
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 193

3^{er} trimestre 2020

**ENTREVISTA: LA PROPUESTA
DE NUEVA LPH, EXPLICADA
POR SUS AUTORES**

**EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMUNIDAD EN TIEMPOS
DEL CORONAVIRUS**

**INSTALACIÓN DE REPARTIDORES
DE COSTES**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS



PROPUESTA DE UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL SIGLO XXI



Estamos cerca de ti.

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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



VIEJA NORMALIDAD

Debería hablar en esta carta de nuestro proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, de su contenido, explicar el porqué de esta propuesta, de la satisfacción que produce haber terminado un trabajo tan complejo.

Debería recordar que esta iniciativa se presentó en el Congreso de Sevilla y desde entonces han sido muchas horas de trabajo para elaborar el texto; y **agradecer** la dedicación de todos los miembros de la **Comisión de Legislación** del CGCAFE que han participado en la redacción de este texto.

Debería estar presentando, junto con los otros miembros de la Junta del Consejo, esta propuesta en el **Parlamento** a los partidos políticos y a diferentes departamentos gubernamentales.

Debería estar explicando en las jornadas de formación, todo lo referente a este proyecto al que se dedica el “ESPECIAL” de esta revista.

Deberíamos estar terminando y poniendo en marcha el **Plan Estratégico del CGCAFE** en el que también vienen trabajando, incansablemente, un nutrido grupo de compañeros/as, representantes de todos los colegios.

“Deseo, fervientemente, que seamos capaces de alcanzar pronto la pérdida *normalidad*”

Deberíamos estar contando en qué consiste ese proyecto que debe marcar el **futuro** de nuestra Corporación para los próximos años.

Deberíamos compartir, como años anteriores, jornadas de formación, cenas de navidad y toda clase de eventos en todos los rincones del país con gran asistencia de compañeros/as y amigos/as.

Deberíamos usar palabras como **comunero, renta, obras, acuerdo, arrendatario, impugnación, cuota o moroso**.

Y, sin embargo, nuestro lenguaje se limita, prácticamente, a las palabras “**contagio**”, “**confinamiento**”, “ **mascarilla**” o “**PCR**”.

2020 está próximo a dejar su testamento. Duro el recuerdo que quedará de este año que, junto con esas manidas palabras, dejará un inmenso dolor en gran parte de la población. Entre las **certidumbres** quedará, en su testamento, la confirmación de que la mayoría de nuestra clase política no sabe estar a la altura de las circunstancias. Y entre las incertidumbres,

las consecuencias económicas que son todavía imposibles de valorar.

Deseo, fervientemente, que seamos capaces de alcanzar pronto la pérdida *normalidad*. No la nueva, sino la de siempre. La que nos permita **hablar** de nuestro proyecto de Ley de Propiedad Horizontal; y poner en marcha nuestro Plan Estratégico. Y tomar una caña con algún colega en cualquiera de los eventos que organicen los colegios. Volver a la calle, a las carreteras y a los bares. **Volver a ser nosotros mismos**.

Recuerdo para Pau Bonet

Este maldito año lo recordaremos también porque se llevó a nuestro querido **Pau Bonet**. Presidente del Colegio de Baleares y **gran profesional**, pero sobre todo **amigo**. Querido por todo el que lo conocía, siempre **alegre**, siempre compartiendo su alegría. Seguro que hoy el **cielo** es un lugar todavía más amable. **Descansa Pau** ●

SUMARIO



“¿Por qué necesitamos una nueva Ley de Propiedad Horizontal?”

Miembros de la Comisión de Legislación del CGCAFE responden, en este especial, sobre la Propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal y sus aspectos más relevantes. Explican las razones por las que es necesario aprobar una nueva norma, tras trece modificaciones de la misma que solo han contribuido a generar inseguridad jurídica a las comunidades de propietarios.



¡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

10

PROPIEDAD HORIZONTAL

18

ESPECIAL

35

NOS INTERESA

40

ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

56

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. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01

Diseño: Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** info@medinavilalta.com

Impresión: Alfásur: o/ 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".



El CGCAFE ha solicitado al Ministerio de Justicia que se aplacen las juntas de propietarios

En la reunión mantenida con el Asesor del Gabinete del Secretario de Estado de Justicia, Javier Alemán Uris, el CGCAFE ha solicitado, ante la situación actual de la pandemia, que las juntas de propietarios presenciales se pospongan un año, y que se mantengan las personas que desempeñan los cargos en ellas para garantizar su funcionamiento durante esta ampliación.

Los Administradores de Fincas colegiados consideran que, ante los **rebrotos** de la COVID-19, sigue siendo muy necesario que **no se celebren** estas juntas de propietarios presenciales. Recuerda, además, que las reuniones virtuales no están reguladas, por lo que los acuerdos que se adopten en aquellas que se celebren no tienen **cobertura legal**. Por este motivo, también se plantea que se regulen, para casos especiales en los que sea posible, las **reuniones telemáticas**. Para **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE-, “en Cataluña han comprendido el alcance de este problema y establecido la regulación que pedimos para todo el país. Hay que tener en cuenta que **el 80% de los ciudadanos viven en comunidades de propietarios**, y realizar reuniones presenciales significaría la posibilidad de un alto porcentaje de contagios”.

En varias comunidades autónomas se han prohibido los encuentros de más de 10 personas y en la práctica totalidad de ellas se recomienda que se eviten este tipo de reuniones. Sin embargo, es necesario dar **cobertura legal** a esta situación y por este motivo se solicita que, tal y como ya ha hecho la Comunidad catalana -que es la única con estas competencias-, se establezca el apla-

zamiento de estas reuniones y se prorrogue en el ejercicio de sus cargos a los propietarios que forman parte de la Junta Directiva de las comunidades de propietarios.

En España existen más de 1.000.000 de comunidades de propietarios de las cuales un 80% son gestionadas por los Administradores de Fincas colegiados. Durante el Estado de Alarma no se han celebrado juntas de propietarios **presenciales** por estar prohibidas. En la actualidad, es imposible celebrar reuniones de comunidades de

propietarios cumpliendo con los criterios establecidos por las autoridades sanitarias. Ante los **importantes rebrotes** que se están produciendo por la pandemia y para evitar que estas reuniones se conviertan en focos de contagio, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, ha solicitado al Ministerio de Justicia el aplazamiento de **las 100.000 reuniones mensuales -1.200.000 reuniones anuales-** que se celebran por las juntas de propietarios.

CONSEJO GENERAL

¡INSCRÍBETE!

Curso de Perfeccionamiento en Administración de Fincas

Universidad de Alcalá

Curso de Formación
PERFECCIONAMIENTO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

UAH

Curso 2020/2021

Información del Curso:
<http://www.perfeccionamientoafincas-alcala.es>
E-mail: perfe.afincas@uah.es
Tfno: 918 85 68 61. Lunes a Jueves de 9 a 13:30 h. y de 14:30 a 17:30 h. Viernes de 9 a 15 h.

En el curso pueden **matricularse** aquellos titulados universitarios -graduados y licenciados que, conforme a la normativa vigente, pueden colegiarse en cualquier Colegio de Administradores de Fincas de España, pero no obstante presentan ciertas carencias curriculares, dado el carácter multidisciplinar de la profesión de Administrador de Fincas. El presente curso permitirá a dicho colectivo la adquisición de las **competencias** y **conocimientos** de los que carecen, dada su formación de origen.

En segundo lugar, también pueden hacerlo los **empleados laborales** de profesionales o empresas dedicadas a

la administración de fincas y que tengan necesidad de ampliar sus conocimientos y competencias de cara a su incorporación al cuerpo de **Oficiales Habilitados del Administrador de Fincas colegiado**, en aquellos colegios que tengan **regulada** esta figura y con arreglo al Reglamento correspondiente. En ningún caso el título obtenido les dará acceso directo a la colegiación.

Finalmente, el curso va dirigido también al **perfeccionamiento** y la **actualización** de conocimientos por parte de cualquier Administrador de Fincas colegiado ya ejerciente.

Fecha de inicio del Curso: Febrero de 2021.



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. Enviela 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: 9108638642

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   

¿Qué servicios ofrece el CGCAFE?

Plataforma CAFirma

CAFirma, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios, nace con el **objetivo** de permitir que los Administradores de Fincas colegiados gestionen certificados y notificaciones electrónicas fácilmente, **centralizando** todos los certificados y permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para optimizar la gestión de las notificaciones electrónicas en la administración de fincas.

Plataforma CONECTA

El CGCAFE también ha puesto en funcionamiento, recientemente, su **Plataforma Conecta**, con el objetivo de facilitar el intercambio de información entre proveedores y Administradores de Fincas colegiados, permitiendo a los primeros enviar de forma **directa y rápida** documentos e información a nuestros profesionales,

agilizando y simplificando, de forma significativa, el trabajo de una administración de fincas.

Certificación de deudas

El Consejo General del Notariado y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas firmaron, en el año 2015, un **Convenio Marco de Colaboración** por el que han desarrollado, conjuntamente, un nuevo **servicio telemático** que permite certificar la existencia o no de deudas con la Comunidad de Propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura.

Los Notarios y Administradores de Fincas colegiados están potenciando el uso de este procedimiento por ser una alternativa **rápida y segura** tanto para el adquirente de un inmueble como para la comunidad de propietarios.

Más información: www-cgcafe-org.

IN MEMORIAM

Pau Bonet, un referente para los Administradores de Fincas

Pau Bonet fallecía, en Palma de Mallorca, el pasado 20 de octubre. Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares y Consejero del Consejo General de Administradores de Fincas, Pau nos ha dejado momentos **personales** y profesionales que le definían como una **gran persona** y un **gran profesional**.

Comenzó como Administrador de Fincas en el año 1983, permaneciendo en activo hasta el día de su fallecimiento. En todo este tiempo ha participado en jornadas profesionales, encuentros y congresos, y ha sido un amigo para los Administradores de Fincas colegiados.

Se emocionó cuando celebró el **Congreso Nacional de Administradores de Fincas en Baleares**, y su sonrisa mostraba el agradecimiento a los profesionales que habían asistido, y para todos tuvo palabras de cariño. Pero especialmente emotivo fue el reconocimiento que realizó por el gran trabajo que, día a día, realizaba el **personal** del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares y el esfuerzo realizado para que el Congreso fuera un éxito.

Pau fue incansable en su trabajo para que la **profesión** tuviera el reconocimiento **social** y de las **instituciones públicas** que se merecía, y participó y apoyó todas las iniciativas que, desde el CGCAFE, se han llevado a cabo para conseguir este objetivo. Siempre optimista, sabía que la administración de fincas tenía un gran **futuro** y que los Administradores de Fincas colegiados conseguirían todo aquello que se propusieran. Por ello trabajó y por ello le damos las **gracias. Y desde el corazón le decimos: “Hasta siempre, Pau”**

Descanse en Paz



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



ENTREVISTA

Los Administradores de Fincas colegiados proponen la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal

¿POR QUÉ NECESITAMOS UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

La Comisión de Legislación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, ha trabajado en la redacción de una propuesta para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que será presentada al Gobierno y a los distintos Grupos Parlamentarios.

El objetivo es conseguir la aprobación de una nueva LPH que responda a la realidad y necesidades del siglo XXI.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

Los Administradores de Fincas colegiados, como profesionales expertos en la aplicación práctica del régimen de la propiedad horizontal, son conscientes de la necesidad de una nueva LPH que responda a la realidad actual de los edificios, de los complejos inmobiliarios, de las actividades y responsabilidades de los usuarios y, por lo tanto, de respuesta a las problemáticas del Siglo XXI.

Por ello responden a diversas cuestiones miembros de la Comisión de Legislación que han participado en la redacción de una nueva Ley de Propiedad Horizontal. Y nos dicen:

ANA BOZALONGO -Asesora jurídica del Colegio de Tarragona-

¿Cómo definiría la regulación de las funciones y responsabilidades del Administrador de Fincas, reforzando su profesionalidad?



“La propuesta que ha elaborado la Comisión Legislativa detalla, de forma pormenorizada, las **funciones** del Administrador, lo que aporta un plus de información a los propietarios que va más allá de la limitada redacción que contiene el actual artículo 20 de la LPH.

Con todo ello, se produce una **categorización** de la profesión, requiriéndose normativamente del Administrador su asesoramiento en las diferentes materias que afectan a las comunidades, lo que implica una especial pericia, aptitud, **cualificación** y conocimientos no solo de técnica jurídica, sino también económica, arquitectónica, laboral, etc.

A ello se suma la garantía a las comunidades de que el profesional contratado deberá disponer de un **seguro de responsabilidad** y caución que tienen todos los Administradores colegiados”.

ÁNGEL HERNÁNDEZ ROMÁN -Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca-

¿Considera necesario que no sea obligado el pago de las mejoras o nuevas instalaciones y servicios por parte de los disidentes si el coste supera el importe de la cuarta parte del presupuesto anual ordinario?



“Es consustancial a cualquier grupo humano la existencia de opiniones e **intereses contrapuestos**. Y aunque el régimen de adopción de acuerdos en el ámbito de la propiedad horizontal se basa en principios **democráticos** -la unanimidad va perdiendo terreno en favor de las mayorías, simples o cualificadas-, la pacífica convivencia y el **respeto** de los derechos de todos los propietarios –mayorías y minorías- ha sido siempre un objetivo del legislador, y también de nuestro proyecto de ley, de ahí que sea plausible la **exoneración** indicada en la pregunta cuando del análisis del caso concreto se deduzca que la mejora o nuevo servicio responde, no a una necesidad, sino a una **simple conveniencia**, y además su coste supere el límite de la cuarta parte del presupuesto anual de gastos ordinarios”.

ANABEL MIRÓ -Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lérida-

¿Por qué es necesaria la supresión de la segunda convocatoria y la introducción de las nuevas tecnologías?



“**La supresión** del régimen de constitución de las juntas en doble convocatoria es una reclamación que desde hace tiempo se viene reiterando por los Administradores de Fincas, al no existir ninguna **razón práctica** ni **finalista** que justifique su necesidad para este tipo de reuniones, resultando ser un puro for-

malismo, y obligando al profesional a destinar un tiempo **innecesario** que tampoco aporta ningún beneficio a los asistentes a las juntas.

Esta mejora ya se incluyó en la **legislación catalana** del régimen de propiedad horizontal, habiendo quedado demostrado el mejor sistema que supone la convocatoria única.

De la misma forma, la regulación del uso de las nuevas **tecnologías** en la gestión de las comunidades de propietarios, resulta a todas luces necesaria, a fin de dotar del **marco jurídico** adecuado a las actuales formas de comunicación, facilitando así un mejor funcionamiento, y existiendo a día de hoy mecanismos suficientes para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos necesarios”.

JOSÉ LUIS NAVARRO –Administrador de fincas colegiado y abogado-

¿Cómo definiría la responsabilidad solidaria de la propiedad con los usuarios o arrendatarios de su entidad privativa, respecto de las actividades prohibidas?



“Nuestra vigente LPH adolece de una absoluta falta de regulación de las **responsabilidades** del propietario en casos de cesión del uso del inmueble a terceros, lo que viene provocando una gran inseguridad jurídica como consecuencia de las distintas, y a veces **contradictorias**, respuestas que nuestros **tribunales** vienen dando al problema.

A fin de solventar esta incomprensible incertidumbre, la propuesta de nueva LPH que hemos preparado regula la cuestión en su Art. 31, estableciendo una responsabilidad solidaria entre **propietarios** y **ocupantes**. Quedan también los propietarios obligados a informar a la comunidad de las personas a las que hayan autorizado el uso de su inmueble y el concepto en el que vengán disfrutando del mismo”.

RAFAEL DEL OLMO -Secretario del CGCAFE-

¿Por qué es necesario que se puedan establecer cuotas especiales para obras o servicios a los propietarios que más lo usen?



“Nuestra propuesta es una manifestación del **compromiso** de los Administradores de Fincas colegiados con los **ciudadanos**, a los que, de alguna manera, representamos cuando gestionamos sus comunidades de propietarios.

Pagar por **coeficiente** todos los propietarios los servicios u obras, independientemente del uso que realicen de ellos, no nos parece **equitativo**. Por ello proponemos que la Junta de Propietarios pueda establecer **cuotas especiales** a los propietarios que realicen un gran uso de los servicios o elementos comunes de la finca o acordar un **reparto** de gastos distinto por mayoría cualificada”.

JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES –Abogado-

¿Por qué es necesario que las obras de accesibilidad, habitabilidad y seguridad sean sufragadas por todos los propietarios?



“Las obras de accesibilidad, habitabilidad y seguridad han de ser sufragadas por todos los propietarios por cuanto todos ellos tienen la **obligación**, y el **derecho**, a tener un edificio accesible, habitable y seguro. Interés que no solo afecta a quien reside en ellos, sino también a la población que habita en núcleos **urbanos**. Es una obligación, por cuanto, en términos amplios, la ley así lo exige. Al margen de la que regula el régimen especial de la propiedad horizontal, el que todo propietario está obligado al **mantenimiento** o con-

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, Caución, Defensa jurídica....

Unidos por ti, unidos para ti.

servación de su propiedad viene recogido en múltiples normativas, llámese Código civil, Ley de Ordenación de la Edificación, Normativa Urbanística, de las Comunidades Autónomas, etcétera. Y, por supuesto, resuelto y recogido igualmente en numerosas y reiteradas **resoluciones judiciales** en la materia, que constituye doctrina jurisprudencial”.

AUGUSTO SOLER –Presidente del Colegio de Alicante-

¿Por qué es necesario imponer medidas disuasorias a los morosos, como pago de intereses o privación temporal de uso de servicios no esenciales?



“Es conocido el gran problema de una comunidad y del Administrador de Fincas para el cobro de las **cuotas**. Absolutamente todo, incluidas las relaciones entre los vecinos, depende de un saldo **bancario saneado**. Ya al iniciarse cada Junta el Administrador de Fincas se ve **presionado**: ¿Quién falta por pagar? ¿Y qué hace el Administrador? En la práctica, todavía no en la ley, hay **Sentencias** que permiten la privación de derechos -ponderando todos los intereses en conflicto-, sobre el uso de elementos comunes accesorios y la necesidad de contribuir para privar, **temporalmente su uso**, por similitud a los supuestos del Artículo 17 LPH.

... Y TAMBIÉN SE PROPONE

Desde el año 1960, la actual Ley de Propiedad Horizontal –LPH- ha sido modificada en trece ocasiones, reformas que solo han servido para **parchear** una norma que ha propiciado diversas disfunciones e **incoherencia** hasta llegar a **disparidades interpretativas** que han provocado inseguridades en las comunidades de propietarios e interpretaciones contradictorias de los Tribunales en su aplicación. Por ello, se propone:

- **Mayor detalle** y regulación del **contenido** legal y **alcance** de los estatutos, evitando disposiciones susceptibles de abuso o discriminación.

ENRIQUE VENDRELL –Asesor jurídico del Colegio de Barcelona y Lérida-

¿Cómo definiría la distinción entre “coeficiente de propiedad y “cuota de participación en gastos”?



“La progresiva complejidad de los servicios y distribución de los gastos de

mantenimiento de los inmuebles en **propiedad**, ha hecho que en la realidad se apliquen criterios de reparto de los gastos generales que no siempre es posible realizar con arreglo al puro y simple **coeficiente** de propiedad que viene asignado a cada entidad privativa en el título de constitución. Por ello, la Junta de Propietarios viene estableciendo otros módulos de reparto de la participación en gastos que tienen también en consideración otras circunstancias como la **imposibilidad** de uso o por el contrario el uso **intensivo** de determinados servicios o elementos comunes por parte de algunas entidades privativas en determinadas circunstancias, que hacen aconsejable modificar la terminología para distinguir la llamada “cuota de participación en gastos”, del llamado “coeficiente de propiedad”, que aunque ambos pudieran **coincidir** materialmente, también pudiera que no fuera así como viene siendo habitual, lo que justifica la diferenciación de ambos conceptos”.

- Fijación de los **requisitos** del procedimiento para **convocar las juntas** por iniciativa del 25% de los titulares o coeficientes de propiedad.

- **Simplificación y sistematización del régimen de adopción de acuerdos**: mayoría simple como régimen general, mayoría cualificada de cuatro quintos y reducción de los supuestos de acuerdos que requieran la unanimidad.

- **Las abstenciones se computarán siempre en el mismo sentido que la mayoría** y todos los acuerdos, incluso los que requieran unanimidad, podrán alcan-

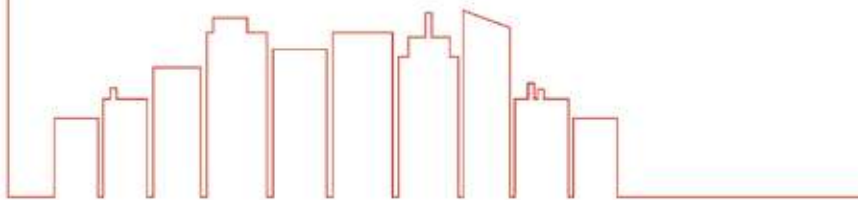
Vosotros administráis, nosotros te lo asegura mos

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

.....

Infórmate en
desarrollo.comercial@mussap.com

www.mussap.net



entre**personas**

zarse mediante la **adhesión tácita de los ausentes a la junta**, salvo que se opongan en el plazo de un mes.

- Ampliación del plazo de envío del **acta** y desarrollo de su **contenido** con expresión del **sentido del voto** de los propietarios que hayan participado en cada votación. Regulación de los acuerdos adoptados mediante el **voto diferido**.

- **No** será obligado el **pago de las mejoras** o nuevas instalaciones y servicios por parte de los **disidentes** si el coste supera el importe de la cuarta parte del presupuesto anual ordinario. No obstante, **si se tratara de obras de accesibilidad, habitabilidad y seguridad su coste siempre deberá ser asumido por todos los propietarios**.

- Para la **impugnación de acuerdos**, los presentes deberán **haber votado en contra** y los ausentes **estar al corriente de pago** de las deudas con la comunidad al inicio de la junta, así como haber manifestado su oposición a los mismos.

- Regulación y determinación de las responsabilidades de los titulares de **elementos privativos de uso común -procomunales-**.

- **Desarrollo** del procedimiento para el ejercicio de la **acción de cesación** contra las **actividades prohibidas** en los elementos privativos, tanto por parte de la junta como de cualquier titular.

- **Obligación de reposición de elementos comunes alterados** cuando la Comunidad de propietarios lo exija si bien, si la alteración es notoria, la acción de la comunidad caducará a los 4 años.

- **Regulación** de los **elementos** comunes de disfrute o **uso exclusivo** vinculados a unos o varios **elementos privativos**.

- El **fondo de reserva anual tendrá carácter acumulativo**.

- Morosidad: ampliación del plazo de **afección real** hasta **cinco años**, calificación del crédito privilegiado como Hipoteca Legal Tácita y medidas disuasorias -pago de intereses, privación temporal de uso de servicios no esenciales ...-.

- Ampliación del contenido del **certificado de deudas** y **refuerzo** de su exigencia en la transmisión de elementos privativos, introduciendo la responsabilidad solidaria del adquirente con el transmitente en caso de exoneración de su aportación.

- Refuerzo procesal del **carácter preferente del crédito de la Comunidad por gastos impagados**, incluso en caso de ejecuciones hipotecarias.

- Desarrollo del régimen de la **propiedad horizontal compleja y por parcelas** ●





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?

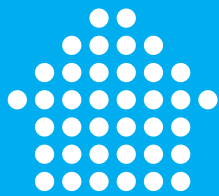
Permitirá a los proveedores de cualquier sector enviar de forma directa y rápida documentos e información (Facturas, presupuestos, contratos, datos de instalaciones, etc.) a los Administradores de Fincas, agilizando y simplificando de forma significativa el trabajo de recopilar y archivar facturas y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



El vicepresidente de la Comunidad en tiempos de coronavirus

Según la Ley de Propiedad Horizontal -en adelante LPH-, el presidente es el representante legal de la Comunidad en todos los asuntos que le afecten. Es un cargo, pues, ineludible para el correcto funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Pero hay otro cargo que, si bien no resulta obligatorio, es muy importante, y en tiempos de coronavirus se vuelve esencial: el vicepresidente.

FABIO BALBUENA

Administrador de Fincas Colegiado - Abogado

Como es sabido, las comunidades de propietarios son entes sin **personalidad jurídica**, y para su representación, tanto en juicio como fuera de él, se precisa la existencia de un **representante legal**, que es el presidente de la comunidad.

Además del presidente, entre los órganos de gobierno de la comunidad la LPH contempla la figura del **vicepresidente**, cuyas funciones veremos más adelante.

Ya antes de la reforma de la Ley de 1999 era frecuente encontrar esta figura en la vida cotidiana de las comunidades, pues se consideraba que la relación de cargos contemplada en la ley no era “*numerus clausus*”, entendiéndose que tal órgano no era contrario al espíritu de la LPH.



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



Y no solo eso, sino que se consideraba que la figura del vicepresidente se fundaba en razones de **utilidad práctica**, y por ello se iba abriendo paso en la realidad y en la jurisprudencia.

De ahí que, por fin, en la modificación de la LPH operada en el año 1999 a raíz de una **iniciativa popular** impulsada por los Administradores de Fincas colegiados se haya recogido, expresamente, la posibilidad de existencia de uno o varios vicepresidentes.

Nombramiento

Así pues, la LPH según la reforma de 1999 recoge expresamente la figura de los vicepresidentes: el artículo 13.4 establece que «La existencia de vicepresidentes será facultativa. (...)».

Ahora bien, como dice el artículo, la existencia es **facultativa**, es decir, no es imperativa, a diferencia del cargo de presidente. De tal manera que la junta de propietarios puede nombrar uno o varios vicepresidentes, aunque también podría decidir no nombrar ninguno, a no ser que la existencia de vicepresidente/s estuviera **prevista** en los estatutos o en el título constitutivo de la comunidad.

En cuanto a su nombramiento, el mismo artículo 13.4 prosigue: «Su nombramiento se realizará por el mismo

“La existencia es facultativa, es decir, no es imperativa, a diferencia del cargo de presidente”

procedimiento que el establecido para la designación del presidente».

Por lo tanto, hay una remisión al artículo 13.2, que dice: «El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. (...)». Esto significa que el vicepresidente, al igual que el presidente, **ha de ser necesariamente propietario**, y su elección se realizará por turno rotatorio o sorteo.

Duración del cargo

Por lo demás, para su nombramiento no es necesario que se indique específicamente en el **orden del día** de la convocatoria, siendo suficiente una referencia genérica a la renovación de cargos.





El cargo tendrá una duración de **un año**, al igual que el de presidente, salvo que los estatutos o el título digan



El autoconsumo llega a tu comunidad.

Apoyándonos en un modelo energético sostenible, Gashogar Solar ofrece a los consumidores la posibilidad de disfrutar de la energía que ellos mismos generan.





A través de la instalación de paneles solares en el tejado, tu comunidad puede aprovechar la energía solar que genera para ahorrar costes en su factura y compartir el gasto con el resto de vecinos.

-  **Energía 100 % verde** en la comunidad.
-  **Ahorro en la factura** de los vecinos y zonas comunes.
-  **Rebaja sustancial** del impuesto del IBI.
-  **Horas gratuitas** de consumo para los vecinos.

Eficiencia e Innovación en tu edificio.

Efiplus es un innovador aparato basado en la tecnología del IoT (Internet de las Cosas) que se instala fácilmente en las redes de gas y electricidad de los edificios.

Esta herramienta permite monitorizar el consumo en tiempo real a través de un software gratuito para los administradores de fincas.

-  **Más transparencia.** La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.
-  **Mayor vigilancia.** Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.
-  **Buenas prácticas.** Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.
-  **Mejor gestión.** Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.




efiplus



Contrata doméstica para tus administrados

Ahora con **doméstica** podrás suministrar energía a tus administrados y reducir su factura y la huella de carbono.

Avanzamos contigo: si tú te comprometes, nosotros también. Somos la única compañía que premia a sus clientes por hacer un uso responsable de la energía.

-  **Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.
-  **Consumo responsable.** Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.
-  **Controla tu consumo online.** Gestiona tu consumo en tu área personal.



●

“Ante la eventualidad de que el presidente se ausente, es aconsejable que la comunidad nombre un vicepresidente”

●

otra cosa, o la junta de propietarios acuerde una duración distinta.

Pero **este plazo** no equivale a un “**año natural**”, ni tampoco no se considera que deba tener una duración exacta de 365 días, por lo que no cabe entender que transcurrido el plazo de un año desde la fecha del nombramiento se produzca el cese automático en el cargo.

Por lo tanto, la referencia a la duración de un año es **orientativa**. Lo único relevante es que se celebre la junta ordinaria con una **periodicidad anual**. Pero el cómputo del año no se realiza de fecha a fecha.

Ello se hace más patente ahora, si cabe, con motivo de la **pandemia por COVID-19**, pues no es conveniente celebrar juntas de propietarios por el riesgo de contagios. Incluso en algunos territorios directamente se ha suspendido legalmente la celebración de juntas, como ha sido el caso de Cataluña.

En tales casos, los cargos quedan **prorrogados** hasta la celebración de una nueva junta de propietarios, por lo que el presidente, vicepresidente y demás cargos conservarán todas sus facultades hasta que se produzca la renovación de los órganos de gobierno.

Funciones

La existencia de vicepresidente se justifica por el hecho de que **puede sustituir** al presidente en caso de ausencia, vacante o imposibilidad de éste para desempeñar el cargo -artículo 13.4 LPH-. Por lo tanto, ante la eventualidad de que el presidente **se ausente**, se encuentre **enfer-**

mo, deje de ser propietario –e incluso fallezca–, es aconsejable que la comunidad nombre un vicepresidente.

Le corresponde además al vicepresidente/s asistir al presidente en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la junta de propietarios -artículo 13.4 LPH-. Se trata, pues, de una ayuda **o colaboración** con el presidente, que resulta muy importante para sobrellevar las dificultades y la responsabilidad inherente al cargo, especialmente en comunidades grandes o que dispongan de muchos servicios e instalaciones.

La figura del vicepresidente se presenta como un elemento de **estabilidad y seguridad** para las comunidades de propietarios, en la medida en que la comunidad no quedará sin representación legal en caso de que eventualmente el presidente no pueda atender su cargo.

Así, se considera válido el poder de representación procesal otorgado por el vicepresidente en sustitución del presidente por causa justificada. Y para esta sustitución no es preciso que el obstáculo para que el presidente pueda otorgar la representación procesal resulte insalvable, bastando una cierta dificultad o inconveniente.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que, como recuerda la **SAP Málaga, Sección 5ª, de 19 de octubre de 2010**, las circunstancias de **vacante, imposibilidad o ausencia** del presidente que permiten la sustitución por el vicepresidente **han de probarse**.

El vicepresidente es también un mecanismo para conseguir un mejor funcionamiento de las comunidades por el apoyo que constituye para el presidente, colaborando en la gestión **y supervisión** de los servicios y el mantenimiento de las instalaciones.

La importancia de este órgano se comprende con facilidad en estos tiempos de **pandemia por COVID-19**. En efecto, porque el vicepresidente supone un elemento de estabilidad muy importante para las comunidades, al evitar que se genere un “vacío de poder” ante la inexistencia eventual de presidente.

Esto es algo que adquiere especial relevancia en los tiempos actuales, en los que ha llegado una realidad

-“nueva normalidad”- diferente a la conocida hasta la declaración del **Estado de Alarma**.

Piénsese en las comunidades de **segunda residencia**, en las que durante el confinamiento el presidente no ha podido desplazarse a la comunidad en varios meses.

Por otra parte, la celebración de juntas de propietarios se ha **desaconsejado** -o directamente **suspendido**, como en Cataluña-, y cuanto menos se han señalado unas recomendaciones para su celebración, tales como que, a ser posible, tengan lugar al **aire libre**, o con limitación de aforo y con las demás medidas de limpieza y desinfección en locales cerrados.

Por si esto fuera poco, se han incrementado **las preocupaciones** por el uso de los servicios y **espacios comunes**, tales como ascensores, terrazas y patios, jardines, piscinas, instalaciones deportivas, etc., con las consiguientes obligaciones legales de señalización, limpieza y desinfección o limitaciones de aforo. Todo ello ha comportado un incremento de las tensiones y de la **conflictividad** interna, debido a los incumplimientos de algunos vecinos de las medidas restrictivas impuestas por las autoridades.

Como es de suponer, toda esta presión ha sido más fácil de sobrellevar en los casos de existencia de un vicepresidente que en aquellos en los que el presidente se ha encontrado “solo ante el peligro”.

La ley no contempla ninguna formalidad especial para llevar a cabo la sustitución del presidente por el vicepresidente, pero desde luego lo aconsejable es que haya algún tipo de **constancia** que pueda acreditar la circunstancia que ha motivado la **sustitución**. Así, el presidente podría comunicar, por escrito, la situación al vicepresidente y al Administrador de Fincas colegiado, ya sea por una necesidad de ausentarse, o por cualquier eventualidad que le imposibilite desempeñar sus funciones -como por ejemplo, una enfermedad-. Entendemos que bastará cualquier forma de **comunicación** de la que quede constancia y respecto de la cual pueda confirmarse su autoría -carta, mail, whatsapp...-.

Como se ha dicho, las funciones del vicepresidente son sustituir al presidente o ayudarle en sus funciones, de

“El vicepresidente no puede convocar junta de propietarios. Sería válida si se hiciera por orden del presidente”

suerte que si tiene lugar la sustitución por cualquiera de las causas previstas legalmente, sus funciones cesarán cuando el presidente vuelva a encontrarse en disposición de desempeñar su cargo. En consecuencia, cuando **el presidente** vuelva a tomar las riendas de su cargo el vicepresidente dejará de actuar de forma **inmediata** en sustitución de aquél, quedándose tan solo con las funciones de asistencia y apoyo al presidente.

Conflictos entre presidente y vicepresidente

De ello se deduce que el **vicepresidente no puede actuar a iniciativa propia**, tomando decisiones o interviniendo en asuntos de la comunidad saltándose al presidente.

Los casos más habituales son aquellos en los que el vicepresidente encarga a los **proveedores** determinadas actuaciones sin que el presidente **esté enterado** o sin haberle consultado previamente, lo que después genera conflictos en cuanto a la conservación o retirada, e incluso pago, de tales prestaciones.

Cuando esto ocurra, y más si ello causa un perjuicio a la comunidad, cabe entender que el vicepresidente se ha **extralimitado** en sus funciones, y podrá ser cesado por la junta de propietarios. Para ello deberá convocarse una junta general extraordinaria y adoptarse el acuerdo por mayoría simple.

De lo dicho en el epígrafe anterior no es difícil comprender que en muchas ocasiones se produzcan **conflictos** entre el presidente y el vicepresidente, cuando éste actúa a espaldas de aquél, tomando **decisiones** que no le corresponden, porque como se ha dicho, cuando el presidente está en

el pleno ejercicio de su cargo, el vicepresidente no puede actuar por propia iniciativa, tomando decisiones o interviniendo *motu proprio*, ni siquiera porque entienda que de esa forma está protegiendo los **intereses** de la comunidad, sino que debe limitarse a asistir al presidente en sus tareas.

A título de ejemplo, diremos que el vicepresidente **no puede convocar junta de propietarios**, pues esta facultad le corresponde al presidente. Por esta razón, la **SAP Málaga, Sección 4ª, de 12 de abril de 2016**, declaró la nulidad de la convocatoria efectuada por el vicepresidente y no por el presidente, al no existir causa justificada ni autorización del presidente.

No obstante, la convocatoria de junta realizada por el vicepresidente sería válida si se hiciera por orden del presidente. Es el caso de la **SAP Castellón, Sección 3ª, de 20 de octubre de 2016**, que admitió la validez de la junta que fue convocada por el presidente, al haberse convocado por orden de éste, que fue quien presidió la junta.

En el caso de que el vicepresidente considere que el presidente no cumple adecuadamente con sus funciones,

únicamente podrá instar la convocatoria de junta, a través del propio presidente o del 25% de los propietarios.

Conclusión

Como hemos visto, la figura del vicepresidente **no resulta obligatoria** -a no ser que así esté contemplado en los estatutos o el título constitutivo de la propiedad horizontal-, pero sí resulta muy **conveniente**, y más en los difíciles tiempos actuales.

El vicepresidente -incluso más de uno si la comunidad es muy grande- será de gran **utilidad para** la comunidad de propietarios en los -desafortunados- tiempos de "coronavirus".

Los **Administradores de Fincas colegiados** hemos de mostrar también un especial apoyo, no sólo al presidente, sino también al vicepresidente, en el desempeño de sus funciones, habida cuenta las tensiones, las presiones y la incertidumbre que han de soportar durante su mandato ante la pandemia que vivimos ●

¡Mucho ánimo!

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PORTIS SU PUERTA A LA **TRANQUILIDAD**

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

experiencia 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 ZARBOYA OTIS
www.portis.es



¿Son válidas las cláusulas estatutarias que limitan o prohíben el destino de un local comercial?

La coexistencia de viviendas y locales en un mismo edificio suele suponer una fuente inagotable de conflictos. Por ello, cuando proyectamos adquirir una vivienda, sobre todo, si se encuentra situada en las primeras plantas y en los bajos del edificio existen locales comerciales, dentro de las cuestiones a las que solemos prestar especial atención es, precisamente, a qué pueden estar destinados estos.

PATRICIA BRIONES
Abogada

En este aspecto, cobra especial importancia lo que a este respecto señalen los **estatutos** de la comunidad que tienen como principal finalidad regular el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

Por ello, cualquier cláusula **estatutaria** que suponga una limitación al uso o destino que un propietario pueda hacer de su propiedad debe figurar de forma clara, indubitada y expresa.

Asimismo, la doctrina constitucional entiende que el Art. 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la **propiedad privada** como un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos.

No obstante lo anterior, esto no implica que el propio título constitutivo o los estatutos originariamente establezcan restricciones o limitaciones al respecto o, en su defecto, que las comunidades de propietarios se encuentren posteriormente legitimadas para **aprobar** unas normas estatutarias al efecto adoptando un acuerdo por unanimidad, tal y como exige el Art. 17.6 de la LPH.

En este sentido, la sentencia de la **Audiencia Provincial de Madrid**, de 28 de febrero de 2018, decía lo siguiente: “(...)Ciertamente, la jurisprudencia ha señalado que en el ámbito de la propiedad horizontal los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria(...)”.

En la misma línea, la **Audiencia Provincial de Madrid**, en sentencia de 24 de enero de 2020 afirma lo siguiente: “(...) Así pues, hemos de concluir que de la doctrina jurisprudencial mencionada se desprende la posibilidad de que se limite el destino del local, siempre y cuando aparezca de manera clara y precisa la limitación que al inmueble pudiera afectar (...)”.



El mismo criterio mantiene la **Audiencia Provincial de Alicante** de 7 de junio de 2019, en la que se señala lo siguiente: “(...) la junta tiene la potestad de establecer la prohibición, tanto de realizar determinadas actividades o de cambiar el uso, pero tiene que estar expresamente recogido en los Estatutos, salvo que la actividad esté prohibida legalmente, en cuyo caso no precisa prohibición expresa estatutaria. No se puede prohibir lo que no está recogido en los Estatutos, sino que para prohibir una actividad o la modificación de su uso, tiene que haber sido prevista dicha actividad o su cambio de uso, como prohibida o no permitida.

Por lo tanto, no puede pretenderse que se exija la **autorización** para una actividad no expresamente **prohibida**. No es que esté prohibido lo que no está permitido, sino que está permitido lo que no está prohibido. No es válida la prohibición genérica necesitada de autorización específica, sino que lo válido es la prohibición específica (...).”

Como consecuencia de lo anterior, debe entenderse que cualquier **cláusula** que afecte al ejercicio de un **derecho** que no se encuentre regulada claramente en el título constitutivo o en los estatutos no podrá **perjudicar** al propietario de forma que limite o prohíba el uso que pueda dar a su local.

“El Tribunal Supremo mantiene la doctrina que proclama que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva”

La propia Ley de Propiedad Horizontal, aplicable en el ámbito de las comunidades de propietarios así lo regula al señalar en su Art. 7.2 lo siguiente:

“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”

En este sentido, el **Tribunal Supremo** mantiene la doctrina que proclama de manera pacífica y constante que las limitaciones de facultades dominicales no pueden

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 ICT/155/2020 de 7 febrero.
- Dispondrá del innovador **servicio CPC "control del parque de contadores"**, sin sobrecoste para la comunidad.
- **Sistema de lectura totalmente ABIERTO***

¡ Sin inversión inicial !



*Gama Aperto.
Posiblemente el único sistema realmente abierto del mercado.



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

“Las prohibiciones o limitaciones al uso o destino de un local comercial deben encontrarse claramente definidas en el título constitutivo o en el estatuto”

presumirse ni ser **interpretadas** de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada. Muestra de esta doctrina es la **Sentencia** de 31 de mayo de 1996 al señalar lo siguiente:

“(...) lo excepcional es la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y no la posibilidad de cambio de destino de los locales lo que implica que la limitación ha de interpretarse restrictivamente y la permisividad de modo amplio, conforme a constante doctrina legal de esta Sala (...).

En el mismo sentido, la **Sentencia de 21 de abril de 1997 del Alto Tribunal** en relación al desarrollo de actividades que no se encuentran dentro de las **prohibidas** en los Estatutos afirma que:

“(...)Si bien las reglas de gobierno de una comunidad de propietarios regida por la Ley de Propiedad Horizontal obligan a los interesados, en este caso, según aparece acreditado en la sentencia de instancia, la actividad desarrollada por la recurrida no se encuentra dentro del ámbito del artículo 11 de los Estatutos que se refiere exclusivamente a consultorios, clínicas, casa de huéspedes, colegios o academias, y no a una “oficina” que es lo

“En el ámbito de la Propiedad Horizontal se considera aceptable establecer limitaciones a la propiedad”

que ha instalado la arrendataria, como tampoco se ha demostrado la existencia del uso **peligroso o molesto** en la que además de considerar que las prohibiciones sancionadoras en el párrafo tercero del artículo 7 de la mencionada Ley se interpretarán con carácter restrictivo sienta la improcedencia de la resolución del contrato de arrendamiento al no encontrarse la instalación de una oficina entre las limitaciones estatutarias(...).”

En consecuencia, considera el **Alto Tribunal** que en el ámbito de la propiedad horizontal, como es el caso, es admisible el establecimiento de **limitaciones o prohibiciones** que en general atienden al interés general de la comunidad, si bien resulta imprescindible que para que resulten eficaces exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca.

De especial importancia es la sentencia del **Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011** al declarar que: “el derecho a la **propiedad privada** constituye un derecho constitucionalmente reconocido -Artículo 33 Constitución Española-, concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y **aceptable** establecer **limitaciones** o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas **actividades** o el cambio de **uso del inmueble**, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad”.

Sirva toda esta teoría jurisprudencial para aseverar que las **prohibiciones o limitaciones** al uso o destino de un local comercial deben encontrarse claramente definidas en el **título constitutivo** o en los **estatutos** de la comunidad de propietarios. Solo en este supuesto los comuneros estarán obligados a dar cumplimiento a este tipo de cláusulas y a limitar el uso o destino que deba darse a su propiedad, y todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal relativo a actividades **molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas** ●

La digitalización y los profesionales de la administración de fincas

El final de la era de las profesiones

Desde hace algunas décadas se constata que las tecnologías de la comunicación y la información -TCI- transforman los puestos de trabajo. Al principio, parecía que estos cambios afectaban solo a los trabajos menos cualificados y era claro que los robots y otras tecnologías -por ejemplo, los “videoporteros”- eliminaban puestos de trabajo al tiempo que se debatía si introducían otros. De todos modos, los profesionales estaban relativamente tranquilos porque los puestos que se eliminaban eran los de fácil automatización por su baja cualificación.

JOSÉ M. PEIRÓ
Universidad de Valencia. Ivie. Academia de Psicología de España.



La **digitalización**, sin embargo, esta introduciendo importantes innovaciones como la computación en la nube, la inteligencia artificial, el internet de las cosas, los “big-data”, la hiperconectividad -wifi, 5G,- el blockchain, o la realidad aumentada, y esos cambios **transforman** también la actividad profesional y las propias profesiones.

Esta situación llevó ya a varios autores, a finales de la década de los 80, a plantearse si era necesario seguir protegiendo a los grupos profesionales del intrusismo para que controlaran la adquisición y aplicación del conocimiento experto en su ámbito. Un cuarto de siglo más tarde los hermanos Susskind han venido a declarar el “**fin de la era de las profesiones**”. Señalan que en la era digital en la que el conocimiento, no solo la información, es ampliamente **accesible**, no tiene sentido dar privilegios a los grupos profesionales cuando hay nuevas estrategias y **tecnologías** que pueden ofrecer servicios de **más calidad** y más económicos. Por ejemplo, existen robots que diagnostican con mayor precisión que un gran número de médicos determinados tipos de cáncer.

En el día a día, aunque los profesionales admiten que los cambios debidos a la digitalización afectan a su profesión, por lo general, no la ven en peligro de extinción ni perciben la urgencia de una **transformación digital** de calado de los servicios que se prestan y la forma en que lo vienen haciendo.

Y... llegó la COVID-19

Y con ella, el **confinamiento**, que obligó a cambiar las

●

“Es importante reflexionar sobre los retos de nuestro negocio y desarrollar una estrategia para aprovechar las oportunidades”

●

formas de trabajar y también muchos hábitos bien arraigados. Tuvimos que “reinventarnos”, en palabras que ahora muchos emplean, para mantener el servicio y el negocio. Nuestros trabajadores de la oficina se pusieron a teletrabajar y los de las diferentes fincas, reconocidos como **trabajadores esenciales** tuvieron que adoptar mayores medidas de seguridad y nuevas formas en la prestación del servicio y en el trato con los vecinos y otros usuarios del edificio.

También el trabajo profesional de los Administradores se ha visto afectado al alterarse las formas de relación con sus empleados, con otros profesionales y con los clientes, en especial con los **presidentes** de las comunidades de propietarios, y con otros interlocutores relevantes. De este modo, vemos que la digitalización no es sin más una opción, sino que puede ser esencial para hacer viable y **competitivo** nuestro negocio.

Los retos y oportunidades de la digitalización en las actividades profesionales

El problema que aparece cuando se admite la necesidad de **digitalizar** nuestro negocio es que entendemos la necesidad del cambio de tecnología, pero no vemos la necesidad del cambio de nuestra **mentalidad** sobre las formas de trabajar. Permítanme un ejemplo un tanto tosco, pero claro: conseguimos un helicóptero para desplazarnos más rápido, pero queremos hacerlo por carretera como lo hacíamos en coche.

Es importante reflexionar sobre los retos de nuestro negocio y desarrollar una **estrategia** para aprovechar las oportunidades. No parece que los edificios inteligentes, la domótica, el internet de las cosas, los big-data y los

robots que están introduciéndose en los hogares y otros ámbitos de las fincas vayan a dejar intacta nuestra forma de trabajar y la prestación de nuestros servicios. Además, cada vez es mayor la proporción de usuarios “**nativos digitales**” que van a pedir **servicios on-line** y nuevas formas de relación. Claro, no podemos olvidar que estamos en una transición y hay muchos usuarios que rehúyen y experimentan estrés ante el uso de esas tecnologías, valorando el trato presencial y personalizado. Ahora bien, también ellos, con el confinamiento, han visto la utilidad de ciertos cambios -por ejemplo la compra on-line-.

La digitalización de nuestra documentación y procesos y el replanteamiento de nuestro negocio puede permitir un reenfoque de **la administración a la gestión** no solo operativa sino también estratégica de la propiedad para facilitar las decisiones de los propietarios. Esa digitalización permitirá ofrecer al cliente mayor información en **tiempo real** y mejor elaborada, lo que puede facilitar su toma de decisiones. Además, la digitalización puede potenciar una mayor integración de diferentes funciones de la gestión tales como la coordinación con proveedores externos, gestión de imprevistos, inspección y control de las instalaciones, colaboración entre los diferentes actores relevantes -usuarios, proveedores, personal en las instalaciones, servicios propios, etc.-. La disponibilidad de portales en internet para los servicios y el análisis de datos registrados en tiempo real mediante sensores, efectores, u otros dispositivos- puede ofrecer **calidad** en la gestión, y actuaciones **proactivas** eficaces y eficientes, al tiempo que se reducen costes y se agilizan los procesos. Ahora bien, para todo ello, **la tecnología digital es necesaria** pero no suficiente. El reto está en diseñarla y **plantearla** de forma adecuada -técnica y humanamente- y en hacer un uso competente de ella. Veamos, dos implicaciones de lo que acabamos de señalar, una relativa a nuestros empleados y otros trabajadores y la otra a nuestros clientes y usuarios.

El teletrabajo no es, sin más, trabajar a distancia

El confinamiento establecido durante los pasados meses por la pandemia ha supuesto un incremento importante del **teletrabajo** de muchos trabajadores de empresas



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

“El teletrabajo requiere formas diferentes de dirigir, supervisar, monitorizar, entrenar, apoyar y evaluar a los colaboradores”

que no tenían experiencia en esta modalidad. Además, el carácter sobrevenido de la situación ha supuesto **improvisación** y falta de planificación, por lo que las condiciones en que ese teletrabajo se ha llevado a cabo han sido insuficientes o claramente **deficientes**. De todos modos, hay que reconocer ventajas a esta situación. La posibilidad y disponibilidad de teletrabajar ha evitado **despidos** y ERTES, ha eliminado los desplazamientos evitando contagios, y no menos importante, ha empujado a hacer la experiencia de teletrabajar, constatando que funciona, y que, con adecuada planificación y diseño, puede ser **eficaz** y **eficiente** para el negocio y de interés para los trabajadores. Ahora bien, para ello hay que tomar en consideración **diversos factores**:

○ **Flexibilidad en el espacio y tiempo de trabajo.**

En efecto, el teletrabajo facilita la flexibilidad en esos aspectos y ello, adecuadamente diseñado y planificado puede resultar **beneficioso** para empresa y trabajador. Es importante el diálogo y la participación en el diseño de esa forma de trabajar y cuidar los **espacios** y tiempos de trabajo, así como los recursos y condiciones necesarios, para que este sea productivo, eficaz y **satisfactorio**. Además, hay que establecer perfiles que resulten apropiados. En ocasiones conviene combinar teletrabajo y presencialidad, o la sincronía del trabajo a distancia de diversos trabajadores-.

○ **Tecnología.** La innovación tecnológica es necesaria pero no suficiente. La tecnología no consiste sin más en el equipamiento digital para el trabajo personal y su co-

“El teletrabajo, al flexibilizar espacio y tiempo de trabajo introduce cambios en las interacciones cara a cara de los trabajadores y sus jefes o directores”

nexión a la red. Requiere una serie de **componentes adicionales** de **hardware** y **software** que permitan el desarrollo y funcionamiento del negocio de forma integrada y eficaz. Por ejemplo, los trabajadores a distancia han de poder acceder a toda la documentación necesaria en el desempeño de su trabajo. Además, han de interactuar con otros trabajadores o con los clientes o proveedores de forma eficaz y satisfactoria a través de las tecnologías.

○ **Organización del sistema de trabajo.** El trabajo en la empresa supone la integración de tareas y actividades de múltiples personas en una serie de procesos, con frecuencia **sociotécnicos**, que permiten la consecución de objetivos con niveles de calidad adecuados y satisfacción de los clientes. Eso requiere una buena organización del trabajo y el diseño de los procesos oportunos para el funcionamiento eficaz y el logro de resultados. También tiene implicaciones sobre la **tecnología** de la empresa -por ejemplo, la documentación en la nube y las reglas para su acceso que garanticen su seguridad-. Así la organización del trabajo ha de articular la red de personas, entidades, sistemas, tecnología e información implicadas en el negocio.

○ **La coordinación y colaboración entre diferentes actores.** ¿Es posible y eficaz esa cooperación y coordinación a distancia? ¿Cómo se ha de producir? Además, conviene clarificar cuándo es necesaria la participación del **cliente** para la prestación del servicio y la forma en que se ha de producir. Por último, es importante tomar en consideración a los “cobots” o **robots** que trabajan en cooperación con los empleados. Es cada vez mas frecuente el trabajo en el que el trabajador ha de interactuar con sistemas de inteligencia artificial cooperando con ellos trabajo y coordinando las actuaciones. La preparación del trabajador y el diseño adecuado de las interfaces es fundamental en este tipo de tareas y actividades.

○ **Las nuevas formas de liderazgo y dirección de personas.** El teletrabajo, al flexibilizar espacio y tiempo de trabajo introduce cambios en las interacciones cara a cara de los trabajadores y sus jefes o directores. Si estos no adaptan sus estrategias de dirección y liderazgo, se va a producir una pérdida importante del capital humano y social de la empresa. El teletrabajo requiere **formas**

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)

diferentes de dirigir, supervisar, monitorizar, entrenar, apoyar y evaluar a los colaboradores. No se puede renunciar a conseguir una **cultura** de empresa positiva y adecuada para el negocio y para sus integrantes y por ello es necesario cuidar los procesos de socialización y liderazgo. Por otra parte, la flexibilidad que da el teletrabajo requiere adaptaciones en las prácticas de **gestión de los recursos humanos**. Esas adaptaciones no pueden ser únicamente correctivas para evitar pérdidas. Las tecnologías digitales ofrecen excelentes oportunidades para conseguir trabajadores integrados, motivados e innovadores que realicen contribuciones valiosas y significativas en el trabajo, en colaboración con las tecnologías, si su dirección y liderazgo son adecuados.

○ **Un personal cualificado y con competencias digitales**. En este ámbito, la digitalización ha venido introduciendo nuevas formas de **interacción** con clientes y usuarios y también aquí, el confinamiento nos ha puesto ante la encrucijada de tener que cambiar nuestros hábitos, muy arraigados culturalmente, como el trato cara a cara en la prestación del servicio. Durante el confinamiento no se han podido hacer juntas de propietarios presenciales. Ello, lógicamente, ha creado una situación **excepcional** ante la que muchos esperan recuperar la “normalidad”. Ahora bien, también se ha podido ver que las tecnologías digitales para realizar reuniones on-line resultan funcionales, eficaces y eficientes. La disponibilidad para el Administrador de Fincas de esta tecnología, y su **cualificación** en el uso competente de la misma, puede facilitarle su labor y hacerla más eficaz. Lógicamente, ello supone la disponibilidad de equipamiento también para los **usuarios** y su **preparación** para usarlo. No estamos planteando la eliminación de

“Hay que proporcionar formación a los trabajadores, no solo en el uso de las nuevas tecnologías que han de manejar, sino también en las competencias digitales ”

“La flexibilidad que da el trabajo requiere adaptaciones en las prácticas de gestión de los recursos humanos”

reuniones presenciales sino la disponibilidad de estas alternativas y su uso cuando resulte oportuno.

La cualificación profesional para los nuevos retos y oportunidades

Se ha constatado con frecuencia que el “techo práctico” de la digitalización eficaz de una empresa esta condicionado por la preparación, cualificación y competencias digitales del equipo de dirección. Así, es importante conseguir una preparación de la gerencia, para que lidere y gestione de forma competente el **cambio tecnológico** y el de mentalidad que se requiere, promoviendo una cultura de digitalización en la empresa.

Además, hay que proporcionar **formación** a los trabajadores, no solo en el uso de las nuevas tecnologías que han de manejar, sino también en las **competencias digitales** más generales, como son el manejo de información digital, comunicación y colaboración digitales, creación de contenido digital, seguridad digital y solución de problemas básicos derivados de la tecnología. Finalmente, es importante que adquieran **competencias transversales** de trato con las personas y gestión de las interacciones interpersonales y grupales, mediante el uso de aplicaciones y tecnologías digitales.

Mencionemos, para terminar, la **educación** de los clientes y **usuarios** facilitándoles el conocimiento y uso de esas tecnologías, e **incentivándolo**, procurando promover la sensación de autoeficacia en las nuevas prácticas.

En resumen, nos encontramos ante **desafíos** nuevos y complejos, en los que la capacidad de **respuesta** y de renovación nos ha de permitir mostrar el valor de los **servicios profesionales**, sin competir con las tecnologías digitales sino convirtiéndolas en nuestras mejores aliadas ●

ESPECIAL



Instalación de equipos de contadores de calorías o repartidores de costes con lectura remota

Se ha publicado en el **BOE el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto**, por el que se regula **la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios**. La aplicación de la **norma afectará** a todos los inmuebles excepto aquellos de las **zonas climáticas** A y B, y los casos en que no resulte rentable o sea técnicamente inviable. El texto también establece un **calendario** para llevar a cabo la **petición de presupuesto** y para la **instalación posterior de los equipos**, así como un régimen de sanciones en caso de incumplimiento. La medida supondrá importantes ahorros económicos y de emisiones de gases contaminantes. De media, cada hogar podrá **ahorrarse** unos 250 euros anuales.

¿A qué obliga esta nueva normativa?

Si el edificio tiene varios vecinos o locales -ya sean propietarios o en alquiler- y tiene un **sistema centralizado de calefacción y/o refrigeración**, cada vecino debe pagar su consumo de calefacción o refrigeración según el consumo medido. Para conseguir este objetivo -que cada vecino pague por lo que consume-, cada piso o apartamento en el edificio debe tener instalado algún dispositivo que mida esos consumos, y alguien tiene que instalarlos, leer sus registros y hacer la liquidación de los costes por cada usuario cada mes o dos meses. Para ello, debe acudir a empresas acreditadas como **mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas**.

Aquí podemos ver a qué tipo de instalaciones afecta la nueva norma y qué obligaciones se derivan de ella:

A) Instalaciones SIN reparto de consumos

❖ Titulares de instalaciones de calefacción o refrigeración de un edificio con instalación centralizada que abastezca a varios consumidores que no disponga de un sistema que permita el reparto de consumos:

- * Instalar equipos de **contabilización individualizada** o repartidores de coste si técnica y económicamente viables, y el inmueble en zonas climáticas C, D o E
- * Lectura de contadores.
- * Información al consumidor.
- * Reparto de costes.

B) Instalaciones CON reparto de consumos

Titulares de instalaciones **con sistemas de reparto** de costes:

- * Lectura remota de contadores.
- * Información al consumidor.
- * Reparto de costes.

“La medida supondrá importantes ahorros económicos y de emisiones de gases contaminantes”

* Si no es posible, sustitución de contadores por otros nuevos antes del **1 de enero de 2027**

Qué pasos tengo que seguir

Los equipos se instalarán solo si son **técnica y económicamente** viables. Para ello los pasos a dar son los siguientes:

1. Posible Certificado de exclusión de la empresa mantenedora:

La Empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar -según IT3.4.4 del RITE-, sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización:

- Por inviabilidad técnica:

- * **Contadores individuales** en calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie -monotubos en serie-, siempre que den servicio a más de un usuario en un mismo anillo.
- * **Repartidores de costes** en sistema de calefacción equipado con emisores de calor conectados en serie -monotubos en serie-, si es una instalación en columnas -más de un usuario por columna-, ventilosconvectores o aerotermos.

- Por su ubicación geográfica:

- * **No rentables económicamente:** sistemas de calefacción en zonas climáticas A ó B.

Si no está obligado, la empresa instaladora emite un **certificado gratuito** -ver modelo en anexo II de la ley-. El propietario llevará el certificado junto a una declaración responsable -ver modelo en anexo V de la ley- a la Comunidad Autónoma. Sólo quedará exento de llevarlos si la causa es la ubicación geográfica.



2. Presupuesto de una empresa instaladora:

Si no está **excluido**, el propietario debe solicitar al menos un presupuesto que será gratuito, a una empresa instaladora -ver modelo en anexo III de la ley-. La empresa deberá especificar la valoración sobre **viabilidad técnica** y rentabilidad **económica**.

Si es positiva la valoración **-recuperación de la inversión en menos de 4 años-**, el presupuesto incluirá los siguientes datos:

- * **Coste** de la instalación.
- * **Lectura** de equipos al menos cada dos meses -cada mes si dispone de lectura remota-, reparto y liquidación individual de los costes de climatización con relación completa de sus costes energéticos.
- * **La medición**, el reparto y la contabilización del consumo real individual en esos edificios, que realice un tercero, podrán repercutirse a los usuarios finales, siempre que tales costes sean razonables y asequibles conforme a los estándares de mercado
- * **Diferenciar** los conceptos que no sean mínimos.
- * **Periodo** estimado de recuperación de la inversión -debe ser superior a 4 años-.
- * **Informar** si las tecnologías utilizadas para los servicios de lectura de consumo permiten la posibilidad de un cambio de proveedor sin gastos.

Para medir la calefacción, habrá que instalar un **contador de calefacción** -o refrigeración-. Si no se puede o es muy caro -por ejemplo, cuando la calefacción está distribuida por columnas-, se **instalarán repartidores**

de costes de calefacción en cada radiador siempre que resulte rentable.

¿Quién puede realizar la instalación?

Solo las **empresas acreditadas** como mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas definidas y habilitadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y siguientes del capítulo VII del RITE -Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios-. Es muy importante que se realice una instalación de calidad por parte de instaladores cualificados. **El 90% de las reclamaciones** posteriores a la hora de la liquidación de consumos derivan de una mala instalación.

Tanto los repartidores de coste como los evaporímetros, a diferencia de los contadores de energía, no miden la energía consumida por cada aparato, sino que facilitan, en función de su lectura, un **reparto** más o menos **equitativo** del consumo energético realizado en la globalidad de la instalación. Es por ello que se debe tener especial cuidado, no solo en el montaje sobre el radiador, sino a la hora de introducir los **valores** de emisión en el programa de cálculo que soporta las lecturas. No será correcto el reparto de costes si los **valores de emisión** no son correctos o, como desgraciadamente suele ocurrir dada la antigüedad de estas instalaciones, por desconocimiento del valor de emisión se introducen otros de radiadores aparentemente similares.

“Los equipos se instalarán solo si son técnica y económicamente viables”

En cualquier caso, a la hora de realizar la instalación de este tipo de equipos, CNI **recomienda** concretar con su proveedor cuáles son sus competencias y garantías respecto a la instalación ejecutada.

¿Cómo afecta al resto de la instalación centralizada?

La **sencillez** o **dificultad** de adaptación de cualquiera de los sistemas de control individualizado de consumo, contadores de energía o repartidores de coste, no estriba exclusivamente en los propios equipos, sino en su incidencia en la **instalación global**. La utilización de cualquiera de los elementos auxiliares señalados provoca anomalías de funcionamiento en el conjunto de la instalación centralizada por variación **del caudal necesario**, más o menos importante en función de la época del año y de la demanda de la totalidad de los usuarios.

Esta circunstancia obliga a realizar actuaciones importantes sobre la **instalación centralizada** para evitar las consecuencias no deseadas derivadas de las necesidades de caudal en la instalación, tales como aumento de ruidos, vibraciones, deterioro de bombas de circulación, válvulas, etc. Estas medidas son las que debieran ser propuestas por un instalador/mantenedor **autorizado** responsable para facilitar el correcto funcionamiento de la instalación a satisfacción de los usuarios.

En cualquier caso, antes de tomar la decisión de realizar la **instalación de un sistema** de control individualizado de los sistemas de climatización, CNI recomienda analizar el **estado real** y **perspectiva** de futuro a medio plazo de su instalación.

Una instalación por columnas cuya antigüedad sea ma-

yor de 40 años, en muy pocas ocasiones va a tener una **vida útil** prolongada, por lo que se debiera analizar la posibilidad de modificarla y convertirla en una instalación por anillo de vivienda o local, y así contabilizar conjuntos completos aumentando la eficiencia energética de la instalación.

Garantizar la lectura por otras compañías en caso de cambio de proveedor

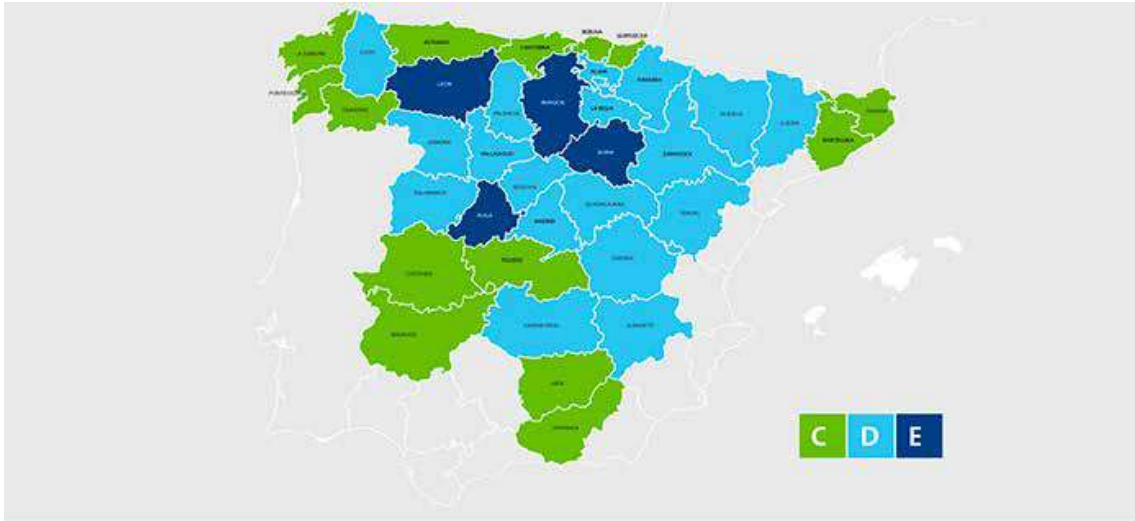
Tanto el **Real Decreto 736/2000**, como la **Directiva Europea de Eficiencia Energética**, ya reflejan la obligación de que los sistemas de contabilización de consumos estén capacitados para hacer lecturas remotas que permita la liquidación individual de los costes en base a dichos consumos.

El instalador, o en su caso la empresa encargada del servicio de medición, reparto y contabilización, deberá informar de forma previa a la **firma del contrato**, si las tecnologías utilizadas para los servicios de lectura de consumo permiten la posibilidad de **un cambio** en el **proveedor** de este servicio sin necesidad de incurrir en gastos adicionales.

Es recomendable que la empresa proveedora de los equipos utilice un sistema de **medición abierta** no vinculado al software de lectura del fabricante, lo que garantiza una **comunicación abierta** y la portabilidad de servicios entre todos los productos, evitando así que la empresa instaladora o empresas subsidiarias a esta sean las únicas capaces de realizar la lectura de los repartidores de costes o contadores.

¿Hasta cuándo tengo tiempo para realizar la instalación?

Depende de la **zona climática** en que se encuentre en su edificio y el número de viviendas que tenga. En el **cuadro a continuación** se reflejan las fechas máximas para pedir presupuestos y ejecutar las obras en función del tipo de edificio y la zona climática.



Color en el mapa	Tipos de edificio y zona climática	Deben pedir presupuesto antes de	La instalación debe realizarse antes de	Ejemplos: capitales de
E	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática E	1 de febrero de 2021	1 de mayo de 2022	Ávila, Soria, León, Burgos
D	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática D y resto de la zona climática E	1 de julio 2021	1 de octubre de 2022	Madrid, Valladolid, Segovia, Navarra, Zaragoza
C	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática C y resto de la zona climática D	1 de diciembre de 2021	1 de marzo 2023	Barcelona, Vizcaya, Guipúzcoa, Cáceres, Badajoz
C	Edificios de menos de 20 viviendas de la zona climática C	1 de febrero de 2022	1 de mayo de 2023	
A, B	Resto de edificios	La instalación es voluntaria		



... Y LA RESPUESTA ES:

¿Es obligatorio instalar, además de los contadores o repartidores, válvulas termostáticas para regular la temperatura?

El Real Decreto determina que cada **vivienda** deberá disponer de algún tipo de regulación que le permita controlar su propio **consumo**. La tipología de este sistema de regulación -válvulas de radiador manuales o termostáticas, termostatos, etc.- no se define, de modo que el titular de cada vivienda puede **elegir** qué tipo de regulación quiere instalar. En el caso de instalaciones en que la única solución es la colocación de repartidores de coste, es imprescindible la colocación de válvulas termostáticas o termostatos de ambiente en cada espacio que ajusten la temperatura ambiente en el mismo a través de la apertura o cierre del paso de fluido térmico al elemento emisor.

¿Quién es el responsable y qué sanciones hay?

El **titular** -la comunidad de propietarios o el dueño del edificio- es el responsable de que se cumpla este Real Decreto. El artículo 10 del Real Decreto establece el régimen sancionador aplicable. Las multas serán de entre **1.000 y 10.000 euros** si no se cumple con lo dispuesto en el mismo Real Decreto, siendo las comunidades autónomas las responsables de inspeccionar y multar, en su caso.

¿Y si un vecino se niega a que le instalen los dispositivos en sus radiadores?

Si un vecino se **niega** a instalar, esta nueva normativa dice que tendrá que pagar según la mayor ratio de consumo de los calculados entre sus vecinos de ese edificio, es decir, se entenderá que el que no quiere instalar los dispositivos de medición es porque no tiene ninguna intención de ahorrar, y por tanto se le penaliza haciéndole pagar como el vecino de su edificio que más paga.



La mejora de la calidad del aire interior, primer paso para cumplir con el ODS 3

La crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha dejado al descubierto las vergüenzas de las viviendas españolas, sobre todo en lo que a calidad del aire interior se refiere. Una preocupación que cobra cada vez mayor importancia para el cumplimiento de la ODS 3 Salud y Bienestar, que pone especial énfasis en la necesidad de habitar espacios saludables para conseguir el bienestar y confort de sus ocupantes.

JUANJO BUENO
Periodista

De puertas adentro, el cambio de rutinas está obligando a modificar la metodología de trabajo -apuesta por el teletrabajo, videoconferencias...- y los **hábitos sociales** -práctica deportiva indoor...- poniendo a las personas, y a su salud, en el centro de todo.

Sin embargo, según la EPA -Environmental Protection Agency-, el 72% de la exposición a compuestos orgánicos volátiles -COV-, procedentes del origen sintético del mobiliario, pinturas, textiles, etc., se produce en **espacios interiores** -viviendas, oficinas...-, donde pasamos el 90% de nuestro tiempo. Además, el aire en interiores está de media entre 2 y 5 veces más **contaminado** que en espacios exteriores.

La **renovación** del aire del interior de las viviendas se consigue, bien a través de las ventanas, o cuando no sea posible, mediante conductos de aire exterior que sustituyan el interior más viciado. Con todo, se trata de un **problema**, de fácil solución, que no solo pasa por ventilar periódicamente las zonas co-

Te acompañamos en la transición energética a **coste cero**

Medidas de Ahorro Energético

- Individualización de consumos
- Renovación de salas de calderas
- Auditoría energética gratuita

Suministro de energía

Integración de energías renovables

Gestión energética de instalaciones

Tramitación de subvenciones



Repartidor de Costes

Aprobado el RD 736/2020 de contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas

¡Solicite Presupuesto!

91 396 03 03 • comercial@remica.es

munes o el interior de las casas, sino que también demanda una **tecnología** cada vez más eficiente para los edificios, como son los sistemas de ventilación de alta calidad en beneficio de la salud, la eficiencia y el **ahorro energético**.

Con objeto de contribuir a la mejora de la calidad del aire interior, cuya contaminación causa **cuatro millones de muertes** prematuras al año, según la Organización Mundial de la Salud -OMS-, es necesario dotar a los edificios de sistemas de **ventilación** individual y centralizada con recuperación de calor que garantizan una excelente calidad del aire interior en los espacios interiores. Equipos que son capaces de renovar el aire filtrado y recuperar en hasta un 99% la energía.

Sistemas de certificación

También existen soluciones, más **preventivas** que correctivas, que contribuyen a una alta calidad del aire interior. Así, los sistemas de certificación de sostenibilidad -Breeam, Verde, LEED, y el más reciente Well- permiten identificar, medir y monitorizar las características de los espacios construidos que impactan en el bienestar de sus residentes.

Por ejemplo, siguiendo la filosofía del certificado WELL, que es el único centrado en la salud y en el confort de los usuarios, se puede contribuir a mejorar la habitabilidad de los espacios interiores, determinante en las circunstancias actuales donde todavía nos encontramos con familias que, además de compartir pequeñas estancias, sufren la falta de **luz natural**, la mala ventilación y las humedades propias las viviendas antiguas y pequeñas situadas en el centro de las capitales. A este respecto, no hay que olvidar que en **España** existen **50.000 hogares** que tienen menos de 30 metros cuadrados y más de medio millón con una extensión de entre 30 y 45 metros cuadrados, según el INE.

El **certificado WELL**, que mide no solo la calidad del aire, sino también los **beneficios del agua**, la alimentación, iluminación, movimiento, confort térmico, sonido, materiales, comunidad y bienestar emocional, se puede aplicar a cualquier tipo de edificios -excepto residencial unifamiliar-, contribuyendo con ello a mejorar el bienestar de las personas que residen u ocupan estos inmuebles.



Rehabilitar con criterios energéticos

La rehabilitación de edificios y viviendas, y la regeneración del entorno construido, es otra de las vías para que los ciudadanos ganen en calidad de vida. Y aquí el papel de los **Administradores de Fincas** es fundamental. No solo se trata de velar por el buen funcionamiento de los inmuebles, sino que su labor de información y divulgación es vital para conseguir, a través de la **rehabilitación energética**, edificios más habitables y saludables. Un proceso que, de ejecutarse con éxito, incidirá de manera directa en la salud de los vecinos.

Además de los Administradores de Fincas, a través del Consejo General de Colegios, también los arquitectos técnicos y los médicos están fomentando la edificación saludable. Así, el Consejo General de la Arquitectura Técnica, conjuntamente con el Consejo General de Colegios Oficiales de Médicos -CGCOM-, ha editado la guía **“Edificios y salud. Las siete llaves para un edificio saludable”**.

En este manual algunos aspectos como la calidad del aire interior y del agua, el confort acústico y térmico, los materiales de construcción, o la accesibilidad son ampliamente analizados para ver cómo afectan a la salubridad global de una edificación y, principalmente, cómo pueden mejorar o empeorar la salud de sus ocupantes.

Entre los materiales más conocidos que afectan a la salud estaría el **amianto**, cuya manipulación puede provocar cáncer de pulmón. Aunque su uso está prohibido desde 2001, muchas edificaciones todavía cuentan con este material. La UE se ha propuesto el “desamiantado” de todos los edificios para 2028.

Esta guía también cita el **plomo**, que se ha utilizado en las instalaciones de suministros de agua potable o tuberías en los edificios hasta finales de los setenta, y que en la actualidad está clasificado como un tóxico general por la OMS●

VEN A WATIUM Y CARGATE DE ENERGÍA POSITIVA

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

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

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

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

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

Envíanos su última factura completa a comercial@watium.es



Actuaciones preprocesales del Administrador de Fincas en el desahucio por falta de pago

A la hora de interponer un desahucio por falta de pago, existe una fase previa al procedimiento judicial que puede resultar fundamental para el éxito de la acción y en la que la intervención de los Administradores, en la gestión de la llamada administración vertical, resulta fundamental. Qué decir tiene que, como todos conocemos, los desahucios y/o al menos los impagos de rentas están experimentando un aumento exponencial en estos difícilísimos tiempos que nos ha tocado vivir.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado

Profesor titular del Máster de Acceso a la Abogacía en el área de Procesal Civil, Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal

En el ámbito de actuación de los Administradores de Fincas colegiados, que por su especial **cualificación** requieren, a su vez, un alto grado de conocimiento en la materia, se encuentra, en palabras del CGCAFE -recogido en su web- que comparto plenamente, las siguientes funciones: “Se ocupa desde la selección del arrendatario, redacción y firma del contrato, constitución de la fianza, obtención de la cédula de habitabilidad, cobro de la renta, actualización de la misma, repercusiones, pago de los gastos e impuestos, incluido el IVA, aplicación de retenciones sobre el IRPF, gestionar el traspaso de locales comerciales, atender las obras de reparación y mejora, en su caso, y las obligaciones derivadas de las relaciones laborales con empleados del inmueble; liquidación al propietario, hasta la gestión sobre los morosos o asesoramiento sobre cualquier cuestión o incidencia en el arrendamiento”.

Es decir, dada la atribución de funciones relacionadas con la gestión sobre los **morosos** y el asesoramiento sobre cualquier cuestión o incidencia en el arrendamiento, se debe incluir en dichas funciones la “gestión sobre los morosos”, indubitadamente la de preparación del **requerimiento de pago** del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-, previo al procedimiento de **desahucio**, fase preprocesal de gran relevancia, como decimos, para el éxito de la acción como a continuación veremos.

Enervación del desahucio

Para poder llegar a un claro entendimiento de lo planteado, por sus particulares matices, debemos comenzar por exponer un concepto básico, y preguntarnos: ¿En qué consiste, entonces, la **enervación**?

Pues bien, como hemos indicado se encuentra regulada en el artículo 22.4 de la L.E.C, y muy básicamente, podemos definirla de la siguiente manera:

“La enervación del desahucio, es la posibilidad que se le concede al **inquilino** de pagar o consignar las cantidades debidas y poner fin al juicio de desahucio que contra él se ha iniciado, pudiendo, por tanto el arrendatario continuar en la vivienda o local arrendado.”

Es decir, tal y como aparece configurada en nuestra legislación, se trata de una especie de **derecho** absolutamente excepcional y, por tanto, la Ley limita su utilización a una única ocasión a lo largo de toda la vida del contrato de arrendamiento.

Excepciones al derecho de enervación

Existen en la ley procesal dos **excepciones** a este ejercicio del derecho de enervación por parte del arrendatario. Así, y en primer lugar, no cabrá “derecho o posibilidad de enervación” si el arrendador, antes de interponer la demanda de desahucio por falta de pago, hubiese requerido de pago al arrendatario con al menos **treinta días** de antelación a la presentación de la demanda en el Juzgado y, a su vez, por parte del inquilino no se hubiese realizado el pago antes de la referida interposición judicial de la demanda, y en segundo lugar tampoco cabrá cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio ya en una ocasión anterior.

Presentación de la demanda

Es en este preciso momento previo a la presentación de la demanda, a la hora de la práctica del requerimiento, cuando hay que poner sumo cuidado en el cumplimiento de los **requisitos** para su efectividad, y cuando la intervención del **Administrador de Fincas colegiado** adquiere una gran **importancia**. Un requerimien-

“La enervación del desahucio es la posibilidad que se le concede al inquilino de pagar o consignar las cantidades debidas y poner fin al juicio de desahucio que contra él se ha iniciado”

to mal hecho, como veremos, nos puede conducir, casi inexorablemente, al fracaso de nuestras pretensiones.

Sobre este extremo, el contenido que ha de tener el requerimiento de pago efectuado al inquilino, se ha pronunciado el **Tribunal Supremo en la Sentencia de 28 de mayo de 2014** que, ante las discrepancias existentes entre algunas Audiencias Provinciales, fijó **doctrina** sobre su naturaleza y contenido, para que produzca pleno efecto jurídico. Así, en el Recurso de Casación y extraordinario por infracción procesal Número.: 1051/2012, siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas, se fija como doctrina jurisprudencial, la siguiente: “El requerimiento de pago que se hace al amparo del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo”.

Requisitos exigibles

Siguiendo con el contenido de la Sentencia y teniendo claro los aspectos que no son necesarios de figurar en el requerimiento del artículo 22.4 LEC, pasamos, a continuación, a desglosar los **requisitos** que, en función de la resolución de nuestro Alto Tribunal, sí son exigibles o necesarios como contenido mínimo del requerimiento previo al ejercicio de la acción de desahucio, para que éste surta todos sus efectos jurídicos, que son los siguientes:

- 1.- La comunicación ha de contener un **requerimiento de pago** de renta o cantidad asimilada a la renta.
- 2.- Ha de ser **fehaciente**, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente. Generalmente se practica por **bufofax** o **mail certificado** o cualquiera de las formas en que se permita la posterior acreditación del envío mismo en todos sus extremos.
- 3.- Ha de referirse a **rentas impagadas**.
- 4.- Debe transcurrir el **plazo** legalmente previsto, que como hemos visto es de un mes.

●

“Se trata de una especie de derecho absolutamente excepcional y, por tanto, la Ley limita su utilización a una única ocasión a lo largo de toda la vida del contrato de arrendamiento”

●

5.- Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la **cantidad reclamada** como deuda.

Sin embargo, reiteramos que el Tribunal Supremo no exige que se comunique al arrendatario:

- 1.- Que el **contrato** va a ser resuelto.
- 2.- Que no procederá enervación de la acción de **desahucio** si no se paga en el plazo preceptivo.

Hemos de agradecer que se haya llegado a la fijación de tal doctrina por el Tribunal Supremo, dada la existencia en aquel momento de criterios doctrinales divergentes entre las Audiencias Provinciales que favorecía que se pudieran resolver, de forma distinta, recursos en función del criterio que en cada provincia se siguiera sobre el contenido del requerimiento.

Comunicación fehaciente

Una segunda cuestión, relacionada con el asesoramiento del Administrador de Fincas colegiado en el camino preprocesal del desahucio por falta de pago, es el hecho que ocurre en muchas ocasiones, en la que nos encontramos con que a la hora de enviar una **comunicación fehaciente** a un arrendatario de reclamación de rentas conforme al antedicho artículo 22.4 de la LEC, éste no la recoge de forma intencionada.

Pues bien, afortunadamente la solución Jurisprudencial en este caso es bastante lógica, salvo alguna excepción muy residual, y se entiende casi unánimemente como doctrina que “la notificación tiene siempre naturaleza unilateral, no se encuentra sujeta a forma aunque sí a su prueba, tiene carácter recepticio en cuanto tiene que llegar a conocimiento del **arrendatario**, más su finali-

Descubre la manera más fácil
de administrar tus Comunidades

FYNKUS



DISPONIBLE EN
 Google play

Disponible en el
 App Store

www.fynkus.com



dad queda satisfecha cuando el arrendador utiliza todos los medios a su alcance para que así sea, de modo que solo impide conocer el contenido de la misiva la voluntad **obstativa** o **renuente** del arrendatario a quien va dirigida.”

Así, el propio **Tribunal Constitucional** ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto como nos indica la AP Barcelona, Sec. 4.ª, 650/2009, de 14 de diciembre que nos hace expresa referencia en su contenido a las sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo, y 6/2003, de 20 de enero, cuya doctrina es la siguiente : “Que los **actos de comunicación** producen **plenos** efectos cuando su frustración

se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada”.

Es decir, que como no puede ser de otra manera, dicha comunicación, enviada de forma fehaciente, va a producir todos sus efectos jurídicos, en el sentido de que tengamos prueba de su envío, fecha y contenido, y el hecho de no estar entregada por ser rehusada o no retirada por el receptor lógicamente no implica una acreditación de **falta de conocimiento** por parte del destinatario, sino tan solo prueba la voluntad renuente del mismo a recoger la documentación correspondiente y ser notificado ●



CONCLUSIÓN

En conclusión, como en otros procedimientos judiciales dentro del ámbito inmobiliario, resulta fundamental, como hemos visto, el papel que **desarrolla** el Administrador de Fincas colegiado en la fase **preprocesal** y su decisiva influencia en el proceso de **desahucio por falta de pago**, debiendo ser extremadamente cautelosos a la hora de enviar un requerimiento a los efectos previstos en el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues se ha de cumplir, necesariamente para su validez, con los requisitos que dicho artículo indica y que la Jurisprudencia se ha encargado de desarrollar creando la Jurisprudencia indicada “ut supra”. El no realizarlo de esta manera puede suponer, en definitiva, el **fracaso** de la pretensión.

COVID-19

La cláusula “rebus sic stantibus” Arrendamientos uso distinto

Hay disparidad de criterios y de jurisprudencia. Siendo la última del Tribunal Supremo -TS-, Sala Civil, núm. 156/2020, de 6 de marzo, que rechaza esta aplicación, aunque el tema no es de arrendamientos urbanos, como otras de las que se citan en los comentarios de los juristas que están a favor de aplicar dicha cláusula.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES

Abogado

Por mi parte, respetando la postura de otros juristas de gran nivel, tengo que reiterar y mantener mi posición de que ahora mismo no cabe la aplicación de esta cláusula “rebus sic stantibus” porque ya hay norma legal que aplicar, el **Real Decreto Ley 15/2020**, que marca los derechos y obligaciones de las partes consecuencia del “estado de alarma” recogido en el Real Decreto 463/2020.

Por cierto, uno de los juristas de prestigio que más ha defendido esta cláusula, catedrático y anterior miembro del Tribunal Supremo, en el periódico La Vanguardia de “1 de junio, aboga por reformar la Ley -el RDLEY 15/2020- para regular la cláusula “rebus stantibus”, por lo que supone un **reconocimiento** de que actualmente ya hay normas que aplicar. Y que así lo ha pedido al Ministerio de Justicia.

Aclaro, además, que yo sí fui partidario **de aplicar** esta cláusula excepcional desde la vigencia de dicho Real Decreto -14 de marzo- hasta que aparece el Real Decreto Ley 15/2020 -vigencia del 22 abril-, pues en ese intervalo no había norma legal concreta que aplicar.

Todos los autores mencionan gran cantidad de artículos del **Código Civil**, por mi parte, cuando tuve que informar al respecto, consideré que eran los arts. 22.3 y 26 de la LAU -aplicable igualmente a los arrendamientos de uso distinto a vivienda, conforme el art. 30 de la misma normativa- y también el art. 1558 del Código Civil, incluso el art. 1575, aunque se trate este último de “predios rústicos”, a efectos de dejar de **pagar la renta** o conseguir una **rebaja proporcional**, pero insisto, que a partir del Real Decreto Ley 15/2020 -BOE 22 abril-, **ya hay normativa aplicable** y no se necesita acudir a estos efectos a la Ley de Arrendamientos Urbanos o al propio Código Civil.

Que estos nuevos preceptos sean **justos** o **injustos** es otra cosa, desde luego no soy de los que aplauden al Gobierno en este sentido, porque falta equidad para unos y para otros, especialmente para los arrendatarios que han tenido cerrado el local, incluso para actividades de

“Si se acude a los Tribunales, la Sentencia es imprevisible, por eso creo que lo mejor es tratar de llegar a un acuerdo”



profesionales, es decir, para todos los alquileres distintos a la vivienda.

Inquilinos vulnerables

La ayuda para los inquilinos de **vivienda** que estén en situación de “vulnerabilidad” es más o menos correcta –Real Decreto Ley 11/2020-, pero también han tenido esa situación y siguen teniendo los arrendatarios calificados como de **uso distinto** y en este sentido el RDLEY 15/2020 no es **equitativo**, pues en los primeros cabe que reciban ayudas a través de las comunidades autónomas, algo que no ocurre con los segundos, pero no tengo más remedio que aceptar los citados RDLEY, ambos ya ratificados por el Congreso. El último, como digo, es un atentado contra la economía general y de muchos arrendatarios, pues han tenido el negocio cerrado y ahora, cuando abran otra vez el local, las exigencias sanitarias y la economía general harán que la **renta actual** sea una carga en la mayoría de los casos imposible de llevar, en perjuicio de todos.

En fin, en todo caso, si se acude a los Tribunales, la Sentencia es imprevisible, por eso creo que lo mejor es tratar de llegar a un **acuerdo**. Al arrendador no le compensa un proceso de desahucio por falta de pago, pues sin perjuicio de lo que resulte de la resolución judicial, es claro que los locales han estado cerrados

“Es necesario un convenio equitativo y evitar los desahucios por falta de pago, reiterando mi postura en contra de la doctrina *rebus sic stantibus*”

y ahora ya abren, pero con muchas **restricciones**, y es muy posible que no puedan pagar la renta convenida y al arrendador le será muy difícil encontrar a un arrendatario que en estas condiciones abone la misma cantidad renta que abonaba el anterior, salvo contadas excepciones.

Termino reiterando lo anterior, todos deben comprender la situación y buscar acuerdos que permitan que la actividad desarrollada por el arrendatario continúe. Es necesario un convenio equitativo y evitar los **desahucios** por falta de pago, que serán largos y que no favorecen a ninguna de las partes, reiterando mi postura en contra de la doctrina “*rebus sic stantibus*”, pero reconociendo que el RDLEY 15/2020, norma legal aplicable, no es **coherente** con ninguna de las partes, especialmente con el arrendatario ●

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

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

ÁREA DE GRANDES CUENTAS EN **GRUPO PREVING**

TRIPLE VALOR AÑADIDO PARA TU EMPRESA

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

DGC | Dirección de Grandes Cuentas

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

PMS | Promoción de la Salud

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

SMA | Servicios Médicos Asistenciales

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

NUESTRO MODELO DE ACTUACIÓN



COVID-19

Consejos prácticos para defenderse de una demanda de revisión de renta por efectos del COVID-19

La presentación de demandas de juicio ordinario exigiendo la revisión a la baja de la renta contractual de arrendamientos de local de negocio está inundando los juzgados de España desde que se reanudaron los plazos procesales el pasado 4 de junio por mor del art. 8 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO. SOCIO DE FUENTES LOJO

Abogado. Profesor de Derecho Procesal en la UOC. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña.

La incapacidad del **Gobierno** de adoptar medidas legales adecuadas para dar solución al impacto de la pandemia del COVID-19 en las relaciones arrendaticias de uso distinto de vivienda, ha generado una elevada **inseguridad jurídica** que se está traduciendo en una enorme litigiosidad en la materia, evidenciándose la inidoneidad del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Es probable que muchas de estas demandas sean **desestimadas** por los tribunales si se plantea una defensa jurídica solvente, pues son muchos quienes tratan de aprovecharse de dicha **inseguridad jurídica** para exigir una modificación de la economía del contrato favorable a sus intereses, pero inconsistente jurídicamente, olvidando la aplicación excepcional y subsidiaria de figuras jurídicas como la tan manida estos días cláusula “rebus sic stantibus”.

Demanda del arrendatario

Si es el **arrendador** y recibe una demanda de este tipo, debe tener en cuenta los siguientes extremos para analizar la viabilidad de la misma:

1º) **Verifique** si en el contrato existe una cláusula de desistimiento. En caso afirmativo, y salvo que el plazo de preaviso previsto sea excesivamente largo, es improcedente la pretensión de exigir una **rebaja** de la renta

“Si la renta pactada es fija, el arrendatario solamente tendrá derecho a exigir rebaja de renta por el período de tiempo del cierre administrativo del local y durante el tiempo en que ha existido una limitación en el aforo del local”



Renueva tus contadores con el sistema vía radio

- Lectura en remoto, sin entrar en la vivienda
- Avisos de fugas y consumos anómalos
- Información diaria en la Oficina Virtual y en la nueva APP



**Nueva Orden
ICT/155/2020**



Obliga a la renovación de los
contadores de agua con más
de 12 años de antigüedad

CONTACTA CON NOSOTROS:

Teléfono 91 334 28 29

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com



GOMEZ GROUP 

METERING



contractual en estos casos, pues el arrendatario tiene la posibilidad de salirse del contrato y nadie le obliga a continuar dicho negocio jurídico si tan gravoso como manifiesta resulta su cumplimiento.

En este sentido, si usted está en fase **precontenciosa**, podrá **desactivar** una futura demanda de este tipo notificando al **arrendatario** que le otorga un derecho de desistimiento extraordinario con motivo de la **pandemia** del COVID-19 para que pueda desligarse del contrato, especialmente de interés en aquellos casos en que el arrendatario está **impagando** la renta y es previsible que entre en concurso, haciendo ilusorio el cobro de las rentas debidas.

2º) **Compruebe** si el arrendatario estaba en **mora** antes del pasado 14 de marzo, momento en que se declaró el estado de alarma en España -Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19-. En caso afirmativo, el arrendatario no tendrá la condición de contratante de buena fe, que es **indispensable** para poder invocar con éxito la cláusula “rebus sic stantibus”. Nótese que esta figura de corte jurisprudencial se fundamenta en el principio de buena fe y lealtad contractual.

3º) Compruebe si el arrendatario **le ha abonado la renta** que él considera “justa”, pues en caso contrario tampoco tendrá la condición de **contratante de buena fe**. Al menos, debería haber ofrecido a la propiedad el importe de renta que considera justa respecto de las rentas que se han ido devengando.

●

“Si en el contrato se ha pactado una renta mixta en función de la facturación de la actividad que se desarrolla en el local, dicho riesgo sí será trasladable al arrendador en estos casos”

●

4º) Compruebe si existe **renta fija o mixta-variable**. En el primer caso, usted no asume ningún riesgo relativo a la **actividad económica** que se desarrolla en el local y, por tanto, no procede exigir rebaja de renta alguna por la caída de la facturación en la actividad económica del arrendatario, salvo que esta sea causada por no haber podido explotar el local conforme al fin económico pactado.

En otras palabras, si **la renta pactada es fija**, el arrendatario solamente tendrá derecho a exigir rebaja de renta por el período de tiempo del **cierre administrativo del local** y durante el tiempo en que ha existido una **limitación en el aforo del local** a raíz de las medidas legales sanitarias, pero en ningún caso porque se haya desplomado el consumo o el turismo en España a raíz de la pandemia, pues el arrendador es ajeno al riesgo empresarial del arrendatario por muy imprevisible que sea su causa. Por el contrario, si en el contrato se ha pactado una **renta mixta** en función de la facturación de la actividad que se desarrolla en el local, dicho riesgo sí será trasladable al arrendador en estos casos●



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España

AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2021"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2021", cuyo importe es de 27,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos)

La Agenda 2021 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ejemplar/es de la Agenda "Administración de Fincas 2020" a 27,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

Remito cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas del Banco/Caja nº , por importe de €

Remito copia de la transferencia bancaria realizada el día a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander nº ES64-0049-6702-68-2816034066.

Nombre y Apellidos
Nombre de la Sociedad
Teléfono.....Fax.....Email.....
Dirección
C.P.....Población.....Provincia.....
Nº ColegiadoDNI/NIF

**Remitir: CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
Servicio de Publicaciones
Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. -
28006 MADRID
E-mail: secretaria@cgcafe.org
Telf. 91 576 92 17**



LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

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

ARRENDAMIENTOS URBANOS

La duración de un contrato de arrendamiento en tácita reconducción depende de cómo se haya fijado la renta y no de la periodicidad de su pago

“Esta es la interpretación que ha de imponerse como más acorde con lo previsto en la propia letra del artículo 1581 y en la finalidad de dicha norma, la cual está prevista para los supuestos en que se omite en el contrato la fijación de su duración, no siendo lógico entender que un mero fraccionamiento mensual de una renta fijada anualmente determine que la duración del contrato es mensual, pues de ser así carecería absolutamente de sentido la determinación de la renta correspondiente a un año en el propio contrato, pues para ello -si quería ser conocida- bastaría una mera operación aritmética, como se ha dicho. ...” **(STS, Sala de lo Civil, Sección 1 , n  530/2018, de 26 de septiembre)**

Duración de contrato de arrendamiento de local de negocio TRLAU 64 con traspaso posterior a la entrada en vigor de la LAU 94

“Es lo cierto que quien era arrendatario en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994 procedió al traspaso del local en favor de la hoy demandada en fecha 15 de enero de 2002 de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del TR 1964. Para este caso la DT 3.  contiene una norma especial ya que el beneficiario de este traspaso -la demandada- ya no será arrendatario hasta su jubilación o fallecimiento, pues le es de aplicación lo previsto en el apartado B3, párrafo quinto, DT 3. , en el sentido de que “este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley”, aplicándose lógicamente el plazo que d  lugar a una duración mayor del contrato.” **(STS, Sala de lo Civil, Sección 1 , núm. 605/2018, de 6 de noviembre)**

El derecho de adquisición preferente del arrendatario también opera en caso de enajenación forzosa siempre que el contrato de arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad

“Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame **venta pública** (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil). Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una **ejecución forzosa** es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.”

“(…) En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto, sin perjuicio de que si la inscripción se produjo con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de cargas el arrendatario haya debido ser convenientemente notificado.”
(RDGRN de 14 de septiembre de 2018)

La acción directa del arrendador contra el subarrendatario permite exigir las rentas que haya dejado de pagar el arrendatario, pero no la resolución del contrato de arrendamiento

“... QUINTO.- Ahora bien, todo esto que se dice no puede justificar la procedencia del desahucio. Se han

“Se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales”

acumulado dos acciones de las que sólo una puede ser ejercitada frente a la **parte demandada**, la de cobro de las rentas en uso de esa posibilidad recogida en la ley, y que en definitiva precisa de una específica referencia legal ya que resulta opuesta al principio general de que sólo los ligados por el contrato tienen acción para reclamarse entre sí, pues sólo a ellos vincula el negocio jurídico del que se trate. Pero para hacer ejercicio de la acción acumulada de resolución por impago, no tiene la parte demandante legitimación activa, ya que en definitiva esa acción resolutoria no viene incluida en las posibilidades del precepto invocado, ese que contiene la acción denominada directa, y sólo puede ser ejercida en el caso de que el subarrendatario no pague la totalidad de la renta por el que resulta ser su **arrendador**, es decir por el arrendatario. Lo que está en manos de la parte apelante será hacer ejercicio de la acción de resolución del contrato y de **desahucio** frente al **arrendatario**, sin que además para ello sea exigible demandar a su vez al que aparece en esta actual causa como demandado, el subarrendatario, siguiendo en ello la doctrina que recoge la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1999, nº 463/1999. Como es obvio, y por razones generales procesales, nada de lo que se ventila en esta actual causa puede afectar a la posición jurídica del arrendatario, que no ha sido parte en el pleito, ni puede tener influencia en su postura, derechos u obligaciones frente a uno u otro litigante, sin perjuicio de liberación parcial en todo caso para el subarrendatario por el pago al que se le condena. ...” **(SAP Huelva, Sec. 2ª, 420/2018, de 27 de julio)** ●

ARAGON

Reunión con el alcalde de Zaragoza y representantes de Zaragoza Vivienda



Miguel Ruiz Lizondo y **Ángel Cavallia**, presidente y secretario del Colegio, se reunieron con el alcalde de Zaragoza, **Jorge Azcón** y representantes de **Zaragoza Vivienda**. El encuentro se enmarcó dentro de la ronda de presentaciones del **Plan de Rehabilitación 2020** a profesionales del sector y entidades sociales de la ciudad. En esta reunión se informó a los representantes del Colegio sobre el plan extraordinario que el Ayuntamiento va a llevar a cabo en **rehabilitación de vivienda** durante este año, en el que se va a invertir la cifra récord de 6,8 millones de euros.

El Plan que va a impulsar el Ayuntamiento de Zaragoza permitirá rehabilitar casi **1.200 viviendas**, lo que beneficiará a 2.800 personas y generará una inversión de 18,6 millones de euros y alrededor de 335 empleos directos.

Igualmente, una comisión de CAF Aragón se reunió con el gerente de

Zaragoza Vivienda, **José María Ruiz de Temiño**. En este encuentro se trataron varios temas, como son las diferentes líneas de ayudas a la **rehabilitación residencial**, se solicitó la ayuda de nuestro Colegio para su promoción y el nuevo programa de inserción para **personas sin hogar** puesto en marcha por el Ayuntamiento de Zaragoza.

BARCELONA Y LÉRIDA

Nueva hemeroteca de la revista profesional "Consell"



Como resultado de unos meses de mucho trabajo, la Comisión de la Revista CONSELL, formada por miembros de los tres colegios de Cataluña -CAFBL, CAFGI y COAFT-, ha creado una nueva **hemeroteca** de la revista profesional, con el objetivo de ofrecer un **espacio** mucho más **moderno** y **completo**.

Esta plataforma es una apuesta por la digitalización, siendo muy conscientes de la importancia que el mundo digital tiene hoy en día en todos los sectores. Y el Consell se ha propuesto hacer llegar más cómodamente la información de la revista profesional a todos los/as colegia-

dos/as y, además, centrándose en el **usuario**, con un **diseño renovado** y mucho más actual y una navegación muy intuitiva.

Desde esta nueva plataforma se puede consultar fácilmente toda la información de todos los números de las revistas "CONSELL". La búsqueda de artículos de cualquier revista se puede hacer por **autor** o por temática. Además, los usuarios tienen a su alcance todos los números completos de las revistas, así como una sección de Legislación con un buen número de artículos legislativos, muy útil para resolver cualquier aclaración sobre algún tema concreto.

Otra **novedad** es que se pueden **marcar** los artículos para que se queden guardados y así, poderlos consultar más cómodamente cuando el usuario quiera. Además de poder descargarlos en formato PDF.

Para consultar la hemeroteca, los/as colegiados/as deben hacerlo mediante la misma contraseña que utilizan para acceder a su área privada. Deseamos que sea todo un éxito.

CÁDIZ y CEUTA

Renovación de cargos en el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz

Carlos de Osma, hasta ahora vicepresidente primero del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, se ha convertido en el nue-

LA TECNOLOGÍA MÁS AVANZADA DEL SECTOR

Integración con WhatsApp

Lectura de buzones AAPP

Agregador de consumo

Agregador financiero

Módulo de morosidad

Inteligencia artificial

Centralita integrada

App para vecinos

Juntas virtuales

Bots

IoT



vo **presidente** de nuestro Colegio, una vez que **Rafael Trujillo** ha hecho efectivo su cese como máximo mandatario en la Junta General de Colegiados que tuvo lugar en la Confederación de Empresarios de Cádiz, todo ello por causas **personales** y **familiares** una vez que ha cumplido 68 años, y ha permanecido como presidente durante **32 años**.

Desde 1984 como directivo de la Corporación, y más de 40 años en el Colegio, **Trujillo** da un paso al lado como mandatario, aunque seguirá participando como colegiado, y **colaborando** con la nueva Junta de Gobierno, la cual lo ha nombrado **Presidente Honorífico**. **Trujillo** en su discurso de despedida en el cargo, agradeció todo el apoyo tenido en estos años, y manifestó su deseo de dar paso a **nuevos tiempos**, si bien se prestó a colaborar y seguir aportando su experiencia, ya que recordó que no se jubila, y que seguirá en el ejercicio profesional como siempre.

La cita sirvió para llevar a cabo la acostumbrada toma de juramento profesional a los nuevos incorporados, con la presencia de **Manuel Estrella Ruiz**, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz y Colegiado de Honor. Así mismo se

entregaron las **distinciones** y **nombramientos honoríficos**, que en esta ocasión ha recaído en tres colegiados.

Emilio Trigueros Serrano, miembro fundador del Colegio con más de 50 años de colegiación, fue nombrado **Colegiado de Mérito** y recibió la Medalla de Oro del Colegio.

Por su parte, **Sebastián Montaldo Puerto**, con más de 40 ocupando cargos en el Colegio, fue nombrado **Colegiado de Honor** y Vicepresidente Honorífico recibiendo la Medalla de Oro.

Finalmente, **Rafael Trujillo Marlasca**, fue nombrado **Colegiado de Mérito** y Presidente Honorífico, y recibió la Medalla de Oro del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, recibiendo una aclamación masiva por todos los asistentes que agradecieron así a labor acometida en todos estos años.

CANTABRIA

El CAFCA se suma a la recogida del Banco de Alimentos

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, **Alberto Ruiz-Capillas**, y los miembros de la junta directiva de esta institución colegial **Rut García**, **Belén Gil** y **Francisco Gutiérrez**, participaron, en el Palacete del Embarcadero, en el reparto y recogida de donaciones para el **Banco de Ali-**



mentos destinadas a las personas y familias más vulnerables que han visto agravada su situación durante la actual crisis sanitaria.

En el acto, **Ruiz-Capillas** agradeció la solidaridad de los muchos Administradores de Fincas colegiados que han participado en esta iniciativa para dar apoyo a quien más lo necesita y mostró el **“permanente compromiso”** del CAFCA para intentar poner freno a la emergencia social provocada por el coronavirus.

‘Palacete del Embarcadero. Zona Cero de la Solidaridad’ ha permitido la recogida de alimentos no perecederos y artículos de primera necesidad donados por empresas y ciudadanos.

EXTREMADURA

Asamblea General Ordinaria

El Colegio de Extremadura ha celebrado su Asamblea General Ordinaria de colegiados, noticia que pasaría desapercibida en circunstancias normales, pero esta ha sido la primera vez que se hace de forma **virtual** y ha **resultado** un rotundo éxito.



Desde la **Comisión de Comunicación** de este Colegio, nos informan de la intensa **actividad realizada**, dando traslado de todos los cambios normativos acontecidos en este periodo a los colegiados a través de sus sistemas de comunicación interna y cumpliendo con la **labor social** del Colegio y sus colegiados, informando a los ciudadanos a través de las **redes sociales** y a través de la gran cantidad de intervenciones en los medios de comunicación locales y autonómicos de **Teresa Lechado**, presidenta del Colegio, y de los miembros de la Junta de Gobierno.

También se ha realizado un magistral seminario virtual denominado **“Gestionando el cambio”**, tan útil y necesario en estos momentos, impartido por **Carlos Ongallo** como plato fuerte de la formación para que los Administradores de Fincas colegiados estén **preparandos** ante el reto que en el que ya estamos inmersos como buenos profesionales y colegiados.”

GRANADA

Bolsa benéfica



Durante los meses de la pandemia **COVID19**, el CAF Granada ha promovido la creación de una bolsa benéfica para recaudar fondos para el **Banco de Alimentos** de Granada. Se hizo un llamamiento a la solidaridad de los colegiados para que realizaran sus **aportaciones voluntarias**, y se hizo entrega del importe recaudado a **Indalecio García Sánchez**, presidente; y a **Margarita Cristina Álvarez Díaz**, vicepresidenta 1ª y tesorera de Banco de Alimentos de Granada. **Gracias** a los colegiados que han colaborado en esta campaña.

GUIPÚZCOA Y ÁLAVA

Premios Ekierakin



El pasado 10 de septiembre se han presentado, en el hotel M^a Cristina de Donostia, la primera edición de los **Premios Ekieraikin – Edificios Eficientes**, organizados por el Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava con la inestimable colaboración del Colegio de Administradores de Bizkaia y la Dirección de Planificación y **Procesos Operativos de Vivienda del Departamento de Planificación Territorial de Vivienda del Gobierno Vasco**.

El acto de presentación ha contado con la presencia del director de Planificación y Procesos Operativos de

Vivienda del Gobierno Vasco, **Mario Yoldi**, el diputado Foral de Medio Ambiente, **José Ignacio Asensio**, así como los presidentes de ambos Colegios Territoriales de la Comunidad Autónoma, **Francisco Javier Montero** y **Pablo Abascal**.

El **objetivo** de dichos premios es promover la **eficiencia energética** reduciendo así las emisiones que se producen en los edificios -residenciales y terciarios- que gestionan los Administradores de Fincas y contribuyendo, de manera directa, al cambio climático.

HUELVA

Carteles con las obligaciones para prevenir contagios en las comunidades

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva mantiene el cauce de colaboración abierto con los ayuntamientos más poblados de la provincia para seguir concienciando sobre la importancia de **extremar** la precaución y la **prevención** en el ámbito de las comunidades de propietarios, y con este fin ha realizado una nueva **cartelería** informativa, recogiendo la legislación vigente a este respecto en los inmuebles y zonas comunes mientras dure la pandemia por la **Covid-19**.



Con la difusión de estas recomendaciones obligatorias para evitar la propagación del coronavirus en las comunidades de propietarios “a través de unos mensajes muy sencillos e ilustrativos”, según destacó el presidente de los colegiados, **Alejandro Chamorro**, los ayuntamientos de **Huelva capital, Lepe, Isla Cristina, Ayamonte, Lepe, Punta Umbría, Moguer, Gibraleón, Cartaya o San Juan del Puerto**, secundan la iniciativa de instar a los vecinos a seguir las normas, tanto en espacios comunes internos como externos, además de evitar las congregaciones y usar el ascensor lo mínimo posible.

El COAF agradece a todos los **onubenses** “su responsabilidad a la hora de mantener estas medidas en todos los espacios comunes, entendiendo que es una manera de contener y vencer al coronavirus y que la segunda ola de la pandemia no se cebe en los municipios onubenses”. Para ello, además del propio colegio, los ayuntamientos colaboradores han difundido la información y cartelería correspondiente en sus páginas webs, redes sociales y en los edificios.

MADRID

CAFMadrid lanza la campaña “Siempre a tu lado”

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha lanzado la campaña “Siempre a tu lado” en donde pone en valor la labor de **asesoramiento** del Administrador de Fincas colegia-



do con el presidente de comunidad a través de una estrategia 360º en **TV, radio y soportes digitales**. Todo ello con un doble objetivo: dar a conocer la actividad del presidente, que confía en su Administrador de Fincas colegiado para asumir las obligaciones que conlleva el cargo, y **prestigiar** la labor que este último profesional realiza para la mejora de la calidad de vida de los vecinos en la Comunidad de Madrid.

Esta campaña trata de aportar **confianza, seguridad y tranquilidad** a los madrileños, personificados en una presidenta de comunidad. Directora ejecutiva de una gran empresa, esta presidenta, que se rodea de los mejores profesionales en su actividad laboral, **confía** en su Administrador de Fincas colegiado para que la comunidad de propietarios donde reside funcione correctamente. Sobre todo, en los momentos difíciles, como los que nos está tocando vivir por el confinamiento a causa de la **Covid-19**.

En palabras de **Isabel Bajo**, presidenta de CAFMadrid, “el cargo de presidente de comunidad, que a todos nos ha tocado desempeñar en algún momento, trae consigo muchas obligaciones y pocos derechos. Sabemos que cuando un presidente es ecuaníme, se deja asesorar, y cuenta con un buen profesional a su lado, impli-

cándose en conseguir lo mejor para la comunidad de propietarios, todos los vecinos ganan. Por ello, hoy es tan necesario confiar en el asesoramiento de un administrador de fincas colegiado, que, como se está poniendo de manifiesto en estos duros momentos de confinamiento, siempre está al lado de la comunidad”.

MÁLAGA Y MELILLA

El CAF Málaga estrena nueva web



Seis años después del lanzamiento de la hasta ahora vigente, se apuesta por un **nuevo diseño más sencillo y accesible** tanto para colegiados como ciudadanos en general. La nueva web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla gana en **usabilidad**, facilitando el acceso a aquellos servicios más demandados por los usuarios que la visitan.

Desde el pasado mes de enero se ha estado trabajando en un **diseño homogéneo**, que pueda acaparar, con la menor complejidad posible toda la información relativa al CAF Málaga y a la profesión de Administrador de Fincas colegiado. Este nuevo portal incluye novedades importan-

tes como la posibilidad de acceder directamente, sin necesidad de entrar en submenús, en las secciones más visitadas: Listado de colegiados, inscripción a cursos, acuerdos de colaboración (anteriormente denominados ‘Convenios’, agenda de eventos y vías para colegiarse. Además, se incluye un **apartado nuevo** como son las circulares informativas. En el mismo se incluirán todas las comunicaciones que se envían desde el Colegio a los colegiados para que puedan ser consultadas de forma sencilla en cualquier momento sin necesidad de acceder al correo electrónico.

En esta nueva web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se mantiene la **necesidad** de acceder con **usuario y contraseña** a determinadas páginas, y se distribuirán de forma más sencilla las noticias para ajustar al máximo el tiempo de carga en cualquiera de los dispositivos desde los que se acceda: ordenador, teléfono móvil o tableta digital.

SEVILLA

CAF Sevilla pone en marcha webinars formativos para colegiados y Oficiales Habilitados

Bajo el título “**Cursos Otoño Webinar 2020**”, el Colegio Territorial de Sevilla pone en marcha una serie de webinars a través de la plataforma ZoomPro. De esta forma, todos



los miembros del CAFS interesados podrán seguir en **directo** estas sesiones formativas desde cualquier lugar.

El objetivo de estos cursos es la formación y el reciclaje de este colectivo profesional para el correcto desempeño de sus funciones y de su actividad.

Se han impartido las siguiente jornadas:

- **Plataformas para el uso de conferencias/videollamadas y su aplicación en comunidades de propietarios.**

Pepe Santos, director del Gabinete de Comunicación del CAF Sevilla y CEO del Grupo Blogosur, ha sido el encargado de dirigir esta formación con una temática central imprescindible para estos tiempos.

- **Protocolo de actuación en comunidades de propietarios por contagios de la Covid-19.**

Ha sido impartida por **Ángel Reuenco Betancourt**, médico Interno Residente de Medicina Preventiva y Salud Pública del Hospital Virgen del Rocío. Informó sobre las directrices y consejos sobre cómo actuar en caso de detectar un conta-

gio de Covid-19 en una comunidad.

- **¿Cómo recoger en acta los acuerdos de Juntas de Propietarios?**

Ramón J. Chaves Gutiérrez, asesor Jurídico del CAF Sevilla, protagonizó esta formación jurídica de tanto interés para los Administradores de Fincas colegiados.

- **Actuación Judicial por vicios constructivos en el edificio que gestionas.**

María Luisa Montes Astolfi, abogada especialista en patologías y vicios constructivos, quien impartirá una formación titulada: “Actuación Judicial por vicios constructivos en el edificio que gestionas”.

- **El papel de las comunidades de propietarios en la transición energética**

Sara Robles Fernández, ingeniera industrial del área de infraestructuras e instalaciones renovables de la Agencia Andaluza de la Energía, impartió una interesante formación sobre el papel de las comunidades en la transición energética.

- **Administración Vertical: Contratos de alquiler y gestión de la finca**

Las jornadas finalizaron con la intervención de **Alejandro Pestañas Santisteban**, Administrador de Fincas, quien habló sobre la “Administración Vertical, contratos de alquiler y gestión de la finca”.



REMICA

¿Qué mejoras técnicas conlleva la individualización de consumos en la calefacción central?

Tras la reciente aprobación del **Real Decreto 736/2020**, muchos edificios de calefacción central se verán obligados a instalar **contadores de energía** o **repartidores de costes** en los radiadores, para medir el consumo de calefacción que realiza cada vivienda. No obstante, hay que recordar que la individualización de calefacción central no afecta solo a la medición del consumo de energía, sino también al **funcionamiento** de todo el sistema de calefacción del edificio.

En primer lugar hay que tener en cuenta que, tras años de funcionamiento y de reformas –donde se cambian y amplían los radiadores– es muy habitual que los sistemas de calefacción central presenten grandes **desequilibrios hidráulicos**. Es por ello que las válvulas termostáticas -o los elementos de control en el equilibrado del edificio- juegan un papel fundamental para solventar este **problema**, lograr un correcto equilibrado y asegurar que todas las viviendas alcanzan la **temperatura** deseada sin que se produzcan despilfarros energéticos. Se optará por el sistema de válvulas más adecuado teniendo en cuenta las distancias al cuarto de calderas y la pérdida de carga generada.

En segundo lugar, conviene prestar atención a la **variación de caudal**, ya que antes de la individualización la instalación de calefacción central funciona a caudal constante, mientras que después de la individualización pasará a trabajar con **caudal variable**. Hay, pues, que incorporar un **variador de frecuencia** para adaptar a la bomba de impulsión o cambiar la bomba por otra electrónica, más eficiente, que trabaje a presión y caudal variable.

Para evitar las consecuencias de una mala instalación -radiadores que calientan poco o que hacen ruido, averías en las calderas por falta de caudal, más consumo energético del necesario porque la instalación no ha sido bien equilibrada- lo aconsejable es confiar estas actuaciones a empresas técnicamente solventes, con experiencia, que ofrezcan un servicio integral.

Antonio Ocaña -Ingeniero Industrial y Director Comercial de Remica-



NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

p.v.p. (con IVA) 100,00 € 900 páginas

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



MEMENTO INMOBILIARIO 2020-2021

Lefebvre El Derecho

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

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



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3ª EDICIÓN

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

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

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



LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

p.v.p. (con IVA) 48,88 € 260 páginas

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

PETICIÓN DE LIBROS:

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

Tel. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01

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

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

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

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

MUSSAP

Alquiler fácil

Hasta ahora los **seguros de impago** de alquileres se diferenciaban muy poco, tal vez alguna cobertura más que otra, un precio más o menos ajustado, pero en definitiva todos son tremendamente parecidos.

Mussap acaba de lanzar al mercado un seguro dirigido a **despachos de Administradores de Fincas** que gestionen contratos de alquiler que quieran marcar la diferencia y que cuenten con la adecuada organización. Sus características lo hacen único.

- **Simplificación** de la gestión administrativa. En una sola póliza se gestionan todos los seguros de cada contrato de alquiler
- **Amplia gestión operativa** por parte del Administrador de Fincas.
- El Administrador de Fincas **gestiona** la herramienta con la que valorar la solvencia del candidato a inquilino
- Su **equipo legal** gestiona todo el proceso en caso de interposición de una demanda de desahucio.
- Además de las **coberturas tradicionales** -impago de la renta, asesoría jurídica, actos vandálicos que en el caso de Mussap se ofrece tanto si hay desahucio como si se desocupa la vivienda, impago de suministros y cambio de cerradura- Mussap incorpora dos grandes novedades en caso de desahucio.
- **Servicio de Alarma** Securitas Direct para evitar los casos de ocupación ilegal.
- **Acondicionamiento de la vivienda** -pintura y limpieza con cobertura directa mediante presentación de facturas-

El **impago de las rentas**, los desahucios y la ocupación ilegal son situaciones que con ALQUILER FÁCIL se da una solución completa y además la simplificación de la gestión administrativa ayuda a reducir costes de gestión para el despacho y redundan en un mejor servicio al cliente.

Para más información pueden dirigirse, sin ningún tipo de compromiso, a desarrollo.comercial@mussap.com

IESA

La Tecnología ayuda a Administradores y comunidades frente al covid-19

En esta '**nueva normalidad**' la digitalización en las comunidades de propietarios es fundamental, ya que aporta seguridad a muchas acciones que antes se hacían de forma presencial.

Juntas digitalizadas

Cuando el Administrador convoca una junta, cada propietario recibe una notificación en TucomunidApp, con acceso a todos los detalles y documentos. Desde ese momento, puede delegar el voto en el Administrador, el presidente o terceras personas, **votando** sobre cada tema del orden del día. El sistema emite un documento de delegación certificado por la plataforma como tercero de confianza.

Por otra parte, IESA Comunidades Tecnológicas pone a disposición de los Administradores de Fincas un programa de realización de juntas con asistencia virtual en el momento, con votaciones online y evidencias fehacientes soportadas con blockchain.

Otra de las **funcionalidades** con las que cuenta esta aplicación es la de reservas y control de aforo de espacios comunes. A través de la app los **vecinos** podrán gestionar las reservas de la pista de pádel, gimnasio, piscina, sala polivalente o cualquier zona de tu comunidad que sea reservable. Se puede establecer un **aforo limitado para**, dadas las circunstancias generadas por la pandemia, garantizar la seguridad de todos los propietarios.

TucomunidApp tiene un espacio llamado Comunidad Social, activable o no a criterio del administrador, dedicado a publicar **necesidades** y **ofrecimientos** de ayuda dentro de cada comunidad. Es un canal que mejora las relaciones entre propietarios, que tanta solidaridad han mostrado entre ellos durante esta época de cuarentena provocada por la COVID-19.

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?



900 365 007

www.eninter.com

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