctamente en las comunidades de propietarios, lo haremos también en nuestra vida fuera de ellas, en la vida **laboral** y en la relaciones con los demás, porque nos habremos autoimpuesto unas normas de conducta que tendrán su reflejo en la vida social.

“El respeto a esta orden de obligación de llevar mascarilla en zonas comunes de la comunidad y en la vía pública, es una necesidad de solidaridad hacia los demás”

En esta remontada que se está haciendo a la letalidad del virus hay un factor que es fundamental para vencer a un enemigo silencioso y dañino como es la COVID-19, ya que además de su capacidad de mutación puede regresar con fuerza si las **imprudencias** se siguen cometiendo. Tanto los que se reúnen de forma numerosa, como los que se relacionan con otros sin adoptar medidas de prevención, o el uso obligatorio de la mascarilla que muchos ciudadanos **incumplen** reiteradamente cuando salen a la calle o circulan por las zonas comunes de la comunidad.

Solidaridad con los demás

El respeto a esta orden de obligación de llevar mascarilla en zonas comunes de la comunidad y en la vía pública, además de ser una orden del Estado, es una necesidad de **solidaridad** y **respeto** hacia los demás. De solidaridad, porque la remontada solo se puede conseguir con la **colaboración** de

todos, y si hay ciudadanos que fallan con estos incumplimientos de no guardar la distancia de seguridad y de no llevar la mascarilla, la remontada será absolutamente imposible y el **porcentaje** de posibilidades de que tengamos que volver a **confirmarnos** será muy elevado. Y ello se ha demostrado en aquellos escenarios en donde en **reuniones** de muchas personas en las que había algún contagiado, de forma rápida el virus ha vuelto a reaparecer y se han contagiado todas aquellas personas que estaban con otro que estuviera contagiado por el virus, lo supiera o no.

Llevar mascarilla es un síntoma de **respeto** hacia los demás. Y resulta sorprendente cruzarnos con personas que, sin complejo alguno, salen por la comunidad y en la vía pública sin ningún mecanismo de protección cuando la orden está absolutamente clara. Y debe seguir igual de clara tras el alzamiento del **estado de alarma** hasta que una **vacuna** nos asegure, a todos, que el virus ha sido vencido ●



Pautas para un Protocolo de Actuación

Las comunidades de propietarios emergen, con fuerza, como el reducto desde el que empezar con la **concienciación** en la importancia de saber actuar con cabeza y con certeza para poder avanzar en la lucha contra el virus, porque el vencimiento del último plazo de vigencia del estado de alarma abre otro plazo más importante en el que los Administradores de Fincas colegiados tienen un **papel relevante** que llevar a cabo para presentar a los presidentes de comunidad protocolos de actuación en los que las pautas esenciales sean:

1. Uso de **mascarillas** en las zonas comunes de la comunidad.
2. Distancia de **1,5 metros** en el uso de las instalaciones comunes de la comunidad.
3. Uso **cuidadoso** de las instalaciones comunes.
4. No utilizar las instalaciones comunes ante síntomas de **enfermedad**, fiebre, etc.
5. Recomendación de subida a pisos por **escalera**, o uso de ascensor de forma individual, salvo que sean de la misma familia.

Las comunidades de Propietarios y el coronavirus

Responsabilidad y solidaridad

En principio hago constar que cuando un jurista hace un trabajo suele tener la finalidad de proponer una norma legal, o bien alabar o criticar la misma, pero aquí y ahora no podemos hacer nada de lo anterior, simplemente pedir que cada uno de los propietarios cumpla con sus obligaciones, que tienen mucho de solidaridad, de ahí el título de estos comentarios.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado



En general, todos los elementos que no sean privativos, en una Comunidad regida por la LPH, por ejemplo, ascensor, calefacción, portería, agua, entre otros, necesitan del cuidado y mantenimiento. Y de ahí que lo que hoy toca es pedir la **responsabilidad** de todos y cada uno de los copropietarios, pues dichos servicios requieren un mantenimiento y activación, para lo cual hacen falta medios **económicos**, sin que haya previsión alguna de ayudas externas, que serían absolutamente carentes de sentido. Es el Presidente y el **Administrador**, especialmente este último, quien lleva el control de todo lo anterior para el buen funcionamiento del inmueble.

El problema actual y de **meses venideros** es: ¿todos los propietarios tienen posibilidad de pagar la cuota de Comunidad? No lo sé, pero sí tengo la convicción de que muchos **hogares**, que están obligados a restringir gastos por encontrarse en **paro** uno o varios miembros de la familia, o falta de ingresos por circunstancias especiales del maldito “coronavirus” y una de las partidas que desgraciadamente antes dejará de abonar será la cuota de Comunidad.

Pues esto es un error, sobre todo **moral**, pero también legal y sujeto a la acción judicial, aunque esto es lo último y no evita la falta de fondos en un momento determinado, como luego se dirá. Voy a analizar, someramente, cada uno de los aspectos que hay que tener en cuenta en las comunidades de propietarios.

— **Pago de la cuota.** Todo propietario debe tener en cuenta, como antes se ha dicho, que los servi-

“Hay que llevar a la convención moral y material a todos los propietarios que pagar la cuota de la Comunidad debe ser un gasto preferente”

cios de los que dispone el edificio tienen un coste y que si hay luz en la escalera, si funciona el ascensor, si gozamos de calefacción, si hay portero como personal al servicio de la Comunidad, o incluso cuando es automático, esto es lo que hace que nuestros hogares gocen de un determinado **bienestar**, por lo que tendría que ser uno de los abonos preferentes de cada casa. La falta de pago puede suponer que haya corte de suministro de servicios esenciales, que lo sufren todos y no solo los deudores.

— **Respeto y convivencia con los demás copropietarios.** Si uno no paga, es obvio que para hacer frente a los gastos -salvo que haya un “milagro” de que la Comunidad disponga de un saldo económico muy positivo-, esa falta de medios tiene que cubrirse por el resto de los demás comuneros, incluso los que viven fuera, que pueden ser los que más dejen de pagar si, estando el piso o local alquilado, el **arrendatario** no le abona la renta, pero dejando claro que este problema personal no puede suponer que sufran las **consecuencias** el resto de copropietarios, incluidos los de edad avanzada, cuyos ingresos son exclusivamente de la jubilación.

— **Obligación legal.** La Ley contempla esta situación, concretamente en el Art. 9.1.e) y art. 395 Código Civil, incluso con “afección real”, que obliga a pagar hasta 3 años de la deuda anterior al nuevo titular, según la normativa antes señalada, que adquieran una vivienda o local con deudas pendientes.

— **Reclamación judicial.** Esta es la vía que establece el art. 21 de la LPH y a de tal manera que, previo el acuerdo de la Junta, se puede acudir al “juicio monitorio”, aunque nada impide se acuda

directamente al **proceso verbal** o **declarativo**, a tenor de la cuantía -art. 249.2 y 250.2 LEC-, que también ocurrirá si el deudor se opone al citado monitorio -art-818.2-. Aclarar que estas normas procesales -y cualquier otra- son aplicables a todo el territorio nacional.

Pues bien, teniendo en cuenta todo lo anterior, aparte de que cualquiera de los procesos judiciales indicados tarda bastante tiempo en su tramitación -aunque ya se han abierto los Juzgados el día 5 de junio-, no se puede aconsejar en absoluto esta vía, aparte de que tampoco es fácil ahora tomar esta decisión, pues exige el acuerdo de la Junta de Propietarios para facultar al Presidente o al Administrador -éste solo en el proceso monitorio- y desde luego la **celebración** de la **Junta** es casi imposible por la prohibición de tener reuniones “normales” por el ya citado “coronavirus”, pues aunque se llegue al final del **estado de alarma**, las distancias serán obligatorias.

Sin fondo de reserva suficiente

Dicho todo lo anterior, la pregunta sigue siendo: ¿qué hace la Comunidad si no tiene fondo de reserva suficiente -que es lo normal, como ya se dijo anteriormente- y hay propietarios que no abonan su parte? Pues la única solución posible, actualmente, es pasar **recibos extras** a los que si pagan, con una carta del Presidente y/o Administrador, indicando la situación **excepcional** y, en muchos casos, la imposibilidad de convocar y celebrar Junta. Si esto ocurre, pagará la gente sensata, salvo excepciones, pues en otro caso muchos de los servicios comunes no funcionarían. Aquí sí que el **Administrador** tiene una función esencial, no solamente convenciendo a los propietarios, a los que abonan la cuota y a los que no lo hacen, sino también hablar con los **suministradores** para que acepten un mora en el pago, ya preste el servicio un organismo oficial o un particular, aunque si la Comunidad tiene cualquier empleado directo, considero que este compromiso es primordial.

“Tengo la convicción de que muchos hogares estarán obligados a restringir gastos por encontrarse en paro, y una de las partidas que antes dejará de abonar será la cuota de Comunidad”

¿El Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamientos ayudaran o tomaran alguna medida al respecto? Seguro que no, aparte de que para ello tendría que hacer una investigación casa por casa. Por lo tanto, lo único que se puede hacer es rogar y pedir a todos los propietarios que la cuota que se pasa por la Comunidad es para los **servicios generales**, de los que disfrutan y utilizan todos y cada uno de los comuneros, reiterando la importante labor del Administrador a estos efectos.

Por lo tanto, hay que llevar a la **convención moral y material** a todos los propietarios que pagar la cuota de la Comunidad debe ser un gasto **preferente**, en cualquier caso, pues de lo contrario se pueden paralizar servicios generales o bien que los demás titulares de piso o local paguen la parte que uno deja de hacerlo, algo moralmente **injusto**, pues, como ya se ha dicho, la Administración Pública no va a ayudar económicamente y no se ha dictado normativa legal al respecto -lo que si se ha hecho en los arrendamientos urbanos-, teniendo en cuenta que no se trata de un alquiler sino de participar con los demás comuneros para mantener y disfrutar de los servicios generales del inmueble.

“Solo cabe pedir responsabilidad a todos y cada uno de los propietarios y que la Comunidad, con el asesoramiento del Administrador, pueda adoptar las medidas que se consideren más oportunas”

Piscinas

Hay algo que importa indicar, para las fincas que tengan jardines, **piscina** o elementos al aire libre y en la obligación de guardar distancias que establece la Autoridad: ¿se va a cumplir? Y, ¿quién lo va a obligar? Son cuestiones que pueden parecer sencillas, pero que, como otras muchas cosas en las comunidades de propietarios, son realmente complicadas.

Tengo claro que será un **problema**, pues casi con seguridad las distancias “obligadas” no se mantendrán, aparte de que el **socorrista** o el conserje o cualquier otro empleado de la finca, aunque se contrate de forma especial, no tienen **autoridad** para sacar a un niño, joven o más mayor del baño o del jardín, por el hecho de que haya más personas de las “administrativamente” autorizadas, o jugando o hablando sin guardar las distancias, en esos u otros elementos comunes. Estas normas, salvo excepciones, no se cumplirán, por lo menos en la mayoría de los casos. Y, ¿qué se hace? Pues poca cosa, ya que las comunidades no tienen competencia para **sancionar** y tampoco la policía entra en la “propiedad privada”, salvo excepciones de posibles delitos, pues en el mejor de los casos que ésta decida acudir el comunero “**infractor**” puede que ya haya salido de dichos elementos comunes o se esté comportando de forma adecuada.

En definitiva, solo cabe pedir **responsabilidad** a todos y cada uno de los propietarios y que la Comunidad, con el asesoramiento del Administrador, pueda adoptar las **medidas** que se consideren más oportunas para que, dentro de lo que cabe, se cumplan las normas dictadas por la Autoridad competente por este maldito “coronavirus”. Es aconsejable que se celebre Junta, cuando ello sea posible, pero ahora mismo lo más correcto a todos los efectos es que la “circular”, dando instrucciones, sea firmada por el Presidente, evitando **problemas directos** a quien administra el inmueble, dentro de lo posible ●

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

Obras de supresión de barreras arquitectónicas:

¿Artículo 10.1.b vs Artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal?

Actualmente, resulta incuestionable que los edificios deben estar debidamente adaptados de forma que las personas con edad avanzada -70 años- o con discapacidad puedan acceder a sus viviendas o locales a través de los elementos comunes sin que para ello deban someterse a una prueba de “salto de obstáculos” más propia de unos juegos olímpicos.

PATRICIA BRIONES
Abogada - Asesora jurídica de CAFMADRID

A lo largo de los años, el legislador se ha hecho eco de esta necesidad y, tal es así, que las últimas **reformas** operadas en la Ley de Propiedad Horizontal, en concreto en los años 2003, 2009, 2011, 2013 y 2019 prácticamente se han centrado en la supresión de las barreras arquitectónicas existentes en las comunidades de propietarios.

A este respecto, señala el art. 10.1.b de la citada ley lo siguiente: “Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los **ajustes razonables** en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con **discapacidad**, o mayores de **setenta años**, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las **ayudas públicas** a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.”

Tras una lectura detallada del artículo que en ningún caso resulta baladí, del mismo se deduce que la **comunidad** estará **obligada** a ejecutar las obras que sean **necesarias** para suprimir las **ba-**



rreras arquitectónicas existentes en los elementos comunes, siempre y cuando se cumplan con dos requisitos:

a) El **procedimiento** se inicie a instancia del propietario interesado, como sujeto legitimado para solicitar la ejecución de las obras.

Podrán solicitar las obras, por un lado, el propietario de la vivienda o local y, por otro lado, a instancia del propietario, las personas que **residan** de forma permanente en la vivienda o presten **servicios** de carácter voluntario de forma permanente y continuada y no con carácter temporal.

Por lo tanto, beneficiario puede ser no solo el propietario de la vivienda sino, además, quienes habiten en la misma como, por ejemplo, el **usufructuario, arrendatario, usuario o habitacionista**.

b) El **importe repercutido** anualmente de las obras, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Como puede observarse, la finalidad de este precepto es garantizar la **accesibilidad universal** en los edificios y, para ello, impone a la comunidad, sin necesidad de acuerdo, la obligación de ejecutar las obras necesarias que garanticen los ajustes razonables en materia de accesibilidad y que permitan el uso adecuado de los elementos e instalaciones comunes del edificio acordes a las personas

“La finalidad de este precepto es garantizar la accesibilidad universal en los edificios que permitan el uso adecuado de los elementos e instalaciones comunes del edificio acordes a las personas que lo soliciten”

que lo soliciten y que se encuentren legitimadas para ello.

Acuerdo de la Junta

Llegado a este punto en el que, a tenor de lo dispuesto en el Art. 10.1.b de la LPH queda clara la obligación de la Comunidad, ¿debe entenderse que el resto de las cuestiones inherentes a las citadas obras no requieren acuerdo de la Junta? La respuesta a esta cuestión se encuentra el art. 14 de la LPH que señala lo siguiente: “Corresponde a la Junta de Propietarios:

a) **Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca**, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador

“Beneficiario puede ser no solo el propietario de la vivienda sino, además, quienes habiten en la misma como, por ejemplo, el usufructuario, arrendatario, usuario o habitacionista”

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

b) **Conocer y decidir** en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común”.

Junta de Propietarios

Debemos tener en cuenta que, aunque se cumplan con los dos requisitos exigidos y la Comunidad se encuentre obligada a ejecutar las obras, deberá **convocarse** una Junta General de Propietarios que deberá decidir sobre las siguientes cuestiones:

1. **Proyecto, empresa y dirección facultativa, en su caso.**

2. **Presupuesto de las obras y su financiación** -cuotas extraordinarias, fondo de maniobra-, así como la forma en que se va a **repercutir** el gasto entre sus propietarios.

Para ello, deberá adoptarse un acuerdo al respecto por **mayoría simple** de los propietarios asistentes a la reunión al tener la consideración de acto de mera administración -art. 17.7 LPH-.

En consecuencia, pese a lo establecido en el art. 10.1.b, la Comunidad de Propietarios sigue manteniendo su **autonomía** en la adopción de determinadas decisiones.

A este respecto, es importante señalar que el hecho de que determinados propietarios, atendiendo a su **edad** o **discapacidad**, se encuentren legitimados para solicitar a la comunidad que ejecute las obras necesarias para suprimir barreras arquitectónicas existentes en el edificio o, incluso, que se proceda a la instalación de un **ascensor**, no les concede el derecho a decidir **unilateralmente** la empresa encargada de ejecutar la obra, el importe y plazos de pago de la derrama, su financiación, entre otras cuestiones todas ellas reservadas a la Junta de Propietarios, tal y como viene reconocido en el art. 14 citado anteriormente.

Es indudable que el art. 10.1.b ha supuesto un antes y un después en esta materia toda vez que, en base a lo dispuesto en el mismo, obliga a la comunidad a ejecutar las obras que sean necesarias para suprimir las barreras arquitectónicas. Ahora bien, esto no implica que no requieran acuerdo de Junta el resto de las cuestiones a las que se han aludido anteriormente y que deben quedar reservadas a los acuerdos que se adopten al respecto por la propia Junta.

La **coexistencia** de ambos artículos tiene, como consecuencia necesaria, por un lado, el reconocimiento de una serie de **derechos** a personas de edad avanzada o con discapacidad y, por otro, el derecho de los **propietarios** de la Comunidad a decidir sobre el resto de las cuestiones.

Ahora bien, no debe olvidarse que partimos de la base de que existe una obligación impuesta legalmente para la comunidad siempre y cuando se cumpla con los requisitos previstos. En ese caso, si se cumplieran con dichas condiciones y el resto de los propietarios de forma **intencionada e injustificada** retrasasen la adopción de los acuerdos necesarios para dar curso a las obras, nos encontraríamos ante un claro supuesto de mala fe y abuso de derecho del resto de los propietarios disidentes que podría ser objeto de auxilio judicial mediante la correspondiente impugnación del acuerdo con claros visos de éxito ●

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?

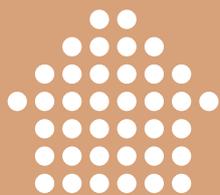
Vente

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



LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
Socio de Fuentes-Lojo Abogados

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Aplicabilidad del concepto de consumidor a las comunidades de propietarios.

“De ello se desprende que, aunque un sujeto de Derecho como el condominio en Derecho italiano no está comprendido en el concepto de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b), de la **Directiva 93/13**, los Estados miembros pueden aplicar disposiciones de esa Directiva a sectores no incluidos en su ámbito de aplicación -véase, por analogía, la sentencia de 12 de julio de 2012, SC Volksbank România, C-602/10, EU:C:2012:443, apartado 40-, siempre que esa interpretación por parte de los órganos jurisdiccionales **nacionales** garantice un nivel de protección más elevado a los consumidores y no contravenga las disposiciones de los Tratados.

Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede responder a la cuestión prejudicial planteada que los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la **Directiva 93/13** deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una jurisprudencia nacional que interpreta la normativa destinada a transponer al Derecho interno esa Directiva de manera que las normas de protección de los **consumido-**

“Un acuerdo de modificación del título constitutivo requiere la inserción de la propuesta de modificación como punto del orden del día, la oportuna discusión sobre ello y la concurrencia de unanimidad para dicha modificación”

res que contiene se aplican también a un **contrato** celebrado por un sujeto de Derecho como el condominio en Derecho italiano con un profesional, aunque ese sujeto de Derecho no esté comprendido en el ámbito de aplicación de la citada Directiva”. -STJUE, Sala Primera, de 2 de abril de 2020-

TRIBUNAL SUPREMO

El acuerdo comunitario de modificación del sistema de reparto de gastos. Requisitos para su eficacia.

“... Es cierto que los propietarios, en un momento concreto, pueden aceptar -por determinadas razones- que la **participación** en los gastos comunes se produzca de modo distinto al establecido en el título constitutivo, al margen de los cauces previstos en la ley. Pero un acuerdo de modificación del título constitutivo requiere la inserción de la propuesta de modificación como punto del **orden del día**, la oportuna discusión sobre ello y la concurrencia de **unanimidad** para dicha modificación, que habría de llevarse al registro de la propiedad para que pudiera vincular a **terceros** que pasen a formar parte de la comunidad con posterioridad al acuerdo, como ocurre con la recurrente. No es esta la situación que se da en el caso ya que no existe ese acuerdo que concretamente establezca, con cumplimiento de las exigencias legales, las nuevas cuotas de participación. De ese modo, en todo momento cualquiera de los propietarios puede exigir que se le aplique el porcentaje de participación previsto en el título para la distribución de los gastos sin que la comunidad pueda negarse a ello.” -Sentencia nº163/2020, de 11 de marzo-

AUDIENCIAS PROVINCIALES

Problemática procesal de la acción comunitaria de cese de actividad.

“... Es claro, pues, que en el presente caso no existe ningún litisconsorcio pasivo necesario, ya que



la afectación de los diferentes **inquilinos** es indirecta o refleja, no directa en tanto en cuanto en la demanda se ejerce la acción de cesación de actividades **molestas** en un piso vivienda de propiedad horizontal en el que se lleva a cabo un negocio de arrendamiento continuado de la vivienda por años a estudiantes. De manera que las pretensiones ejercidas afectan exclusivamente al **titular dueño de la vivienda**, en orden a que cese en la realización de esas actividades molestas y dañosas, así como también en orden a que cese en el uso de la vivienda, que en su caso se manifiesta mediante el arrendamiento de la vivienda a terceros.

Estos terceros de manera refleja e indirecta se ven afectados por el presente juicio, pero, en realidad de verdad, son personas sin **identificar**, puesto que a la fecha de ejecución de la sentencia tales terceros serán los que en tal momento sean inquilinos de dicha vivienda, cuyo arrendamiento se produce por años en tanto en cuanto, como hemos dicho y consta acreditado en autos, se trata de uno de los llamados “piso de estudiantes”, es decir de una vivienda que se alquila en cada curso estudiantes de esta ciudad. ...”

“... Pues bien, en el presente caso consta acreditado que se han producido diferentes vicisitudes e **incidentes vecinales**, como se refleja y acredita en los diferentes expedientes, actas y denuncias aportados, conforme a los cuales se ha acreditado la existencia durante 6 largos años de **ruidos** por encima de los niveles permitidos y a horas totalmente intempestivas. Lo que acredita como real la situación de intranquilidad para los actores, prolongada a través de más de 6 largos años, con

zozobra e inquietud que produce el que las sucesivas denuncias ante la policía no surtan ningún efecto. Nos encontramos, pues, ante un daño, una familia a la que no se le permite el **descanso** por el comportamiento incivilizado de unos moradores y ocupantes debidos a la actividad de arrendamiento de la que se aprovechan y explotan los demandados. Los cuales advertidos durante ese largo periodo de tiempo no han puesto los **remedios** adecuados ni han corregido su **comportamiento**, sino que se han desentendido por completo de las molestias que se suceden en el tiempo y a horas intempestivas.

Por las razones indicadas debe desestimarse íntegramente el presente recurso de apelación. Con la única precisión de que, por supuesto, la ejecución de la presente sentencia no puede afectar a la **vi-gencia** del contrato de arrendamiento actual, no ya tanto porque los inquilinos actuales no estén realizando ruidos, sino porque no han sido demandados al presente juicio. De manera que la expresión

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

contenida al final del fallo de la sentencia apelada, relativa a que se condena también a los demandados a la privación del uso de la vivienda durante el periodo un año, debe entenderse referida a que se priva a dichos demandados de su derecho de arrendar el goce y uso de su vivienda durante el plazo de **un año**, y en referencia a la futuros arrendamientos, no al arrendamiento ya vigente al tiempo del presente juicio, por razón de que la cosa juzgada de la presente sentencia sólo se puede extender a los que han sido parte del juicio.” -SAP Salamanca, Sec. 1.ª, 611/2019, de 12 de diciembre- ●



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 30 AÑOS	mantenimiento periódico 33.000 PUERTAS	mantenimiento periódico MAYOR RED 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



ESPECIAL



La obligación de pago de derramas extraordinarias cuando existe un cambio de propietario

- Introducción.
- El artículo 17.11 LPH.
- El acuerdo de voluntades en la compraventa.
- La mala fe o dolo del vendedor.
- La extensión del artículo 17.11 a otras derramas.
- Las derramas por déficit del ejercicio.
- La solidaridad del artículo 9.1.i LPH .
- El certificado de deudas.
- Conclusión.

FABIO BALBUENA

Administrador de Fincas Colegiado - Abogado

En el régimen de propiedad horizontal, el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que es obligación del 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.” Esta obligación cesa cuando se pierde la condición de propietario por la transmisión de la propiedad mediante el correspondiente título.

Pero en muchas ocasiones en las comunidades de propietarios se generan derramas extraordinarias cuyo origen proviene de un momento anterior, bien por un acuerdo previo, bien por una situación financiera o contable pasada que se pone de manifiesto en el futuro.

Estas situaciones afectan a los cambios de propietarios en las comunidades de propietarios, generando numerosos conflictos entre compradores y vendedores.

“La falta de información por parte del vendedor puede considerarse un comportamiento doloso, proscrito por nuestro ordenamiento jurídico”

El artículo 17.11

Para poder afrontar los gastos en las comunidades de propietarios, el legislador establece la contribución de cada propietario como una **obligación**.

La comunidad aprueba unas cuotas comunitarias para poder sufragar los gastos -mantenimientos, reparaciones, servicios, salarios de empleados, honorarios de profesionales, cotizaciones a la Seguridad Social, impuestos, etc.-, que han de pagar todos los propietarios en los plazos estipulados por la junta.

Lo que ocurre es que, dado que la obligación subsiste en tanto en cuanto se ostente la condición de propietario, cuando se producen **transmisiones** de la propiedad pueden producirse conflictos relativos al pago de determinadas cuotas, ya que tanto el nuevo propietario como el anterior consideran que no les corresponde asumir ese pago.

Se trata de derramas extraordinarias pendientes de cobro que habían sido aprobadas con anterioridad, o de nuevas derramas que obedecen a deudas pasadas.

Por ejemplo, puede darse el caso de unas derramas aprobadas para **rehabilitación del edificio**, o para instalación de ascensor u otras mejoras, pero cuyo cobro se pospone hasta un determinado momento futuro. También puede tratarse de derramas que se vayan cobrando periódicamente según un plan de pago aprobado por la junta. Y entonces, si se produce una **venta** de una vivienda o local después de aprobadas las derramas, pero antes de la emisión

al cobro de los recibos, o durante la ejecución del plan de pago, ¿a quién corresponde el **pago** de tales derramas?, ¿al vendedor o al comprador?

El **artículo 17.11 de la Ley de Propiedad Horizontal** dispone que “las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.”

Según **Gallego Brizuela**, el término “**exigibilidad**” nos indica que no basta con que la obligación exista –como existe desde el acuerdo de la Junta que la aprobó– sino que además tienen que haber vencido los plazos que se estipularon para el pago.

Por lo tanto, como vemos, la jurisprudencia menor es clara en cuanto a **quién debe asumir el pago de las derramas**: quien sea propietario en el momento en que sean líquidas, vencidas y exigibles, con independencia del momento de su aprobación.

El acuerdo de voluntades en la compraventa

Ahora bien, el artículo 17.11 LPH no es incompatible con la posibilidad de que exista un acuerdo de voluntades en el momento de producirse la transmisión de la propiedad. Es decir, que las partes pueden acordar lo que tengan por conveniente respecto a quién debe asumir el pago de las derramas pendientes de pago o futuras.

Por ejemplo, la **SAP de Madrid, Sección 25ª, de 18 de diciembre de 2018** resolvió un litigio en el que el vendedor de una vivienda reclamaba a los compradores el pago de determinadas cantidades que éstos habían retenido en el momento de otorgarse la escritura de compraventa para afrontar el pago de unas derramas extraordinarias por obras de rehabilitación del edificio en el que se ubicaba la vivienda objeto de la venta.

La sentencia del juzgado desestimó la pretensión

del demandante, y la Audiencia confirmó la resolución sobre la base de que el acuerdo de voluntades ex artículo 1.255 del Código Civil consistente en la retención de parte del precio de la compraventa para afrontar el pago de derramas pendientes no es contrario al artículo 17.11 de la LPH, pues este artículo no es incompatible con la autonomía de la voluntad en la compraventa para determinar entre partes quién asume dicho pago.

La mala fe o dolo del vendedor

Para evitar estos **conflictos**, lo aconsejable es que el vendedor informe adecuadamente al comprador de las derramas que hubiera aprobado la junta de propietarios, y que antes de perfeccionar la compraventa quede establecido quién va a asumir el **pago**. De esta manera se evitarían reclamaciones y procedimientos judiciales, no sólo entre comprador y vendedor, sino con la comunidad de propietarios que puede verse en la necesidad de demandar a uno de ellos o a ambos para obtener el cobro de las **derramas**.

Además, la falta de información por parte del vendedor puede considerarse un **comportamiento dolo**, proscrito por nuestro ordenamiento jurídico.

En efecto, porque si el vendedor oculta maliciosamente al comprador la existencia de las derramas aprobadas, puede encontrarse con una reclamación fundada en la **mala fe**, y a la postre, una condena a indemnizar al comprador por los daños y perjuicios ocasionados.

Así pues, resulta evidente que quien pretenda vender un inmueble debe cumplir con las **reglas de la buena fe**, e informar adecuadamente al comprador de las obligaciones económicas que pueda tener que afrontar con la comunidad de propietarios por obras, reformas, mantenimientos, o reparaciones ya aprobadas o previsibles en atención a las condiciones o circunstancias de la edificación. De lo contrario, se arriesga a tener que soportar una



“Sería aconsejable que se reformara la LPH y se suprimiera la posibilidad de que el comprador exonere al vendedor de la obligación de aportar el certificado de deudas”

demanda y una eventual condena por los daños y perjuicios irrogados al comprador.

La extensión del artículo 17.11 a otras derramas

El artículo 17.11 de la LPH se refiere expresamente a las derramas para el pago de **mejoras** realizadas o por realizar en el inmueble. Y entonces, ¿qué ocurre con otras derramas que hubiera aprobado la junta de propietarios con anterioridad a la compraventa pero que no fueran **líquidas, vencidas y exigibles**? ¿Quién ha de asumir el pago?

Porque con frecuencia ocurre que el comprador se niega al pago de determinadas derramas que no obedecen propiamente a “mejoras” realizadas o por realizar, sino que se refieren a gastos de otra naturaleza, como **reparaciones**, mantenimientos, reposición del fondo de reserva, o creación de

fondo para futuras rehabilitaciones, etc.

Hasta la reforma operada por la **Ley 8/2013**, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, BOE de 27 de junio, la referencia a las derramas por mejoras se ubicaba en el artículo 11.5 LPH. La **SAP de Málaga, Sección 6ª, de 28 de mayo de 2013**, trató esta cuestión, entendiendo que cuando se trata de gastos extraordinarios que no sean mejoras, no resultaba aplicable el referido artículo 11.5, sino el artículo 9.1.e de la LPH, y en consecuencia el pago de las derramas correspondía a quien fuera propietario en el momento en que se adoptó el acuerdo; es más, en el caso de mejoras del artículo 11.5 llega a la misma conclusión por entender que la referencia a la **exigibilidad** de las cantidades afectas al pago de tales mejoras se refiere al momento de la adopción del acuerdo, por ser los acuerdos inmediatamente ejecutivos a tenor del artículo 19.3 LPH.

Por lo tanto, no cabe sino entender que el artículo 17.11 LPH es aplicable no sólo a las derramas por mejoras, sino también a **otras derramas**, como las que obedecen a gastos generales de diversa naturaleza.

Las derramas por déficit del ejercicio

Un supuesto especial de derramas es el de las ge-

neradas para **cubrir** el déficit producido en el ejercicio económico vencido de la comunidad de propietarios.

Supongamos que se produce una **venta** de un piso durante el ejercicio económico en curso y antes de la celebración de la junta general ordinaria en la que se deben aprobar las cuentas por parte de la comunidad; y cuando se celebra la junta, se comprueba que se ha producido un **déficit** por gastos imprevistos o por haber sido superiores los gastos a los ingresos, de manera que la comunidad aprueba una derrama para cubrir dicho déficit. ¿Quién debería asumir el pago de dicha derrama? ¿El **vendedor** o el **comprador**?

En primer lugar, hay que decir que la comunidad de propietarios puede aprobar **derramas extraordinarias** para cancelar un déficit contable. En segundo lugar, siguiendo el criterio del artículo 17.11 de la LPH, el obligado al pago de tales derramas será quien sea **propietario** en el momento en que se aprueben.

Pero ocurre que en ocasiones el propietario que se dispone a vender su inmueble solicita al Administrador la **devolución de saldos positivos**. Pues bien, hay que recordar que la comunidad tiene la obligación legal de aprobar las cuentas sólo una vez al año, y por tanto, ni la comunidad ni el Administrador tienen obligación de realizar liquidaciones de cuentas o cálculos **individuales** cada vez que un propietario vaya a vender un piso o local. Del mismo modo, tampoco existe obligación de devolver o reclamar saldos positivos o negativos. En este sentido, el criterio sustentado por **SEPIN** es que los **saldos** positivos o negativos de cada piso o local corresponden al que sea **propietario** en el momento de la aprobación de las cuentas, cosa que se producirá en la junta general ordinaria de la comunidad y no en caso de que algún departamento se venda durante el ejercicio.

De suerte que, si al cerrar el ejercicio existe un saldo deudor y la junta aprueba una derrama ex-

“Un supuesto especial de derramas es el de las generadas para cubrir el déficit producido en el ejercicio económico vencido de la comunidad de propietarios”

traordinaria para cubrir el déficit, el **obligado al pago** será quien sea propietario en ese momento; al igual que si por el contrario el saldo es positivo, el nuevo propietario será el beneficiario.

Con todo, nada impide que vendedor y comprador pacten lo que tengan por conveniente respecto a tales saldos, en el bien entendido que tales pactos no afectarán a la comunidad.

La solidaridad del artículo 9.1.i LPH

Como se ha dicho, el obligado al pago de las derramas será quien sea propietario en el momento de su exigibilidad, con independencia de la fecha del acuerdo. Pero ello hay que ponerlo en relación con la **obligación de todo propietario establecida en el artículo 9.1.i) LPH de comunicar al Secretario de la comunidad el cambio de titularidad de la vivienda o local**, so pena de seguir respondiendo solidariamente con el nuevo titular de las deudas posteriores a la transmisión del inmueble, sin perjuicio del derecho de repetición.

En definitiva, como dice **González Carrasco**, el propietario que incumple la obligación de dar a conocer el cambio de titularidad seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

El certificado de deudas

Un elemento muy importante que podría evitar estos conflictos es el **certificado de deudas** al que se refiere el artículo 9.1.e LPH.

Como hemos visto, no existe obligación de efectuar liquidaciones individuales, de manera que el **Secretario-Administrador** tan sólo debe certificar la existencia o no de deudas de gastos comunes. Es decir, el artículo 9.1.e) LPH sólo exige consignar en el certificado los recibos o cuotas que están pendientes de pago.

Sin embargo, este instrumento puede jugar un papel importante para evitar **conflictos** por derramas futuras, pues se puede utilizar para consignar los acuerdos sobre derramas extraordinarias pendientes de **liquidar, vencer o exigir**, a fin de que el comprador sea conocedor y pueda utilizar esa información para tomar una decisión sobre la compra con conocimiento de causa, o para negociar el precio con el vendedor, pidiendo una rebaja, o reteniendo parte del precio para afrontar el pago de las derramas futuras. Por eso, si se conocen otras deudas, por ejemplo, un desfase económico pendiente de regularizar, o unas **derramas futuras** que no se hayan emitido o devengado todavía, es conveniente que se indique en el certificado que se expida para la compraventa.

El certificado de deudas, pues, **protege** no sólo los intereses de la comunidad de propietarios, sino también los del comprador, que puede ser conocedor de la existencia de deudas y también de derramas pendientes o futuras.

Por eso sería aconsejable que se reformara la LPH y se suprimiera la posibilidad de que el comprador **exonere** al vendedor de la obligación de aportar el certificado de deudas.

Conclusión

Los cambios de **titularidad** de pisos o locales son

muy habituales en las comunidades de propietarios. Forman parte del tráfico inmobiliario, y no hay nada que objetar. Sin embargo, tales cambios pueden producir **problemas** en cuanto al cobro de las cuotas comunitarias.

Un supuesto especial es el de las derramas extraordinarias, y tanto es así que el legislador dedica a esta cuestión el **artículo 17.11 LPH** -antes en el artículo 11.5, y antes aún en el 11.4-.

Podemos concluir que, de una parte, el comprador de un inmueble debe desplegar un comportamiento **diligente**, informándose antes de la compra de las posibles **deudas** del inmueble que pretende adquirir, estado de conservación, cuotas adeudadas a la comunidad por gastos generales ordinarios o extraordinarios, o posibles mejoras pendientes de realizar en el edificio. A tal efecto, además de la información que pueda obtener del **vendedor** y de organismos públicos, también resulta imprescindible exigir el **certificado de deudas expedido por el Secretario-Administrador**, pues ello le permitirá tener un cabal y completo conocimiento de causa de la situación del inmueble, y negociar las condiciones de la compraventa más convenientes a sus intereses.

Y de otra parte, aunque **no lo exige** la LPH, es recomendable que el Secretario-Administrador haga constar en el certificado de deudas, además de las posibles deudas de cuotas ordinarias o extraordinarias vencidas, todas aquellas **circunstancias** que considere relevantes al objeto de proteger los intereses de la comunidad de propietarios relativos a **gastos extraordinarios** o **mejoras** ya realizadas pero pendientes de pago, o mejoras aprobadas pendientes de realizar, o planes de pago de derramas extraordinarias para afrontar gastos futuros de reparaciones, reformas, rehabilitaciones, mejoras o instalaciones de nuevos servicios. De esta manera se podrán evitar impagos y conflictos entre comprador y vendedor sobre quién ha de asumir el pago, y así se evitarán los problemas que suponen tales **impagos** y **conflictos** para las comunidades de propietarios●



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

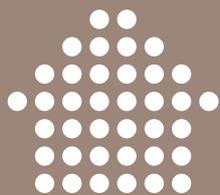
#comonoquererte #portaldeledificio

#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



La función esencial de los Administradores de Fincas para el cumplimiento de los ODS

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS- se han convertido en un llamamiento universal a la acción de los gobiernos, entidades, empresas y personas para poner fin a la pobreza y la desigualdad, preservar el medio ambiente y promover un desarrollo equilibrado. Así al menos se puso de manifiesto cuando en 2015 todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas aprobaron los 17 ODS sobre los que pivota la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en la cual se establece un plan para alcanzar los Objetivos en 15 años.

JUANJO BUENO
Periodista

Cinco años después, “las medidas encaminadas a lograr los ODS todavía no avanzan a la velocidad ni en la escalada necesarias”, advierten desde Naciones Unidas. Este año 2020 debería haber marcado el inicio de una década de acción ambiciosa a todos los niveles a fin de alcanzar estos **Objetivos para 2030**, sin embargo la crisis de la **COVID-19** ha cambiado el rumbo de las actuaciones programadas.

Ya el Informe de Naciones Unidas “**Responsabilidad compartida, solidaridad global: una respuesta a los impactos socioeconómicos de la COVID-19**” avisa sobre el impacto que tendrá la pandemia en la Agenda 2030 que, aunque en algunos casos, tendrá efectos positivos como es en el **cambio climático** por la reducción de la contaminación, en otros casos, como es en la salud, tendrá consecuencias negativas.

Aunque los ODS son, por definición, globales, se pueden aplicar a los diferentes campos de desarrollo, en especial a aquellos que tienen un alto impacto en el medio ambiente y la economía, como es el sector de la **edificación**, responsable del 40% de las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera.

En este sentido, la edificación y, en su concepción más amplia, la construcción, **rehabilitación** y el mantenimiento de los inmuebles, representan un sector estratégico para el cumplimiento de algunos de los 17 ODS más importantes. Y el Administrador de Fincas, como prescriptor en los trabajos de rehabilitación y mantenimiento, juega un papel **clave** en este nuevo reto.

En concreto, la visión de los Administradores de Fincas está muy relacionada con los siguientes ODS de aplicación a la edificación: 3 -Salud y bienestar-, 6 -Agua limpia y saneamiento-, 7 -Energía asequible y no contaminante-, 11 -Ciudades y comunidades sostenibles- 12 -Consumo responsable- 13 -Acción por el clima- y 17 -Alianzas para lograr los objetivos-.

Veamos cómo la actuación del Administrador de Fincas, a través de cada uno de los ODS, será fundamental para que los edificios residenciales, pero

también de uso terciario y oficinas, puedan avanzar en la consecución de los Objetivos.

ODS 3- Salud y Bienestar

Normalmente más del 80% de nuestro tiempo transcurre en el interior de los edificios, en donde vivimos, trabajamos o nos relacionamos con otras personas. Un porcentaje que se ha elevado al 100% durante el confinamiento, y en un espacio único: la vivienda. Una crisis que ha sacado las **miserias** de los **hogares** y **edificios** mal construidos o mantenidos, pero también ha puesto de relieve la importancia que tiene la sostenibilidad en la edificación para la salud y el bienestar de sus ocupantes.

Para contrarrestar los efectos negativos que ha tenido esta pandemia, y alcanzar el ODS 3, será prioritario **rehabilitar** con criterios de eficiencia energética para reducir las emisiones a lo largo de la vida útil del edificio y asegurar las condiciones de habitabilidad -condiciones de bienestar térmico y acústico, buena calidad del aire interior...- de las viviendas.

ODS 6- Agua limpia y saneamiento

Es un hecho que tres de cada 10 personas carecen de acceso a servicios de agua potable seguros y seis de cada 10 carecen de acceso a instalaciones de saneamiento gestionadas de forma segura. El ODS 6 busca solucionar este desequilibrio garantizando una gestión **sostenible** de este recurso, así como un saneamiento del agua para todos.

El parque inmobiliario español lleva años tratando de adecuar estos criterios al diseño y **mantenimiento** de los edificios, para conseguir la deseada eficiencia hídrica. Existen incluso soluciones o dispositivos inteligentes desarrolladas por Administradores de Fincas para gestionar eficazmente el consumo de agua en las comunidades de propietarios, principalmente con jardín y/o piscina, que además de alertar de fugas o consumos anormales establecen patrones de comportamiento de los vecinos.

ODS 7- Energía asequible y no contaminante

La implantación, cada vez mayor, de **energías renovables** en los edificios, será determinante para atender una demanda acuciada por el incremento de los **precios energéticos**. También, cómo no, para combatir el **cambio climático** proveniente del uso de recursos naturales fósiles.

Las placas fotovoltaicas, las calderas eficientes, la aerotermia, los puntos de recarga de vehículos eléctricos son solo algunos ejemplos de las tecnologías que ya se han implantado en las comunidades de propietarios.

Además de la tecnología eficiente la revisión de normas, como el **Código Técnico de Edificación** -CTE-, tiende a conseguir edificios de consumo de energía casi nulo, de reciente construcción y ampliamente rehabilitados.

ODS 11- Ciudades y comunidades sostenibles

La **regeneración urbana** será determinante para crear ciudades sostenibles y eficientes, que tendrán como protagonistas a los edificios residenciales. Y es que la crisis de la COVID-19 ha despertado el interés por el aprovechamiento de los espacios sin uso, principalmente **azoteas** y **cubiertas**.

El contacto con la **naturaleza** y una mayor eficiencia y ahorro energético de los edificios está motivando la aparición de cubiertas verdes o ajardinadas, capaces de aportar soluciones al ecosistema a través de una gestión eficaz de las aguas pluviales y una reducción del efecto isla de calor en el centro de las grandes urbes.

La contribución del sector de la edificación será decisiva para la sostenibilidad y el desarrollo de las comunidades y ciudades en donde se prevé un **crecimiento poblacional** por encima de los 5.500 millones de habitantes para el año 2030.

ODS 12- Producción y Consumo Responsable

La vida útil del edificio va íntimamente relacionada con el uso y la gestión de sus **instalaciones**. Por ello, es recomendable realizar **auditorías energéticas** en las comunidades de propietarios para gestionar correctamente los consumos generales, tanto de agua, como de luz o gas. Pero, además, se deben controlar los residuos: aquellos desechados de manera inadecuada por los propios hogares -toallitas, aceite de uso doméstico, etc.- y los generados por las obras de construcción o reforma.

El Administrador de Fincas, como prescriptor y agente necesario en el mantenimiento de los inmuebles, puede aportar un gran valor sostenible a las decisiones que se tomen en el seno de las comunidades de propietarios. En este sentido, este ODS 12 está muy ligado con el **ODS 13- Acción por el Clima**, porque de las decisiones que se adopten en las comunidades -sustitución de calderas de carbón por otras más eficientes de gas, biomasa..., instalación de paneles solares o puntos de recarga para vehículos eléctricos, por ejemplo-, dependerá que se pueda combatir el cambio climático y sus efectos.

ODS 17- Alianzas estratégicas

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE- y los distintos colegios profesionales tienen una **oportunidad** para establecer alianzas o acuerdos con otros **colectivos** -arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros...-, que contribuyan a alcanzar la sostenibilidad en los edificios.

Si hay algo común que relaciona a todos estos profesionales es que su gestión en el sector está avalada por la **colegiación**, como garantía de su buena **praxis profesional**, siempre en beneficio de los ciudadanos -el 80% residen en comunidades de propietarios-.

Para conseguir alcanzar el cumplimiento de los ODS, la colaboración público-privada será fundamental, dado el contexto económico actual ●

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.

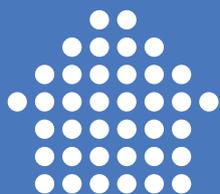
Asesoramiento y Gestión de Incidencias ante Distribuidora.
Posibilidad de Contabilizar en Automático las facturas de sus Comunidades.

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

Envíanos su última factura completa a comercial@watum.es



WATIUM S.L.
www.watum.es
900 901 059



Aéministradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Los arrendamientos de temporada

¿Los arrendamientos de temporada tienen la misma consideración legal que si se tratase de alquileres de viviendas? Aunque a simple vista parezca que los arrendamientos de temporada se equiparan a los de vivienda, la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 los incluye dentro de los «arrendamientos para uso distinto del de vivienda», es decir, se regulan de la misma manera que los arrendamientos de local de negocio.

FRANCISCO SEVILLA CÁ CERES
Abogado



El **artículo 3.2 de la LAU**, referido a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda establece: “En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren”.

¿Qué consecuencias tiene la consideración del arrendamiento de temporada como de uso distinto del de vivienda?

Destacamos las siguientes:

1ª.- En cuanto al **plazo de duración**, los arrendamientos de temporada finalizarán el día fijado en el contrato sin que pueda acogerse al **plazo mínimo de duración del artículo 9** de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como se lo permite si se tratara de arrendamientos de vivienda.

2ª.- En los arrendamientos de temporada rige, **en primer lugar**, los pactos que se alcancen en el contrato y después se regirán por lo dispuesto en el Título III de la LAU; en cambio, los contratos de arrendamiento de viviendas se someterán, en primer lugar, con carácter imperativo, a

lo dispuesto en los títulos I y IV de la LAU y después a los pactos, cláusulas y condiciones del contrato.

3ª.- En cuanto a la **fianza**, en los arrendamientos de vivienda deberá depositarse un mes de renta, mientras que al considerarse los arrendamientos de temporada de «uso distinto del de vivienda», deberán de ser dos las mensualidades de renta que constituyan la fianza -**art. 36 LAU**-.

Sentencias que califican y distinguen los arrendamientos de temporada y de vivienda

Audiencia Provincial de Cantabria. Sección 4ª, Sentencia 28.11.2011:

“Es pacífica la jurisprudencia que establece que la calificación de arrendamiento de temporada no deriva



“En los arrendamientos de temporada rigen, en primer lugar, los pactos que se alcancen en el contrato y después se regirán por lo dispuesto en el Título III de la LAU”



del plazo concertado, sino de la finalidad de la ocupación, ajena a la ocupación como residencia habitual del arrendatario”.

Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife. Sección 3ª, sentencia 2.10.2012:

“Estima que en el caso sometido a enjuiciamiento las partes litigantes convinieron un contrato de arrendamiento fijando un término final de duración de naturaleza esencial, lo que desde luego **nos sitúa ante un contrato de temporada**, que acarrea como consecuencia que, una vez llegado el término de vencimiento pactado, procedía, como así interesó la parte actora en el escrito de demanda, la resolución del mismo, y el desalojo de la vivienda por el arrendatario.

De cuanto queda dicho, se puede colegir, que la finalidad del arriendo no era la de hacer de la casa alquilada el lugar de residencia habitual del arrendatario, sino la ocupación temporal y puntual, durante el periodo pactado, lo que desde luego nos sitúa, como hemos subrayado, ante un contrato de temporada”.

Audiencia Provincial de Barcelona. Sección 4ª, sentencia 23.06.2015:

“Y ha indicado el Tribunal Supremo que es nota esencial de los contratos de arrendamiento de temporada la de haberse convenido el uso y disfrute de una vivienda durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de residencia habitual familiar, sino para habitar transitoriamente o en épocas determinadas -STS de 19 de febrero de 1982-. La aplicación de las anteriores consideraciones al caso analizado, nos lleva a concluir que este contrato tiene un carácter **abiertamente temporal y causalizado**, «por necesidad de residir temporalmente en Vallirana», por lo que el contrato de arrendamiento que vincula a las partes **ha de ser calificado como de temporada**, habida cuenta que el inmueble arrendado no es destinado por el inquilino para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, sino que, por el contrario, su destino es el de servir de residencia durante un corto período de tiempo.

“En cuanto a la fianza, al considerarse los arrendamientos de temporada de «uso distinto del de vivienda», deberán de ser dos las mensualidades”

Por consiguiente, suscrito el contrato por once meses, de 1 de abril de 2012 a 1 de marzo de 2013, no operando ningún tipo de prórroga, y habiendo sido requerido el demandado en fechas 26 de julio de 2012 y 8 de febrero de 2013, documentos 4 y 5 de la demanda, cuando se presenta la demanda, el día 26 de agosto de 2013, el contrato había expirado”.

Audiencia Provincial de Cáceres. Sección 1ª, Sentencia 20.11.2015:

“**No se trata de un contrato de arrendamiento de temporada** porque el objeto del contrato no es una «temporada», sin más. Si se examina el tenor del apartado 2 del artículo 3 de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, puede comprobarse que el referido Texto Legal considera como «arrendamiento para uso distinto del de vivienda»: «2. En especial, (...) los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren. Es decir, la temporada no se concibe como un lapso temporal determinado por las partes, sino que se contempla como temporadas **preconstituidas** que, habitualmente, se corresponden con **periodos vacacionales**, como expresamente indica el precepto refiriéndose a la temporada de «verano». Y éste no es el caso que se somete a la consideración de este Tribunal, donde la duración del contrato no es una «temporada» sino un **año natural** -del 15 de Septiembre de 2.013 al 15 de Septiembre de 2.014- y se pacta una **renta mensual**, no conjunta en función de la temporada de que se trate”●

Descubre la manera más fácil
de administrar tus Comunidades

FYNKUS



DISPONIBLE EN
 Google play

Disponible en el
 App Store

www.fynkus.com

Las administraciones públicas, en favor de los arrendatarios en los juicios de desahucio

Nos estamos encontrando los profesionales del derecho que intervenimos en juicios de desahucio, sobre todo en defensa de los arrendadores que tienen un arrendamiento con varias rentas adeudadas, con que, una vez emplazada la parte demandada, aparece en el proceso una administración pública solicitando suspensiones de plazos, consignando parte de las rentas o solicitando medidas de defensa de los derechos de los arrendatarios, entre otras.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ
Abogado
Profesor en cursos de formación

Concretamente la intervención aparece personalizada en “agencias municipales o autonómicas de viviendas” que se posicionan claramente a favor de los arrendatarios y claramente torpedeantes del juicio de desahucio instado bajo la legitimidad de la posición del arrendador que tiene varias rentas adeudadas por parte del arrendatario.

Ya hemos dicho en artículos anteriores que el **RDL 7/2019** de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler inaugura una diferenciación en la figura del arrendador, cuando este es persona jurídica. Diferenciación que nos parece injusta e infundada. La catalogación de la figura del arrendador ha tenido continuación en los RDL promulgados bajo el **estado de alarma**. En el RDL 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito **social y económico** para hacer frente al COVID-19 ya se diferencia entre el arrendador que tiene en propiedad más de 10 viviendas en arrendamiento. Diferenciación que se repite en la regulación de los locales.

Esta **diferenciación** es la plasmación de una tendencia -a nuestro entender peligrosa- de catalogar al arrendador para compensar al arrendatario con una **sobreprotección**.

Promoción del alquiler

Ya son muchas las agencias de protección de los arrendatarios creadas bajo la perspectiva de fomentar el alquiler en nuestra sociedad. “Alquila Ma-

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



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 CO₂ certificadas por una entidad independiente

Tramitación gratuita de subvenciones

Ahorros energéticos garantizados por contrato

91 396 03 03 · comercial@remica.es



drid” en Madrid; la “Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid”; la “Agencia de l’Habitatge de Catalunya”; la “Agencia Valenciana de Alquiler”; “ALOKABIDE” en el País Vasco, entre otras.

La idea de la **promoción** pública y fomento del alquiler en España es una idea sobresaliente. No hace falta más que ver lo extraordinariamente bien que funciona en **alquiler social** en otros países de **Europa** -Austria a la cabeza-. Lo criticable es que la intervención de estas agencias lo sea en defensa únicamente de una de las partes en el arrendamiento.

Existe la errónea creencia que el **arrendador** no necesita protección. Se ha caído en el error de considerar que todo arrendador es un **especulador** y que su intervención en el mercado del alquiler únicamente se debe a un fin **lucrativo** y desmesurado.

Nada más lejos de la realidad. El arrendamiento en nuestro país ha sido siempre una tendencia de familias que han entendido el arrendamiento como una fórmula adicional de **ingresos**. Actualmente supone un complemento a muchas **pensiones** de jubilación o a muchos ingresos de autónomos, familias, etc.

Como siempre hemos manifestado, la inclusión en nuestro mercado arrendaticio de “**fondos buitres**” debe ser tratada y regulada de forma especial y distinta a la regulación del resto de arrendadores de viviendas y locales de negocio, que son **particulares** o sociedades familiares.

La “especie invasora” en nuestro mercado de viviendas y locales es, en todo caso, la aparición de fondos de inversión que han adquirido cientos o miles de viviendas en operaciones conjuntas. Pero no son “especie invasora” los propietarios -personas físicas o jurídicas- que llevan en nuestro mercado de alquiler varias generaciones.

Intervención agencia pública

En este supuesto doña Amelia, propietaria de una vivienda en Mollet del Vallés –Barcelona- ejercita acción de desahucio por **falta de pago** al tener pendiente de cobro tres rentas arrendaticias del año 2019, acumulativamente interpone la reclamación de las cantidades adeudadas y las que se vayan generando durante el proceso.

Como vemos, el supuesto no enjuicia la intervención de un **fondo de inversión** sino la legítima acción de defensa de Doña Amelia, ante un supuesto



“Existe la errónea creencia que el arrendador no necesita protección. Se ha caído en el error de considerar que todo arrendador es un especulador”



de falta de **cobro** de unas rentas que podían serle esenciales para su economía familiar. Emplazado el arrendatario, éste reconoce la falta de pago de las rentas reclamadas.

En el proceso se produce la intervención de la “Agencia de l’Habitatge de Catalunya” llegando incluso a consignar el importe reclamado de las tres mensualidades. No obstante, la jueza de instancia dicta sentencia estimando la demanda y rechazando la enervación al entender que ésta no se produjo dentro del plazo señalado por ley.

La parte demandada -creemos que con el auxilio de la agencia autonómica-, interpone recurso de apelación alegando que se había manifestado que se iba a consignar, y que esa manifestación dentro de plazo debía ser suficiente para enervar la acción. La parte actora solicita la entrega de la cantidad consignada. De hecho, había **acumulado** la reclamación de **cantidades adeudadas**, por lo que la solicitud de la cantidad consignada era legítima y estaba de acuerdo con la acción instada.

Recurso de Apelación

Interpuesto **Recurso de Apelación**, la acción de **desahucio** es revisada por la Sección 4ª de la AP de Barcelona. Para esta Sala, la especialidad del caso viene dada por la **intervención** de la Agencia de l’Habitatge y el escrito que remitió al juzgado en el que se decía que se iba a consignar las **rentas**. De este escrito se dio traslado a la parte actora sin que ésta manifestara **oposición** alguna. De hecho, no manifestó nada en el plazo del traslado.

La resolución de la Agencia de l’Habitatge decía además -en su resolución- que si el arrendador no aceptaba dicha consignación, el Juzgado debía devolver las cantidades a la Administración Pública consignante. La parte actora en ningún momento se negó a ese condicionante y, es más -para la Sala- solicitó el importe de las rentas consignadas.

Pues bien, ante todos estos hechos, la Sala de Ape-

lación estima el Recurso de Apelación; y deja sin efecto el **lanzamiento**. Para la Sala, si el **pago** lo realiza un **tercero** es claro que puede imponer los condicionantes que tenga por conveniente, que serán aceptados o no por el acreedor. Para el Tribunal de Apelación, puede el acreedor **negarse** a recibir el pago con cualquier modificación sobre lo pactado inicialmente, pero si acepta el pago condicionado por las indicaciones del tercero pagador, viene vinculado por éstas.

Para la Sala, en el caso concreto, el pago vino condicionado y al **aceptar** el pago la arrendadora aceptó la rehabilitación del contrato de arrendamiento.

La extrema ventaja de las agencias públicas

No podemos más que **criticar** la excesiva protección y vigencia que se le da a una declaración unilateral de la Agencia de l’Habitatge. En definitiva, la consignación se produce **fuera del plazo** de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y en un proceso en que se estaba reclamando un lanzamiento y una deuda. Y se da una posibilidad de condicionar el pago a esa Agencia Pública, cuando el deudor no tiene esa posibilidad.

Además, se produce una figura jurídica extraña, la Sala proclama la **“rehabilitación” del contrato** de arrendamiento, figura ésta que no tiene precedentes. Es decir, no se dicta la **enervación** y continuación del arrendamiento pactado, sino que se estima una **resolución** por no haber consignado la deuda dentro de plazo, pero luego se resuelve la “rehabilitación” de ese mismo contrato de arrendamiento.

Creemos, sinceramente, que debemos reconsiderar todos estos **ataques** a los arrendadores, ya que, posiblemente, lo que provoquen sea una menor oferta de alquileres de pisos y locales ante tanta inseguridad para la posición de los arrendadores ●

Jurisprudencia al día

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

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

ARRENDAMIENTOS URBANOS

TRIBUNAL SUPREMO

Arrendamiento con opción de compra. Devolución de la prima y bonificaciones en la renta.

“La cláusula contractual controvertida es la 11 E) del contrato de 2 de diciembre de 2009, que reza así:

“En este caso -si no se ejercita la opción de compra- y como pacto expreso de la parte concedente le devolvería a la parte optante el importe de 35.000€ que entregó en concepto de prima de opción de compra y 36.000€ en concepto de bonificación de 1500€ por 24 meses de renta que harían un total de 71.000€, siempre y cuando los **desperfectos** del inmueble no superen los siete mil euros de fianza, en cuyo caso se descontarían del importe a devolver. Siendo así la parte optante daría a la parte concedente un plazo de 3 años para devolver estas cantidades”.

La única interpretación **razonable** que puede obtenerse de dicha estipulación es que, ante un contrato de arrendamiento en que la renta mensual se elevaba a 3.500 euros, se aceptaba comúnmente por las partes que una parte de dicho importe -1.500 euros mensuales- se satisfacía exclusivamente como adelanto de precio para el caso de que se ejercitara la opción, siendo en realidad de 2.000 euros la renta mensual pactada. Además, la previsión contractual fue que si no se ejercitaba el **derecho de opción** en el plazo de dos años -por el

que se concedía el derecho- la prima pagada sería devuelta a los arrendatarios-optantes”. -STS, Sala Primera, de lo Civil, nº150/2020, de 5 de marzo-

AUDIENCIAS PROVINCIALES

Inaplicabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus*.

“Es por ello, como así se expresa en la sentencia de instancia, que esa conducta de la arrendataria renovando año tras año el contrato en función de la situación del **mercado** y de su propia **viabilidad**, resulta totalmente contradictoria con la sorpresiva e injustificada resolución **unilateral** anticipada del contrato que ahora se pretende fundamentar jurídicamente en la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. La citada jurisprudencia en los términos mencionados, no se muestra en modo alguno coherente con la citada pretensión de la parte arrendataria recurrente. (...)

Como decimos tal pretensión carece de relevancia en orden a justificar la **resolución anticipada** del contrato que lleva a cabo la arrendataria. De un lado, como ya hemos expuesto, porque dicha parte, que según alega venía experimentando reiteradas **pérdidas económicas** derivadas también de su mala ubicación en el Centro Comercial, pudo

“Únicamente puede considerarse la existencia de una justa causa de desocupación cuando se trata de una situación temporal y transitoria, aún cuando pueda prolongarse durante un dilatado período”

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

resolver la relación contractual en el marco de las distintas novaciones anuales del mismo. En lugar de ello continuó **renovando** su relación contractual bajo las nuevas condiciones pactadas sin queja, ni objeción alguna al respecto” -SAP Murcia, Sec. 4.ª, nº205/2020, de 27 de febrero-

Denegación de prórroga forzosa por no uso.

“De este modo, únicamente puede considerarse la existencia de una justa causa de **desocupación** cuando se trata de una situación **temporal y transitoria**, aún cuando pueda prolongarse durante un dilatado período, pero siempre que sea razonablemente previsible que la vivienda volverá a cumplir su destino de tal, pero no así cuando, por el contrario -y como sucede en este caso como se razonará-, el arrendatario la **abandona** durante varios años y se constata que tal situación continuará por tiempo indefinido, pues ello pugna con la naturaleza propia del contrato de arrendamiento de vivienda. La Sentencia dispone también que “corresponde la carga de la prueba tanto de la concurrencia de justa causa como de su temporalidad al arrendatario, que la alega y a quién beneficia.

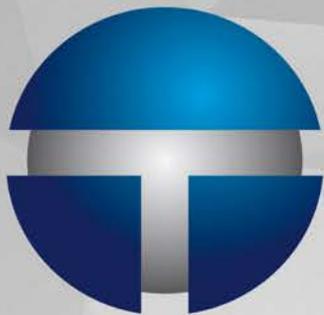
En el caso de autos, esta justa causa no concurre. Si bien no ha resultado controvertido que la pareja del arrendatario tiene un estado de salud delicado, ello no justifica suficientemente las razones de **ausencia** durante todo este tiempo y de forma prácticamente **permanente** desde febrero de 2016 del arrendatario, y menos aun que lo sea por un motivo laboral, pues nada probó al respecto el demandado, por lo que confirmando los argumentos de la Juez de instancia, el recurso de apelación debe ser íntegramente desestimado.” -SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº213/2020, de 20 de abril-

Denegación de la prórroga forzosa por causa de necesidad.

“En función de las circunstancias que concurren en este caso D. Balbino de 27 años, vive en el domicilio materno en Rosas, estudia en Girona, trabaja en



distintas poblaciones de la provincia e incluso en Barcelona de manera esporádica y mantiene desde hace unos 5 años una relación sentimental con Dª. Maribel, quien ha manifestado el deseo de ambos de iniciar una **convivencia**. Hechos todos ellos acreditados. El mismo está matriculado en el Curso 2017/2018 en l'Escola Universitària ERAM sin que pueda desvirtuar dicha necesidad el hecho de que la parte actora no haya acreditado que el mismo todavía este cursando sus estudios en Girona, ya que lo que sí ha quedado acreditado es que el mismo **estudia** en Girona, **vive** con sus padres en Roses, mantiene una relación con la Sra. Maribel con la cual quiere vivir de forma independiente en dicho domicilio y su **actividad laboral** la mayoría de empresas para las cuales el Sr. Balbino ha prestado servicios están ubicadas mayoritariamente en Barcelona, alguna en Madrid, en Salt una en la Escala. Es decir, a nadie se le puede escapar que la comunicación de Girona con Barcelona y demás poblaciones es indudablemente mucho mejor que la pueda tener en Roses, pero es que además, el solo hecho de querer realizar una vida **independiente**, en Girona y donde quiere iniciar una convivencia y consta desarrollar una **actividad académica**, es motivo más que suficiente para estimar acreditada la existencia de una causa de **necesidad**. En consecuencia hemos de concluir en que ese deseo responde a una seriedad de propósito que justifica la concurrencia de la causa para la denegación de la prórroga.” -SAP Girona, Sec. 2.ª, nº170/2020, de 18 de mayo-●



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

ALMERÍA

COVID-19 y piscinas comunitarias



Gabriel Oyonarte y **Javier París**, presidente y secretario de CAFAlmería respectivamente, participaron en el programa de Canal Sur TV, Andalucía Directo, y aclararon las dudas que están surgiendo en relación a la **apertura** de las piscinas para este verano.

En especial explicaron la normativa vigente para la **reducción** del **aforo** a un tercio y siempre con cita previa. La señalización de los espacios comunes para garantizar los 2 metros de distancia, la desinfección diaria de toda la instalación previa a su apertura, así como establecer un sistema para organizar los **tornos** de uso de la piscina.

BARCELONA-LERIDA

Webinar: respuestas prácticas en arrendamientos urbanos y en propiedad horizontal



El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida, junto con los colegios de Girona –CAFGI- y Tarragona –COAFT-, organizaron un webinar que fue todo un éxito. Bajo el título “**Respuestas prácticas en Arrendamientos Urbanos y en Propiedad Horizontal**”, el objetivo del webinar era aclarar las dudas que habían estado recibiendo por parte de los Administradores de Fincas colegiados durante el periodo de estado de alarma.

Participaron expertos en estas temáticas de los tres colegios catalanes. **Anabel Miró**, presidenta del CAFBL, dio la bienvenida virtualmente a todos los asistentes y seguidamente, dio paso al coordinador del acto, **Enrique Vendrell**, vicepresidente del CAFBL. Los ponentes fueron: **Mar Escutia**, asesora jurídica del CAFBL; **Lluís Bou**, vicepresidente y asesor jurídico del CAFBL; **José María Aguilá**, asesor jurídico del CAFBL; **Ferran Martín**, asesor jurídico del CAFGI; y **Ana Bozalongo**, vicepresidenta del COAFT.

Fue un acto multitudinario, al que asistieron virtualmente 1.740 colegiados, tanto de Cata-

luña como de otros puntos del país. Entre todos los asistentes enviaron más de 320 preguntas, algunas de las cuales se pudieron responder en directo.

El vídeo completo del webinar está disponible para todo el mundo en el canal de YouTube “CAFBL TV”.

CANTABRIA

El alquiler turístico en Cantabria



El Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria –CAFCA- celebró una más que interesante jornada técnica en la que se abordó el impacto del alquiler turístico en las comunidades de propietarios.

Coincidiendo con la entrada en vigor del Decreto que regula las viviendas de uso turístico en Cantabria, la jornada profundizó en los diferentes aspectos ligados a esta nueva norma que pretende poner orden en un sector que ha experimentado “un crecimiento **desmedido** y sin control” en los últimos años, según destacó en su presentación el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**.

REACTIVA TUS COMUNIDADES

Realiza ya tus **juntas de propietarios** y controla fácilmente el **aforo de las piscinas**

**DESDE
GESFINCAS**

**Realización
de juntas online**

**Voto anticipado
desde la app**

**Control del aforo
de las piscinas**

Más info en:
911 407 208
www.iesa.es

Aunque reconoció que la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal –LPH- del pasado año, que permite **limitar** o condicionar el ejercicio de esta actividad con el voto de tres quintas partes de los propietarios, en lugar de la **unanimidad** que se exigía con anterioridad, favorece que las comunidades “tengan ahora más fácil protegerse contra quienes quieren alquilar sus pisos por días”, **Ruiz-Capillas** alertó de que aún son muchos los que funcionan al margen de la legalidad.

“Es posible incluso que sean más los ilegales que los que cumplen con las normas”, subrayó el presidente del CAFCA, para quien resulta “muy difícil” controlar esta actividad porque “los dueños pueden quedar con los inquilinos en el portal de una vivienda con **licencia**, que es la que anuncia en las plataformas digitales, y desde allí trasladarles hasta otro **piso ilegal**”.

La jornada técnica contó con la destacada presencia del magistrado del Tribunal Supremo y uno de los mayores expertos en el ámbito de las comunidades de propietarios y administración de fincas, **Vicente Magro**, así como de distintos representantes del Gobierno de Cantabria y de otros colectivos profesionales. Entre los primeros estuvieron la directora general de Vivienda, **Eugenia Gómez de Diego**; la jefa de servicio de la

Dirección General de Turismo, **Mauri García López**; y el subdirector general de Planificación Territorial y Paisaje de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, **Enrique Alonso**.

Además, este encuentro también contó con la participación del vicedecano del Colegio de Arquitectos de Cantabria, **Román San Emeterio**; y del titular del Registro de la Propiedad de Santoña, **Ricardo Mantecón**.

EXTRAMADURA

COVID-19



El Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura ha realizado una importante actividad de **información** para los colegiados/as y los ciudadanos explicando los distintos reglamentos y normas que se iban aprobando en las distintas fases del **estado de alarma**.

Igualmente, la **colaboración** de CAFExtremadura ha sido constante y ha mantenido distintas reuniones con las **administraciones públicas**, con el objetivo de

redactar los distintos protocolos de actuación frente al COVID-19, además de aportar, como profesionales que están en el día a día de las comunidades de propietarios, medidas de **impulso** y reactivación económica para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Igualmente, los distintos miembros de la **Junta de Gobierno** de CAFExtremadura han realizado importantes y numerosas intervenciones en **prensa, radio y televisión local y autonómica** para informar sobre las distintas normativas de aplicación a las comunidades de propietarios y piscinas frente al COVID-19.

A pesar de la situación del estado de alarma, CAFExtremadura apostó por la **formación virtual**, desarrollando una interesante jornada que corrió a cargo de **Vicente Magro**, magistrado del Tribunal Supremo, de forma virtual, a la que también pudieron acceder Administradores de Fincas colegiados de toda España, contando con un gran número de profesionales conectados.

GRANADA

Acuerdo con el Área de Medio Ambiente

El Colegio de Administradores de Fincas de Granada –CAFGranada-, ha celebrado distintas jornadas, entre las que se desta-



can las siguientes:

— **“Cómo influye la tecnología en mi despacho: optimización de procesos, modernización del despacho, de “bombero” a Administrador de Fincas”** y patrocinada por la empresa Watium.

— **“Ver para Creer: La P.H. tiene otro punto de vista”**. Charla-coloquio que se celebró a través de la plataforma zoom, para hablar de qué se puede hacer con PH Consultas y realizar un cambio de impresiones entre compañeros. Estuvo dirigida por el compañero **Pepe Gutiérrez**.

— **Jornada sobre prevención de riesgos laborales y piscinas**. La impartió el secretario y asesor jurídico del Colegio, **Juan Luis del Moral Cambil**, y se celebró a través de la plataforma zoom y tuvo una excelente acogida y muy buena participación.

Igualmente, CAFGranada ha llegado a un acuerdo con el área de **Medio Ambiente del Ayuntamiento de Granada** para agilizar la información que debemos facilitar a las comunidades de vecinos, en materia de recogida

de residuos, limpieza viaria y reciclaje y la normativa existente al respecto. Se van a colocar en los portales de las comunidades, unos **carteles** donde se destacan las obligaciones que tiene el ciudadano de reciclar los residuos en el hogar -vidrio, papel-cartón y envases ligeros-, así como la obligación de respetar la hora para **depositar** la bolsa de basura en los contenedores. También se informa del funcionamiento del **servicio de recogida** de muebles y enseres. Se recuerda que el incumplimiento de esta normativa conlleva sanciones.

MADRID

Convenio con el Ayuntamiento de Madrid para impulsar la rehabilitación



El Colegio Profesional de Administradores de Fincas –CAFMadrid- firmó el pasado 19 de junio un protocolo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, y otras entidades como la **Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid** –Concovi- y la **Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda** y Suelo –AVS-, para

la divulgación de los distintos planes de **ayudas** a la **rehabilitación** que actualmente pueden solicitar los vecinos de la capital.

El protocolo fue ratificado por **Mariano Fuentes**, delegado del Área de Desarrollo Urbano; **Álvaro González**, concejal delegado de Vivienda; **Isabel Bajo**, presidenta de CAFMadrid; **Juan Francisco Casares**, presidente de Concovi; y **Jerónimo Escalera**, presidente de AVS Madrid. Al acto también asistieron el consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo –EMVS-, **Diego Lozano**; el gerente de la EMVS, **José Antonio Acosta**; y la directora General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración del Ayuntamiento, **Isabel Calzas**.

El objetivo de este protocolo es que CAFMadrid colabore con el Consistorio, en concreto con el **Área Delegada de Vivienda**, en la divulgación de los distintos planes de rehabilitación, así como en la concienciación del papel activo que debe jugar hoy en día la regeneración del parque residencial de la capital.

A este respecto, el pasado jueves 18 de junio entraron en vigor las nuevas **ayudas** a la rehabilitación para la ciudad de Madrid del **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**, conocidas como ARRUR. Los vecinos que residen en seis barrios de la capital pueden solicitar estas subvenciones en la

EMVS, que es la entidad gestora que las tramita. Se trata de los barrios de Poblado Dirigido de Fuencarral -Fuencarral-El Pardo-, Meseta de Orcasitas -Usera-, Poblado Dirigido de Orcasitas -Usera-, Simancas -San Blas-Canillejas-, Ambroz -Vicálvaro- y barrio del Aeropuerto -Barajas-, donde residen 23.000 familias.

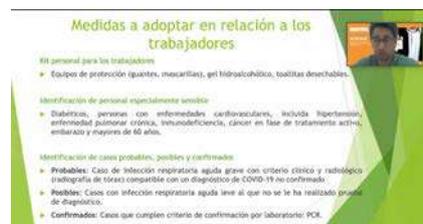
Otros tres barrios de Madrid, Colonia de Vallecas -Puente de Vallecas-, Gran San Blas -San Blas-Canillejas- y la Colonia Loyola y Virgen de la Inmaculada -Carabanchel-, también pueden solicitar estas ayudas desde febrero, ya que en estas zonas entraron antes en vigor. La inversión total del **Programa ARRUR** supera los 41 millones de euros. Las áreas beneficiadas albergan más de 4.900 edificios y casi 42.000 viviendas. La estimación inicial es que las ayudas lleguen a 1.400 viviendas. Este previsto que el programa genere más de 2.300 empleos entre directos e indirectos.

Además, el **Área de Vivienda** acaba de aprobar **Adapta 2020**, dotado con tres millones de euros, que financiará las obras de aquellos vecinos de la capital con algún tipo de **discapacidad** de movilidad o sensorial que necesiten reformar su casa para mejorar su calidad de vida. Asimismo, próximamente se aprobará el plan **Rehabilita 2020**, dotado con 15 millones de euros, que incluirá amplias líneas de re-

habilitación -mejora de fachadas y estructuras, eficiencia energética, retirada de amianto...- para edificios de toda la capital.

MÁLAGA Y MELILLA

Reorganización del calendario formativo para el año 2021



Debido a la crisis del COVID-19 el calendario formativo del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se ha visto **alterado** notablemente. Este año únicamente se ha podido celebrar, al margen de sesiones puntuales en la sede colegial, el **Curso Técnico** celebrado en el municipio de Ronda el pasado mes de febrero.

No obstante, debido a la pandemia, los primeros eventos que tuvieron que ser aplazados fueron el **Curso de Oficial Habilitado** y el **Curso de Iniciación**, que debían celebrarse después de Semana Santa tras haber alcanzado el número mínimo de personas interesadas en realizarla. Desde la **Comisión de Formación** se está trabajando en reprogramar estos eventos para los meses de otoño en la propia sede del Colegio donde, debido al número de

inscritos que suele tener y al aforo del Salón de Actos 'Jesús Luque', se podrá realizar con todas las medidas de seguridad.

En cuanto al **Curso CAFMálaga Dospuntocero**, previsto para el 25 y 26 de septiembre, la incertidumbre que genera la cercanía a la fecha actual, así como el hecho de que habitualmente es un evento que congrega a unas 200 personas entre participantes, patrocinadores y ponentes, su celebración en el formato habitual queda prácticamente **descartada**. No sucede así con el **Curso Francisco Liñán -20-21 de noviembre-** para el que se están estudiando distintas posibilidades con el objeto de mantenerlo en el calendario y que, lógicamente, quedará sujeto al avance de la epidemia tanto en la provincia de Málaga como en el conjunto de España. No obstante, la idea es mantenerlo en un formato muy similar al que hasta ahora ha tenido.

Formación telemática y online

Mientras tanto, y con la idea de mantener la formación online como uno de los **pilares** de la actividad del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, desde la Comisión de Formación se programarán distintas acciones a través de **internet**. Las dos primeras celebradas en este ámbito, y relacionadas con las medidas de protección

frente al COVID 19 en los **despachos profesionales** y en las comunidades de propietarias, reunieron a casi 200 personas en sendas sesiones. Asimismo, se celebró una tercera sesión para ahondar en las cuestiones relativas en la **protección de datos** que, en algunos casos, se han puesto en duda durante esta emergencia sanitaria.

SEVILLA

Webinars formativos durante el confinamiento

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla se adapta a la situación actual y lanza **webinars formativos online** para ser más productivos durante el confinamiento y continuar su habitual labor formativa.

Durante el mes de abril, celebraron tres webinars formativos dirigidas exclusivamente para Co-

legiados, Oficiales Habilitados y colaboradores de despachos.

El primero de ellos, bajo el título **“Cómo estar conectad@s durante el confinamiento”**, impartido por **Pepe Santos**, periodista experto en Comunicación Digital. **Pepe Santos**, a través de este taller online dio algunas claves y consejos para afrontar el **teletrabajo** y habló de la importancia de la digitalización en estos tiempos:

- Uso de las principales videollamadas.
- Cómo evitar Fake News.
- Iniciación en la Gestión de Redes Sociales.

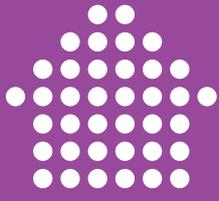
“Administrar en el Estado de Alarma” fue el segundo webinar que celebró el CAFSevilla durante el confinamiento. **Pepe Gutiérrez Esquerdo**, Administrador de Fincas colegiado de Alicante, fue el responsable de este taller online, quien abordó los retos que se le plantean a los Administradores de Fincas a raíz del estado de alarma.

Por último, la psicóloga **Cristina Muñoz**, impartió un taller online bajo el título **“Formas prácticas de gestionar el estrés”**. Algunos de los puntos tratados fueron los siguientes:

- Qué es el estrés.
- Identificar las fuentes de estrés.
- Cómo actuamos frente al estrés.
- Aceptación del malestar.
- Estrategias de manejo del estrés.

Asimismo, en relación a la problemática del uso de las **piscinas comunitarias** provocada por la COVID-19, el CAF Sevilla organizó, el pasado día 3 de junio, una formación online: **“Temporada de piscinas: ¿cómo se pueden abrir?”**, por **José Antonio Filguera**, director de operaciones de Universal Piscinas. A través de la plataforma ZOOM PRO, **José Antonio resolvió** las dudas que plantearon los usuarios sobre el uso de las piscinas comunitarias de manera telemática.





ORONA

Garantía de un mantenimiento de calidad para tu ascensor

Orona, sigue estando más cerca que nunca al lado de sus clientes durante el periodo de la pandemia del Covid 19. El equipo técnico de Orona ha demostrado una vez más su capacidad de prestar un servicio **profesional** y de **calidad**, para todas las marcas de ascensores, garantizando el correcto funcionamiento y la máxima disponibilidad de cada ascensor. Porque Orona es sinónimo de **tranquilidad**.

Ante este nuevo contexto, además de buscar **soluciones** que optimizan el tráfico, el aprovechamiento del espacio y la eficiencia en el consumo energético, la **protección** de los usuarios ha cobrado una gran relevancia. Orona, siendo fiel a su principio de cercanía a sus clientes, ha querido trasladar una serie de consejos para ayudar a cuidar la salud de sus usuarios y mejorar la accesibilidad de las instalaciones:

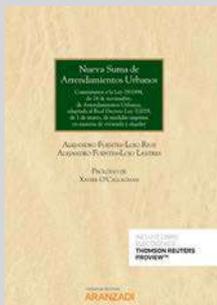
1.-Consejos de seguridad en tu ascensor:

- **Evita apoyarte** en las paredes y tocar el pasamanos.
- **Una** persona por viaje.
- **Lávate** las manos con jabón antes y después de tu viaje.
- Se recomienda **limpiar** el ascensor asiduamente.

2.-Consejos para mejorar tu instalación:

- Garantiza la **accesibilidad** de todos tus clientes, a través de soluciones que llegan al nivel del portal.
- **Mejora** en seguridad, confort y consumo energético, renovando la tecnología de tu ascensor
- Busca soluciones que **optimicen** el espacio de las cabinas con los diseños más actuales.

— 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
Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01

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

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

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

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: www.cgcafe.org

Orona mantiene abierta su extensa red de más de 100 centros de atención con presencia en todas las Comunidades Autónomas; cuenta con un equipo de más de 2.500 profesionales en España y tiene una flota de más de 1.500 vehículos de servicio.

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

En épocas difíciles, el ahorro y la eficiencia son todavía más imprescindibles

Las comunidades de propietarios con sistemas de climatización o calefacción central, que sean ineficientes, no tienen por qué resignarse a pagar facturas energéticas elevadas.

Para que el presupuesto no sea un obstáculo, en nuestros proyectos tenemos siempre en cuenta el Retorno de la Inversión –ROI-, de modo que el conjunto de mejoras genere un ahorro energético que compense la inversión realizada, sin derramas, con ahorros desde el primer mes.

—**Ofrecemos una consultoría energética gratuita.** Una vez analizadas todas las opciones, diseñamos soluciones a medida de las necesidades de cada instalación, siempre con la premisa de que no supongan un desembolso para la Comunidad: ahorros a coste cero.

—**Aplicamos las Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética** que mejor se adaptan a cada edificio. Diseñamos instalaciones de alta eficiencia y aplicamos sistemas de regulación y control optimizado.

—**También actuamos sobre la reducción de la demanda del edificio.** Establecemos sistemas de control de la temperatura, individualizamos el consumo de calefacción central -en los casos que sea necesario- y actuamos, si fuera rentable, sobre la envolvente para terminar con los problemas de aislamiento térmico.

—**Reducimos el gasto en combustible,** asesorando sobre tarifas ventajosas o integrando sistemas de producción de energía basados en renovables.

—**Aumentamos el confort de los usuarios,** eliminando patologías como aire, ruido, retardo en el agua caliente sanitaria e implantando, por ejemplo, un sistema de calefacción 24 horas.

—**Ofrecemos un servicio de gestión energética,** que garantiza resultados por escrito. Una Empresa de Servicios Energéticos ofrece, a diferencia de la tradicional empresa de mantenimiento, un servicio en el que al facturar por la energía útil realmente consumida, se asume el coste económico si hay un funcionamiento poco eficiente de las instalaciones.

—**Gestionamos gratuitamente las subvenciones.** Por ello, informamos y tramitamos las subvenciones de las que se pueden beneficiar los clientes con los que trabajamos, si así lo desean.

Llámenos al teléfono **91 396 03 03** o escribanos a [**comercial@remica.es**](mailto:comercial@remica.es)

Antonio Ocaña
Ingeniero Industrial y director
Comercial de Remica

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

OTIS