

**NUESTRA IMAGEN PROFESIONAL  
EN REDES SOCIALES:  
¿QUÉ OPINAN DEL TRABAJO DE LOS  
ADMINISTRADORES DE FINCAS?**

**ESPECIAL:  
RIESGO DE CONTAGIOS POR  
COVID-19 Y RESPONSABILIDADES  
CIVILES PARA EL ADMINISTRADOR  
DE FINCAS**

**ODS 6: EL AGUA Y SU INFLUENCIA  
EN LA EDIFICACIÓN**



# ADMINISTRADORES DE FINCAS

“Sé que la gestión de mi comunidad está en buenas manos y lo digo por experiencia, porque antes no teníamos un Administrador de Fincas colegiado. Así que estamos tranquilos y el confinamiento nos ha reafirmado nuestra opinión. La información y el trabajo han sido impecables”

**Jesús J. Graupera Santacreu –Tarragona-**



“Tras años viviendo en un 4º piso sin ascensor, empezamos a plantearnos cambiar de casa. Nuestra Administradora nos informó sobre como obtener un acuerdo en Junta para instalar un elevador y la obtención de las subvenciones disponibles. Con la instalación finalizada, nuestra vida diaria ha cambiado completamente”

**Inmaculada Barrajon –Alicante-**



**Estamos cerca de ti.**

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

**Somos Orona.**

**Getting closer.**

**orona.es**



## ACTIVIDAD ESENCIAL

**Durante el confinamiento de la pasada primavera se produjo un intenso debate sobre el carácter esencial de numerosas profesiones. Todo el país estaba confinado en sus domicilios y durante mucho tiempo solo podían salir los trabajadores y profesionales para realizar las llamadas actividades esenciales.**

En algunos casos no había ninguna duda sobre el carácter esencial de la actividad: sanitarios, fuerzas de seguridad, servicios de limpieza, tiendas de comestibles... Son, evidentemente, actividades totalmente imprescindibles.

Pero, **¿cuál era el criterio?** ¿Dónde estaba el límite para determinar si una actividad es esencial o no lo es? Son muchos los casos en los que existían dudas a este respecto. En nuestro caso, desde el **Consejo** y los **colegios** hemos defendido, en todos los ámbitos, que la actividad profesional que desarrollan los administradores de fincas es **esencial** para el normal desarrollo de la vida del conjunto de la ciudadanía. Y especialmente imprescindibles en aquellas circunstancias en las cuales era totalmente **indispensable** que los **edificios funcionaran perfectamente** y todas las incidencias se atendieran en un momento en que todo el país permanecía en el interior de sus viviendas. De hecho, **gracias al trabajo de los colegia-**

“Gracias al trabajo de los colegiados/as, fue posible garantizar todos los servicios de cada uno de los edificios”

**dos/as**, fue posible garantizar todos los servicios de cada uno de los edificios prácticamente sin excepción, lo cual quiero poner en valor por el gran esfuerzo que supuso para todos nosotros y los logros obtenidos.

Resulta incomprensible que los diferentes decretos que regulaban la situación no recogieran esta realidad, no aportaran ningún **protocolo** sobre cómo actuar en los edificios. Todos los colegios y el propio Consejo reivindicamos, ante las administraciones, que se reconociera a la nuestra como actividad esencial. Afortunadamente, poco a poco, buena parte de las administraciones territoriales entendieron **nuestra petición y la reconocieron**, lo que supuso un punto de inflexión y un respaldo para nuestra profesión.

No obstante, no soy capaz de entender por qué ha tenido que llegar una pandemia para llegar a este punto. Durante décadas venimos planteando, en todos los ámbitos, que es necesaria una **regulación adecuada de nuestra profesión**, que hay que mejorar la forma de acceso a los colegios y definir la formación necesaria para poder desempeñar

esta actividad. Y hemos demostrado con **hechos** que, tanto en el día a día como en los momentos claves, somos los profesionales adecuados para que los edificios funcionen.

El Gobierno está tramitando, actualmente, la Ley del Derecho a la Vivienda. Es un buen momento, y así lo estamos planteado, para definir a la vivienda como un bien **jurídicamente protegible**, y como consecuencia sentar la base de una adecuada regulación de las profesiones que ejercen su actividad en torno a este sector. Es una buena oportunidad para atender esta vieja y **justa reivindicación**. Y la mejor manera de asegurar que los administradores de fincas del futuro tengan la capacitación y el reconocimiento necesario para dotar de las mayores garantías a nuestra actividad en beneficio de los **consumidores**.

Todos sabemos que este planteamiento es contrario a la actual tendencia a la **desregulación**. Pero nunca vamos a dejar de trabajar y dedicar todo nuestro esfuerzo para lograr este objetivo y que se reconozca, de manera inequívoca, que la nuestra es una **actividad esencial** ●

---

## SUMARIO



### Riesgo de contagios por coronavirus y responsabilidades civiles derivadas para el Administrador de Fincas colegiado

Vicente Magro, magistrado del Tribunal Supremo, analiza la responsabilidad civil del Administrador de Fincas colegiado por actuaciones derivadas de la COVID-19 por el riesgo de contagios durante el Estado de Alarma. Y responde a cómo se debe de actuar si el presidente de la Comunidad decide convocar una Junta de Propietarios



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### ENTREVISTA

10

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

16

---

### ESPECIAL

35

---

### NOS INTERESA

40

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

---

### LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

56

---

### NOTICIAS COLEGIALES

58

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

66

---

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

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

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

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

**Impresión:** Alfásur: 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](mailto:alfasur.editor@terra.es)

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

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

---



## Nuestra Imagen Profesional en redes sociales

**E**L CGCAFE ha iniciado una campaña de posicionamiento de la Marca Administrador de Fincas colegiado en el mundo digital, con información dirigida a los ciudadanos con contenidos que tratan temas de actualidad y contestan a los muchos interrogantes que se nos plantean, actualmente, como profesionales.

En esta campaña de Imagen Profesional hemos contado con distintas **opiniones** de **presidentes** y **vecinos** analizando el trabajo de los administradores de fincas colegiados y su valoración ha sido muy positiva, y no solo por la actuación profesional desarrollada y que se sigue desarrollando con la **COVID-19**, sino también en temas tan importantes como la **accesibilidad universal**.

El objetivo de esta **Campaña Digital** es potenciar el valor del trabajo que realizan los administradores de fincas colegiados y explicar cómo se benefician los inmuebles que administran y quiénes lo habitan, y que van desde el punto de vista de la **rentabilidad económica** pasando por la **resolución de conflictos** y la **seguridad del edificio**, entre otros.

También se pretende la máxima presencia en el **entorno digital**, dónde actualmente se relacionan y buscan información las **nuevas generaciones** nativos digitales-, que demandan novedosos sistemas de gestión de sus inmuebles, y a las que los administradores de fincas colegiados están dando respuesta con su apuesta, fundamentalmente, por las **nuevas tecnologías**.

### Contenidos de la campaña

En esta primera fase de la campaña se han elaborado distintos contenidos que han obtenido una excelente aceptación por parte de los usuarios del medio digital. Los contenidos que se han publicado en **Facebook** e **Instagram** han sido:

**Sostenibilidad:** “¿Tú edificio está alineado con la Agenda 2030?”

**Accesibilidad:** “Cómo actuar para la supresión de barreras arquitectónicas Pide la accesibilidad en tu edificio”

**Morosidad:** “Consejo para luchar contra la morosidad en las comunidades de propietarios”

También se ha editado el “**Manual de Actuación en caso de confinamiento de un edificio**”.

**Administrador de fincas colegiado:** “¿Realmente conoces lo que hace tu administrador de fincas colegiado?”

IMPORTANTE: Puedes acceder a todos estos manuales a través de la página web del CGCAFE [www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es) y [www.afcolegiados.es](http://www.afcolegiados.es).

---

“El hecho de haber tenido que prorrogar el presupuesto del ejercicio económico anterior, al habernos impedido la COVID-19 la celebración de la Junta General, no ha supuesto ningún trastorno para nuestra comunidad. En el presupuesto que nos presenta cada año nuestra Administradora, ya se incluye una partida que nos permite afrontar los imprevistos que van surgiendo”

**Ginés Díez Manso –Zaragoza-**

---



---

“En mi comunidad hemos contado con el asesoramiento de nuestra Administradora en todo lo referente a la limpieza de elementos comunes, además de distribuir, entre los vecinos, infografías sobre las medidas de prevención de la COVID-19 que debíamos tomar”.

**Luis Miguel Sánchez Migallon –Madrid-**

---

---

“Las obras de rehabilitación de nuestra finca se vieron interrumpidas a causa del confinamiento obligatorio. Gracias al asesoramiento técnico e información continua que nos fue transmitiendo nuestro Administrador de Fincas, pudimos adaptarnos y reconducir el proceso sin mayor perjuicio para la comunidad.”

**Adrián Gil Hernández –Barcelona-**

---





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



**Comercializadora especializada**  
en  
**Comunidades de Propietarios**



Gas | Luz

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

**976 11 00 59**

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

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

**1. Escanee su FACTURA**

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

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

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

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

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

**AHORRO GARANTIZADO**

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015



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

Comercializadora de Luz y Gas autorizada  
por el Ministerio de Industria



Síguenos   

# 2021: ¿Qué ofrece el Gabinete de Estudios del CGCAFE?

El Gabinete de Estudios del CGCAFE sigue promoviendo la formación continua de nuestros administradores de fincas colegiados, por lo que en el año 2021 ya se puede expedir el Certificado de Formación Continua del periodo 2019-2020.

## REGLAMENTO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA FORMACIÓN CONTINUA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

**¿Quién puede acceder a este Certificado?** Los requisitos establecidos son los siguientes:

- Ser administrador de fincas colegiado.
- Estar en pleno ejercicio de los derechos colegiales como colegiado ejerciente.
- Estar al corriente en el pago de las obligaciones colegiales.

## Cursos y materias que dan derecho a la obtención de bonus de formación:

**1º. Asistencia** a los cursos de formación que organiza el Colegio Territorial o el Consejo Autonómico al que pertenece el colegiado.

**2º. Asistencia** a los cursos de formación que organizan otros colegios territoriales o consejos autonómicos, Consejo General, o asociaciones profesionales análogas internacionales.

**3º. Realización** de cursos de formación virtual, siempre que estos cursos sean impartidos por plataformas puestas a disposición de los colegiados por los distintos colegios territoriales o consejos autonómicos, Consejo General o CEPI/CEAB, por la plataforma Aula Colegial,

o por cursos de las diferentes universidades con las que el Consejo General tiene firmados convenios.

**4º. Asistencia** a jornadas, encuentros y congresos de administradores de fincas colegiados.

**¿Cómo conseguir el Certificado?** Tienes toda la información en el Reglamento para la Certificación de la Formación en el Área Privada de nuestra web, a la que se puede acceder del siguiente modo:

1.- Darse de alta en nuestra página web a través del enlace CONECTA.

2.- Una vez recibida la Clave para registrarse, pinchar en la sección Área Privada y dentro de ésta, en Gabinete de Estudios, y podrás acceder al documento completo.

## ¡SOLICITA A TU COLEGIO TERRITORIAL LOS CURSOS OFERTADOS POR EL GABINETE DE ESTUDIOS DEL CGCAFE!

Los cursos trataran sobre distintos temas de propiedad horizontal, arrendamientos urbanos, nuevas tecnologías, técnicas de comunicación, oratoria empresarial, organización de despachos, accesibilidad universal, eficiencia energética y gestión del tiempo.

## ¡IMPORTANTE!

Recibida la Clave de Acceso tras registrarse a través de <https://conecta.cloud/> -en nuestra web [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)-, podrás acceder a toda la información del Gabinete de Estudios referente a estos cursos que ponemos a disposición de los administradores de fincas colegiados.





# 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](http://www.cafirma.com)



---

ENTREVISTA

---

## **Lluís Comerón Graupera Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE-**

En junio de 2021 España recibirá fondos de la Unión Europea por valor de 27.000 millones de euros, de los que un 37% tienen como finalidad financiar medidas de transición ecológica, es decir, destinadas a la generación de energías renovables. Pero también más de 4.000 millones de euros serán destinados a la edificación residencial para solucionar problemas de envolvente, aislamiento en fachada y ventanas y soluciones eléctricas, entre otras.

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

Para **Lluís Comerón**, presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España –CSCAE– “es necesario acometer una **renovación urgente, profunda y muy generalizada** de ese parque construido, que en España estaba pendiente, aprovechando los fondos europeos **Next Generation** para la recuperación económica, con el fin de impulsar la “ola de renovación” que se pide desde Bruselas para que nuestras viviendas y edificios recuperen y mejoren su **habitabilidad** y utilidad y reduzcan, a la vez, el consumo de energía y recursos siguiendo el objetivo de descarbonización de Europa en 2050”.

**Los administradores de fincas colegiados son esenciales para aplicar las normativas y subvenciones que se aprueben. ¿Cómo pueden colaborar los arquitectos y administradores de fincas colegiados para analizar las necesidades de los edificios y solicitar las subvenciones correspondientes?**

Estoy convencido de que la mejor forma de **impulsar** las decisiones de las comunidades de propietarios y realizar las actuaciones correspondientes para aprovechar al máximo las subvenciones destinadas a renovar y mejorar los edificios existentes y, con ello, mejorar la **calidad de vida** de sus ocupantes y revalorizarlos es mediante la acción conjunta de administradores de fincas y arquitectos. Como profesionales de **confianza**, sumar nuestros conocimientos y experiencia es la clave del éxito de las actuaciones.

**¿Considera que el conjunto de los edificios y viviendas de nuestro país exige una actualización para el bienestar de las personas? ¿Qué medidas urgentes serían necesarias en nuestro país?**

En las últimas décadas y, especialmente, desde el cambio de siglo, nuestras formas de **vida, trabajo y ocio** están cambiando de forma acelerada. A esto se suma que hemos comprendido que buena parte del crecimiento producido desde la Revolución Industrial se ha producido consumiendo **recursos naturales** y **energías no renovables** que se están agotando, y que solo una transición hacia modelos sostenibles nos puede permitir mantener nuestra calidad de vida y la de las próximas generaciones.



---

“Mientras llegan los fondos europeos, las administraciones públicas tienen el deber de habilitar, urgentemente, medidas que eviten una nueva crisis en la construcción”

---

**¿Qué se puede ir haciendo mientras llegan los fondos europeos?**

Nuestras viviendas, nuestros pueblos y ciudades y la **calidad de vida** que nos proporcionan, son **el mayor capital** que tenemos como sociedad para garantizar el bienestar de las personas en materia de **accesibilidad**,

---

“El parque residencial se ha quedado obsoleto. Es altamente contaminante y no atiende con eficacia a las necesidades reales de la ciudadanía”

---

**funcionalidad, confort, habitabilidad y acceso a una vivienda asequible** y la **sostenibilidad del planeta**, pero, en estos momentos, mayoritariamente responden a necesidades propias de modos de vida que ya no son los nuestros, proporcionando confort a partir del uso de energía y **recursos naturales** de los que ya no disponemos.

No obstante, mientras llegan los fondos europeos, las administraciones públicas tienen el deber de habilitar urgentemente **medidas puente**, que eviten una nueva **crisis** en el sector de la construcción y la pérdida masiva de puestos de trabajo. Necesitamos, cuanto antes, **estímulos fiscales**, poder **desgravar** las inversiones y reducir las cargas y agilizar las tramitaciones administrativas para impulsar la gran **rehabilitación**, que es la que va a permitir adaptar el parque de viviendas a las necesidades reales de la población y a los retos climáticos.

**El Observatorio 2030 del CSCAE se ha adherido a la “Alianza Rehabilitar el Futuro”. ¿Cuáles son los objetivos de esta alianza?**

El **parque residencial** se ha quedado **obsoleto**. Es altamente **contaminante** y no atiende con eficacia a las necesidades reales de la ciudadanía. La magnitud del reto de su renovación requiere que sea impulsada por el conjunto del sector y las administraciones públicas, con una visión integral, común y **estrategias complementarias** que aprovechen todas las sinergias posibles.

Con este objetivo creamos el “**Observatorio 2030 del CSCAE**”, que desarrolla su labor para impulsar el trabajo conjunto, establecer alianzas entre los distintos actores del sector y participar en las ya existentes, como la “**Alianza Rehabilitar el Futuro**”, que es una iniciativa de Greenward Partners, Green Building Council España

-GBCe-, Anese y la Asociación de Empresas de Eficiencia Energética que ya han suscrito una veintena de entidades y a la que se ha adherido el “Observatorio 2030 del CSCAE” para impulsar la rehabilitación de nuestros edificios, viviendas y equipamientos desde una perspectiva integral.

**La COVID-19 ha puesto de manifiesto el gran problema de la vivienda en España para las personas más vulnerables. ¿Qué solución puede darse a esta situación habitacional que no garantiza una vivienda adecuada que mejore la vida de las personas?**

La pandemia y sus consecuencias están acentuando las dificultades de acceso a una vivienda asequible, pero también revela la escasa adecuación a las **necesidades reales** de las existentes. Especialmente, para las personas en situaciones más vulnerables.

A diferencia de otros **países europeos**, la **vivienda pública** en España fue vendiéndose a particulares y, a partir del año 1987, la construcción siempre ha estado por debajo de las 100.000 unidades anuales. Como consecuencia, mientras que la **tasa media europea** de vivienda pública se sitúa en torno al **10-12%**, en nuestro **país no llega al 2,5%**. Esto es un escollo evidente para cumplir con el **derecho constitucional** a garantizar el acceso de la población a una vivienda digna y asequible.

Es preciso **aumentar**, decididamente, el parque de **vivienda pública**, pero no basta. Resolver la situación también requiere estimular e impulsar con medidas de apoyo **económico y fiscales** la rehabilitación del parque residencial de carácter privado, incentivando a los **propietarios** para que pongan en el mercado del alquiler viviendas dignas, con buena habitabilidad, adaptadas a las necesidades reales, sostenibles y a **precios asequibles**.

**¿Cómo deben de ser los edificios y ciudades del futuro?**

La pandemia de la COVID-19 y el **confinamiento total** derivado del primer Estado de Alarma puso en evidencia las carencias de nuestros edificios. En esos meses en los que usamos nuestras viviendas de forma muy in-



CON **ista** TRANQUILIDAD, TRANSPARENCIA  
Y **MUCHO MÁS** DE LO QUE IMAGINA.

# Su **experto** en la **medición de consumos** **de calefacción.**

Con ista en [www.contadoresdecalefaccion.com](http://www.contadoresdecalefaccion.com), en solo 3 minutos, GRATIS y sin compromiso, todas las respuestas y la documentación necesaria (anexos, presupuestos, etc.) según la legislación vigente (RD 736/2020).



*Descargue aquí la Guía Práctica para  
entender el nuevo RD 736/2020*

ista Metering Services España, S.A.  
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid  
Tel: +34 917 01 24 83 • Email: [comercial@ista.es](mailto:comercial@ista.es)  
Consulte su oficina más próxima en [www.ista.es](http://www.ista.es)

**ista**

tenso -hogares con mayor convivencia, ocio, trabajo...-, fuimos conscientes de la importancia que tienen, la importancia de los entornos que habitamos y de la buena arquitectura y de sus valores para nuestro bienestar físico y mental. Durante mucho tiempo se ha priorizado el **valor de mercado de la vivienda sobre su valor de uso** y el **confinamiento** nos ha enseñado que debemos cambiarlo. La arquitectura y la calidad del entorno construido revisten interés general. **Son un derecho para poder vivir mejor**, para desarrollarnos como personas a todos los niveles.

Por lo tanto, aunque es prematuro **pronosticar** cómo la pandemia va a influir en las ciudades del futuro, si algo hemos descubierto con la **experiencia inédita del confinamiento** es la relación directa que existe entre nuestro bienestar y la vivienda, el barrio, el pueblo, la ciudad y el territorio, y la necesidad de regenerar y renovar ese entorno construido de una forma **sostenible** que devuelva al centro la salud y la calidad de vida de las personas y la sostenibilidad del planeta.

**Se estima que lleguen fondos europeos en junio por un total de 27.000 millones de euros. ¿Cómo cree que debería articularse este sistema de fondos para que fuera ágil y clara su asignación?**

Salir de la **crisis social y económica** que ha provocado la COVID-19, reactivando la economía con **fondos públicos**, exigirá invertir los recursos de toda una generación y tiene que ser una oportunidad para impulsar, a la

---

“La arquitectura y la calidad del entorno construido revisten interés general. Son un derecho para poder vivir mejor, para desarrollarnos como personas a todos los niveles”

---

vez, la **actualización** de buena parte de los 25,7 millones de viviendas que conforman el parque residencial y apostar por la **regeneración** de nuestros **pueblos, ciudades y territorios** para que esto redunde en la calidad de nuestro entorno construido y en una mejora del bienestar y la salud de varias generaciones.

Hay que manifestar, también, que en nuestro país casi el **80% de las viviendas y edificios** está en manos de **propietarios privados**. Como consecuencia, las políticas de rehabilitación deben estar orientadas a impulsar sus decisiones con un marco económico y normativo adecuado, con **incentivos fiscales** y con **ayudas directas**, que además cuentan con un elevado retorno fiscal a las arcas públicas. Evidentemente, es precisa una gestión cercana a la realidad en la que las administraciones públicas a todas las escalas cuenten con los **profesionales** capaces de entender y dar respuestas óptimas y personalizadas a las situaciones reales de los edificios y de sus usuarios, acompañándolos en la **planificación** de los cambios que sean más convenientes en cada caso y en su ejecución ●



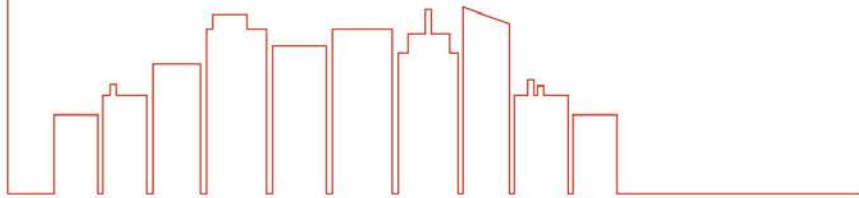
# Vosotros administráis, nosotros te lo asegura mos

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

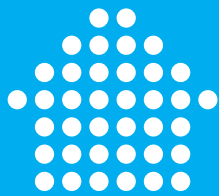
.....

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

**www.mussap.net**



entre **personas**



## **Intervención del administrador de fincas colegiado en la preparación de la demanda judicial en los supuestos de actividades molestas, nocivas, peligrosas o ilícitas**

**Las complejas relaciones de convivencia en una Comunidad de Propietarios hacen que dicho contexto sea idóneo para generar conflictos derivados de molestias causadas por unos vecinos a otros en el uso del mismo, ruidos en locales o en viviendas, humos por malas instalaciones, tenencia de animales en condiciones indebidas... En definitiva, actividades desarrolladas que generan molestias o alteran la vida de la comunidad, o bien es frecuente encontrarnos con actividades desarrolladas prohibidas por los estatutos del inmueble.**

**ANTONIO NAVARRO SELFA**

**Abogado**

**Profesor titular del Máster de Acceso a la Abogacía en el área de Proce-  
sal Civil, Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal**





# 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**



Existen, por tanto y en este ámbito normativo, infinitas posibilidades de **conflicto** que pueden producirse en la vida de la comunidad, conflictos que necesitan de la intervención del administrador de fincas colegiado de la comunidad, tanto desde su perspectiva de **mediador del conflicto** como de actuante en la fase preparatoria o **preprocesal** del procedimiento judicial del artículo 7.2. Para comenzar el análisis del supuesto en concreto, veamos primero cual es la legislación de aplicación al tema que nos ocupa, así:

**El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal** en su tenor literal indica:

“2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en el 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**. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

---

“Existen infinitas posibilidades de conflicto que pueden producirse en la vida de la comunidad, conflictos que necesitan de la intervención del administrador de fincas colegiado”

---

Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él **acción de cesación** que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la **demand**a, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

# Te acompañamos en la **transición energética**

## Integración de energías renovables en comunidades de propietarios

- Auditorías energéticas sin coste
- Medidas de Ahorro Energético (MAEs)
- Integración de FOTOVOLTAICA y AEROTERMIA
- Suministro de energía
- Gestión energética de instalaciones
- Disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> certificadas por una entidad independiente
- Tramitación gratuita de subvenciones



Ahorros energéticos garantizados por contrato

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

---

“Tiene que existir un requerimiento previo al infractor para que cese en las actividades realizadas y, además, dicho requerimiento debe contener el apercibimiento del inicio de acciones judiciales en su caso”

---

Podrá adoptar, asimismo, cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el **propietario** y, en su caso, contra el **ocupante** de la vivienda o local.

Si la **sentencia fuese estimatoria** podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la **indemnización de daños y perjuicios** que proceda, la privación del derecho **al uso** de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento”.

## ¿Cuáles son los requisitos denominados de procedibilidad?

Pues bien, en dicho artículo esencial para cualquier Comunidad de Propietarios encontramos dos requisitos sin los cuales la pretensión judicial de la comunidad no podrá prosperar y son los denominados **requisitos de procedibilidad** y cuya tramitación y dirección corresponden al **administrador de fincas colegiado**, por lo que, una vez más, se hace necesario recordar que nos encontramos ante una profesión **altamente especializada** que requiere de mucha formación en distintos ámbitos.

Pues básicamente son dos y su característica fundamen-

tal, lógicamente, es que han de ser realizados o cumplimentados **antes la interposición** de la acción judicial, según nos indica el artículo 7.2. Siguiendo el orden del mismo nos encontramos con:

### A) Práctica de un requerimiento previo al infractor

Así, la redacción del artículo y su interpretación jurisprudencial no dejan lugar a dudas: el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Es decir, tiene que existir un **requerimiento previo** al infractor para que cese en las actividades realizadas y además dicho requerimiento debe contener el apercibimiento del inicio de **acciones judiciales** en su caso. El mismo además puede practicarse a instancias del propio presidente o por petición de cualquiera de los copropietarios. Resulta fundamental aquí, por tanto, una buena preparación del administrador de dicho requerimiento y un buen asesoramiento sobre el mismo, contenido, forma de envío, etc.

### B) Aprobación expresa de iniciación de acciones judiciales

Una vez practicado el antedicho **requerimiento**, si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del **juicio ordinario**. De la misma manera en este sentido el artículo es claro, si una vez practicado el requerimiento anterior, quien realiza la actividad persiste, debe convocarse preceptivamente junta de comunidad y aprobarse la iniciación de acciones judiciales, cuestión que, como es lógico, igualmente debe de supervisar el administrador con una correcta redacción del **punto del Orden del Día** que permita interponer la **demand** en los términos queridos por la comunidad. Debemos recordar que en este tipo de procedimientos las peticiones de las demandas, como en todos los casos, deben de ajustarse a lo aprobado en el Orden del Día,

pero con la particularidad de que aquí las peticiones, en muchos casos, resultan bastante más complejas de lo habitual.

En definitiva, el artículo **7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal** exige, como hemos visto, unos requisitos muy concretos y específicos, que deben de cumplirse por parte de la comunidad para poder interponer una posterior demanda, sin la práctica de los cuales no será admitida a trámite o bien estará condenada, necesariamente, al fracaso con la consiguiente **condena en costas**.

## Privación del derecho de uso del local o vivienda

Este aparente formalismo, exigido por el legislador, viene entendiendo la Jurisprudencia que no puede, ni debe, considerarse **excesivo** cuando lo que se está solicitando es, nada menos que, por ejemplo, la **privación del derecho de uso del local privativo** por un tiempo, o bien la **resolución de un contrato de arrendamiento** o la cesación de una actividad industrial. Se pretende normar con detalle un camino de obligado tránsito para evitar actuaciones imprudentes, temerarias o carentes de rigor jurídico, en previsión de las **graves consecuencias** que pueden derivar de la acción judicial ejercida, teniendo en cuenta, además, que dichos requisitos son **insubsanables**.

Respecto de dicha insubsanabilidad del cumplimiento y práctica, la Sentencia de la **Audiencia Provincial de Madrid** de fecha 16-9-2005 indica literalmente:

“La falta de los requisitos para la acción de cesación de actividades prohibidas o molestas no son subsanables”. La **Audiencia Provincial de La Coruña** en Sentencia de 27 de Diciembre de 2009, se pronuncia de igual manera, inadmitiendo la demanda a trámite por no concurrir los requisitos antedichos:

“Se inadmite de demanda planteada por Presidente de Comunidad de Propietarios tendente a la cesación de actividad molesta por los demandados pues no se acom-

---

“Tiene que existir un requerimiento previo al infractor para que cese en las actividades realizadas y, además, dicho requerimiento debe contener el apercibimiento del inicio de acciones judiciales en su caso”

---

paña acta de la Junta que le faculte para entablar acción judicial”.

Siguiendo con la interpretación jurisprudencial que se realiza del precepto y respecto a los requisitos del requerimiento previo, la **Audiencia Provincial de Granada**, en Sentencia de fecha 31-10-2014 declara que:

“No es posible estimar la acción de cesación de actividades molestas y dañosas contra el comunero cuando no se cumple el requisito del requerimiento previo a la vía judicial al no estar este enviado ni firmado por el presidente”

### Conclusión

En conclusión, debemos estar muy atentos a la hora de iniciar cualquier acción judicial derivada del artículo 7.2 de la **LPH** al cumplimiento de los requisitos antedichos y, además, en la forma exigida tanto por la propia norma como por la Jurisprudencia existente, pues de lo contrario y como hemos podido comprobar, aunque la acción fuera absolutamente legítima y estuviera perfectamente fundamentada y probada, estaría necesariamente condenada al fracaso con el agravante añadido de la condena en costas, y reiteramos que en esta cuestión resulta fundamental, una vez más, el **buen hacer del administrador de fincas colegiado como coadyuvante en el proceso judicial** dentro de su etapa preparatoria o pre procesal ●

# Acuerdo de la Junta de Propietarios para reclamar gastos comunes

Es imprescindible el acuerdo de la Junta para reclamar gastos comunes si la comunidad quiere interponer un juicio monitorio contra los propietarios morosos. ¿Y qué ocurre si el importe de lo reclamado en el juicio monitorio excede de 6.000 euros y el demandado se opone razonada y motivadamente a la reclamación?. Que el monitorio se archivará y se transformará en un juicio ordinario, debiendo el demandante interponer la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

La petición de **juicio monitorio** exige que se adjunte la **certificación del acuerdo de la Junta para reclamar gastos comunes** donde se haya aprobado la **liquidación de la deuda** con la Comunidad de Propietarios.

El **juicio monitorio** es un procedimiento rápido y eficaz que las comunidades de propietarios tienen a su alcance para reclamar las cantidades debidas por los **gastos generales** para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, cargas, etc., y también para reclamarle a los propietarios su **cuota de participación en el fondo de reserva** que la comunidad tiene que tener disponible obligatoriamente.

Para la petición inicial de juicio monitorio se exige, por el **artículo 21.2 de la Ley de Propiedad Horizontal**, que se aporte **certificado de la Junta** para reclamar gastos comunes contra los propietarios morosos.

Esta certificación del acuerdo adoptado aprobando la **liquidación de la deuda** deberá ser expedida por el Secretario y con el visto bueno del Presidente.

## Requisitos del acuerdo de la Junta de Propietarios

El **acuerdo de la junta** para reclamar gastos comunes deberá contener, asimismo, la autorización para que el presidente o el administrador de la comunidad puedan reclamar judicialmente las cantidades adeudadas por el propietario moroso. El artículo 21.1 LPH permite que se autorice al administrador para interponer en el juzgado la petición inicial de monitorios.

Los datos que ha de contener el acuerdo de la Junta de Propietarios son:

- 1.- Relacionar los datos del deudor y **detallar lo máximo posible el origen de la deuda** que se va a reclamar, es decir, los meses adeudados, fechas de los acuerdos por los que se aprobaron derramas extraordinarias, etc. La razón de esta detallada información evita en un futuro que el deudor alegue indefensión y desconocimiento del origen y cuantía del débito.

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

**AF** INCAS  
ADMINISTRACION

**AF** win**AF**

**Fincas**  
Plus

**FincasPlus**  
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

1995

2000

2005

2017

## 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\*



Software  
Homologado por el  
Consejo General de  
Colegios de  
Administradores de  
Fincas de España



(\* Promoción válida durante el primer año  
Traspaso de datos incluida según viabilidad técnica



2.- Se acuerde por la junta que la **reclamación de la deuda** se va a realizar a través del **juicio monitorio**.

3.- **Autorización** al presidente, o en su caso al administrador de la comunidad, para que ejerciten en nombre de ésta las **acciones legales** correspondientes para reclamar los gastos generales adeudados.

Una vez adoptado el acuerdo de la junta para reclamar gastos comunes, la Ley de Propiedad Horizontal exige, **antes** de interponer el juicio monitorio, que el citado acuerdo aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad sea **notificado a los deudores** en la forma establecida en el artículo 9 LPH.

Aunque el texto de la ley no exige que la notificación se realice de forma fehaciente, es muy recomendable dejar constancia de que la comunidad ha intentado notificarle el acuerdo donde se aprueba la deuda por gastos comunes vía judicial, por lo que es conveniente hacerlo mediante **burofax** o **requerimiento notarial**. Los **gastos derivados de la notificación** también podrán serle reclamados al deudor en el juicio monitorio.

## Domicilio para la notificación

Es obligación del propietario comunicar al Secretario el **domicilio donde va a recibir las notificaciones** relacionadas con la comunidad. Si no lo hiciera, se harán en el piso o local perteneciente a la comunidad, surtien-

---

“Para la petición inicial de juicio monitorio se exige que se aporte certificado de la junta para reclamar gastos comunes contra los propietarios morosos”

---

do plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante.

Si intentada la notificación en el piso o local tampoco pudiera llevarse a cabo, -ejemplo: estuviese vacío-, dicha notificación se hará en el **Tablón de Anuncios** de la comunidad (art. 9 letra h LPH) o en un lugar visible, debiendo figurar la fecha y los motivos por los que se hace la notificación de esta manera. Es un medio de notificación subsidiario, por lo que previamente ha de haberse intentado en el domicilio del deudor.

La notificación deberá **contener toda la información posible de la deuda**, y puede incluirse si se quiere una copia de la adopción del acuerdo de la junta para reclamar gastos comunes.

La notificación habrá de realizarse también contra el **propietario anterior** que no hubiese notificado la transmisión, al tener una responsabilidad solidaria con el actual, y al **titular registral** del piso o local si después la comunidad va a embargar el inmueble por el impago



# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

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

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

*Unidos por ti, unidos para ti.*

---

“Es obligación del propietario comunicar al secretario el domicilio donde va a recibir las notificaciones relacionadas con la Comunidad”

---

de los gastos comunes. Estas notificaciones deberán hacerse si la comunidad va a ejercitar la acción de reclamación contra todos o contra uno de ellos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 21.4 LPH.

## ¿Qué ocurre si el importe reclamado excede de 6000 €?

Si el importe de lo reclamado en el juicio monitorio **excede de 6.000 €** y el demandado se opone razonada y motivadamente a la reclamación, el monitorio se archivará y se transformará en un **juicio ordinario**, debiendo el demandante **interponer la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes** desde el traslado del escrito de oposición.

En resumen, los pasos serían los siguientes:

- 1.- Se presenta demanda o **petición de juicio monitorio**.
- 2.- El demandado **se opone** al monitorio alegando de forma motivada y razonada por qué no debe la cantidad.
- 3.- El secretario dicta decreto dando por terminado el proceso monitorio, y si la cuantía reclamada no excede de 6.000 euros, dispone que siga por los trámites del **juicio verbal**.

---

“Si el importe de lo reclamado en el juicio monitorio excede de 6.000 euros y el demandado se opone motivadamente a la reclamación, el monitorio se archivará y se transformará en un juicio ordinario”

---

4.- A su vez, el secretario da traslado del **escrito de oposición**, nuevamente al demandante para que lo impugne.

5.- Se **convoca** a las partes a la celebración de la vista del juicio verbal, siempre y cuando cualquiera de las partes, el demandado en el escrito de oposición al proceso monitorio, o el demandante en el posterior escrito de impugnación a la oposición, hayan solicitado la **celebración de la vista**.

Como vemos por todo lo que estamos explicando, el posterior juicio **verbal u ordinario** -si la cuantía excediera de 6.000 euros-, no son juicios autónomos e independientes del proceso monitorio precedente, sino que son una continuación del mismo, como consecuencia de la oposición al proceso monitorio desplegada por el deudor; de ahí que los motivos que alegue el demandado en la oposición al monitorio deben ser los mismos que después se defiendan, o bien en el juicio verbal o en el ordinario, en el que se transforme.

Como el **demandado** en el juicio monitorio que posteriormente se va a transformar en un **juicio verbal** no va a tener por escrito otra posibilidad de explicar las razones por la que afirma no debe la cantidad total reclamada, es importante que en esa **oposición fundada y razonada**, exponga todas las cuestiones de fondo o procesales (falta de legitimación, prescripción, caducidad, litisconsorcio, etc.) que apoyen su postura.

Ello significa que **solo podrán tenerse en cuenta los motivos de oposición que en su momento se adujeron en el juicio monitorio**, y a los que antes nos hemos referido, quedando cualquier otro, «extramuros» de la alzada, al constituir cuestiones nuevas, sobre las que reiterada jurisprudencia proclama su inidoneidad al respecto.

## Conclusión

La **oposición al proceso monitorio** impone a las partes el **deber de no ocultar a la contraria los fundamentos de su pretensión**, de modo que no le es dado al demandado reservarse «las razones», sino que debe exponerlas, de manera motivada y razonada en el citado escrito de oposición ●

# La segregación de fincas: régimen de acuerdos y requisitos formales

Quando eres titular de una vivienda o local de grandes dimensiones, una buena forma de obtener un mayor rendimiento económico es segregándola de forma que, fruto de la misma, se obtengan dos o más fincas independientes. Para ello, es aconsejable conocer el protocolo que debe seguirse al respecto: Por un lado, si para ello es necesario o no la autorización de la junta y, por otro lado, los requisitos exigidos al efecto por parte del Ayuntamiento.

PATRICIA BRIONES  
Asesora Jurídica de CAFMADRID

En relación a la primera cuestión, como regla general, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo **10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal** que señala lo siguiente:

**“3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:**

b) Cuando así se haya **solicitado**, previa aprobación por las **tres quintas partes** del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes-...-, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el **consentimiento de los titulares afectados** y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de **tres quintas partes del total de los propietarios**, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar **arbitraje** o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.”

## ¿Qué requisitos hay que cumplir?

A tenor de lo previsto en el citado artículo, para proceder a la **segregación** de una vivienda o local, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

### 1. Acuerdo de la Junta de Propietarios:

Tras la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, en vigor desde el 27 de junio de 2013, quedó **derogado** el antiguo artículo 8 de la LPH que exigía para la adopción del acuerdo de segregación el **voto**



“Deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios”

**favorable de la unanimidad** de los propietarios. Con la entrada en vigor del **nuevo artículo 10.3.b**, actualmente se ha aminorado dicho quórum siendo suficiente con que el acuerdo de **segregación se apruebe por 3/5**.

A este respecto, es reseñable la **sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2020** al afirmar lo siguiente.

“(…)De lo anterior se desprende que, sin perjuicio de que no existiera prohibición estatutaria de división de los elementos integrantes de la propiedad horizontal-si tal prohibición existiera, ninguna discusión podría suscitarse-la división realizada por la demandada convirtiendo un local en dos viviendas independientes requería inicialmente un acuerdo de aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes(…)”.

Asimismo, además de autorizar la segregación propiamente dicha, deberán aprobarse las **nuevas cuotas de**

**participación** para las nuevas fincas resultantes de la segregación por el mismo quórum.

En el caso de que la comunidad autorice la segregación de la vivienda, en dicha autorización deben entenderse comprendidas todas las obras que sean necesarias para dotar de **independencia** y **funcionalidad** a las fincas resultantes -viviendas o locales- como puede ser el acceso a servicios comunes de la finca -agua, calefacción, portero automático, antena...-.

Todas las **obras** que se realicen serán a **costa del propietario** solicitante que asumirá el pago de las mismas garantizando en la ejecución de las mismas no causar ningún perjuicio al resto de los propietarios en lo que respecta al normal uso de los servicios, instalaciones y suministros comunes. Esta regla general en virtud de la cual para proceder a la segregación es necesario que previamente la comunidad lo autorice, tiene las siguientes **excepciones**:

a) Que la segregación de alguna parte del piso o local y sus anejos sean realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de **rehabilitación** o de **regeneración** y **renovación urbanas** -art. 10.1.e LPH-.

b) Cuando en el **título constitutivo** o en los **estatutos** de la finca expresamente se encuentre reconocido este derecho a los propietarios.

# #ConLosAdministradoresDeFincas

Ahora, cuando más nos necesitamos, **somos uno.**

*#JuntosAvanzamos*



**MUTUA DE PROPIETARIOS**

tus inmuebles en forma

“En el caso de que la comunidad autorice la segregación de la vivienda, en dicha autorización deben entenderse comprendidas todas las obras que sean necesarias para dotar de independencia y funcionalidad a las fincas resultantes”

## 2- Autorización administrativa:

El propio artículo señala “en su caso”.

Para proceder a la segregación física de la finca originaria, es necesario que previamente se dé debido cumplimiento a la **normativa administrativa** vigente al efecto.

Con la publicación de la Ley 1/2020, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid,

para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, en concreto el artículo 152, relativo a los “Actos sometidos a licencia urbanística”, **no incluye a la segregación de fincas.**

En consecuencia, será suficiente con que el propietario interesado presente una **declaración responsable** en la que manifieste que las obras necesarias para proceder a la segregación cumplen con la normativa vigente.

Finalizada la obra, el Ayuntamiento o las entidades colaboradoras realizarán la correspondiente inspección para, en su caso, emitir el documento conocido como “Acto de conformidad”.

## 3. El consentimiento de los propietarios directamente afectados

Como regla general, no existen propietarios directamente afectados toda vez que la obra de segregación afecta únicamente a las viviendas o locales que se proyectan segregar **no viéndose alterada** ninguna otra vivienda o local del edificio ●



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

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

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

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

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



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

**PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis



# 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/>



---

LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**

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

## PROPIEDAD HORIZONTAL TRIBUNAL SUPREMO

### El ausente está legitimado activamente para impugnar acuerdos comunitarios

“... En la sentencia recurrida se declara que al **no votar**, el demandante, en **contra** y al no mostrar su oposición dentro de los treinta días posteriores a la notificación del acuerdo, debe entenderse que su actitud fue **favorable** al acuerdo y por ello carecía de legitimación para interponer la demanda.

Esta Sala en sentencia 930/2008, de 16 de diciembre, declaró que aun no mostrando su discrepancia en los treinta días establecidos en el art. 17.1 de la LPH, el comunero no quedaba privado de legitimación.

En base a la doctrina jurisprudencial marcada en la sentencia referida, cabe estimar el motivo y reconocer a la parte demandante **legitimación para impugnar el acuerdo ...**” -Sentencia nº590/2020 de 11 de noviembre-

### Doctrina de los actos propios

“No concurre esta causa de inaplicación de la doctrina en el presente caso -doctrina de los actos propios-. Todo lo contrario. Durante la vigencia de la **norma estatutaria** facultativa los titulares de la plaza realizaron, a su amparo, **las obras de cerramiento** en fechas próximas a su adquisición. Sólo después de ejecutadas, la Junta de Propietarios, contrariando la norma estatutaria a la que estaban vinculados, acuerda requerir el **derribo** de la obra realizada.

---

“El recurso realmente no cuestiona la posibilidad de revisión de las cuotas de participación mediante resolución judicial, sino que se fundamenta en el hecho de no haberse respetado los criterios establecidos en el art. 5 de la LPH”

---





La situación estatutaria creada por el **promotor** constituyente de la propiedad horizontal y mantenida pacíficamente por la comunidad, que no consta haya promovido o intentado la **modificación** de los estatutos, no puede dejarse sin efectos unilateralmente, en un momento en que la reiterada facultad ya se ha consumado en la forma indicada. Como antes se dijo, la doctrina de los actos propios significa “que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real”. Con mayor motivo en un caso como el presente en el que la norma estatutaria debatida era real y no ficticia.” **-Sentencia nº320/2020 de 18 de junio-**

### Revisión de las cuotas de participación

“... El recurso realmente no cuestiona la posibilidad de revisión de las cuotas de participación mediante resolución judicial, sino que se fundamenta en el hecho de no haberse **respetado los criterios establecidos en el art. 5 de la LPH**, basándose la resolución recurrida exclusivamente en la superficie, sin atención a los otros criterios que establece dicho precepto, y si a eso añadimos el error patente de atribuir la condición de metros útiles a los registrales de todos los locales y viviendas cuando así no resulta de dicha certificación, así como atribuir una cuota de participación a una terraza, como si tratase de finca independiente, el recurso debe ser estimado.

La sentencia de la Audiencia aprecia que existe manifiesta **desproporción** entre las cuotas que vienen siendo aplicadas para contribuir a los gastos comunes a cargo de los titulares de los locales y las correspondientes al resto de las fincas que conforman la edificación, y así resulta simplemente con tener en cuenta que, en atención tan solo a los **metros cuadrados** que corresponden en conjunto a las seis fincas registrales, que se elevan a 615 metros cuadrados según las certificaciones del Registro, a un local de 75 metros cuadrados se le adjudica una cuota en la totalidad del edificio del 35%, y al otro, de tan solo 35 metros cuadrados, una cuarta parte en la contribución total a los gastos comunes -25%-.

Ahora bien, ello no significa que podamos **refrendar** la sentencia de la Audiencia al establecer las **nuevas cuotas de participación**, toda vez que se prescinde de los condicionantes normativos establecidos al respecto en el art. 5 de la LPH. En efecto, dicho precepto establece que para fijarlas se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su **emplazamiento interior o exterior**, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

Por su parte, el art. 3 LPH norma que a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

La **cuota de participación** deviene, pues, en un **elemento esencial de la propiedad horizontal**, en tanto en cuanto fija un módulo que ordena el sistema de derechos y obligaciones que dimanar de dicho régimen jurídico -arts. 9.1 e) y f); 16, 17, 19.2 d) LPH- y en concreto determina en cuánto ha de contribuir cada propietario al sostenimiento de la finca o inmueble en su conjunto.

Pues bien, si tenemos en cuenta la fundamentación jurídica de la sentencia de la Audiencia resulta que la misma se basa en la **superficie** de los pisos y locales que aparecen en la certificación registral, sin tener en cuenta la **superficie útil**, como señala el art. 5 de la LPH, es decir, la comprendida dentro del perímetro de cada una de las fincas litigiosas. Además, se atribuye una cuota a la terraza, lo que constituye patente error al no ser una finca independiente, constituir cubierta del edificio, y resultar descrita dentro del piso tercero, y no se motivan las cuotas de participación fijadas en relación con los otros criterios que señala el mentado precepto: emplazamiento interior o exterior; su situación entendida en la doble dimensión de la ubicación de los pisos y locales en el inmueble, así como la **zona urbana** en que se encuentre radicado el edificio, y el uso que se presuma racionalmente se va a efectuar de los servicios o elementos comunes.

Es por ello, que se deja para el trámite de ejecución de sentencia la fijación de las **nuevas cuotas**, al no poder aceptarse las fijadas por la Audiencia, lo que conduce a la estimación del recurso, dictando por este tribunal la sentencia correspondiente para respetar lo dispuesto en el art. 5 de la LPH.” -**Sentencia nº572/2020 de 3 de noviembre**-

## AUDIENCIAS PROVINCIALES

### La existencia de defectos en el acta no comporta la nulidad de los acuerdos comunitarios

“El hecho de que el acta de 27 de septiembre de 2014 no reúna los requisitos del art. 553.27 del CCC no acarrea

la **nulidad** de los acuerdos ni determina la falta de legitimación activa de la parte. Como indica la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de julio de 2014, “La **ley catalana** no prevé ninguna sanción ni consecuencia en caso de incumplimiento -de dichas formalidades-, ni mucho menos puede suponer la nulidad de la Junta ni de los acuerdos adoptados. En todo caso, podría generar **responsabilidad del presidente y secretario** por los daños que dicho incumplimiento pudiera haber ocasionado a la Comunidad o a los propietarios individuales. No es posible, jurídicamente, que por defectos de quien ostente la Presidencia y Secretaría puedan quedar invalidados acuerdos de la Comunidad adoptados conforme a la Ley, pues sería tanto como darles una capacidad absoluta de decisión. El art. 553-27 CCC (EDL 2006/58523) les señala unas obligaciones en relación con el acta que, en principio, deben cumplir para dar validez a los acuerdos adoptados. Y aquí está el quid de la cuestión: no cabe argumentar que la falta de **requisitos formales** suponga la **nulidad** de las decisiones acordadas, pues entonces sería fácil llevar a cabo algún incumplimiento de este tipo cuando las decisiones adoptadas en la Junta no sean del agrado de quien actúa como Presidente/a y Secretario/a” -**SAP Barcelona, Sección 19, nº368/2020 de 19 de noviembre**-

### Instalación de ascensor. Repercusión de gastos a todos los comuneros

“Pero en el presente caso la instalación del ascensor para **supresión de barreras arquitectónicas** no ha sido acordado al amparo de tal precepto, esto es el 10-1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, sino al amparo del art. 17-2 de la misma Ley, esto es no por solicitud de un propietario de vivienda o local en el que vivan o trabajen personas con discapacidad o mayores de setenta años, sino por acuerdo de la Junta de Propietarios con la doble mayoría de propietarios y cuotas de participación exigida por el último precepto legal, por lo cual, tal como de forma clara y expresa establece el párrafo segundo del art. 17-2 la comunidad, es decir, todos los propietarios que integran la misma, queda **obligada al pago** de los gastos, incluso cuando el importe repercutido anualmente excede de **doce mensualidades** de gastos comunes.” -**SAP Burgos, Sección 3ª, nº35/2020 de 22 de enero**- ●

# ESPECIAL

---



## Riesgo de contagios por coronavirus y responsabilidades civiles derivadas para el administrador de fincas colegiado

---

“Si el presidente reclama al administrador de fincas que convoque la junta éste puede preconstituir la prueba de su advertencia al presidente de que es preferible posponer su celebración ante el riesgo constatado de contagio y ofrecer soluciones alternativas a la junta presencial”

---

Una de las cuestiones que más han ocupado y preocupado a los administradores de fincas colegiados durante la época del Estado de Alarma, y tras el alzamiento de esta misma declaración, ha sido el ámbito al que pueden alcanzar las posibles responsabilidades civiles que pudieran darse por actuaciones irregulares adoptadas en materias y temas relacionados con la COVID-19. Y ello, con la circunstancia agravante de que la legislación que se ha venido aprobando relacionada con el tema del coronavirus ha dejado al margen la casuística práctica y la concreción de soluciones relacionadas con los problemas que surgen en las comunidades de propietarios.

**Vicente Magro Servet**  
Magistrado del Tribunal Supremo  
Doctor en Derecho

Desde el **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas** se ha reclamado y reivindicado, con insistencia, que se legislara también *ad hoc* en la medida en que se resolviera cómo afectaba la normativa en concreto que se estaba aprobando a las comunidades de

“Una vez efectuada la convocatoria de la junta, los comuneros disidentes deberían advertir al presidente o administrador de fincas que se suspenda la misma por existir riesgo de contagios”

propietarios. Sobre todo, porque los **efectos del virus** donde más se pueden detectar y producir son, precisamente, en las comunidades de propietarios, que es donde vive el 90 % de la población en nuestro país.

Qué hacer, en consecuencia, -podríamos preguntarnos-, a la hora de tomar una decisión en una comunidad propietarios, cuando la norma jurídica aprobada se mostraba titubeante para poder interpretar si podía aplicarse a las comunidades de propietarios, o, más bien, se refería a otro tipo de circunstancias como **eventos** o **actos sociales**, así como **reuniones**, pero alejados de lo que, por ejemplo, es una junta de propietarios. Y si éstas estaban incluidas en las menciones que la norma jurídica hacía referencia cuando aludía a actos colectivos de personas.

Esto, por otro lado, nos lleva a otro ámbito que planeaba, también, encima de las cabezas de los profesionales, ya que si se tomaba una **decisión** que luego podría interpretarse ajena al espíritu o **interpretación** acertada de la norma jurídica que se había aprobado surgía la duda de si, además de la ausencia concreta de regulación *ad hoc*, podrían derivarse responsabilidades civiles por actuaciones llevadas a cabo en materias relacionadas con la COVID-19, de las que más tarde pudieran derivarse **daños y perjuicios**.

## Las responsabilidades civiles

En materia de celebración de juntas es cuando nos encontramos con el mayor **problema** de que los comuneros puedan **contagiarse** en alguna de ellas y existan ya recomendaciones o directrices de un incremento del riesgo ante celebración de reuniones, y ello aunque se adopten medidas de **distancia de seguridad** o **uso de mascarillas**.



Incluso algunas comunidades autónomas comenzaron a legislar **prohibiendo** las reuniones a partir de **6 o 10 comuneros**, lo que inhabilita, en esas comunidades autónomas, la celebración de juntas de propietarios. En otras, sin embargo, se limitaron a hacer “**recomendaciones**”, pero la experiencia práctica que hemos detectado en esta situación, novedosa para todos, de la COVID 19, es que la apelación a la **responsabilidad individual** ha **fracasado**, y no es medida que pueda utilizarse como estrategia para combatir al coronavirus, ya que al no seguirse las mismas, al virus le sobra con un número reducido de “**incumplidores**” para producir sus devastadores efectos del contagio, ante la facilidad de su propagación y, además, con el curioso compañero de viaje que utiliza el virus de entrar en personas que las deja asintomáticas para hacerle más peligroso, al utilizar y hacerse valer de estas personas para facilitar la transmisión del virus.

## Riesgo de contagio

¿Cuál es el principal parámetro que debe tenerse en cuenta para poder actuar en estas situaciones ante la comparación de la querencia por celebrar una junta de propietarios y el **riesgo** de que se produzcan contagios por coronavirus?

Según el último informe publicado por el **Instituto de Salud Carlos III -ISCIII-**, que analiza la situación desde el 10 de mayo, la edad media del contagiado ha ido disminuyendo desde los 62 años aproximadamente “a una edad media de 54 años en las mujeres y de 49 años en los

hombres. Y lo que es más grave y preocupante es que a mediados de junio el 40 % de los nuevos diagnosticados eran asintomáticos, aunque ese porcentaje ya se ha situado algunas semanas en cuotas más altas, que han llegado a alcanzar el 60 % en la actualidad y algunas semanas en el 70%. Con estos porcentajes nos encontramos con el **gravísimo y constatado riesgo de que convocada una junta de propietarios puedan asistir personas aparentemente sanas**, pero que sean portadoras del virus, y que acudan a la junta personas con algún problema de salud previo, o incluso, sin tenerlo, y que se contagien y acaben perdiendo la vida, o ingresados en la UCI con consecuencias futuras de graves secuelas de por vida.

La pregunta que nos debemos hacer es:

**¿Merece la pena celebrar una junta de propietarios en semejantes condiciones?** ¿Merece la pena aprobar que se haga una obra con el riesgo de que se contagien comuneros y algunos puedan perder la vida, o enfermar gravemente? Esta es la pregunta clave que algunos se niegan a ver o hacerse.

Porque sobre ello girará, luego, el ámbito de la posible derivación de **responsabilidades civiles** si se ha afrontado un riesgo evidente y objetivable, como puede ser el de **convocar y celebrar** una junta de propietarios en una situación constatada en la que se ha evidenciado que la celebración de reuniones crean un escenario propicio para la **propagación** del virus. Es decir, asumiendo las consecuencias de los daños que se causen.

Pero, lo que es más grave, existiendo la **objetivación del riesgo** elevado que se puedan causar, que es lo que eleva las posibilidades de que prosperen las responsabilidades civiles, si ante la objetivación del riesgo se ejecuta la reunión a sabiendas del posible daño que se puede producir con ello.

Por ello, la clave puede estar en la medición de si es necesario llevar a cabo esa reunión, o esta puede desarrollarse por otros medios que ahora se han puesto de moda, como las **reuniones telemáticas** que anulan cualquier tipo de riesgo de contagio, o, simplemente, **posponerla** y celebrarla cuando las condiciones mejoren y no concurra el riesgo potencial que hay ahora ante las cifras “in crescendo” que existen en la actualidad, y con visos de ir empeorando hasta tanto en cuanto no se ponga en marcha la vacuna.

## ¿Cuándo convocar una Junta de Propietarios?

**¿Ante qué materias podría plantearse el presidente convocar la junta? ¿Qué respuesta podría darse ante ello?**

1.- **Necesidad de hacer obras.** Pueden adoptarse medidas cautelares de obras por presidente y administrador en uso y ejercicio del art. 20 LPH y cuando la situación mejore ratificarse en junta y/o ampliarlas.

2.- **Necesidad de aprobar los presupuestos del año y nombramiento de cargos.** Pueden prorrogarse por razones de urgencia, y la COVID-19 lo es. De querer dimitir presidente o administrador deberían esperar a celebrarlo por videoconferencia y efectuar nuevas designaciones.

3.- **Efectuar contrataciones de servicios.** El presidente puede comunicar a los comuneros que por razones de **urgencia** se va a proceder a una contratación puntual destinada a cubrir un servicio, o sustituirlo, ajustando la duración mientras dure el riesgo de contagio declarado por el Estado, y ratificándose en la primera junta. En cualquier caso puede convocarse para hacerse la junta por videoconferencia, que opera como medida de primera mano para resolver estas situaciones. Es preferible

esta medida que no hacer nada y dejar las cosas como están.

La cuestión que nos surge es que:

a.- **Está constatada la existencia del riesgo** de que por celebrar reuniones existe un riesgo extremo de que se produzcan contagios.

b.- **Existen órdenes y recomendaciones por distintas comunidades autónomas** de que no se celebren reuniones de más de 6 o 10 personas. Afecta a las juntas.

c.- **Está constatado científicamente el incremento de asintomáticos que están en disposición de contagiar en una junta.** La duración extensa de éstas hacen que antes, durante y después de su celebración el más mínimo fallo puede producir un contagio.

d.- Si **el presidente reclama al administrador de fincas que convoque la junta éste puede preconstituir la prueba de su advertencia** al presidente de que es preferible posponer su celebración ante el riesgo constatado de contagio y ofrecer soluciones alternativas a la junta presencial.

Este último es el punto más importante de este debate, y podría fijarse un modelo de respuesta del administrador de fincas al presidente, a fin de **preconstituir la prueba** que le haga eludir posibles responsabilidades civiles posteriores que se puedan reclamar. Al tratarse, en estos casos, de una posible responsabilidad **contractual** y **extracontractual** de carácter mixto de culpa civil, el administrador de fincas colegiado debería estar en disposición de probar que empleó la máxima diligencia debida.

Nótese, también, ante todo ello que, una vez efectuada la convocatoria de la junta, los **comuneros disidentes** a su celebración deberían advertir al presidente o administrador de fincas que se **suspenda** la misma por existir **riesgo de contagios** y ante su deseo de asistir, pero en condiciones normales. Ello debe ser un requisito de procedibilidad para quien quiera impugnar la junta, de llegar ésta a celebrarse, a fin de poder demostrar que se

opuso formalmente a su celebración y pese a ello se siguió adelante.

El problema a los efectos de las responsabilidades civiles es que la existencia de este escrito u otros semejan-

tes por algunos comuneros podrían ser aportados en un proceso de **derivación de responsabilidades civiles** por contagios del virus ante la existencia objetivada de reclamaciones de suspensión de la junta, y pese a ello haberse ordenado seguir adelante ●



## ¿QUÉ DEBE COMUNICAR EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO CUÁNDO EL PRESIDENTE QUIERE CONVOCAR UNA JUNTA?

Este documento iría firmado por ambos para tener preconstituida el administrador de fincas su exoneración de responsabilidad por haber intentado evitar, por todos los medios, la reunión, y pese a ello insistir el presidente en su celebración.

Para ello podría enviar los siguientes puntos al presidente, a saber:

1º) Que con fecha.....el Presidente de la Comunidad de Propietarios indicada D/D<sup>a</sup> ..... ha exigido a este administrador la convocatoria de junta presencial comunitaria -ordinaria o extraordinaria- para el día.....

2º) Que este administrador ha indicado al presidente de la comunidad, la posibilidad de celebración de junta virtual a fin de evitar los riesgos de celebración presencial de la junta, debido a la situación actual causada por la pandemia por la Covid-19 y el nivel de rebrotes existente, insistiendo y exigiendo el presidente a éste administrador que proceda a convocar junta presencial para el día....., con los siguientes puntos del Orden del Día.....

Se le ha ofrecido, asimismo, la opción de prorrogar presupuestos, nombramientos o adoptar medidas urgentes por la vía del art. 20 LPH.

3º) Que ante esta situación, **este administrador debe dejar expresa constancia de su oposición a la celebración de la junta indicada debido al riesgo extremo de transmisión de la enfermedad y posibilidad de brotes y rebrotes de la misma**, eximiendo por este documento el presidente D/D<sup>a</sup>..... a éste administrador de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la celebración de la junta el día....., que es asumida personalmente por el presidente de la comunidad D/D<sup>a</sup>.....



## ODS 6: El agua y su influencia en la edificación

El agua tiene un especial protagonismo en la edificación. El Objetivo de Desarrollo Sostenible 6 es, quizás, uno de los más importantes que hay que tener en cuenta para conseguir una gestión sostenible de un bien escaso como es el agua y un adecuado saneamiento para garantizar la salud de los ocupantes en viviendas, oficinas o centros comerciales, entre otros.

**JUANJO BUENO**  
Periodista

Según estimaciones de la ONU, **se espera que en el año 2050 un 25% de la población mundial viva en un país afectado por la escasez crónica de agua dulce**, de ahí su responsabilidad en el consumo, tanto en el hogar, como en la oficina y en la comunidad de propietarios. La eficiencia energética de un inmueble no solo se mide por su ahorro en energía, sino también por su menor consumo de los recursos disponibles, como por ejemplo el agua.

Las cifras hablan por sí solas: un estudio de la promotora Vía Célere y la Fundación de la Universidad Autónoma de Madrid estima que durante su construcción una promoción tipo de 100 viviendas de 100 m<sup>2</sup> cada una genera una huella hídrica de aproximadamente 50.000 m<sup>3</sup>, similar al volumen de agua de 20 piscinas olímpicas.







## 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.



**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.

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.

## 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.



**Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.

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.



**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.



## Los certificados, cuestión de salud

En su metodología, los certificados de edificación sostenible destacan el agua como uno de los valores fundamentales desde su diseño y durante su fase de uso. El objetivo no es otro que conseguir un ahorro de agua de hasta el 40% respecto a otro edificio estándar.

Así, el conocido certificado **BREEAM®**, aplicable principalmente a uso residencial y comercial, contempla una serie de requisitos para evaluar el ahorro de agua:

**Griferías de bajo caudal:** se trata de uno de los requisitos indispensables para garantizar el ahorro de agua. En edificios con baños de uso público, como oficinas o centros comerciales, también se valora la instalación de sensores que garanticen su funcionamiento solo cuando son necesarios.

**Reciclado de aguas grises o pluviales:** las aguas grises son las que sobran del lavavajillas, la ducha o al lavarnos las manos y pueden reutilizarse para fines sanitarios con un tratamiento sencillo y eficaz. El mismo proceso sirve para reutilizar las aguas pluviales y de esta manera se pueden ahorrar muchos litros de agua cada vez que tiramos de la cadena.

**Monitorización del consumo:** otro requisito que valora este certificado es la instalación de un sistema que permita monitorizar el consumo de agua en el edificio. Una manera de gestionar su consumo de manera eficiente y de evaluar posibles medidas para lograr un mayor ahorro.

**Riego por goteo y vegetación autóctona:** las zonas verdes aportan multitud de beneficios en un edificio, pero su mantenimiento puede implicar un mayor gasto de agua. Por ello aconseja un sistema que minimiza el consumo es el riego por goteo, que aporta a cada planta la cantidad necesaria de agua. Por otra parte, utilizar vegetación autóctona no solo contribuye a preservar la biodiversidad del entorno, sino que reduce drásticamente el gasto de agua en espacios exteriores, ya que las plantas están adaptadas al clima del lugar.

Los requisitos evaluados por BREEAM® no se limitan a la gestión sostenible del agua, también valora otras medidas como los **sistemas de filtrado** que evitan la contaminación de los recursos hídricos del entorno.

También el certificado internacional **WELL**, de reciente implantación en España, mide el impacto que tienen una serie de medidas, entre ellas el agua, en la salud y el bienestar de las personas, sobre todo en el sector de oficinas. A este respecto, este sistema de certificación trata de dar acceso a agua de alta calidad. Para ello, se evalúa **su tratamiento, el control de la legionela, la gestión de la aparición de humedades o el uso de fuentes de agua potable.**

## Innovación en la administración de fincas

Los grifos, los inodoros y el cabezal de la ducha, en las viviendas, y el sistema de riego y la piscina en las comunidades de propietarios son los principales elementos sobre los que hay que actuar para una **detección precoz** de posibles **fugas**, que pueden suponer una pérdida de cientos de litros de agua al mes.

Para prever este problema, existen soluciones o dispositivos inteligentes basadas en el IoT desarrolladas por **administradores de fincas** que gestionan eficazmente el **consumo de agua** en las comunidades de propietarios, principalmente con jardín y/o piscina, y además alertan de **fugas** o **consumos anormales** y establecen patrones de comportamiento de los vecinos.

Una de ellas es la solución **WiWater**, desarrollada por los administradores de fincas colegiados Antonio Martínez, Eliseo Mogica y Juan Francisco González, que busca la **optimización del agua** como recurso natural valioso y escaso, a través de la sensorización de las fincas y los patrones de consumo, ya que se sabe dónde, cuándo y cómo se pierde el agua en cada comunidad de propietarios o vivienda.

WiWater es un sistema que puede analizar el agua desde el inicio de la instalación de toda una comunidad, por lo que **con solo un contador** con telelectura compatible, es posible controlar y alertar de fugas causadas por roturas no visibles de tuberías enterradas, filtraciones de agua en vasos de piscinas o fugas en llenados automáticos de piscinas, jacuzzis o fuentes.

En el último año con esta solución se han conseguido **ahorrar casi 28 millones** de litros de agua en comunidades y viviendas particulares ●

## 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 !!**



## “Rebus sic stantibus”: que lo pague el/la propietario/a.

**Hemos leído que varios juzgados de primera instancia, en el ámbito civil, han aplicado la cláusula “rebus sic stantibus” para aminorar las rentas arrendaticias de locales afectados por la actual crisis pandémica, que ha devenido en una crisis económica que, posible y lamentablemente, será tan grave como las que siguieron a la Guerra Civil Española o las Guerras mundiales.**

**“Rebus sic stantibus” significa en latín “estando así las cosas”, y viene a permitir al Juez que, visto el cambio sustancial en las circunstancias -económicas generalmente-, con relación a las del momento del contrato, pueda modificar ciertas obligaciones para una de las partes.**

**JOAQUIM MARTÍ MARTÍ**

**Abogado**

**Profesor en cursos de formación**

**E**n definitiva, por lo proclamado por la jurisprudencia del **Tribunal Supremo**, la doctrina de la llamada cláusula “rebus sic stantibus” nace para resolver los problemas derivados de la **alteración del equilibrio** de las prestaciones contractualmente establecido, como consecuencia de alteración sobrevenida fortuita de las circunstancias contempladas al establecer la relación. La posibilidad de aplicar esta llamada “cláusula”, que aparece como técnica para enmendar el **desequilibrio** de las prestaciones a lo largo del tiempo en que deban cumplirse, bajo la indicada forma o bajo fórmulas doctrinales más evolucionadas, como son la **teoría de la pre-**



de locales -e incluso podría ser de viviendas-.

El legislador catalán lo ha instaurado, con una ausencia de rigor jurídico del todo punto visible, en el **Decreto Ley del Parlamento de Catalunya 34/2020 de 20 de octubre** de “soporte a la actividad económica desarrollada en locales de negocio.”

El “soporte” que el Parlamento de Catalunya ha promulgado no es el de **fomento** o **subvención** a empresas o particulares -arrendatarios- que se han visto afectados por el cierre de sus negocios por la pandemia del COVID-19 -cierre impuesto por las propias comunidades autónomas-, sino en la **reducción forzosa** que se le aplica al propietario que deberá reducir al **50% el importe de su arrendamiento** mientras la Generalitat de Catalunya no permita la reapertura de estos negocios.

¿Y por qué la reducción es del 50%?, pues porque así no hace falta hacer cálculos de afectación o de reducción de sus ingresos. “Que paguen la mitad del alquiler...,” debió pensar el Gobierno de la Generalitat de Catalunya.

## Los antecedentes de la traslación al propietario de la regulación de los arrendamientos urbanos

Esta consigna de “... que lo pague el propietario” no es nueva de este año 2020 ni es exclusiva de la COVID-19. El TR LAU de 1964 fue el primero en trasladar al propietario el problema “de cómo estaban las cosas.....” Y la conclusión de este autor proviene de los artº 98 y ss de la LAU de 1964 cuando regulan “**la elevación de las rentas**”.

El legislador -en singular-del TR LAU de 1964 estableció que el **incremento** de las rentas de las viviendas y locales de negocio que se encontraran en período de prórroga -forzosa-, se adaptarían a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, que aplicaría a la renta. Posteriormente, fue el Índice de Precios de Consumo a nivel nacional, el índice que permitía -o limitaba- a los propietarios aplicar como incremento de la renta de viviendas y locales.

---

“La aplicación de esa cláusula por el actor debe sustentar la pretensión de la modificación del contrato inicialmente pactado para adecuarlo a la nueva realidad”

---

Por tanto, “la situación de las cosas” y la crisis de nuestro país en 1964, en plena recesión económica en un Estado en dictadura, **ya fue a coste de los propietarios**. Éstos no podían incrementar sus alquileres más que en el IPC; y ello suponía, en la práctica, que sus ingresos por alquileres se veían drásticamente limitados en relación al incremento en los precios de otros productos, o del propio coste de la vida, o del precio real de los alquileres en la misma zona o ciudad.

El **Real Decreto Ley 2/1985**, de 30 de abril “**Decreto Boyer**” fue el único que no hizo pagar al propietario el “estado de las cosas” y permitió elegir libremente el plazo del arriendo y la renta a pagar en viviendas y locales.

Pero la **LAU de 1994** volvió al criterio de hacer pagar al propietario “el estado de las cosas”. Así, incluyó unas Disposiciones Transitorias -segunda y tercera- para actualizar las rentas de las viviendas y locales arrendados bajo los efectos del TR LAU de 1964. Estas Disposiciones Transitorias preveían unas fórmulas para **incrementar las rentas**, bajo unos parámetros derivados de la renta contractual, fecha de contrato, etc.

Todo el año 1995 el **mercado arrendaticio** español estuvo muy ocupado en los procedimientos de actualización de rentas, requerimientos a inquilinos, cálculos, acreditación de ingresos, etc.

Ahora bien, se establecía una excepción a la actualización de rentas ya que “no procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes.....”. En definitiva, cuando la **unidad familiar** no superaba -en

Descubre la manera más fácil  
de administrar tus Comunidades

FYNKUS



DISPONIBLE EN  
 Google play

Disponible en el  
 App Store

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

---

“El propietario se verá obligado a minorar el importe del alquiler, so pena de que su inquilino renuncie al contrato de alquiler y se traslade a otro piso o local a un precio menor”

---

ingresos declarados- los 2.100.000 ptas. En estos casos, los propietarios no podían actualizar la renta.

No se estableció un mecanismo de **compensación a los propietarios** o de ayuda a los inquilinos, para todo este sector de la población, a pesar del Estado Asistencial. No se estableció ni **desgravación fiscal** ni reducción de Impuestos sobre Bienes Inmuebles. Quien acabó pagando el coste de los arrendamientos de inquilinos cuyos ingresos –declarados- no superaban los 2.100.000 ptas, fueron los propietarios que no pudieron actualizar esos alquileres.

## La legislación actual

Con estos antecedentes, es lógico que los actuales legisladores hayan continuado con esta máxima de “que lo pague el propietario”. Siempre lo han hecho las normas anteriores y han debido pensar “para qué cambiar ahora....”.

Lo de legislar e imponer una **reducción de rentas a costa del propietario** es como comprar por internet con la tarjeta de crédito de otra persona; es como ir al supermercado, llenar el carro de la compra y luego decirle a la cajera que se lo cobre al de detrás nuestro; es como ir en taxi, y al bajar, decirle al taxista que le cobre la carrera al transeúnte que pasa por delante; o es como ir a una gasolinera, llenar el depósito y decirle al cobrador que le cobre al del otro surtidor.

Los poderes públicos, el Estado o las autonomías, o los Municipios, sí **regulan** -que pueden no hacerlo o en ocasiones no deberían hacerlo-, deben **prever** las consecuencias de su regulación, **calcular el coste** y asumirlo, y si no pueden asumirlo, tienen el fácil mecanismo de los presupuestos públicos que se nutren de nuestros impuestos. Es decir, lo acabarán pagando siempre los

ciudadanos, pero a través de **impuestos que pagaremos todos**, y no sólo el propietario de ese local afectado por un Estado de Alarma.

El rescate de los Bancos no lo pagaron sus accionistas, lo seguimos pagando todos los ciudadanos.

Es cierto que los arrendadores tienen pisos y locales en propiedad, pero los gobiernos y los poderes públicos cuentan con unos presupuestos y pueden decidir en qué y cómo gastar. El propietario, ya no podrá elegir en qué gastar, ya que con los ingresos reducidos, deberá pagar el **IBI, los gastos de comunidad, las derramas para cumplir el ITE o la revisión de los ascensores**. Y también sus gastos personales, ya que muchos propietarios complementan sus ingresos -también mermados por la grave crisis económica- con los alquileres de **inmuebles heredados o comprados** con ese fin de complemento de los ingresos.

Y es que no se puede legislar pensando en que todos los arrendadores son fondos de inversión con domicilio en paraísos fiscales o sociedades anónimas de grandes tenedores.

Y una última reflexión, “si ahora las cosas” han cambiado el mercado arrendaticio, y los precios no son los mismos que al inicio del año 2020, el propietario se verá obligado a minorar el importe del alquiler, so pena de que su inquilino renuncie al contrato de alquiler y se traslade a otro piso o local que ya se ofrece a un precio menor, que es el precio actual de ese arrendamiento.

Pero el legislador no lo piensa así. Y, al menos en su aplicación en los arrendamientos urbanos, la cláusula “rebus sic stantibus” ha de ser completada con otra expresión latina “**que lo pague el propietario**” o “stipendium dominus”....

Pues bien, “así están las cosas” para los propietarios y no parece que vayan a cambiar, de hecho llevan así más de 50 años.

Pero “que estén así” no significa, ni mucho menos, que sean **justas**, ajustadas a derecho, o a razón, ni a lógica. Pero claro, estas premisas no se predicán de las actuales normas arrendaticias, ni están en sus exposiciones de motivos ●



# Consumidores vulnerables, veto a algunos desahucios y etiquetado, todo en un nuevo Decreto Ley

La norma crea esa figura para dar paso a posibles reformas que protejan a estas personas y modifica las condiciones para que un juez pueda frenar el desahucio de personas en situación de extrema necesidad aunque no tengan contrato de alquiler o hayan ocupado la vivienda.

EVA BELMONTE  
Periodista Civio

El BOE de 20 de enero recoge el **primer Decreto Ley** del año, centrado en crear la figura de la persona consumidora vulnerable pero que, como suele pasar con este tipo de normas, **aprovecha para modificar otras cuestiones**. El año pasado, en total, el Gobierno aprobó 39, la mayoría centrados en medidas para responder a la crisis sanitaria.

La norma crea, en consonancia con las **directrices europeas**, la figura de la persona consumidora vulnerable, un concepto variable -puede considerarse que se es por edad, conocimientos, ingresos, acceso a la información...- que se define como una **persona en especial indefensión en relaciones concretas de consumo** que le impide ejercer sus derechos en igualdad.

Y, ¿la creación de ese concepto, qué significa? Abre la puerta a que las administraciones, como ya pasa en algunos sectores -como, por ejemplo, la protección ante desahucios o el bono social- utilicen ese concepto para establecer niveles de protección más exigentes para esas personas. Esa especial atención se podrá recoger, según el Decreto Ley publicado hoy, **en futuros reglamentos sectoriales**.

Pero no es un concepto 100% nuevo. La Ley General de Derechos de los Consumidores y Usuarios, que es la que modifica, ya enumeraba, entre los derechos de los consumidores, “la protección de sus derechos mediante procedimientos eficaces, en especial **ante situaciones de inferioridad, subordinación e indefensión**”.

Lo que sí marca la modificación son obligaciones para las empresas tanto **en la información previa a un contrato como en sus ofertas**, que deben ser, añade, “claras, comprensibles, veraces” y estar en formatos accesibles, especialmente de cara a estas personas vulnerables. También deberán tenerlas en cuenta de cara al etiquetado de sus productos.

Además, añade la obligación general de incluir en la etiqueta, además de toda la información obligatoria hasta

---

“Modifica las condiciones para que se suspendan los desahucios en el caso concreto de personas sin contrato de alquiler o título similar, ya sea porque se cedieron sin papeles o porque fueron ocupadas”

---



ahora, instrucciones para una **correcta gestión de los residuos**.

Las administraciones, por su parte, deberán poner en marcha políticas públicas destinadas a la protección de estas personas consumidoras vulnerables y prestar especial atención a sectores en los que abundan (por su complejidad, por ejemplo, como pasa con los servicios financieros) en sus programas de formación del consumidor, también en aquellos que están **obligadas a emitir en las teles y radios públicas**.

Además, el Decreto Ley añade entre los sectores que podrán ser objeto de reglas más estrictas, junto a los servicios financieros y los bienes inmuebles, a los servicios de **telecomunicaciones y energía**. Y habla de esas personas consumidoras vulnerables o la complejidad de ciertos sectores como una de las razones que permiten que una administración **haga controles de mercado** para evaluar la calidad de productos y servicios.

## Modificaciones al veto a los desahucios

Aunque se contó de pasada y sin entrar en detalles en la rueda de prensa tras el Consejo de Ministros, el Decreto Ley **también modifica las condiciones para que se suspendan los desahucios en el caso concreto de personas sin contrato de alquiler o título similar, ya**

---

“Además de no alcanzar esos ingresos mínimos y no tener otro lugar al que ir, para que un juez pueda frenar temporalmente el desahucio tienen que ser familias con algún miembro dependiente, víctima de violencia de género o menores a cargo”

---

**sea porque se cedieron sin papeles o porque fueron ocupadas.**

El Decreto Ley que en diciembre prorrogó la suspensión temporal durante el estado de alarma de los desahucios de personas vulnerables -que no superen cierto nivel de ingresos y no tengan otro lugar donde vivir- añadió también un nuevo supuesto: **casas habitadas sin contrato de alquiler, ya sea porque se han cedido sin papeles o porque han sido ocupadas**. Pero, eso sí, en este caso concreto las condiciones son mucho más exigentes y solo se permite que permanezcan en la vivienda, si lo decide un juez, en casos extremos.

Así, además de no alcanzar esos ingresos mínimos y no tener otro lugar al que ir, **para que un juez pueda frenar temporalmente el desahucio** tienen que ser familias

con algún miembro dependiente, víctima de violencia de género o menores a cargo. Y solo lo podrá hacer en caso de que el propietario sea una empresa o un gran tenedor -más de diez inmuebles- y vivan allí desde antes de la entrada en vigor, en diciembre de 2020, de ese Decreto Ley.

Pero hay más condiciones. Lo que hace la norma publicada hoy es modificar algunas de las ellas. Así, hasta ahora, no se podía frenar el desahucio si la entrada o permanencia era consecuencia de un delito. El Decreto que entra en vigor mañana permite que se pueda suspender también en caso de que se trate de un procedimiento penal -no solo civil- y aunque se haya cometido un delito -por ejemplo, de usurpación-, **siempre que no haya habido intimidación o violencia sobre otras personas.**

Por otro lado, sigue estando prohibido suspender el desahucio si la vivienda es la vivienda habitual o segunda residencia de otras personas, pero a partir de ahora también si pasa eso **y el inmueble es propiedad de una empresa** -hasta ahora solo se aplicaba esta norma a casas propiedad de personas físicas-.

Con todo esto, el juez tendrá en cuenta si es un caso de extrema necesidad y si han cooperado con las administraciones públicas para encontrar una solución antes de decidir si paraliza el desahucio o no. Pero **la lista de condiciones que se deben cumplir para que pueda paralizar un desahucio sin papeles, y solo hasta el fin del estado de alarma, es larga.**

## Condiciones que se deben cumplir para que un juez pueda paralizar, temporalmente un desahucio en casos de no tener contrato de alquiler

- **Personas vulnerables** (condiciones iguales que para la paralización del resto de desahucios):
- Que el responsable de pagar el alquiler se quede en **paro**, le hayan aplicado un **ERTE**, haya reducido su jornada por motivo de cuidados (en caso de ser empresario) o haya sufrido otras circunstancias similares que supongan una “pérdida sustancial de ingresos”.

- Que los **ingresos** de la **unidad familiar** no superen, en el mes anterior a la solicitud: **tres veces el IPREM** (1.613,52 euros). Cuatro veces en caso de que la familia cuente con algún miembro con **discapacidad**, dependiente o incapacitado. Cinco veces si el deudor es discapacitado físico de al menos un 65%, o mental de un 33%, o en casos de enfermedad grave que no le permita trabajar, ya sea a la persona que paga la renta o a su cuidador. Estas cantidades se incrementarán 0,1 veces el IPREM por cada mayor de 65 años y por cada hijo -0,15 veces en familias monoparentales-.
- Que el **pago del alquiler** y los **suministros básicos** -electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicaciones y pago de la comunidad- supongan el 35% o más de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Que la vivienda sea propiedad de una empresa o entidad o de un gran tenedor -más de 10 inmuebles-.
- Que no sea residencia habitual de ninguna persona, ni segunda residencia, independientemente de quién sea el propietario -hasta hoy, este punto solo afectaba a casas propiedad de personas, no de empresas-.
- Tienen que ser familias con algún miembro **dependiente, víctima de violencia de género o menores a cargo.**
- Haber entrado a la vivienda, que debe ser **vivienda habitual**, antes del 23 de diciembre de 2020.
- Que estén en un **proceso** civil o **penal** iniciado por su propietario para recuperar la casa.
- Que en la **entrada** o **permanencia** no haya habido intimidación o violencia sobre las personas.
- Que no se realicen **actividades ilícitas** en el interior.
- Que hayan **cooperado** con las administraciones para encontrar una solución.
- Si se cumple todo lo anterior, que el juez decida que es un caso de extrema necesidad ●

# Primer precedente en los tribunales sobre el impacto de la pandemia en la economía de un contrato de arrendamiento

La reciente Sentencia Nº 1/2021 de 8 de enero dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 20 de Barcelona estima íntegramente una demanda de revisión de renta y condena a la propiedad a una reducción del 50% de la renta y de otros gastos a cargo de la sociedad arrendataria con eficacia desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

La actora, un gran tenedor de bienes inmuebles, tenía arrendados **veintiséis viviendas** y un local en la zona alta de la ciudad condal destinados, todos ellos, a **subarriendo de vivienda turística**, actividad que fue suspendida 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 el COVID-19 y que no pudo reanudarse hasta inicios de mayo.

La Sentencia declara que es de **aplicación la cláusula rebus sic stantibus** en este caso, porque se cumplen los siguientes requisitos:

1º) Se ha producido una **alteración extraordinaria** e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato. Las partes, al celebrar el contrato no podían prever la existencia de esta situación extraordinaria y de gran **impacto en la economía** mundial dado que no había sucedido con anterioridad, pudiéndose remontar, como situación análoga a la denominada **gripe española** de los principios del S. XX.

2º) Se ha producido una **alteración de la base del negocio** al haberse reducido de una manera muy elevada los **beneficios** que racionalmente se pretendían obtener, lo que implica que el contrato sea excesivamente oneroso para la parte arrendataria, aunque en dicha **onerosidad** no haya intervenido ninguna actuación culpable por parte del arrendador. Por ello, **la buena fe y el principio de equidad justifican una alteración de lo pactado**.

3º) Las partes han intentado **negociar la modificación del contrato** y no se ha llegado a un acuerdo sobre la

---

“La solución que se persigue es poner fin al contrato o modificarlo, de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa”

---



## 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](mailto:info@gomezgroupmetering.com)

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



**GOMEZ GROUP**   
METERING



cuestión. Se acredita que la parte actora, el 14 de mayo de 2020, cuando se empezaban a suavizar un poco las restricciones, comunicó al arrendador su situación y ofreció **reducir la renta al 50%**, petición que no fue aceptada por el demandado, quien solo estaba dispuesto a ofrecer una moratoria en el pago de la renta.

4º) La solución que se persigue es poner **fin al contrato o modificarlo**, de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuyan entre las partes de forma **equitativa y justa**. Considera la Sentencia que la modificación propuesta por la parte actora es justa y equitativa, sin que el demandado en las negociaciones haya ofrecido otra alternativa más allá de una **moratoria en el pago de la renta** que, por las cifras que se indican en las periciales, es inviable para mantener la viabilidad de la mercantil arrendataria.

La Sentencia acoge, íntegramente, la tesis sostenida por el Letrado que suscribe el presente artículo y que ganó este asunto y sus referencias a la aplicabilidad de otras figuras jurídicas que tienen el mismo fundamento jurídico que la cláusula “rebus” en derecho comparado, eu-

---

“La Sentencia considera probado que el negocio de alojamiento turístico ha sufrido una reducción en la facturación superior al 50% por las externalidades negativas de la crisis sanitaria de la COVID-19”

---

ropeo e internacional, como, por ejemplo, el **principio de excesiva onerosidad** o la doctrina de la frustración de la base del negocio de origen germánico.

La Sentencia considera probado que el negocio de alojamiento turístico ha sufrido una **reducción en la facturación superior al 50%** por las externalidades negativas de la crisis sanitaria de la COVID-19 y que la tasa de esfuerzo ha aumentado en 2020 un 144% respecto del año anterior que era del 53%. Esto revela que, por tanto, los costes del alquiler sean superiores a los ingresos, y habiéndose acreditado una previsión económica de que durante el primer trimestre de 2021 la tasa de esfuerzo sea del 151,27%.

De conformidad con lo alegado por el letrado de la actora, la Sentencia declara que las medidas legales aprobadas por el **Real Decreto Ley 15/2020** no impiden que el **arrendatario** pueda solicitar otra consecuencia jurídica distinta de la mora del pago de la renta que establece el citado texto normativo, si se entiende que con esa consecuencia no se produce el **equilibrio contractual** ni se restablece la base del negocio.

Si bien en este caso el **arrendador era un gran tenedor**, dicho elemento no es relevante pues no se está discutiendo la aplicabilidad del citado Real Decreto-Ley, sino la del expediente de la “**cláusula rebus**”, que se aplica, indistintamente, sea el arrendador **gran tenedor** o no.

La Sentencia, a pesar de no ser firme por ser susceptible **recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona**, es el primer precedente existente en los tribunales españoles sobre la materia, y es previsible que el caso termine en el **Tribunal Supremo** ●

# 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



---

LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**

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

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

### TRIBUNAL SUPREMO

**Normativa aplicable a contrato de arrendamiento de vivienda a favor de persona jurídica para alojamiento de directivos o empleados**

“No puede solicitar la entidad arrendataria la aplicación de una norma, como la del artículo 4.1 LAU 1964, que se refiere al **inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado**, pues dicha norma viene a regular el posible ejercicio -por las personas físicas a que se refiere- de una **profesión, función pública o pequeña industria doméstica**, sin que resulte de aplicación al supuesto en que la arrendataria sea una persona jurídica, como ocurre en este caso. Por ello tampoco puede basar el motivo en una norma que se refiere a un supuesto bien distinto del ahora examinado, bajo una afirmación -que en absoluto puede ser compartida- en el sentido de que eran arrendatarios tanto la persona jurídica -Gomados S.L.- como la persona física -don Carlos -.

Es frecuente la contratación del arrendamiento por una **persona jurídica** para destinar la vivienda para alojamiento de **directivos o empleados**, pero tal contratación -precisamente por la sucesión de ocupantes- no ha de estar sujeta a la legislación sobre arrendamientos urbanos en cuanto a los **beneficios** que comporta para el arrendatario, sin perjuicio de que -sin aplicación

---

“Es frecuente la contratación del arrendamiento por una persona jurídica para destinar la vivienda para alojamiento de directivos o empleados, pero no ha de estar sujeta a la legislación sobre AU en cuanto a los beneficios que comporta para el arrendatario”

---



necesaria de la normas imperativas- las partes puedan establecer los pactos y cláusulas que estimen convenientes.” -**Sentencia nº568/2020, de 28 de octubre-**

## AUDIENCIAS PROVINCIALES

### Legitimación activa del arrendador para reclamar renta aunque el derecho de cobro se cediese a un tercero

“Lo primero que debemos plantearnos es qué acción se ha ejercitado. Como ya quedó dicho, se ejercita por el arrendador la **acción de desahucio por falta de pago de la renta**, y a ella acumula la de reclamación de rentas.

En relación con esta acumulación, podríamos plantearnos su viabilidad ya que el derecho a percibir la renta se desplazó a favor **de un tercero**, Banco Sabadell SA. La acción de **resolución**, en cambio, indudablemente sí podía ejercitarla la arrendadora. Esto podría conducirnos a estimar sólo la acción de desahucio y apreciar la falta de legitimación respecto de la reclamación de rentas. No obstante, incluso esto es dudoso, ya que el arrendador cedente tiene un evidente interés en que se cobren las rentas, pues reducen su deuda hipotecaria, y en caso de pasividad del Banco Sabadell SA, cesionario, se vería perjudicado.”

“(…) Desde otro punto de vista, y atendidos los razonables reparos del arrendatario de pagar al arrendador, cuando se le había comunicado que debía hacerlo a un tercero -Banco Sabadell SA-, lo cierto es que tampoco aquél utilizó los remedios que tenía a su alcance para llamar al tercero al juicio, vía artículo 14 LEC. Y también es lo cierto que no puede escudarse en esa **supuesta falta de legitimación para justificar el impago de la renta**.” -**SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº562/2020, de 23 de junio-**

### Denegación de prórroga forzosa. No hay desocupación de la vivienda arrendada

“En el caso que nos ocupa, la **acreditación del suministro** de energía eléctrica en la vivienda arrendada,

“La acreditación del suministro de energía eléctrica en la vivienda arrendada, donde el demandado consta empadronado excluye la desocupación de la vivienda que se alega por la demandante”

donde el demandado consta **empadronado** y tiene el domicilio de pago de las tasas de alcantarillado, agua y basura y del impuesto de circulación de un vehículo, excluye la **desocupación** de la vivienda que se alega por la demandante. Y en todo caso, la permanencia en la localidad de direccion000 por razón de las tareas de limpieza que el demandado desempeña para el Ayuntamiento de dicha localidad, constituye **justificación** de que entre semana pernocte en la vivienda que al efecto ha alquilado en la localidad de direccion001 -según contrato aportado-, distante apenas cinco kilómetros de direccion, frente a los casi setenta y dos kilómetros de distancia que existen entre direccion y direccion. El demandado alega que en mayo de 2018 se jubilaría, con lo que la situación de traslado al lugar de trabajo finalizaría.

(…) En suma, de las circunstancias concurrentes, ya señaladas, resulta que **no se ha producido una desocupación** de la vivienda arrendada, y en todo caso, la residencia los días que trabaja en direccion000 en vivienda distinta de la alquilada a la demandante no excluye la ocupación como residencia habitual de ésta última, aun limitada a los fines de semana y días festivos y días laborables en que no se desplace a direccion000, dándose una situación de alternancia de su permanencia en las dos viviendas alquiladas, por motivos laborales, que no puede estimarse, por no haberse acreditado, tenga carácter definitivo.” -**SAP la Rioja, Sec. 1ª, nº321/2020 de 9 de julio-** ●

ALMERÍA

Oficial Habilitado



La Sala de Formación de **CAF Almería**, de una forma excepcional, acogió, tras realizar las adaptaciones necesarias a la normativa Covid-19, a los 24 alumnos que se enfrentaron a un difícil examen, que para esta segunda edición había preparado la Comisión de Formación del Colegio.

Los alumnos que han cursado sus estudios en esta segunda edición del **Curso Oficial Habilitado de despacho de Administración de Fincas**, afrontaron un examen con 90 preguntas tipo test que tuvieron que responder en una hora, con penalizaciones a preguntas sin contestar o incorrectas.

El presidente de la institución, **Gabriel Oyonarte Luiz**, presente en este último acto del curso, agradeció a todos los alumnos el esfuerzo realizado en estos meses para aprender las distintas materias de un extenso programa científico, deseándoles mucha suerte en el examen.

ARAGÓN

Reconocimiento de Cruz Roja Española



El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón ha recibido un **reconocimiento** especial por parte de **Cruz Roja Española**, en el que agradece el apoyo y colaboración con el **“Plan Cruz Roja Responde”**, destinado a ayudar a personas vulnerables que han sido afectadas por la COVID-19, y los acredita como **Empresa que Responde**.

CAF Aragón comienza una **nueva temporada del espacio radiofónico “Tu comunidad en las mejores manos”**, que retransmite, todos los jueves a partir de las 13:15 horas **Onda Cero** en su programa “Más de Uno Huesca, Teruel y Zaragoza” y a partir de las 19:00 horas en el programa “La Brújula Aragón”, para tratar temas de interés para nuestra profesión y/o responder preguntas de los oyentes.

BALEARES

VI Jornadas de Formación Pau Bonet”



CAF Baleares ha celebrado las “VI Jornadas de Formación **Pau Bonet**”. Estas Jornadas fueron creadas e impulsadas por nuestro Presidente **Pau Bonet**, con gran éxito de público y satisfacción entre los asistentes por su excelente nivel formativo. Por ello la Junta de Gobierno acordó, por unanimidad, pasar a denominarlas “Jornadas de Formación Pau Bonet”, como un sentido **homenaje a su creador**.

Son muchos los aspectos en que nos ha cambiado la vida en los últimos tiempos. Este último año, y en particular desde la irrupción de la pandemia los administradores hemos tenido que efectuar una rápida y eficaz **adaptación** a las nuevas circunstancias para amortiguar las consecuencias del COVID19.

Esta VI edición de las “Jornadas de Formación Pau Bonet” no podían ser ajenas a esa nueva realidad que vivimos. Las circunstancias obligan, y el formato elegido este año para las jornadas ha sido 100% telemático. En el plano formativo se cubrieron diversos aspectos de nuestra actualidad con materias que en muchos casos han surgido o revivido a raíz

de la pandemia como son el **estrés, la ocupación de viviendas, la celebración de juntas, y el cobro y negociación de deudas comunitarias o alquileres**. Y en el plano económico se destinó el importe total de las inscripciones al **Convent dels Caputxins de Palma**

**BARCELONA Y LÉRIDA**

**Enrique Vendrell Santiveri, nuevo presidente del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida**



El vicepresidente Enrique Vendrell ha sido elegido **nuevo presidente en funciones del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida** -CAFBL-, después de la reciente renuncia voluntaria de **Anabel Miró**, a quien queremos **agradecer su dedicación y profesionalidad** durante el tiempo que ha estado liderando el Colegio.

El nombramiento de Enrique Vendrell fue aprobado en una reunión extraordinaria de la Junta de Gobierno, de forma que asumirá la presidencia del CAFBL hasta **diciembre de 2022**.

A pesar de las dificultades vividas, casi la mayor parte del año anterior por la pandemia de la Covid-19 y otros contratiempos como la renuncia de la presidenta a su cargo, el CAFBL afronta este nuevo año con mucha **esperanza y positivismo**.

La Junta de Gobierno se ha rehecho, algunos continúan al pie del cañón, pero también se ha dado la bienvenida a **nuevos miembros** que han entrado con muchos ánimos y con muchas ganas de trabajar para conseguir todos los objetivos marcados para esta nueva etapa.

Además, uno de los principales objetivos del 2021 es apostar por la **transformación digital**. Con este paso, se busca la eficiencia técnica y digital en los despachos de los administradores de fincas colegiados.

Sin duda, **una etapa con muchos retos**.

**CÁDIZ**

**Acuerdo de colaboración con la Policía Nacional**

**Carlos de Osma**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, acompañado de **Juan Antonio Fernández Estudillo**, secretario del mismo, mantuvieron esta semana una reunión con el Comisario **Francisco García Carrasco** y representantes del departamento de Participación Ciudadana del Cuerpo Nacional de Policía.



El motivo del encuentro no ha sido otro que alcanzar un acuerdo de colaboración o protocolo, entre ambas partes de cara al futuro. Desde el Colegio de Administradores de Fincas sabemos de la importancia de este departamento del CNP y su contacto diario con **ciudadanos y asociaciones vecinales**, por lo que hemos querido poner nuestro grano de arena en que la relación sea constructiva.

**Fondos europeos**

El **Gobierno municipal** y el **Consejo Social de Jerez**, ente en el que estamos representados, mantuvieron un encuentro por videconferencia para abordar, de manera conjunta, una línea de trabajo que permita desarrollar posibles propuestas para optar a los fondos **Next Generation**, fondos europeos para la recuperación económica y social tras la crisis provocada por la pandemia de la Covid-19.

Por parte del Ejecutivo local, la primera teniente de alcaldesa, **Laura Álvarez**, ha pedido a la presidenta del Consejo, **Lola Rueda** y al resto de representantes del consejo, “que se sumen a esta oportunidad y aporten su conocimiento y experiencia para que estos recursos permitan impulsar iniciativas innovadoras

que nos ayuden a dar un impulso a la ciudad y a mejorar el bienestar de los jerezanos y jerezanas, sin dejar a nadie atrás”.

CANTABRIA

**Prohibido celebrar Juntas de Propietarios presenciales**



El CAFCA emitió, a mediados de enero, un comunicado en el que recordó a los **ciudadanos** la prohibición de celebrar juntas de propietarios presenciales en cumplimiento de la resolución de medidas sanitarias aplicables en la comunidad autónoma dictada por el Gobierno regional.

Así lo explicó el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, quien indicó que esta prohibición de juntas presenciales “se extiende incluso a las situaciones de urgencia, ya que la orden de Sanidad no establece ninguna excepción y solo contempla su celebración de forma telemática”.

Según Ruiz-Capillas, este Colegio profesional ha querido así dar respuesta al **“aluvión” de consultas**

recibidas en este sentido durante los últimos días y evitar además la “presión” a la que algunos administradores de fincas se están viendo sometidos por parte de propietarios para que convoquen reuniones.

Tras advertir que el incumplimiento de esta normativa vigente **“podría dar lugar a un expediente sancionador”**, Ruiz-Capillas lanzó un mensaje de tranquilidad a la ciudadanía sobre la adecuada gobernanza de las comunidades. “No hay ningún problema en prorrogar los presupuestos o los cargos de los órganos representativos porque los administradores de fincas colegiados siguen desempeñando su labor, ya sea teletrabajando o en sus despachos, para que todos los servicios comunitarios continúen desarrollándose sin problemas”, afirmó.

GERONA

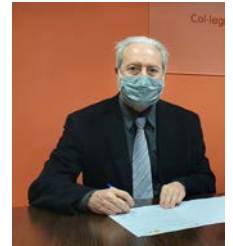
**Firmas y renovaciones de convenios**

**OSG Serveis Grup**

El Colegio ha firmado un convenio de colaboración con la empresa **OSG Serveis Grup**, empresa de servicios integrales dedicada al sector energético, instalaciones y construcción. Esta empresa realiza asesoramiento para el ahorro energético con la realización de estudios de optimizaciones de potencia, **eficiencia energética**, energía eléctrica fotovoltaica y puntos de carga para

vehículos eléctricos.

El acuerdo fue firmado por **Ángel Torramilans**, presidente del Colegio, y **Miquel Cerro**, jefe comercial en Cataluña de OSG Serveis Grup.



**Multienergía Verde**

También se ha firmado un convenio de colaboración con **Multienergía Verde**, comercializadora de gas y electricidad que está especializada en el sector de las comunidades de propietarios. El objetivo del convenio es facilitar el acceso a importantes descuentos en función de las necesidades y de poder ofrecer sus servicios de **gestión integral** en contrataciones de suministros de luz y gas.

Firmaron el convenio **Ángel Torramilans**, presidente del Colegio, y **Francisco Cruz**, director de Expansión de Multienergía Verde.

**Convenio con el Banc Sabadell**

Igualmente, ha renovado el convenio de colaboración, que tiene firmado desde hace muchos años con la entidad financiera **Banco Sabadell**. Esta renovación supone, por una parte, una actualización del hasta ahora convenio vigente y, por otro, la posibilidad para los colegiados, de poder disfrutar de nuevas

ofertas de productos y **servicios financieros exclusivos**, tanto para su actividad profesional, como para la propia economía personal.

**GRANADA**

**Elecciones Junta de Gobierno**



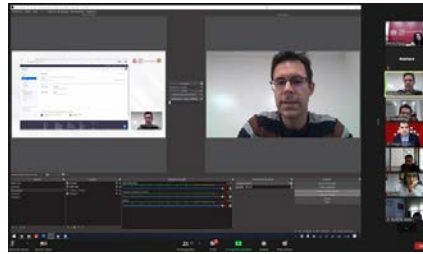
CAFGranada ha celebrado, en la sede del Colegio, elecciones a Junta General, y contó con una gran participación de colegiados/as, siendo reelegido como presidente **Antonio José Lasso González**, junto con todos los miembros de su candidatura. **Enhorabuena a los compañeros.**

También se celebró **Junta General de Colegiados**, donde se aprobaron las cuentas de 2019 y el presupuesto para 2020. Este año, por la pandemia y los aforos, se celebró en el Auditorio de Caja Rural de Granada.

**HUELVA**

**Formaciones virtuales del ‘Otoño en línea 2020’**

COAFHuelva ha celebrado cinco útiles y completas sesiones parade otoño de 2020.



Desde la **Junta de Gobierno** del COAF se dispusieron “temáticas impartidas por videoconferencia y que están siendo muy del agrado de los compañeros/as”, destacó la responsable y Vocal de Formación, **Rocío Pérez**.

El presidente del colegio, **Alejandro Chamorro**, entiende que esta circunstancia tan especial y compleja que ha provocado la Covid\_19 en todos los ámbitos “no podía paralizarnos y, al contrario, igual que fuimos de los primeros colegios nacionales en adaptar nuestra formación prevista al método on line, hemos creado nuestro **plan formativo** de este curso con la misma ilusión y empeño de siempre, a fin de ofrecer a los colegiados formaciones tan **funcionales** como hemos podido y, de hecho, ya han despertado el interés de colegiados de otras provincias y comunidades autónomas”.

Los cursos impartidos han sido:

- ‘Técnicas asertivas para usar con el rompe-reuniones en Junta de propietarios’, impartida por **Silvia Elena García**, consultora.

- ‘Curso de reciclaje para administradores colegiados’, dirigido por el letrado y consejero de mérito del Consejo Andaluz, **David Toscano**.

- ‘Plataforma para el uso de conferencias, videollamadas y su aplicación en comunidades de propietarios’, desarrollada por el experto en la materia **Félix Romero**.

- ‘Mercado energético’, que contó con la participación de **María Ángeles Pérez Pardo**, de Lumina Energía.

**MADRID**

**Campaña informativa frente al COVID-19**



La Comunidad de Madrid ha lanzado una campaña informativa frente al Covid-19 en las comunidades de propietarios para contribuir a disminuir los contagios en el ámbito familiar y edificios, ya que estos espacios suponen el **80% de las transmisiones**.

El **Gobierno autonómico**, a través de los administradores de fincas pertenecientes al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid-, ha trasladado esta nueva campaña informativa a los madrileños.

Se trata de una campaña presentada por **David Pérez**, consejero de Vi-

vienda de la Comunidad de Madrid y la presidenta de CAFMadrid, **Isabel Bajo**, que aporta recomendaciones básicas, como es la permanencia en domicilios por parte de las personas mayores, que se eviten situaciones innecesarias en las zonas comunes y que se respeten las nuevas medidas adoptadas por el Ejecutivo madrileño en el ámbito familiar.

Hay que reducir drásticamente los contagios en domicilios y en el entorno familiar. Las comunidades de propietarios son espacios donde hay que reforzar la información preventiva mediante avisos que recuerden que hay que evitar toda reunión y corrillos de personas en portales y escaleras.

Desde el CAFMadrid se insiste, además, en utilizar el ascensor de manera individual, y siempre llevar puesta la mascarilla.

**MÁLAGA Y MELILLA**

**Toma de posesión  
Manuel Jiménez**



El 30 de diciembre, **Manuel Jiménez Caro formalizó su cargo de**

**presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** con el correspondiente traspaso de poderes a la nueva Junta de Gobierno. Posteriormente, dadas las circunstancias sanitarias actuales, Manuel Jiménez comunicó al resto de miembros de su candidatura las nuevas atribuciones que tendrán en esta nueva etapa.

Tras ganar las **elecciones celebradas el 16 de diciembre** frente a la candidatura de **Luis Camuña**, el nuevo presidente de la institución colegial se marcó como objetivos **consolidar la transparencia y modernizar el Colegio** para mejorar los servicios ofrecidos a los colegiados, así como reforzar la imagen transmitida a sociedad y administraciones.

La primera labor de su presidencia ha sido la conformar las comisiones de trabajo, para las que se solicitó la participación de los colegiados. Para ello, se conformó previamente el **nuevo organigrama del Colegio**.

“**Es fundamental contar con los colegiados para conseguir que el Colegio salga reforzado y sea una gran referencia para todos los colegios de todo el país, para las instituciones públicas y para la ciudadanía**”, ha indicado Jiménez al explicar la importancia de la constitución de las comisiones de trabajo.

**MURCIA**

**Reunión con el  
Consejero de Fomento**



CAFMurcia ha mantenido una reunión en su sede colegial con el consejero de Fomento de la Región de Murcia, **José Ramón Díez de Revenga**, y el director de Vivienda, **José Francisco Martínez**, a la que asistieron el presidente y varios miembros de la Junta de Gobierno del COAFMU.

Respecto a las reuniones de propietarios, **Carlos Antón Selva**, Presidente del COAFMU, trasladó la petición remitida por el CGCAFE al **Ministro de Justicia**, motivada por la inexistente regulación respecto al funcionamiento de las comunidades de propietarios desde el inicio de la pandemia y a los riesgos de contagio, en ocasiones innecesarios, en los que se está incurriendo al celebrarse las reuniones, para que se suspenda la obligación de convocar juntas de propietarios durante 6 meses, lo que supone suspender la obligación de nombrar cargos, de rendir cuentas y aprobar presupuestos anuales, debiendo quedar prorrogado el último presupuesto vigente. Así también, se solicitó la validación de la asistencia de manera telemática a las reuniones de propietarios.

Por otro lado, el COAFMU colaborará en la elaboración de un protocolo para la **detección temprana de la okupación**.

En este sentido, la Consejería de Fomento ha iniciado una ronda de contactos con los profesionales relacionados con el sector de la vivienda para conocer la casuística y situaciones que se están produciendo, empezando por los Administradores de Fincas, conocedores de primera mano tanto de la problemática del allanamiento y usurpación de viviendas, como de las molestias que causan en los vecindarios.

**SEVILLA**

**LV Encuentro para presidentes de comunidades de propietarios**

Dado el éxito y el interés despertado en ediciones anteriores, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha celebrado, el “Día del Presidente de la Comunidad de Propietarios de Sevilla” con el objetivo de resaltar y rendir **homenaje** al presidente de la comunidad, persona clave como representante legal de la comunidad.

En esta ocasión, debido a la situación de alerta sanitaria ocasionada por la COVID-19, el evento se celebró de manera telemática.

El acto estuvo presidido por el presidente del CAF Sevilla, **José FERIA Moro**, quien puso de manifiesto el



calado social y humano de la profesión: “En el 2020 también hemos demostrado que en situaciones **difíciles y extremas** como ha sido la COVID-19, el administrador de fincas colegiado sigue estando al pie del cañón y como actividad esencial ha hecho que el funcionamiento de las comunidades de propietarios no se vea mermado y todos los servicios funcionen a la perfección”.

Durante el mismo, se puso de manifiesto la **responsabilidad** que tiene que asumir el presidente de la comunidad para la resolución de cualquier problema que afecta a la convivencia de los vecinos: la morosidad, la accesibilidad, la eficiencia energética, las molestias provocadas por ruidos, los veladores, las viviendas de uso turístico, etc.

El encuentro contó con la asistencia telemática de compañeros colegiados de toda España. Asimismo, destacó la presencia **Fernando Sanz Talayero**, magistrado de la Sección V de la Audiencia Provincial de Sevilla, quien impartió la ponencia “**La regulación de la figura del presidente de la Comunidad de Propietarios en la Ley de Propiedad Horizontal**”

**TARRAGONA**

**Oficial Habilitado**



De acuerdo con la publicación en el **DOG 7936, el 9 de agosto de 2019 de los nuevos estatutos colegiales**, era necesario realizar una actualización del resto de normativas colegiales existentes. Es por eso, que la Junta de Gobierno, sometió a aprobación el proyecto de modificación del Reglamento de Régimen Interno del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona, siendo aprobado en junio de 2020.

**El título V regula la figura del Oficial Habilitado** como espaldarazo a la función multidisciplinaria del administrador de fincas colegiado, con el objetivo de conseguir una gestión más eficaz sin menoscabar la calidad de los servicios.

Para la delegación de estas funciones se hace necesaria una **preparación específica** mediante una formación práctica e integrada del personal, con el fin de garantizar la **calidad de los servicios** y acreditar, ante terceros, las máximas garantías en beneficio de los clientes. Se está realizando telemáticamente la formación de los empleados de los colegiados, los cuales se podrán registrar como oficiales habilitados

una vez superado el examen

TENERIFE

Renovada la Junta de Gobierno



**Luis García González** es el nuevo presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, en sustitución de **Carmen Suárez Hernández**, que ha pasado a la vicepresidencia primera.

Los nombramientos tuvieron lugar en la Junta General Extraordinaria -en formato mixto presencial y online-, en la que quedó ratificada la única lista presentada a las elecciones en este Colegio.

En dicha junta se nombró a **Olimpia Oliva**, vicepresidenta segunda; **Jorge Agudo Suárez** vicepresidente tercero; **Francisco Hernández Febles**, secretario, y **José A. Melián Martín**, contador censor.

Además, conforman la nueva Junta de Gobierno los vocales **Pedro Palencia Sólvez**, **María Ángeles Muñoz Perera**, **Ana Belén Mesa Vilar**, **José Antonio Acevedo Alonso**, **Jesús Oliva Galindo**, **Juan José Setián Urrea**, **Juan B. Hernández**

**Vargas, Ana Isabel Castellano Jesús, Pedro Hernández Mesa, Ana Isabel Rancel Morales y Margarita Alameda Villamayor.**

En la Junta General Ordinaria celebrada previamente quedaron aprobadas las cuentas del actual ejercicio y los presupuestos para 2021.

En cuanto al nuevo período que se abre en el CAF tinerfeño, **Luis García** ha destacado que son sus objetivos seguir potenciando la formación, el uso de las tecnologías y defender los derechos de la ciudadanía.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Reunión a petición de Ciudadanos en la sede del Colegio

El portavoz de Ciudadanos (Cs) en el Ayuntamiento de Valencia, **Fernando Giner**, ha denunciado el incremento de robos en domicilios particulares de la ciudad de Valencia. “Los robos se han extendido desde el Ensanche a Abastos y Peris y Valero, ante la pasividad del Consistorio, algunos robos se han producido incluso con los vecinos dentro de casa”, ha alertado **Giner**.

“Exigimos al alcalde Ribó que se reúna con el Colegio de Administradores de Fincas para conocer de primera mano una realidad que debe ser atajada de manera urgente



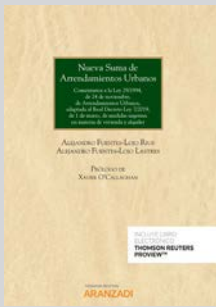
en nuestra ciudad, mediante un trabajo coordinado entre las diferentes delegaciones. Ribó no puede mantener una actitud pasiva ante este grave problema”, ha declarado **Giner**.

“Estamos muy preocupados por esta falta de **seguridad en Valencia**. Si bien los robos en domicilios comenzaron a darse en el Ensanche ahora se han extendido por Arranapins, la zona de Plaza de España, Pérez Galdós, Giorgeta, Gran Vía Ramón y Cajal y Peris y Valero, entre otros”, ha alertado Giner, tras reunirse junto al concejal **Narciso Estellés**, con el presidente **Sebastián Cucala** en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

**Giner** ha lamentado “las calamidades que tienen que sufrir los vecinos” y ha recordado que “este verano proliferaron las okupaciones en Valencia, cuando los valencianos que pudieron se marcharon de vacaciones tras el confinamiento”.

Por su parte, el concejal **Narciso Estellés** ha destacado que «los datos no mienten». “Valencia ha cambiado su tendencia de ‘ciudad tranquila’ a ‘ciudad insegura’, ya que durante todo el 2020, los robos con fuerza en domicilios, establecimientos y otras instalaciones ascendieron a un total de 2578”, ha explicado●





## NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

p.v.p. (con IVA) 100,00 € 900 páginas

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



## MEMENTO INMOBILIARIO 2020-2021

Lefebvre El Derecho

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

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



## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3ª EDICIÓN

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

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

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



## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

p.v.p. (con IVA) 48,88 € 260 páginas

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

## PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid  
Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01

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

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

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

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



## Remica integra energías renovables en sistemas de calefacción y climatización

Para que la transición energética sea posible en nuestro país, **los edificios de viviendas con usos comunitarios de calefacción y climatización** juegan un papel muy importante, siendo necesario acometer la llamada “electrificación de los edificios” e implantar el uso de energías renovables

La gran pregunta, a día de hoy, es la siguiente: ¿es viable implantar estas tecnologías en los edificios existentes donde los equipos terminales -radiadores- no son los idóneos para el uso de tecnologías que trabajan a baja temperatura? **La respuesta que damos desde Remica es que sí** y que, además, fieles a nuestro objetivo, acometemos estas reformas sin coste alguno para los usuarios, ya que son los ahorros obtenidos los encargados de amortizar las inversiones a realizar.

El objetivo de esta fórmula es que la mayoría del aporte de calor -como mínimo un 80%- provenga de una fuente de energía renovable y que el resto -máximo un 20%- se obtenga del viejo sistema, basado en energías fósiles. Nuestros cálculos indican que tan solo alrededor del 12% es la energía que va a aportar el combustible fósil y el resto será con energías renovables.

Con estas medidas no solo estamos logrando una reducción de las emisiones contaminantes -NOx, carbono, partículas- sino que también estamos abaratando los gastos en energía para el suministro del servicio de calefacción o climatización.

En comparación con las salas de calderas de condensación, las más eficientes hasta la fecha, los ahorros también son notables. En una temporada entera de calefacción y agua caliente sanitaria, el Rendimiento Estacional Anual -REA- de una caldera de condensación es, aproximadamente, un 96% de media. Las instalaciones de aerotermia, en cambio, cuentan con un SCOP superior al 2,5 -lo que equivaldría a un REA superior al 250%-.

No obstante, antes de acometer cualquier tipo de instalación, recomendamos realizar un estudio de **ahorro económico** y **energético** que contemple el retorno de la inversión -ROI-, a fin de elegir la fórmula técnica más adecuada.

¿Quiere saber más? Contacte con nosotros sin compromiso y le daremos todos los detalles sobre nuestra experiencia en este tipo de instalaciones. Teléfono 91 396 03 03 / email: [comercial@remica.es](mailto:comercial@remica.es)

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

Un gesto  
que lo cambia  
todo

**¿Subes?**



# CONECTADOS CON LA NATURALEZA CONECTADOS CONTIGO



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

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

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



# OTIS