

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

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

---

Nº 196

2º trimestre 2021

---

**ELIMINACIÓN DE BARRERAS  
ARQUITECTÓNICAS: BAJADA A  
COTA CERO DEL ASCENSOR**

**ENTREVISTA:**

**“EL FUTURO DE NUESTRAS  
CIUDADES PASA POR UN  
URBANISMO SOSTENIBLE QUE  
MEJORE LAS CONDICIONES DE  
VIDA DE LOS CIUDADANOS”  
ESTHER PLAZA, COORDINADORA  
TÉCNICA DEL GRUPO DE TRABAJO  
URBANISMO SOSTENIBLE DE UP**

**ACTIVIDADES MOLESTAS EN  
VIVIENDAS TURÍSTICAS**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS





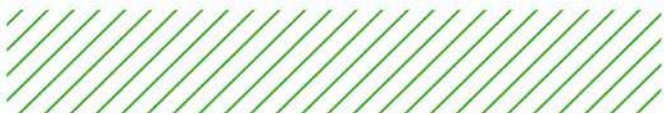
**Estamos cerca de ti.**

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

**Somos Orona.**

**Getting closer.**

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



## CONECTAMOS CON EL FUTURO

Una de las secuelas de la pandemia es la **incertidumbre** que nos limita a todos a la hora de planificar el **futuro**. Al escribir estas líneas las restricciones se han relajado en todo el país, la hostelería ha reabierto y todos confiamos en poder disfrutar de viajes en compañía de nuestros allegados. La vuelta a la normalidad parece próxima y junto con el buen tiempo nos anima a todos.

Sin embargo, en esta misma fecha las **variantes del virus** y el aumento de la transmisión entre los jóvenes provocan nuevos incrementos en los contagios y vuelven las dudas, hasta el punto de no saber cuál será la situación a corto, medio y largo plazo. ¿Cuál será la realidad cuando este número de la revista os llegue a los colegiados/as? No hay ninguna **certeza**, es imposible saberlo.

En este entorno incierto, nuestra Corporación debe apostar por el futuro e impulsar los proyectos que se han visto afectados por el “parón” de todos estos meses.

Con este objetivo, el pasado mes de junio se presentó el **Congreso** que se celebrará el año **2022**. Con tanta ilusión como esfuerzo, nuestros compañeros de **Málaga** no han dejado de trabajar en la organización de este Congreso, que será el primer gran evento presencial de nuestra profesión después de todos estos meses en los que el contacto se ha

---

●

“La plataforma CONECTA tiene la vocación de servir para que todos estemos conectados con el futuro. El Consejo está desarrollando esta plataforma en la que se dispondrá de numerosas herramientas tecnológicas que estarán a disposición de todos los colegiados/as”

---

●

limitado, de manera casi exclusiva, al **entorno virtual**.

**CNAF2022** tiene, precisamente, la voluntad de poner encima de la mesa la forma de afrontar los **retos** profesionales que nos plantea el futuro. Para ejercer nuestra actividad profesional se necesita cada vez más **información**, más herramientas tecnológicas y más **formación**. Esta es la oferta formativa de este Congreso que, con tanto acierto, se celebrará bajo el lema “**CONECTAMOS CON EL FUTURO**”.

En el **Consejo General** estamos trabajando con este mismo **objetivo**. Queremos seguir generando herramientas que ayuden a los colegiados/as en su trabajo diario. Es imposible pensar que cada uno de nosotros, de modo **individual**, podamos acceder a todos los medios que van a ser absolutamente necesarios mucho antes de lo que pensamos.

La plataforma **CONECTA** tiene, también, la vocación de servir para que todos estemos **conectados** con el

**futuro**. El Consejo está desarrollando esta plataforma en la que se dispondrá de numerosas herramientas tecnológicas que estarán a disposición de todos los colegiados/as. El Pleno del Consejo General ha decidido recientemente, y por **unanimidad**, impulsar este proyecto y reforzar su estructura. Con este importante respaldo pronto podremos presentarla y ponerla a disposición de todos.

Las corporaciones profesionales debemos ser capaces de ser **útiles** tanto a los colegiados/as como para el conjunto de la sociedad. Al igual que nosotros como profesionales tenemos que estar a la altura de lo que nos exigen nuestros **clientes**, los colegios profesionales tienen que dar respuesta a lo que esperan de nosotros los colegiados/as sin perder de vista la **función social** que nos corresponde.

Es necesario un **engranaje** que **conecte** al Colegio con los profesionales y ayude a éstos a prestar más y mejores servicios. Con esta objetivo y con esta ilusión seguiremos trabajando ●

---

## SUMARIO



Vicente Magro, magistrado del Tribunal Supremo, analiza el desarrollo de las juntas telemáticas tras la aprobación del Real Decreto Ley 8/21. Para Magro, "ha sido un año muy difícil para todo el país. Pero sobre todo para la profesión de los Administradores de Fincas colegiados, que han tenido que hacer frente a las dudas sobre cómo llevar a cabo la gestión de las fincas ante la indefinición legislativa que existía al efecto".



---

### CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### PRIMERA PLANA

10

---

### ENTREVISTA

16

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

22

---

### ESPECIAL

33

---

### NOS INTERESA

40

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

---

### LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

56

---

### NOTICIAS COLEGIALES

58

---



¡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)

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



## 40 años de Historia

Cuarenta años han transcurrido desde la constitución del Consejo General y los colegios territoriales de Administradores de Fincas. En este tiempo, muchos han sido los acontecimientos profesionales que se han producido, siempre muy ligados al desarrollo social e inmobiliario español, porque los Administradores de Fincas colegiados ejercen una profesión con un marcado carácter de servicio público, en uno de los sectores que la Constitución reconoce como un derecho de todos los ciudadanos: la vivienda.

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y periodista



**L**os Administradores de Fincas colegiados tenemos perfecta conciencia de que la **función** de los colegios profesionales, por su condición de Corporaciones de Derecho Público, debe extenderse mucho más allá de las simples funciones corporativas a favor de sus miembros, debiendo también actuar en **beneficio e interés de los consumidores y usuarios** y de la sociedad en general, como consecuencia de las **funciones esenciales** que se ejercitan por sus miembros en la gestión, **conservación y mantenimiento** del patrimonio inmobiliario de este país.



*Presentación de la ILP en el Congreso de los Diputados.*

Los Administradores de Fincas **han trabajado** para mejorar las condiciones de **habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad** en los edificios. Así, se ha contribuido a que se rehabiliten el **82% de las fachadas de edificios** en toda España, facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente. Se ha luchado, al máximo, para que se instalen **más de 24.000 ascensores** en las comunidades de propietarios, beneficiando los derechos de las personas con **discapacidad** para su total **inserción social**, y lograr reducir los conflictos vecinales gracias a la actividad profesional mediadora. Y hemos conseguido que el **6 de abril de 1999** entrara en vigor una importantísima reforma de la Ley de Propiedad Horizontal suscitada, fundamentalmente, por la **Iniciativa Legislativa Popular** proponiendo una Ley sobre reclamación de **deudas comunitarias**, promovida por los Administradores de Fincas y **apoyada por más de 832.000** firmas de ciudadanos españoles, la cual fue recogida y apoyada por todos los grupos políticos. Por primera vez, una Iniciativa Legislativa Popular hacía efectiva la **participación de los ciudadanos** en la elaboración de nuevas normativas, derecho recogido en nuestra Constitución.

## Los administradores de fincas colegiados frente a la COVID-19

La situación de crisis sanitaria, social y económica producida por la COVID-19, ha llevado a los colegios

---

“Hemos trabajado para mejorar las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad en los edificios”

---

territoriales y el CGCAFE a establecer unos criterios de actuación en los que primara la **información** ante la situación que estaban viviendo muchas personas en sus entornos **familiares, sanitarios o laborales**. Una situación crítica en la que los ciudadanos requerían no solo información, sino soluciones sobre los temas que les afectaban en el ámbito de sus viviendas y hogares.

Los Administradores de Fincas colegiados, y sus colegios, **hemos trabajado** incansablemente para que los vecinos/as y sus inmuebles estuvieran informados sobre las consecuencias de la COVID-19 si no se cumplían las **normas sanitarias** establecidas y tomando las medidas necesarias para que no se produjeran contagios en los edificios. Se ha trabajado **conjuntamente** y ello se ha reflejado en las soluciones aportadas y en la presencia en los medios de comunicación ●



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



Comercializadora especializada en Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

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

**976 11 00 59**

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

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

**1. Escanee su FACTURA**

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

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

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

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

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

**AHORRO GARANTIZADO**

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de Gestión  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015



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

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   

# Convenio de colaboración con CSCAE

## Administradores de fincas y arquitectos trabajarán de la mano para agilizar la rehabilitación de edificios en España

El Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE- y el **Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE-** han suscrito un convenio de colaboración que tiene como objetivo agilizar los trámites relacionados con la **rehabilitación de edificios y viviendas** en nuestro país para optimizar las **ayudas públicas**, y que el mayor número de hogares se beneficie de la ola de renovación *-Renovation Wave-* que está promoviendo la **Comisión Europea** con cargo a los fondos *Next Generation*.

En nuestro país, donde la rehabilitación está muy por debajo de los países de nuestro entorno, la **alianza** entre administradores de fincas y arquitectos contribuirá a impulsar la gestión de las **ayudas, subvenciones y medidas fiscales** que habiliten las Administraciones Públicas en el marco del “Mecanismo de Recuperación y Resiliencia europeo” y de la “Componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia”, que destinará **6.820 millones de euros** a la rehabilitación de casi **medio millón de viviendas** entre 2021 y 2023. Para ello, los dos consejos se comprometen a **organizar jornadas de difusión** de los programas de rehabilitación, en colaboración con las Administraciones Públicas.

Según el CGCAFE y el CSCAE, dar **respuesta** a las necesidades del **parque construido en España** requería un acuerdo de este tipo entre ambos consejos. En el plano **energético**, más de la mitad de los 10 millones de edificios existentes, con 25,7 millones de viviendas, no responde a ninguna normativa y el 50% de las viviendas presenta problemas de **accesibilidad**.



Lluís Comerón –CSCAE- y Salvador Díez –CGCAFE-

Por su parte, el presidente del CSCAE, **Lluís Comerón**, ha valorado que, “ante el reto y la oportunidad que nos abren los fondos *Next Generation* para mejorar, significativamente, el ritmo de la renovación de viviendas y edificios, con el objetivo de alinearnos con el resto de países europeos, siguiendo los objetivos medioambientales de la UE y mejorando el bienestar de sus usuarios para la próxima generación, la **colaboración estrecha entre profesionales será clave en el buen desarrollo de las ayudas**”.

**Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, “confía en que esta colaboración contribuya a superar las barreras que impiden el impulso que necesita la rehabilitación de edificios en nuestro país. Tenemos por delante una **labor con un importante carácter pedagógico** para dar a conocer las ventajas de la rehabilitación, además de la gran oportunidad que suponen las ayudas europeas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en sus edificios”.

En virtud del convenio suscrito, los dos consejos cooperarán también en la definición y desarrollo de **programas** y acciones **formativas** para colegiados/as, y en su homologación, incorporando recíprocamente las necesidades y requerimientos que observe cada profesión●



# Te acompañamos en la **transición energética**

## **Grandes ahorros** con la integración de energías renovables en **comunidades de propietarios**

*¡Ahora es el momento!*

- 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)



## **Eliminación de barreras arquitectónicas: bajada a cota cero del ascensor**

Comentario crítico a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10/5/2021. Número 276/2021, de 10 de mayo. Recurso 4128/2018. Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas

**La sentencia del Tribunal Supremo de 11/2016, con fundamento en la doctrina jurisprudencial contenida en las precedentes dictadas por el Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2009 ; 7 de junio 2011 ; 6 de mayo y 3 de octubre de 2013, y 10 de febrero 2014, sobre interpretación de las cláusulas estatutarias que contienen exoneraciones genéricas a locales en materia de contribución a los gastos de ascensor o escaleras, con apoyo en el no uso del servicio, venía a concluir que tales exoneraciones genéricas también eran de aplicación a los supuestos de eliminación de barreras arquitectónicas consistentes en bajada del ascensor a cota cero.**

**JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES**  
**Abogado. Doctor en Derecho**  
**Miembro Comisión Legislación Consejo General**

# 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)



Según refería la sentencia, “comprenden tanto los gastos **ordinarios** como los **extraordinarios**, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o **sustitución** de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están **excluidos** del coste que supondría la reforma pretendida por la Comunidad”.

## Edificios accesibles para todos los ciudadanos

En el anterior artículo publicado en la Revista del Consejo en el año 2017, dicha doctrina jurisprudencial fue objeto de crítica por quien suscribe el presente artículo al considerar, entonces, que los **gastos** derivados de obras para la **eliminación de barreras arquitectónicas** en los edificios, ya consistieran en la instalación *ex novo* de un ascensor o de plataforma salva-escaleras, o bien, como en el caso de la sentencia objeto de crítica, la **bajada a cota cero del ascensor**, eran fuente en los últimos años, de **conflictividad** en las comunidades de propietarios, en particular a la hora de interpretar cláusulas **estatutarias** que exoneran de participar en determinados gastos a los bajos, y que se tendía a una excesiva simplificación de la cuestión al confundir el elemento afectado, en el caso particular el **ascensor**, con el objeto de la obra, común a todas las que tienen por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas,

---

“Se sigue incidiendo en el error conceptual de equiparar los “gastos de ascensor” a los “gastos de eliminación de barreras arquitectónicas”, que es un concepto o gasto distinto”

---

a saber, alcanzar la condición de edificio accesible para todos los ciudadanos.

En la sentencia de 10/5/2021 del **Tribunal Supremo** -Sala de lo Civil. Sentencia núm. 276/2021, de 10 de mayo. Recurso 4128/2018-, y en las intermedias que recoge como doctrina de 5/4/2019 y 21/6/2018, se ha corregido esa doctrina inicial del Alto Tribunal contenida en la sentencia de 17/11/2016, y en las en ella citadas, y ya resulta calificada la **bajada a cota cero** del ascensor por la nueva doctrina como “**gasto de instalación**” del ascensor o “de ubicación *ex novo* del ascensor en una planta”, desechando, por tanto, la interpretación de que dicha bajada a cota cero sea una obra de conservación, reforma, adaptación o sustitución, del ascensor ya existente.

No obstante, y a nuestro entender, se sigue incidiendo en el **error** conceptual de equiparar los “gastos de ascensor” a los “gastos de eliminación de barreras arquitectónicas”, que es un concepto o gasto distinto, siendo en el segundo caso el verdadero fin perseguido por la comunidad con la obra de supresión de barreras arquitectónicas: el de la “**accesibilidad universal**”. Fin éste que nos define el



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**

**Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, como “la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más **autónoma** y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas, y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.”

## Cambio jurisprudencial insuficiente

No podemos, a pesar del cambio jurisprudencial, que es bienvenido pero **insuficiente**, seguir discrepando de la equiparación que se extrae de la sentencia entre los **gastos del ascensor** y los **gastos de eliminación de barreras arquitectónicas**, ya que, en definitiva, la sentencia comentada entiende la no aplicación de cláusula estatutaria exoneratoria para el bajo, no por razón de tratarse de eliminación de barrera arquitectónica, sino por cuanto el **bajar a cota cero el ascensor** es ubicar *ex novo* el ascensor en una planta, y como una operación distinta de su **mantenimiento**, conservación, reforma, sustitución o adaptación. Pero, y esto es lo **trascendente** a los efectos interpretativos de las normas estatutarias o de los acuerdos de junta de propietarios que participen esa naturaleza, sin abandonar la idea, en nuestra opinión equivocada, de que el servicio afectado y el gasto es “de ascensor”.

Por nuestra parte, seguimos manteniendo que el **concepto de gasto** de “ascensor”, “escalera”, “zaguán”, etcétera, son clases de **gastos distintos** del gasto de

---

“Normalmente una eliminación de bajada a cota cero no solo afecta a un elemento o instalación, sino que engloba en su conjunto una reforma de distintos elementos”

---

“eliminación de barrera arquitectónica”, que es un concepto autónomo de los anteriores, tanto por sus **finés**, como por los **elementos alterados**, y por su fundamento social, que no han de confundirse. Si se quiere es una cuestión de conceptos, pero es importante a efectos de solventar cualquier duda interpretativa que pueda suscitarse, en especial, como decimos, a colación de las cláusulas estatutarias o acuerdos comunitarios.

De un lado, debe observarse que la eliminación de barreras arquitectónicas puede realizarse alterando el recorrido del ascensor bajándolo a cota cero, o también a través de otros medios o actuaciones tales como instalando una **rampa**, o un **salva-escaleras**, etcétera, pero siendo siempre la guía, o su razón de ser, la eliminación de la barrera arquitectónica. A la inversa, no siempre el instalar *ex novo* un ascensor en un edificio, o bajar un ascensor a cota cero, o reformar el zaguán o la escalera eliminando unos escalones, han de suponer o tener necesariamente como causa o sustento la eliminación de barrera arquitectónica en el sentido de procurar una **accesibilidad** que antes no existía, por cuanto, por ejemplo, puede obedecer la **reforma** del zaguán y la eliminación de unas escaleras, al menos principalmente, a una cuestión de necesidad de reubicar elementos, o por motivos puramente **estéticos**; o es posible que, donde se baja un ascensor a cota cero, existieran ya con anterioridad otros ascensores que vinieran descendiendo a dicho nivel, existiendo con anterioridad una accesibilidad suficiente en el edificio y sólo se tratara de mejorar o ampliar el número de ascensores que bajasen a cota cero. Si se quiere, no será lo más habitual, pero no es descartable, y es importante tener clara la razón de acometerse determinadas obras.

## Reforma de distintos elementos

Buena prueba de lo anteriormente expuesto, es que normalmente **una eliminación de bajada a cota cero** no sólo afecta a un **elemento o instalación**, sino que engloba en su conjunto una **reforma de distintos elementos**. Elementos o instalaciones que, si no fuera por razones de accesibilidad, ninguna reforma, reparación, mantenimiento, conservación o adaptación, ordinaria o extraordinaria, precisarían, ya que tanto el ascensor, como el zaguán o la escalera, o los buzones, o el cuadro eléctrico que ha de desplazarse, funcionan y están en correcto estado.

Cuando no la constitución de **servidumbres obligatorias** sobre elementos privativos tales como determinados espacios de **plantas bajas** o **sótanos** para posibilitar los huecos precisos y necesarios en orden a la obra proyectada, teniendo derecho sus titulares a que la comunidad le resarza de los **daños** y **perjuicios** ocasionados según el artículo 9.1, letras c y d, de la Ley de Propiedad Horizontal. Y todo ello, con la consecuente y lógica afectación de la configuración y de la imagen o estética del zaguán y/o escalera, que igualmente es elemento común conforme dispone el artículo 396 del Código Civil.

En consecuencia, es claro que la eliminación de barreras es un **gasto con identidad propia**, no debiendo identificarlo singularmente en exclusividad con ninguno de los elementos afectados por la obra. De hecho, así como cuando un ascensor precisa de una reparación y ésta no se realiza, su funcionamiento se paraliza técnica o administrativamente, nada le ocurre a ese ascensor, y a su correcto funcionamiento, si no se produce la eliminación de una barrera arquitectónica. Como ningún mantenimiento u obra precisa, por sí mismo, el zaguán, escalera o el resto de los elementos, instalaciones o servicios comunes, que resultan afectados cuando bajamos un ascensor a cota cero, siendo la razón de su modificación el resultar preciso para hacer posible la accesibilidad del edificio.

## Fundamento social

Decíamos en su día, y mantenemos, que mientras el gasto relacionado con la “eliminación de barrera arquitectónica” persigue como finalidad una “condición”, la de que sea el **“edificio accesible o practicable”** por todas las personas, como calificativo que no existe y que busca alcanzarse en el concreto edificio, el gasto destinado al servicio de ascensor se reduce al correcto funcionamiento de un “aparato” ya existente.

Y respecto al **fundamento social** que subyace al aprobar eliminar una barrera arquitectónica, puede afirmarse que la eliminación de barreras arquitectónicas a través de alguno de los medios que nos dice el artículo **10.1.b de la LPH**, entre los que no sólo menciona de forma explícita la instalación de los “ascensores”, sino que también a modo de *numerus apertus* apunta a todo “dispositivo mecánico y electrónico”, entre lo que

---

“En consecuencia, es claro que la eliminación de barreras es un gasto con identidad propia, no debiendo identificarlo singularmente en exclusividad con ninguno de los elementos afectados por la obra”

---

entendemos debe incluirse también la **adaptación** de los ya existentes, como supone la **bajada a cota cero** de los ascensores, tiene un fundamento social cual es la **protección de las personas mayores de 70 años o con discapacidad**, encontrando el concepto de discapacitado en el ya mencionado Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre que regula los derechos de las personas con **discapacidad** y de su inclusión social, como situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su **participación** plena y efectiva en la **sociedad**, en igualdad de condiciones con las demás. Fundamento éste que concurre en todos estos casos de eliminación de barreras arquitectónicas, y que, por el contrario, no existe en actuaciones tales como una **reparación** o adaptación a normativas de seguridad de los ascensores.

Concluamos, una vez más, con que las **exenciones** contenidas en los **estatutos** o mediante **acuerdos de junta de propietarios** a los **locales** en cuanto a su obligación de participar en los gastos “de zaguán”, “escaleras” o “ascensores”, ya sean exenciones genéricas, o ya relativas a mantenimientos, conservación, sustitución o adaptación, o incluso referidas a la instalación *ex novo* de un ascensor, **no deberían** extenderse o identificarse, aun cuando en ocasiones sean habitualmente el medio utilizado o elementos afectados, con estos otros supuestos de **gastos** de “eliminación de barreras arquitectónicas”, como la bajada a cota cero del ascensor, que tiene **identidad propia** en la medida que su finalidad, ámbito de actuación y fundamento, son claramente distintos y encuadrables todos ellos, al compartir los mismos caracteres, bajo la denominación de obras de accesibilidad universal, o de eliminación o supresión de barreras arquitectónicas ●



---

ENTREVISTA

---

## Esther Plaza, coordinadora técnica del Grupo de Trabajo 11 Urbanismo Sostenible de Unión Profesional

*“Al pensar en la persona como protagonista indiscutible de la vida urbana, se abren nuevas perspectivas, en las que la inclusión y la solidaridad se prioriza, avanzando hacia una ciudad diferente”*

El Grupo de Trabajo 11 de Urbanismo Sostenible es un proyecto de Unión Profesional que recoge los Objetivos de Desarrollo Sostenible 11 –ODS–, para conseguir, en palabras de Esther Plaza, “ciudades más inclusivas, resilientes y sostenibles”. Y propone “reflexionar sobre escenarios como la vivienda, movilidad, territorios despoblados, modos de vida o pobreza energética, entre otros, sin perder de vista el objetivo principal de este Grupo de Trabajo: aportación a la calidad de vida de las personas y al interés general”.

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista



## ¿Cómo surge y con qué objetivo el Grupo de Trabajo 11 Urbanismo Sostenible?

Este Grupo de Trabajo, coordinado por el presidente del Consejo Superior de Arquitectos -CSCAE-, **Lluís Comerón Graupera**, y por el presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica, **Alfredo Sanz Corma**, surge a raíz del Plan Estratégico de Unión Profesional, iniciativa de la presidenta **Victoria Ortega**, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados en el 2015, específicamente con el ODS 11, que propone el logro de **ciudades más inclusivas**, seguras, resilientes y sostenibles. Son muchas las profesiones colegiadas implicadas en la constitución de un urbanismo con dichas características, que van desde el ámbito sanitario hasta el social, el educativo, o el técnico, entre otros.

La **multidisciplinariedad** que puede ofrecer una asociación como Unión Profesional en este sentido, supone un plus a la hora de avanzar en la consecución de un urbanismo adaptado a la realidad actual de nuestro planeta.

### El Grupo de Trabajo considera importante realizar una reflexión sobre los escenarios urbanísticos hasta 2050. ¿Qué es lo que proponen para las próximas décadas?

El Grupo de Trabajo de Urbanismo Sostenible ha sufrido un punto de inflexión debido a la pandemia del COVID-19, que como en otras cuestiones, ha supuesto la celeridad de procesos. Si bien es cierto que en el 2018, año en el que se constituyó el GT, el escenario a contemplar se prolongaba hasta el 2050, la **insólita pandemia** que estamos aún padeciendo ha hecho que esa frontera temporal se acorte y que necesitemos pensar en un **horizonte de presente continuo**.

Es por ello, por lo que, como decíamos, en línea con los ODS, el Grupo de Trabajo se propone **reflexionar** sobre escenarios como la **vivienda**, movilidad, territorios despoblados, modos de vida o **pobreza energética**, entre otros, sin perder de vista el objetivo principal de este GT: aportación a la calidad de vida de las personas y al interés general.



### Además de apostar por la sostenibilidad desde el punto de vista ambiental, económico y social, ¿qué otros aspectos hay que considerar para que las ciudades y otros asentamientos humanos logren mejorar la vida de los ciudadanos/as?

Precisamente es el concepto de sostenibilidad el que debe subrayarse, al especificar el compromiso con un desarrollo que garantice la **cobertura de las necesidades presentes sin malograr la de las necesidades futuras**. A partir de la comprensión de dicho concepto, pueden ser considerados los aspectos primordiales que abarquen las fórmulas adecuadas para que el urbanismo procure un mundo más **inclusivo, justo, seguro y resiliente**, esto es, que aborde el ámbito social, económico y ambiental. Pero también el saludable, amigable o inteligente.

Las ciudades serán, según el último informe de ONU-Habitat, quienes guíen el camino hacia un futuro más respetuoso con el **medio ambiente** y por lo tanto, más sostenible. Se han ganado un protagonismo excepcional en la anhelada recuperación de la que tanto se habla, siendo la **sostenibilidad** la hoja de ruta a seguir, tal y

---

●

“Al pensar en la persona como protagonista indiscutible de la vida urbana, se abren nuevas perspectivas, en las que la inclusión y la solidaridad se prioriza, avanzando hacia una ciudad diferente”

---

●

como se ha puesto de manifiesto en el último Congreso Nacional de Medio Ambiente -Conama 2020-. Y las profesiones deben seguir contribuyendo a que así suceda, pudiendo desempeñar un papel decisivo al ser el instrumento adecuado desde el que aplicar conocimiento experto y competitiva experiencia propia inherente en sus profesionales.

### ¿Cómo definiría la necesidad de “humanizar” los espacios del futuro?

Se trata de poner a la **persona** en el centro de las **decisiones**, también de las urbanísticas, esto es, de la planificación, de la distribución de equipamientos, de la red de movilidad, de (re)incorporar la naturaleza, etc.

Las **ciudades** han sido **colonizadas** por los vehículos a motor y por las relaciones basadas en la productividad, marginando a sus ciudadanas y ciudadanos, siendo relegadas y relegados a caminar por aceras estrechas y a compartir espacios y mobiliario urbano poco funcionales, con dificultades de **accesibilidad**, especialmente, para aquellos colectivos más vulnerables.

Al pensar en la persona como protagonista indiscutible de la vida urbana, se abren nuevas perspectivas, en las que la **inclusión** y la **solidaridad** se prioriza, avanzando hacia una ciudad diferente, tal y como propone la arquitecta **Izaskun Chinchilla**, en su libro ‘**La ciudad de los cuidados**’, una ciudad donde las relaciones sociales entre las personas reconquisten las plazas, las infraestructuras y las comunidades.

### ¿Cómo deberían de ser las ciudades del Siglo XXI?

Estamos en un momento de **transformación**. Con el inicio del siglo XXI las ciudades arrastraban el modelo urbanístico del siglo XX, constituido por espacios **dispersos** y **expansivos**; un modelo que antes de la pandemia que estamos viviendo ya se vaticinaba agotado y que, como comentábamos antes, la llegada de la misma ha acelerado su necesidad de **metamorfosis**. Sin embargo, como todo proceso en curso, aunque podamos imaginar lo que deseáramos que fuera, es imprescindible vivirlo y contribuir a dicha imprescindible transformación.

Las **profesiones** en este Grupo de Trabajo se encargan de participar en la tarea de repensar la **ciudad del siglo XXI**, una ciudad acorde con la mentalidad post-COVID19, que priorice la sostenibilidad, la **salud pública** y el cuidado recíproco y solidario entre las personas que las habitan. Vinculada además, con un patrón de desarrollo y consumo distinto del que nos ha traído hasta aquí, esto es, responsable, para ser consecuente con, según nos advierten los expertos en clima, las circunstancias extremas en las que se encuentra nuestro **planeta**.

### Se habla mucho de economía circular. ¿Qué puede aportar este Grupo de Trabajo al respecto?

La economía circular supone una **alternativa** a la economía vinculada a la producción y el consumo lineal. Se trata de una **selección inteligente** de los recursos, favoreciendo el **reciclaje** y evitando la problemática obsolescencia programada. En este sentido, puede ser una estrategia óptima en el urbanismo y en sus componentes.

Las profesiones que componen el GT de Urbanismo Sostenible proponen reflexionar sobre lo que tiene que cambiar, pero también lo que **no necesita de modificación**, precisamente en favor de un urbanismo circular, que pone atención en los principios fundamentales de la economía circular a la hora de planificar una ciudad resiliente no solo en el presente sino y sobre todo de cara al futuro.

# Vosotros administráis, nosotros te lo aseguramos

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

Y si haces alquileres disponemos de un  
producto de impago de alquiler único

## alquiler fácil!

SEGURO DE ALQUILER

- ✓ Todas las viviendas en una sola póliza
- ✓ Tendrás todo el control de la gestión
  - ✓ Administración muy sencilla
- ✓ Con coberturas y servicios exclusivos como alarma gratuita para evitar ocupación ilegal
  - ✓ Diferentes formas de retribución

---

Infórmate en  
[desarrollo.comercial@mussap.com](mailto:desarrollo.comercial@mussap.com)

## ¿Cuál sería su valoración sobre la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética?

Se trata de un primer paso indispensable para, junto con el **Pacto Verde de la Unión Europea**, enmarcar las acciones que procuren la mitigación de los efectos humanos que perjudican al planeta.

El **cambio climático** supone una problemática global que necesita de acciones locales, grupales y también individuales, algo que nos recuerda el **ODS 13 ‘Acción por el Clima’**, tratado en Unión Profesional a través del Grupo de Trabajo del mismo nombre y en el que se

aboga por actuar de manera cohesionada y decidida, especialmente en esta década en la que nos encontramos, denominada por ese mismo motivo, **‘Década para la Acción’**, dentro de la **Agenda 2030**.

La vocación del GT ‘Acción Climática’ es la de avanzar en la acción climática de manera multidisciplinar, identificando e integrando líneas avanzadas y ayudando a progresar en este ámbito a todos los Consejos Generales/Superiores y Colegios Profesionales de ámbito nacional que forman parte nuestra asociación, teniendo en cuenta no solo la mitigación de los efectos de la crisis climática sino también la **adaptación** a los inevitables cambios que de ella se derivan.

# Profesiones y urbanismo sostenible

**Lluís Comerón** – Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España-, **Alfredo Sanz** -Consejo General de la Arquitectura Técnica de España-, **Ignacio González Hernández** –Colegio de Registradores de Madrid- y **Salvador Díez** –Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas-, integrantes del Grupo de Trabajo 11 de Urbanismo Sostenible, explican los objetivos para un urbanismo sostenible desde el punto de vista de sus profesiones.

**LLUÍS COMERÓN GRAUPERA: “La sociedad actual se caracteriza por el consumo rápido y el carácter efímero de las cosas”**

La experiencia que hemos vivido como consecuencia de la **crisis sanitaria** provocada por el COVID-19 ha hecho que todos seamos mucho más conscientes de la importancia que tienen la **arquitectura** y el urbanismo en nuestra calidad de vida a nivel individual, pero también

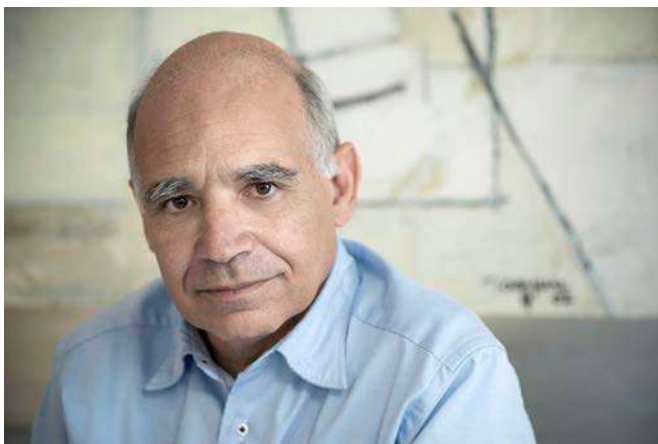
colectivo. La sociedad actual se caracteriza por el **consumo rápido** y el carácter efímero de las cosas: todo lo percibimos en términos de utilidad y de consumo a corto plazo. Sin embargo, hay algo que se resiste a ese cortoplacismo. Se trata del **entorno construido**.

En una sociedad en la que cada vez existen más instrumentos para tomar decisiones a corto plazo, aquellas decisiones que están relacionadas con el entorno construido requieren perspectivas a **largo plazo**; la visión y el conocimiento experto de profesionales con una sólida formación histórica, humanística y técnica capaz de responder, con una mirada integral, a los retos del presente y del futuro, poniendo en el centro el **bienestar** de las personas y la protección del planeta.

**IGNACIO GONZÁLEZ HERNÁNDEZ: “Estamos comprometidos con la sostenibilidad y el medio ambiente de una manera plena y activa”**

Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España estamos comprometidos con la sostenibilidad y el medioambiente de una manera plena y activa, siendo el centro de una gran **información**, rápida y veraz, que supone una pieza esencial en su protección, y que permite tanto a los ciudadanos como a las Administraciones tener acceso a la información asociada al territorio.

Entendemos, por tanto, como **objetivo** necesario para fortalecer un Urbanismo Sostenible, que accedan a los





fortalecer un Urbanismo Sostenible, que **accedan** a los Registros la mayor y más amplia información relacionada con esta **sostenibilidad**.

Por último, no debemos olvidar que también los Registros Mercantiles permiten al ciudadano y a potenciales **consumidores** exigir a las empresas la adopción de aquellas medidas medioambientales que no hayan implementado, así como conocer la inversión que realizan en **proteger** o mejorar la Sostenibilidad y el Medio Ambiente, ya que en él se deposita, junto a las cuentas anuales, el informe medioambiental de las **empresas** que permite a la Administración controlar el cumplimiento por parte de las empresas de la normativa establecida al efecto.

**ALFREDO SANZ CORMA: “Este Grupo debe ser una tribuna de referencia que estructure nuestro relato profesional”**

El Grupo de Trabajo sobre Urbanismo Sostenible articulado por Unión Profesional nos va a permitir compartir comentarios y **experiencias** con otras profesiones que comparten con nosotros, de forma transversal, una misión general que es la **habitabilidad**.

Esta habitabilidad el nuevo paradigma de la construc-



ción sostenible que deberá ampliar sus miras, no solo a edificios concretos, sino también al entorno de **barrio**, para crear ciudades y espacios amables y saludables para el ciudadano.

Este grupo debe ser también una **tribuna de referencia** que estructure nuestro relato profesional y que pueda trasladarlo a las distintas Administraciones con el fin de generar un debate y movilizar actuaciones concretas en nuestros **pueblos** y **ciudades**.

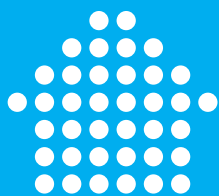
Siempre nos referimos a la sostenibilidad a través de sus tres ejes, el económico, el medioambiental y el sociocultural, por lo que la **transversalidad** entre todos los integrantes de este nuevo comité será fundamental para alcanzar los retos que se nos plantean.

Por último, no quiero dejar de reseñar que todas las propuestas que se generen fruto del trabajo de las profesiones deben ser **inclusivas** y formadoras de sentimiento comunitario. Estamos convencidos de que así será.

**SALVADOR DÍEZ LLORIS: “Es un verdadero reto y para lograrlo habrá que realizar grandes esfuerzos, pero no es una utopía”**



“Todos sabemos que es necesario trabajar para que las ciudades del futuro sean más **eficientes** desde el punto de vista energético y medioambiental. Es un verdadero **reto** y para lograrlo habrá que realizar grandes **esfuerzos**, pero no es una utopía. Los agentes relacionados con el diseño y funcionamiento de las ciudades debemos trabajar **conjuntamente** por una mejor realidad para la ciudad y los ciudadanos. El urbanismo debe tomar nota de todo lo vivido en el año 2020 y unirlo a los objetivos de la **Agenda 2030** para lograr ciudades más **humanas**”.



## Actividades molestas en las viviendas de uso turístico

En el ámbito de las comunidades de propietarios, las viviendas de uso turístico han sido objeto de polémica desde hace varios años ante la proliferación de este sector. Por una parte, surgieron varias posturas en torno a si cabía su prohibición o limitación por acuerdo de la junta, y en su caso, con qué quorum, y por otra, comenzaba el problema de las actividades ruidosas y molestas por los usuarios de este tipo de alojamiento turístico, como consecuencia de encontrarse dentro de un edificio, afectando, desde luego, a las relaciones de vecindad. Así aparece dentro de las comunidades la preocupación por la seguridad ante la entrega de llaves de acceso al portal a un sinfín de ocupantes, los ruidos ocasionados por el trasiego de personas con maletas y el uso excesivo de instalaciones comunitarias, por no hablar de las innumerables fiestas ilegales que últimamente se están desarrollando en este tipo de alquileres turísticos saltando las prohibiciones para las reuniones sociales por la COVID-19.

**BEGOÑA COSTAS DE VICENTE**

**Directora de Sepín Apartamentos y Viviendas de uso turístico.  
Abogada**

# 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.*



La cuestión que vamos a analizar no es tanto si la actividad de vivienda de uso turístico está **permitida** o no por el acuerdo de los tres quintos de los propietarios que a su vez representen los tres quintos de su cuota de participación, tal como estableció el artículo 17, apartado 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, añadido por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, y que ha suscitado un amplio debate sobre el significado de “limitar o condicionar su ejercicio”, sino que trataremos de determinar en estos comentarios, si el desarrollo de la misma constituye una **actividad molesta** que puede dar lugar a la **acción de cesación** del artículo 7, apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y la eficacia de acogerse a esta medida. Recordemos que el citado art. 7.2 LPH establece: “2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”

## Concepto de actividad molesta

Partimos de la base de que **no existe una definición legal** ni calificación de una actividad como molesta, ahora bien los requisitos que la jurisprudencia viene exigiendo para el éxito de la acción de cesación es que se trate de una actividad con **continuidad o permanencia**, que la misma sea incómoda para las personas que residen en la misma finca, y que la **molestia** sea

notoria y ostensible, entendiendo la actividad cuyo funcionamiento en un orden de convivencia, excede y **perturba** aquel régimen de estado de hecho que es usual y corriente en las relaciones sociales. Así podemos acudir a lo establecido en la Sentencia de la **Audiencia Provincial de Madrid, Secc. 9ª, de 24 de octubre de 2019** (SP/SENT/ SP/SENT/1043622) que a su vez cita la Sentencia de la **Secc. 21, de 13 de marzo de 2018** (SP/SENT/ SP/SENT/955271), que definen estas actividades como “aquellas que suponen unas molestias superiores a las que vienen impuestas por la relación de vecindad; esto es, más allá de los límites tolerables y asumibles por la Comunidad por ser contrarios a la buena disposición de las cosas para el uso normal que ha de hacerse de aquellas; impidiendo a los demás propietarios el adecuado uso de los elementos comunes y de sus derechos”.

## Análisis jurisprudencial

Esta cuestión, si tal actividad turística es *per se* molesta, ha sido objeto de **resoluciones diversas** por los tribunales, encontrándonos con una primera postura, que compartimos, que entiende que, si los **Estatutos no indican nada**, la calificación como molesta de la actividad turística desarrollada es meramente casuística, por lo que deberá **acreditarse** en cada caso con las correspondientes pruebas, es decir, el **alquiler de una vivienda turística** no genera en sí misma, necesaria y automáticamente, molestias de la suficiente entidad



# Real Decreto 178/2021 por el que se aprueba el RITE

## ¿Conoces sus importantes novedades?

Desde el **1 de julio** la gestión de **consumos de agua caliente** sufrirán cambios importantes:

- Los nuevos contadores instalados deberán ser de **lectura remota**
- Las lecturas y liquidaciones deberán ser **cada dos meses para contadores convencionales**
- Si son contadores de **lectura remota, las lecturas y liquidaciones deberán ser mensuales**
- **Todos los contadores** instalados deberán ser de **lectura remota** antes del 1 de enero de 2027

**¡Confíe el servicio de lectura y de liquidación de consumos del agua caliente de su comunidad a una empresa especializada!**

Más información en  
[www.apecae.org](http://www.apecae.org)



---

“La única solución será dirigir el requerimiento de cesación directamente al propietario, arrendador de este tipo de viviendas de uso turístico, contra quien posteriormente se interpondrá la demanda a través del juicio ordinario”

---

como para impedir, automáticamente, el desarrollo de tal actividad; sin embargo existe una segunda línea interpretativa que considera que dicha **actividad afecta de forma objetiva a la normal convivencia del resto de propietarios.**

Entre las resoluciones que contemplan que la actividad turística no es molesta en sí misma, salvo que exista prueba evidente de ello, el **Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, Sec. 1.ª, de 19 de mayo de 2016** (SP/SENT/855707), indica que no puede concluirse en abstracto que la existencia de viviendas de uso turístico suponga una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario un uso anómalo o **antisocial** que deberá ser analizado caso por caso. En este sentido, la **Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 1.ª, de 27 de diciembre de 2017** (SP/SENT/936255) señala que no ha quedado acreditado que la actividad de alquiler turístico sea molesta para los vecinos, ya que ninguno **ha relatado** ha relatado ningún episodio concreto que haya sido realmente molesto, excepto declaraciones genéricas sobre ruido, trasiego y baños en la piscina fuera de los horarios establecidos. Y la reciente sentencia del **Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción de Soria, n.º 1, de 5 de febrero de 2020** (SP/SENT/1050874) mantiene, igualmente, la postura que la actividad en un alojamiento turístico no tiene por qué ser molesta en sí misma, al establecer que la **explotación** de estos en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, **no tiene la consideración de actividad molesta** conforme al art 7.2 de la LPH, es decir, no presupone que se realicen **actos incívicos**, de notoria importancia, que traspasen el umbral de la mera incomodidad para convertirse en actitudes reprobables que conformen una perturbación

grave, por su intensidad y duración, para los vecinos, más allá de los que pudieran derivar de otros usos como pudiera ser cualquier bar en horario nocturno.

Sin embargo, otras muchas sentencias si determinan como **actividad molesta** la de vivienda destinada al uso turístico porque así lo acreditan sus pruebas. La sentencia de la **Audiencia Provincial de la Rioja, Sec. 1.ª, de 17 de septiembre de 2020** (SP/SENT/1072209) señala que el arrendamiento turístico no genera *per se* siempre, necesaria y automáticamente, molestias de la suficiente entidad como para impedir sistemática y **apriorísticamente** el desarrollo de tal actividad, pero cuando esta actividad incluye el arrendamiento para festejos, actividades colectivas, **despedidas de soltero**, u otros eventos semejantes, resulta evidente que por la naturaleza de tales actividades, los **arrendatarios pueden llegar a desarrollar conductas** y comportamientos que perturban de un modo grave e inasumible el normal uso de viviendas y zonas comunes por parte del resto de los vecinos. El **Juzgado de 1.ª Instancia de Granada, n.º 14, de 18 de septiembre de 2018** (SP/SENT/980631) establece que el uso de la vivienda del demandado como apartamento turístico supone actividad molesta y perjudicial ordenándose el cese de la explotación al constar acreditado el daño en los elementos comunes y el padecimiento de los vecinos por ruidos, en este caso se prueba el uso de los mismos por **ochocientas personas** distintas en dos años, lo que evidentemente supone un uso anormal de las instalaciones comunitarias.

## Acción de cesación por parte de la Comunidad

Es cierto que la Comunidad de Propietarios, ante las actividades molestas, pueden iniciar la acción de cesación contemplada en el art. 7, apdo.2 de la LPH, ya que el presidente de la Comunidad, por **propia iniciativa o de cualquiera de los propietarios u ocupantes**, puede requerir para la inmediata cesación bajo apercibimiento de iniciar acciones legales. La sentencia de la **Audiencia Provincial de Baleares, Sec. 4.ª, de 4 de diciembre de 2020** (SP/SENT/1088544) señala que también el **comunero perjudicado** por las molestias está legitimado para ejercitar en su propio nombre e in-

terés la acción de cesación correspondiente, acreditada la inactividad del presidente y la Comunidad para defender al comunero por las molestias ocasionadas por el actuar de otro. Sin embargo, tal precepto señala que el presidente "... requerirá a quien realice las actividades ...", y aquí es donde nos encontramos con un **inconveniente**, requerir al ocupante de una vivienda turística no tendrá eficacia alguna al tratarse de **alquileres muy cortos**, por días o semanas, pues cuando se recibe tal requerimiento, con casi toda probabilidad, se encontrarán otras personas distintas o vacía en ese momento. Hay que tener en cuenta que la medida del lanzamiento de la vivienda que establece el párrafo 5º del citado art.7.2, "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", carece de contenido en este tipo de arrendamientos de duración tan corta, ya que no podría tener lugar.

Ante esta situación, la única solución será dirigir el **requerimiento de cesación directamente al propietario**, arrendador de este tipo de viviendas de uso turístico, contra quien posteriormente se interpondrá la demanda a través del juicio ordinario, previo acuerdo de la Junta de Propietarios. La resolución de la **Audiencia Provincial de Salamanca, Sec. 1.ª, de 12 de diciembre de 2019** (SP/SENT/1043459), establece que no es necesario demandar también a los inquilinos de la vivienda en la demanda de cese de actividad cuando su ocupación es temporal y lo que se solicita es el cese de actividad de arrendamiento temporal. Y la **Audiencia Provincial de Málaga, Sec. 4.ª, de 17 de julio de 2020** (SP/SENT/1072831) indica que el hecho de que el propietario no tenga la posesión mediata de la finca no implica que no ostente legitimación pasiva en la acción de cesación de actividades molestas ejercitada por la Comunidad.

A la vista de las **pruebas** aportadas en el procedimiento, el juez puede acordar con carácter cautelar la **cesación inmediata de la actividad**, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia tipificado en el Código Penal, al igual que puede tomar cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. Sin embargo, además de la cesación y de la indemnización de daños y perjuicios que pro-

---

●

## “El juez puede acordar, con carácter cautelar, la cesación inmediata de la actividad, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia tipificado en el Código Penal”

---

●

ceda, puede acordar la medida realmente más efectiva frente al propietario, que es la **privación del derecho** al uso de esta vivienda, siempre con la limitación legal de no superar tres años, plazo que se impondrá en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la Comunidad. La sentencia de la **Audiencia Provincial de Valencia, Sec. 8.ª, de 27 de julio de 2020** (SP/SENT/1067968) condena a los propietarios a cesar en su actividad de arrendamiento temporal, al acreditarse las molestias por el alquiler de la vivienda por periodos muy cortos, ocupado entre 11 y 20 personas, que celebran allí despedidas de solteros y fiestas de diversa índole, y cuyos inquilinos han causado escándalos a altas horas de la noche.

Recientes resoluciones condenan a la privación del uso de una vivienda durante un periodo de tiempo concreto siempre que se acrediten las molestias, la **Audiencia Provincial de Valladolid, Sec. 1.ª, 16 de noviembre de 2020** (SP/SENT/1084524), establece la privación del uso por 16 meses y la **Audiencia Provincial de Cádiz, Sec. 2.ª, de 10 de noviembre de 2020** (SP/SENT/1084371), por un 1 año.

En definitiva, ante las **molestias derivadas del arrendamiento de una vivienda o apartamento de uso turístico** no podemos afirmar que exista una rápida solución para terminar con las mismas, pero la Comunidad podrá acudir a la acción de cesación del art. 7 de la LPH con el objetivo de conseguir la privación de su uso durante un tiempo. Quizás, a tenor de la reciente y constante jurisprudencia en este tema, algunos **propietarios se piensen dos veces a quién y en qué condiciones alquilan sus viviendas**, pues lo que está claro es que, si se ven privados de su uso, dejarán de percibir los ingresos esperados ●

# La vivienda-portería de las comunidades de propietarios

La jubilación del portero suele ser el pistoletazo de salida para que los propietarios se replanteen si desean o no continuar con el servicio y, en consecuencia, que destino quieren darle a la vivienda-portería.

El hecho de querer prescindir del portero no implica, necesariamente, la supresión del servicio, dado que muchas veces la comunidad decide el cambio de portero a conserje. Tal y como señala el artículo 17 del Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de Madrid, las funciones tanto del portero como del conserje son idénticas con la única diferencia de que el portero dispone de vivienda-portería.

PATRICIA BRIONES  
Asesora jurídica CAFMADRID

**A**simismo, el servicio de conserjería puede desempeñarse por un trabajador contratado directamente como empleado de la comunidad con la categoría de **conserje** o bien a través de una empresa que preste el citado servicio.

En consecuencia, el cambio del servicio no debe entenderse como una **supresión** del mismo **no siendo necesario** para ello la adopción del **acuerdo** con el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación -art. 17.3 LPH-.

Por el contrario, debe entenderse como un mero **cambio de categoría** y, por lo tanto, al tener la consideración de acto de mera administración, el acuerdo podrá ser aprobado con el **voto favorable** de la mayoría de los propietarios asistentes a la junta, es decir, por mayoría simple -art. 17.7 LPH-.

## Destino de la vivienda

Una vez que la comunidad acuerda que el servicio sea prestado por un conserje, surge la disyuntiva en relación a que **destino** darle a la vivienda del portero.

**En este caso, suelen adoptarse dos soluciones:**

**Arrendamiento de la vivienda-portería:** al tratarse de un elemento común del edificio, en virtud del art. 17.3 de la LPH para ello será necesario que se adopte el acuerdo con el **voto favorable de las 3/5 partes** de la

---

“El cambio del servicio no debe entenderse como una supresión del mismo, no siendo necesario para ello la adopción del acuerdo con el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación”

---

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\***



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



totalidad de propietarios y cuotas.

Debe tenerse claro que el arrendamiento no supone, en ningún caso, su **desafectación** dado que la portería sigue manteniendo el carácter de **elemento común** del edificio pese a que sea arrendada a un tercero, ya sea para uso de vivienda permanente u otro uso distinto como puede ser el de oficina.

A este respecto, es reseñable la sentencia del **Tribunal Supremo** de 24 de octubre de 2012 al fallar lo siguiente:

“(…)En cuanto a este servicio se refiere -portería-, la Ley de Propiedad Horizontal 8/1999 determina que únicamente se podrá exigir su creación o supresión a los propietarios si se alcanza la mayoría cualificada de las tres quintas partes, tanto de los dueños en número como de las cuotas de participación (...) la cuestión debatida se refiere al arrendamiento de la vivienda del portero, no a la supresión del servicio, pues según se precisa en la sentencia de instancia, la comunidad aceptó tácitamente la sustitución de la figura del portero por la de un conserje”.

---

“Adoptado el acuerdo de desafectación, venta y cuotas de participación resultantes, deberá acudir al Notario para elevar el acuerdo a Escritura Pública como paso previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad”

---

Reiterar como doctrina jurisprudencial que los contratos de arrendamientos de vivienda de portería requieren el **acuerdo de la mayoría cualificada** exigida en el artículo 17.1 -actual art. 17.3- de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación(...).”



# 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**

---

“Como consecuencia del alquiler o venta de la portería, la comunidad va a percibir unos ingresos y es importante que los propietarios tengan en cuenta la repercusión en sus respectivas declaraciones de la renta”

---

## Desafectación y venta de la vivienda-portería

Al tener la consideración de elemento común, para proceder a su **venta** previamente es necesario proceder a su desafectación entendiéndose como tal la conversión de un elemento común en **privativo**.

Para ello, será necesario dotarle de un nuevo **coeficiente de propiedad**, lo que implica necesariamente disminuir los coeficientes del resto de las fincas para que la suma total sea de 100%.

En consecuencia, al suponer una **modificación del título constitutivo**, en virtud del art. 17.6 de la LPH será necesario que se adopte un acuerdo al respecto por unanimidad.

Es importante resaltar que dado que este acuerdo afecta a las **cuotas de participación**, aunque un propietario no se encuentre al **corriente de pago**, podrá **votar** en la junta y, en su caso, impugnar judicialmente el acuerdo.

Adoptado el acuerdo de desafectación, venta y cuotas de participación resultantes, deberá acudir al Notario para elevar el acuerdo a **Escritura Pública** como paso previo a su inscripción en el **Registro de la Propiedad**.

Antes de adoptar el acuerdo en la junta, es aconsejable consultar previamente al Notario y al Registrador sobre el cumplimiento de los requisitos y formalidades legales para no tener inconvenientes a la hora de proceder a la inscripción.

## Alquiler o venta de la portería

Como consecuencia del alquiler o venta de la portería, la comunidad va a percibir unos **ingresos** y es importante que los propietarios tengan en cuenta la repercusión en sus respectivas declaraciones de la **renta**.

La comunidad estará obligada a **declarar** estos ingresos al tener la consideración de imputación de rentas a través del **Modelo 184**.

A este respecto, destaca por su importancia la **Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos de 14 de diciembre de 2006** a la consulta planteada por una Comunidad de Propietarios relativa a la inclusión en la declaración del IRPF de los propietarios de los rendimientos obtenidos por el alquiler de una vivienda-portería que carece de referencia catastral.

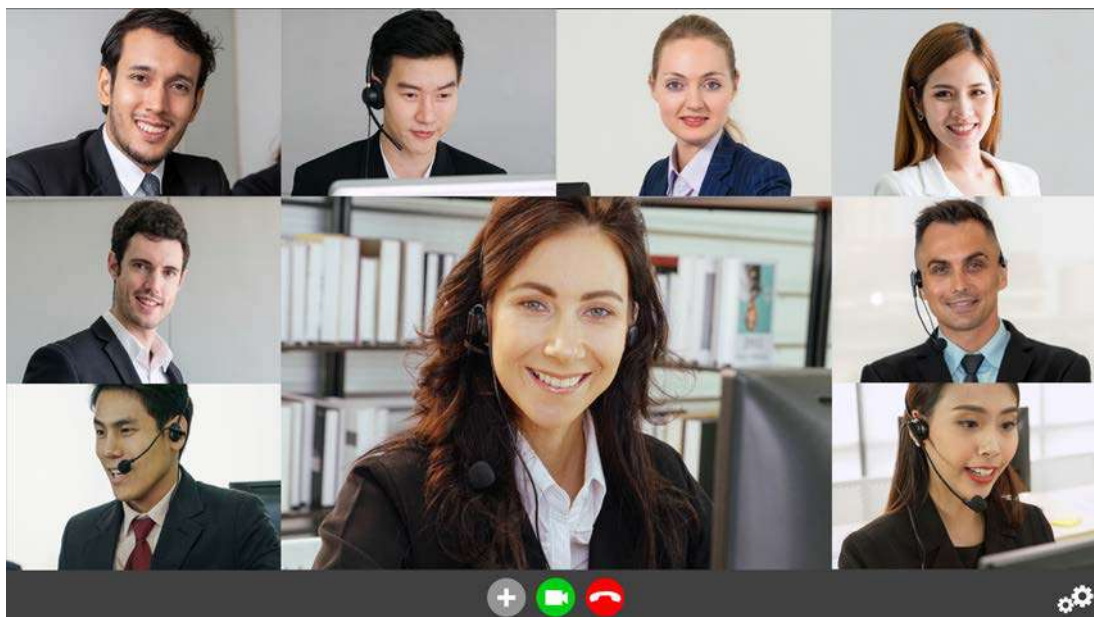
La **DGT** resuelve lo siguiente: “Las comunidades de propietarios del régimen de propiedad horizontal no constituyen contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sino que se configuran como una **agrupación** de los mismos que se atribuyen las rentas generadas en la entidad, tal como establece el artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo -BOE del día 10-. A su vez, el artículo 89 del mismo texto refundido añade que las **rentas atribuidas** tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan, para cada uno de los comuneros.

Conforme con lo anterior, los **rendimientos** procedentes del arrendamiento efectuado por la Comunidad de Propietarios se **atribuirán** a cada **comunero** en función de su respectiva **participación**, a efectos de su tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A su vez, al mantener las rentas atribuidas la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan, y salvo que el arrendamiento reuniera los requisitos que el artículo 25.2 de la misma ley exige para calificarlo como **actividad económica**, los rendimientos del citado arrendamiento procederá calificarlos como del capital inmobiliario” ●



# ESPECIAL

---



## El CGCAFE y la apuesta por las juntas telemáticas: Un avance en la administración de fincas

**Gracias a la intervención y reclamación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas se ha aprobado el Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo que permite dar un respiro a las comunidades de propietarios y saber cómo articular las reuniones, al menos hasta el 31 de diciembre del presente año. Ha sido este un año muy difícil para todo el país. Pero sobre todo para la profesión de los administradores de fincas colegiados, que han tenido que hacer frente a las preguntas y dudas que se solicitaban por parte de comuneros y presidentes de comunidades de propietarios con respecto a cómo tenía que llevarse a cabo la gestión de sus propias comunidades ante la indefinición legislativa que existía el efecto.**

**VICENTE MAGRO SERVET**  
Magistrado del Tribunal Supremo  
Doctor en Derecho

## Una regulación incompleta

Hay que decir, sin embargo, que la **regulación** que se ha expuesto en este Real Decreto Ley es **escasa**, porque tan solo se refiere a la posibilidad de la celebración de la **junta telemática**, pero sin explicar la forma en la que se debe proceder por parte del presidente y administrador de fincas para formalizar la **convocatoria de la Junta de Propietarios**, ya que no es sencillo atar todos los cabos para evitar situaciones de indefensión, y se ha dejado al arbitrio de los profesionales de la administración de fincas la forma en la que se debe llevar a efecto la convocatoria y la plasmación práctica en la convocatoria y el día de la junta de cómo se debe proceder a la celebración de la junta por **videoconferencia**.

Hubiera sido deseable, por ello, que se hubiera **regulado** con más detalle la forma de la celebración de la junta de propietarios para evitar problemas legales de **impugnación**. Las dudas son muchas: ¿Cómo debe llevarse a cabo la convocatoria? ¿Qué datos deben tenerse en cuenta? ¿Cómo se actúa ese día? ¿Qué pasa con los morosos?

**No debe llevarse a cabo una junta presencial exclusiva** en tanto en cuanto existe ya la opción, por este **Real Decreto-Ley 8/2021**, de acordar una **junta telemática**, debiendo ponerse el empeño en hacer una buena convocatoria informativa y con un folleto donde se explique cómo se celebrará la junta virtual, cómo se podrá votar y cómo se puede conectar un vecino y desde qué dispositivos.

Es cierto que puede recurrirse a que se ignora cómo se utiliza la tecnología de la **plataforma digital**. Para los que no dispongan ni de teléfono móvil, ordenador o internet se pueden facilitar otras opciones, como son la que ofrece el art. 3.3 del **voto por correo**, de tal manera que aquel que notifique al administrador de fincas que no dispone de medios para la junta virtual, podrá enviar su voto de cada punto por correo en el plazo de diez días desde que reciba la convocatoria. Otra opción posible sería que **delegara** el voto en otro vecino que sí dispon-

“No debe llevarse a cabo una junta presencial exclusiva en tanto en cuanto existe ya la opción por este Real Decreto-Ley 8/2021 de acordar una junta telemática”

ga de los medios técnicos, o incluso que comunique al presidente formalmente, al recibir la convocatoria, que asistirá desde la casa de un vecino guardando las medidas de seguridad.

Insistimos en que la regulación podría haber sido mejor, pero tenemos lo que tenemos y ahora es momento de dar pasos hacia adelante, interpretar la norma y ser positivos y prácticos a la hora de aplicar esta normativa hasta el 31 de diciembre.

## Suspensión de juntas no urgentes y prórroga de presupuestos y cargos de gobierno

Vamos a secuenciar, para que sea entendible, los aspectos relevantes que se obtienen de esta nueva regulación normativa para mayor claridad expositiva. Así, los presupuestos básicos que debemos destacar son los siguientes:

- 1.- Queda **suspendida la obligación de convocar y celebrar la Junta de Propietarios** en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal hasta el **31 de diciembre de 2021**.
- 2.- Queda, igualmente, **suspendida** la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.
- 3.- Se entenderán **prorrogados** el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno,



**NOTA:** Ello no quiere decir que no se puedan celebrar juntas por estos temas, pero siempre que pueda acreditarse que ello es **urgente e inaplazable**, como puede ser la **remoción** del cargo de presidente o administrador de fincas por causas objetivables, o la necesidad de incrementar los gatos al tener que aprobarse temas urgentes que produzcan la modificación del **presupuesto** y la fijación de gastos, o la aprobación de una derrama unida a la aprobación de una obra, ya que, según el art.-3.1, las obras se considerarán “en todo caso” punto urgente e inaplazable.

4.- Cabe la posibilidad de celebrar junta, **preferentemente virtual o por correo** si se trata de tema que sea inaplazable o urgente, y podrá reunirse a solicitud del **presidente** o de la **cuarta parte de los propietarios**, o un número de éstos que representen al menos el **25 por 100 de las cuotas de participación**, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021.

**NOTA:** Ello exige que en la **convocatoria** se incluya, junto al punto del Orden del Día que se propone, la razón justificativa que avale la excepción y urgencia que permite la celebración de la junta. De ahí, la conexión

entre el artículo 3 con el artículo 2 determina que lo que se **suspende** es la **obligación de celebración de juntas**, pero no provoca ningún afecto impeditivo siempre que la misma se celebre por **videoconferencia** o bien mediante el sistema de emisión del **voto por correo postal** o comunicación telemática e incluya puntos de urgencia o de carácter inaplazable que se explicarán junto a cada punto del orden del día, y su omisión hará anulables los acuerdos por falta de motivación de la urgencia o carácter inaplazable debidamente explicado.

5.- **No se permite que se convoque junta** y se incluya un tema urgente que sirva de “ancla” a otros no urgentes que se introduzcan aprovechando la “excepción” del urgente. Todos los temas de la convocatoria deben ser urgentes o inaplazables, no solo el primero.

6.- Se **permite la junta telemática** para estos acuerdos urgentes, pero se exige que:

a) Todos los **propietarios** dispongan de los **medios necesarios**, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta.

b) El secretario reconozca la **identidad** de los propieta-

rios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.

c) El acuerdo se entenderá **adoptado en el domicilio** en el que se encuentre el secretario o el secretario-administrador.

d) **La oposición de un comunero** a la junta telemática no impide su celebración.

## ¿Qué ocurre si no se dispone de medios tecnológicos?

Se exige que en la convocatoria de junta virtual se advierta que quien manifieste que no dispone de medios tecnológicos podrá:

a.- Comparecer **personalmente** en el lugar que se le designe -en este caso no podrán comparecer más del límite previsto para reuniones en la Comunidad Autónoma correspondiente-, advirtiendo que deberán comunicar hasta cinco días después de la convocatoria que optan por esta vía.

b.- **Delegar el voto** en tercero que sí disponga de tecnología.

c.- **Votar por correo** enviando los votos por la vía del art. 3.3.

**NOTA:** De esta manera se admite el sistema **mixto virtual-telemático-presencial**, que se advierte que lo será por la posibilidad de subsanar la no tenencia de medios tecnológicos por un comunero y con el fin de que la junta pueda celebrarse.

d.- Será también posible la **adopción de acuerdo sin celebración de junta** mediante la emisión de **voto por correo postal** o comunicación telemática, siempre que puedan cumplirse las debidas garantías de participación de todos los propietarios, identidad del remitente y de recepción de la comunicación.

**NOTA:** Para ello, el presidente enviará la convocatoria advirtiendo sobre el plazo de envío de la votación que se aconseja que sea de término de 20 días para evitar situaciones de **indefensión** o dificultades de recepción,

y advirtiendo que el **moroso** puede pagar, antes de ese plazo, enviando con antelación al último día justificante de pago y debiendo constar el ingreso en la cuenta de la comunidad antes del día de término para que pueda contestar emitiendo el voto.

e.- Se hará constar la **fecha**, el **objetivo de la votación**, que deberá expresarse de manera clara, la dirección o **direcciones habilitadas** para el envío del voto, y el plazo para emitirlo que se propone sea del doble del previsto en la norma para más seguridad. En estos casos el acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador.

f.- Se **aconseja** que la junta presencial sea **mixta con la virtual** al menos, dando la opción a los comuneros que lo deseen conectarse por la plataforma digital elegida, para evitar **riesgos de contagios**. Y que solo se utilice para advertir que lo **presencial** se refiere tan solo a aquellos que no dispongan de **tecnología** y quieran asistir presencialmente, limitando la presencial al límite de reunión que permita la Comunidad Autónoma y rogando el carácter restrictivo del presencial para evitar riesgos de contagio.

g.- Se recomienda que en la **convocatoria** de la junta telemática se advierta que se realizará una **prueba** o “experiencia piloto” cinco días antes de la junta, por lo que se recomienda un distanciamiento de, al menos, 30 días entre convocatoria y fecha de junta para resolver incidencias. Esta experiencia servirá para que los comuneros conozcan la plataforma y se quiten “sus miedos” al sistema tecnológico.

## Junta de propietarios presencial

Señala el art. 3.4 que: “No obstante lo dispuesto en este artículo, la Junta de Propietarios podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables”.

Ello exige que cada comunidad advierta de sus posibilidades, pero se incide en que ello será siempre con el **mixto telemático**, aconsejando a los comuneros que se conecten por vía telemática.

La clave está en que la vía de la junta presencial se puede acordar siempre que la **autoridad sanitaria** entienda en cada Comunidad Autónoma, que es posible reunión presencial. Lo esencial es que mientras el virus esté presente **no pueden hacerse**, ya que ello incrementa el riesgo de **contagio**. Ese artículo es una puerta abierta a las juntas presenciales por si antes del 31 de diciembre de 2021 la situación epidemiológica se soluciona; es decir, una cláusula de escape siempre que se declare que no hay riesgos de contagios.

Pero mientras se sigan produciendo contagios es **inviabile una junta presencial**, y arriesgada. La norma lo deja claro en este apartado 4º del art. 3 para permitirlo, pero condicionado a una posibilidad de anulación absoluta de riesgo, que es como se debe interpretar este apartado.

Esta debe ser la interpretación correcta, dejando la **presencialidad con carácter excepcional** a los que aseguren que no disponen de medios, aunque se les podrá aconsejar que disponen, también, del sistema de la de-

---

“No se permite que se convoque junta y se incluya un tema urgente que sirva de “ancla” a otros no urgentes que se introduzcan aprovechando la “excepción” del urgente”

---

legación de voto, o bien acudir al domicilio de un comunero que disponga de medio tecnológico para intervenir desde allí.

Dado que la posibilidad de las juntas telemáticas lo es hasta el 31 de diciembre es recomendable que antes de esta fecha y en la primera junta que se celebre se apruebe, por mayoría simple, la posibilidad de celebrar juntas en esa comunidad por vía telemática, a fin de poder hacerlo a partir del 1 de Enero de 2022.

## Protocolo de convocatoria de junta telemática

A fin de evitar la **indefensión** de los comuneros y para que puedan conocer todas las características que se deben tener en cuenta en estos casos, la **convocatoria advertirá de los siguientes aspectos a tener en cuenta:**

- 1.- Que dado el riesgo de **contagios por coronavirus**, la Junta de Propietarios se celebrará en el día y hora indicados de forma exclusiva por vía telemática. No hay opción de hacerlo presencial por quien así lo interese.
- 2.- Esto determina que se hará **constar** en la convocatoria que aquellos comuneros que deseen intervenir deberán enviar al **correo electrónico** del administrador de fincas que se indique un mensaje manifestando su voluntad de participar en el día indicado, a fin de que el administrador envíe a ese correo el enlace de conexión. Se indicará el plazo para enviarlo con antelación a la junta.
- 3.- Se hará constar en la **convocatoria**, también, que aquellos comuneros que no comuniquen en el plazo indicado, el dato o datos que sean necesarios para la conectividad, se entenderá que **no quieren participar** en la junta con este sistema virtual, advirtiendo que no habrá lugar a **impugnación** alguna por la omisión de esta referencia, ya que al ser un sistema virtual se requiere el conocimiento por parte del administrador de fincas de aquel dato o datos que sean necesarios para llevar a efecto la conexión.
- 4.- Se indicará en la convocatoria el **Orden del Día y la duración máxima** de cada punto para ajustarse a un tiempo preestablecido.

- 5.- Que los **morosos** que deseen votar deberán enviar, hasta el día antes de la junta, una **copia de la transferencia realizada** por la deuda que exista **hasta ese momento** con la comunidad. De no hacerse así se advierte que el mismo día no se podrá realizar el abono al precisar la constancia bancaria de que el abono se ha realizado.
- 6.- Se expone que quien quiera **delegar su voto** enviará hasta el día antes de la junta un correo electrónico al administrador de fincas indicando quién es el comunero delegante y persona que actúa como delegado con todos sus datos de identidad.
- 7.- Se fijará que la convocatoria es **“única”**, sin dar lugar a la “segunda convocatoria”, aunque los que se vayan incorporando serán “presentes” a los puntos que no se hayan votado todavía.
- 8.- Se indicará la **plataforma telemática** a utilizar.
- 9.- Se enviará, además, un protocolo de cómo **funciona la plataforma** con una explicación sencilla y directa -micrófono, cámara, modo de pedir la palabra, etc-
- 10.- Se indicará que los que no adviertan con antelación que desean intervenir o tengan problemas técnicos el día de la junta serán considerados ausentes -art. 17.8 LPH-,
- 11.- Si alguien desea intervenir desde **el ordenador de otro vecino** lo indicará, igualmente, al administrador de fincas por correo electrónico a fin de que se tenga en cuenta la presencia el día de la junta de los comuneros que se conectan junto con otros comuneros, aunque se advertirá en la convocatoria de esta posibilidad para quien no disponga de medios tecnológicos, o no conozca cómo funcionan y desee intervenir el día de la junta de esta forma. Se advertirá que quien opte por este método deberá mantener la distancia de seguridad y uso de mascarilla en el domicilio desde el que se conecten.
- 12.- Se advertirá que la junta se **grabará** para ser conservada a los efectos de revisar algún dato que interese algún comunero comprobar, o revisarla, pero no se expedirán copias de las grabaciones para preservar el derecho de imagen de los comuneros al no haber cesión de la misma, quedando solo a disposición del Juez en caso de impugnación de acuerdos.
- 13.- Junto con cada punto del Orden del Día se hará constar en la convocatoria, **el quorum de su aprobación**, según el tipo de cada acuerdo, a fin de agilizar el resultado de la votación y comprobación de si se alcanzó el quorum, así como aquellos acuerdos que llevan voto presunto del ausente, y es preciso que transcurran 30 días tras la aprobación por mayoría simple en junta antes de considerarse aprobado.
- 14.- Se indicará aquellos puntos que, por tratarse de obras obligatorias del art. 10 LPH por mantenimiento o rehabilitación no serán votados, sino que solo se expondrá y explicará el informe técnico que avala la obra. Solo en estos casos se **votará por mayoría simple** la adjudicación de la empresa que llevará a efecto la obra y coste.
15. Se indicará que, una vez se declare la posibilidad de realizar juntas presenciales sin riesgo alguno constatado médicamente por el Estado o la Comunidad Autónoma, la junta será siempre con **las dos opciones de tipo mixto**, es decir, presencial y telemática, para quien lo desee en cualquiera de sus modalidades por las innumerales ventajas del sistema telemático para quien no reside todo el año en el inmueble ●



Comercializadora de Energía Eléctrica

**CONSIGUE MÁS AHORRO PARA TUS COMUNIDADES**

**Llama al 900 901 059**

**o contacta en [comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)**

- ❖ *Propuesta de AHORRO Personalizada para cada COMUNIDAD*
  - ❖ *Garantizamos el precio durante 12 meses*
- ❖ *Asesoramiento y Gestión de Incidencias ante Distribuidora.*
- ❖ *Atención gratuita, sin traspasos de llamadas, 7/24/365*

***además.....***

**OPTIMIZA TUS GESTIONES CON NUESTRA  
OFICINA ONLINE**

***Accede a tus facturas y contratos realizando cualquier trámite de forma directa  
con una sola clave***

- ✓ **Modificaciones de Datos de Pago,**
  - ✓ **Cambios del Titular,**
- ✓ **Dirección de Correspondencia,**
  - ✓ **Potencia Contratada**
  - ✓ **Lecturas del Contador.**

***y además .....***

**LA POSIBILIDAD DE CONTABILIZAR EN AUTOMÁTICO**

***No esperes más***

***!SUMATE A LA ENERGIA POSITIVA!***



# El Administrador de Fincas, actividad esencial

## **Marzo 2021. Primer año de pandemia.**

**Se cumple ahora el aniversario de un acontecimiento que va a marcar la historia de nuestra vida, y que, por imprevisto, nos obligó y nos sigue obligando día a día a aprender cómo resolver las situaciones en las que antes sabíamos cómo actuar, y que ahora nos pide nuevas respuestas y actuaciones.**

**SEBASTIÁN CUCALA CRESPO**

**Presidente del Colegio de Valencia-Castellón**

Todo esto se tiene que trasladar de la misma forma a la actividad diaria de los administradores de fincas colegiados. El pasado año al declararse el estado de alarma y el confinamiento domiciliario de todos los españoles, de repente, la **vivienda** de cada persona y cada familia cobró **nuevos usos** y significados -hogar, aula, oficina-, y el edificio y las zonas comunes alcanzaron un protagonismo que para muchos residentes antes no existía.

El papel del **administrador de fincas** para garantizar el correcto **uso de los elementos** y **servicios de la comunidad de propietarios** apareció como vital, para asegurar la limpieza, desinfección e higiene preventiva de las partes del edificio que se encuentran en las zonas de tránsito desde las viviendas a la calle, y evitar contagios. Y a ello sumar la incesante tarea de interpretación y aclaración de las normas que se promulgaban, primero, por el Gobierno de España y, posteriormente y hasta la actualidad, por el Gobierno de la Comunitat Valenciana.

**Las dudas** que hemos tenido que resolver, muchas veces con la incompreensión de nuestros clientes, han abarcado desde la posibilidad de hacer deporte en las azoteas o en los sótanos de garaje de las fincas, pasando por si se podían celebrar juntas generales o se podían usar las pistas deportivas, los jardines,





## 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.



doméstica



los parques infantiles, y por supuesto, el asunto estrella en cuanto llega el calor: **el uso de las piscinas**.

Mientras tanto, estando en pleno **confinamiento**, nos llegó un reconocimiento oficial inesperado, pero necesario, y fue la declaración expresa por parte de la Delegación del Gobierno de la actividad del administrador de fincas colegiado como **actividad esencial**, lo que supone, y supone, un importante **respaldo** a la labor profesional que todos los días realizamos los administradores de fincas colegiados en favor del correcto funcionamiento de las comunidades de propietarios, preocupándonos de que cumplan puntualmente toda la normativa de diversos ámbitos que les obligan a realizar labores de mantenimiento, renovación y adaptación de instalaciones.

Y en todo este papel fundamental en la vida cotidiana de los ciudadanos, hay que tener en cuenta que actualmente **el 80% de la población en nuestra Comunitat** vive en edificios, complejos residenciales o urbanizaciones organizadas como comunidades de propietarios donde tienen contratado un administrador de fincas, y éste a su vez tiene en el **Colegio profesional** un apoyo y un refuerzo a su actuación cotidiana, contando con asesores que abarcan desde el sector jurídico, a la Arquitectura, la Ingeniería Industrial, o las Tecnologías de la Información y la Comunicación -TIC-, lo que refuerza el

---

“Estando en pleno confinamiento, nos llegó un reconocimiento oficial inesperado, pero necesario, y fue la declaración expresa por parte de la Delegación del Gobierno de la actividad del administrador de fincas colegiado como actividad esencial”

---

acuerdo en los criterios y actuaciones a emprender, sin olvidar la existencia de un **Centro de Mediación y de un Tribunal de Arbitraje** propios que permiten resolver los conflictos vecinales y comunitarios sin necesidad de que los propietarios terminen enfrentándose en un Juzgado.

Esa es la importantísima y esencial labor que desempeñan todos los días las mujeres y hombres que componen la profesión colegiada de administrador de fincas, y de la razón de existir del Colegio profesional que vela porque la actuación de éstos sea conforme a una **buena praxis** en defensa de los ciudadanos como **consumidores y usuarios**, y apoyando, formando y asesorando a todos los colegiados para que cada día su labor merezca la confianza y reconocimiento de sus clientes ●

# #ConLosAdministradoresDeFincas

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

*#JuntosAvanzamos*



**MUTUA DE PROPIETARIOS**  
tus inmuebles en forma



934 873 020 · 918 264 004



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

Síguenos en:



# Toma de decisiones en la comunidad, la base para una producción y un consumo responsables

Durante años, hemos mantenido una actitud pasiva ante los principales desafíos ambientales que se presentaban en el entorno residencial. La irrupción de la Covid-19 y los meses más duros de confinamiento nos han recordado que, aunque el tráfico sigue siendo la principal fuente de contaminación atmosférica, la energía que emana de los edificios residenciales representa una tercera parte de las emisiones de gases de efecto invernadero. Incluso este ámbito ha desplazado a la industria como uno de los sectores más proclives a ser intervenidos para reducir los efectos nocivos, de ahí el compromiso por impulsar la rehabilitación energética.

Juanjo Bueno del Amo  
Periodista y DIRCOM de CAFMadrid

**E**n este sentido, el mantenimiento, el uso y la gestión de las instalaciones del edificio influirán en su vida útil, siendo recomendable realizar auditorías energéticas para gestionar de manera correcta los consumos generales, tanto de agua, como de luz o gas. De esto trata básicamente el **Objetivo de Desarrollo Sostenible número 12**, enfocado a la producción y el consumo responsables.

## Auditoría energética

Una **auditoría energética** posibilita la recogida de datos sobre el consumo que tiene el edificio: tipos de combustibles utilizados, inventario de instalaciones y equipos energéticos, estimación de consumo y estado de conservación de los equipos o cálculo de las pérdidas energéticas sufridas. También reflejaría los **hábitos de consumo** energético de los propietarios y/o inquilinos, tales como el horario de funcionamiento de calefacciones e iluminación y la recopilación de la facturación energética completa.

Es aquí donde cobra importancia la figura del **Administrador de Fincas colegiado**, ya que de su **gestión** dependerá la capacidad que tenga la comunidad de propietarios para optimizar los recursos en base a un presupuesto de gastos viable.

Como prescriptor y agente necesario en el mantenimiento de los inmuebles, este profesional está **preparado** ante el reto de aportar un **valor sostenible** a las decisiones que se tomen en el seno de las comunidades. Y es que, apostar por el uso de **sistemas limpios** -calderas de alta eficiencia energética, instalación de placas fotovoltaicas- no solo es un gran reto, sino también una obligación si queremos vivir y trabajar en edificios resilientes al cambio climático. No en vano, más de la mitad del parque de viviendas se construyó cuando la legislación todavía no obligaba a instalar sistemas de aislamiento térmico, lo que les convierte en auténticas depredadoras de energía.

## Coste-eficacia

Con motivo del **X Congreso Nacional de Medio Ambiente** -CONAMA-, celebrado en 2016, escribí uno de los capítulos de un libro editado por la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid, en donde reflejaba

“Es aquí donde cobra importancia la figura del Administrador, ya que de su gestión dependerá la capacidad que tenga la comunidad para optimizar los recursos”

las bases en las que se tenía que sustentar una **eco-comunidad de propietarios**”.

En este texto arrancaba con un reto: **convertir una comunidad de propietarios de un edificio de más de 40 años de antigüedad en una eco-comunidad** o comunidad ‘verde’. Y planteaba sobre qué elementos sería necesario actuar para conseguir el deseado binomio coste-eficacia. Cinco años después, los expertos siguen discutiendo sobre la disyuntiva de acometer una rehabilitación integral o, por el contrario, iniciar una reforma por fases.

Sin embargo, para que los criterios **energéticos interacción** y compartan sinergias, debemos operar desde la base, esto es, desde la fase inicial de una **rehabilitación**

**energética completa**. Pero una intervención integral es **inviable económicamente**, al menos hasta el momento. Y los condicionantes temporales obligan al profesional a actuar con rapidez. Es aquí donde vuelve a entrar en escena el papel del Administrador de Fincas colegiado como gestor rehabilitador o energética, una figura que cobrará **relevancia** con el programa de ayudas que con los fondos europeos está preparando el Gobierno.

Así, el **ODS 12 Producción y Consumo Responsable** debe entenderse desde la fase inicial de la construcción o rehabilitación del edificio, pero también desde el papel **activo** que en su gestión realice el Administrador de Fincas. Y este Objetivo está a su vez muy ligado con el **ODS 13- Acción por el Clima**, porque de las decisiones que se adopten en las comunidades, por ejemplo, un cambio de ventanas, la sustitución de las calderas por otras más eficientes, instalación de detectores de presencia y un largo etcétera, dependerá que el edificio demande menos energía y, en consecuencia, la comunidad y sus integrantes consigan **ahorros económicos**.

**La respuesta es verde, pero sobre el papel solo se esperan actuaciones reales y ejemplarizantes** ●

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)





## La fiscalidad en los arrendamientos de inmueble para uso distinto de vivienda

La vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos define el arrendamiento para uso distinto del de vivienda como aquel que, recayendo sobre una edificación de naturaleza urbana, su destino primordial es cualquier otro distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Veamos seguidamente los diferentes impuestos, directos o indirectos, que gravan este tipo de arrendamiento tanto a nivel estatal como autonómico.

**JOSEP MARIA ESPINET ASENSIO**  
Abogado

### Impuesto sobre el Valor Añadido –IVA–

El arrendamiento de bienes y, entre estos, el de bienes inmuebles, se considera a los efectos del impuesto del IVA, una prestación de servicios realizada en el ámbito de desarrollo de actividades empresariales o profesionales y, en consecuencia, se encuentra en general sujeta al IVA. Según la ley del IVA, el arrendador de bienes inmuebles será considerado como empresario o profesional. Siendo ésta la regla general, hay excepciones. El **arrendamiento de viviendas** utilizadas exclusivamente como tales por sus arrendatarios, con los muebles, garajes y anexos -arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento-, **es una operación sujeta pero que la propia ley considera exenta de IVA**, por lo que ni el arrendador, en este caso, deberá



repercutir el impuesto por este concepto, ni el arrendatario o inquilino obligado a soportarlo.

Hay en este punto ciertas singularidades. Así, no se aplicará exención y, por tanto, **será repercutible el IVA, en aquellos casos en que se atribuya a un inmueble arrendado un uso mixto**, una parte física como vivienda, propiamente dicha, y otra como despacho profesional o actividad empresarial. **Tampoco estará exento de IVA el arrendamiento de viviendas amuebladas** efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados. En estos supuestos, el IVA gravará la totalidad de la contraprestación arrendaticia sin que le sea aplicable ninguna regla de prorrata.

En cuanto a los denominados **arrendamientos de temporada**, esto es, aquellos que, pese a recaer sobre una vivienda habitable, se conciertan para un uso distinto del de vivienda en el sentido de que con los mismos no se satisface la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, conviene señalar que cuando se formaliza entre **particulares** está exento de IVA, con lo que el arrendatario sólo tiene que abonar al arrendador la renta y demás cantidades acordadas. Sí, en cambio, estará **gravado** con el IVA, cuando el arrendador de tempora-

da ofrezca al arrendatario, además del uso temporal de la vivienda, **servicios complementarios** propios de la industria hotelera -tales como limpieza interior del apartamento, lavado y cambio periódico de ropa, sábanas, toallas, etc.-. En este caso el tipo de IVA aplicable sería el reducido del 10%.

En el resto de supuestos, el tipo impositivo actual aplicable de IVA a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda es el general del 21% sobre la base imponible, constituida no sólo por la renta, propiamente dicha, sino también por los demás conceptos que el arrendatario satisfaga por razón del contrato, como gastos de comunidad, suministros, IBI, tasas de basuras, entre otros.

## Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas –IRPF-

Los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda -rendimientos que incluyen, además de la renta propiamente dicha, todos los gastos repercutibles que se perciban del arrendatario como los de comunidad, IBI, servicios y suministros, tasas, etc.-, en los que el **arrendatario**

---

“Será repercutible el IVA en aquellos casos en que se atribuya a un inmueble arrendado un uso mixto: vivienda y despacho profesional”

---

**dor es una persona física** y con independencia de si el arrendatario es persona física o jurídica, tienen para el arrendador y a los efectos del IRPF la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario** por los que viene obligado a declarar, sin que a éstos se les pueda aplicar ninguna de las bonificaciones que contempla la ley para los casos de rendimientos procedentes del arrendamiento de vivienda.

No obstante lo anterior, se entenderá que el arrendamiento de estos bienes constituye actividad empresarial del arrendador y, por tanto, los rendimientos tendrán la consideración de **rendimientos de actividades económicas**, cuando éste disponga, al menos, para el desempeño de la actividad, de **una persona empleada** con contrato laboral a jornada completa -ya no es necesario el requisito de disponer de un local afecto a la actividad-. Se ha interpretado que esta exigencia no se cumple cuando para el desempeño de la actividad se tiene contratado a un **Administrador de Fincas**, al no mantenerse con el mismo una relación laboral sino profesional; ni tampoco con los **empleados de fincas urbanas** con funciones de portero o conserje, al no ser su actividad principal la gestión de la actividad empresarial sino la del cuidado y vigilancia del inmueble; ni los supuestos de dos personas contratadas a media jornada, al no concurrir en ninguno de ellos la exigencia legal de la jornada completa; ni, por último, la contratación a jornada completa de uno de los comuneros integrantes de la comunidad de bienes titular de la actividad empresarial.

## Rendimientos sujetos a retención

Los rendimientos que perciba el arrendador persona física están sujetos a **retención a cuenta del IRPF** cuando el arrendatario sea:

a) **Persona jurídica** y demás entidades, incluidas las **comunidades de propietarios** y las entidades en régimen de atribución de renta.

b) **Contribuyente** que ejerza **actividades económicas**, cuando satisfaga rentas en el ejercicio de sus actividades.

c) **Persona física, jurídica** y demás entidades no residentes en territorio español, que operen en él mediante establecimiento permanente.

d) **Persona física, jurídica y demás entidades no residentes en territorio español**, que operen en él sin mediación de establecimiento permanente, en cuanto a los rendimientos del trabajo que satisfagan, así como respecto de otros rendimientos sometidos a retención o ingreso a cuenta que constituyan gasto deducible para la obtención de las rentas a que se refiere el art. 24.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

En consecuencia, y a guisa de ejemplo, no procede practicar retención alguna a cuenta del IRPF del **arrendador** cuando el arrendatario sea un **particular** que destine el inmueble arrendado a una actividad que no tenga carácter económico -p.ej. un local para utilizarlo como trastero de bienes personales-.

## Arrendamiento de uso mixto

En los supuestos de arrendamiento de inmueble para destinarlo a un **uso mixto** -vivienda habitual + despacho profesional o actividad profesional-, el arrendatario debe practicar la **retención** a cuenta del IRPF del arrendador, si bien, y a diferencia con el IVA, sólo sobre la parte del alquiler que proporcionalmente corresponda a la superficie destinada a la actividad profesional o empresarial.

La **retención** a cuenta del IRPF, que el **arrendatario** viene obligado a practicar en el momento que satisfaga o abone las rentas correspondientes, **es en la actualidad del 19%**, a aplicar tanto sobre las retribuciones dinerarias -renta y todos los conceptos repercutidos al arrendatario como gastos de comunidad, IBI,





# CMS

comunidades

## ESPECIALISTAS EN SINIESTROS DE COMUNIDAD

“La tranquilidad es lo primero”

CMS es una correduría de seguros especializada en siniestros de comunidad que opera a nivel nacional. Conocemos de primera mano el tiempo y los recursos que un administrador destina a la gestión de los siniestros. Confía en CMS y ganarás en tranquilidad.



### CUIDAMOS DE TUS VECINOS

**Hacemos un seguimiento proactivo del siniestro.** Agilizamos su resolución, acompañando al vecino en todo momento. Nos anticipamos a cualquier incidencia evitando complicaciones posteriores.



### ATENCIÓN 24 HORAS

**Teléfono 24h para la atención de siniestros urgentes.** Aperturamos el siniestro en compañía y agilizamos los trámites para que atienda lo antes posible y envíe de urgencia a los gremios necesarios.



### DEFENSA Y RECLAMACIÓN

**Defendemos los intereses de los vecinos frente a la aseguradora.** En caso de discrepancias nuestro equipo de peritos aporta una segunda opinión, e inicia el Protocolo de Defensa y Reclamación.



### TU SEGURO DE COMUNIDAD

**Estudiamos el seguro más adecuado para el edificio.** Trabajamos con las mejores compañías y ofrecemos un estudio comparativo para facilitar la toma de decisión a los vecinos.

### TU MEJOR ALIADO

Tus siniestros y tus seguros en un mismo lugar  
Unifica y optimiza tus recursos confiando en CMS  
Información a tiempo real en nuestra plataforma



suministros, tasas, etc.-, excluido el IVA, como sobre las retribuciones en especie, si existieren y se hubieren convenido, según el valor de mercado que les fuera asignado.

Están **exentos** de retención los rendimientos provenientes de **arrendamientos de vivienda por empresas** para sus **empleados** aquellos en los que las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales; y, por último, aquellos en los que la actividad del arrendador esté clasificada en alguno de los epígrafes del grupo 861 -arrendamiento de inmuebles- de la Sección Primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, o en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al **valor catastral** de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero.

En los supuestos de **traspaso** o **cesión** del contrato, la participación dineraria correspondiente al arrendador se considera **rendimiento del capital inmobiliario** en su IRPF, mientras que el importe neto del traspaso percibido por el arrendatario tiene la consideración de **ganancia patrimonial** a los efectos de su IRPF.

## Impuesto de Sociedades –IS-

Se parte de la premisa de que el arrendador es una **persona jurídica** u otras entidades sujetas al I.S. La regulación del Impuesto de Sociedades considera sujeta al mismo los **rendimientos** que obtenga el **arrendador** derivados de los arrendamientos de bienes inmuebles, sin que se contemple al respecto ninguna particularidad según el arrendamiento se destine a vivienda o a un uso distinto del de vivienda.

Al igual que en los otros impuestos que hemos tratado, la base imponible a los efectos del I.S. en lo que respecta a rendimientos derivados del arrendamiento, lo constituyen el **importe del alquiler**, propiamente dicho, y

---

●

“Están exentos de retención los rendimientos provenientes de arrendamientos de viviendas por empresas para sus empleados”

---

●

demás conceptos que se perciban del arrendatario como los gastos de comunidad, IBI y servicios y suministros, excluido el importe del IVA.

En cuanto a la **retención a cuenta del I.S.** del arrendador, el sujeto obligado a practicarla es el mismo supuesto de arrendatario en el que concurre la obligación de practicar la retención a cuenta del IRPF, siendo también el porcentaje del 19%, aplicable sobre todos los **conceptos** que integran la contraprestación arrendaticia, excluido el IVA. No hay obligación de practicar retención prácticamente en los mismos supuestos de exención de la retención a cuenta del IRPF.

## Tratamiento en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados –IAJD-

La incidencia de este impuesto en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda sólo se devenga desde el momento en que el arrendamiento en cuestión se documenta en **escritura pública** y con ello posibilitar su inscripción en el **Registro de la Propiedad**. Es sujeto pasivo de impuesto el adquirente del derecho arrendaticio, esto es, el arrendatario.

Tratándose como se trata de un tributo cedido a las comunidades autónomas, el tipo impositivo será el que en cada caso hubieran aprobado éstas y, en su defecto, el 0,5%. La base imponible viene integrada por el total importe de renta que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato. En los arrendamientos cuya duración estuviera sometida por ley o por pacto a prórroga forzosa, se computará como base imponible, como mínimo, el importe de renta por un plazo de tres años ●



**¡Defiende  
la profesión  
desde  
la profesión!**



**El único programa hecho  
por y para Administradores  
de Fincas Colegiadas**

**Gestión Integrada**

sólo para Administradores de Fincas Colegiadas

**Despacho WEB  
24 horas**

**Sin límite de  
instalaciones y usuarios.**

**Factura-e:** reconocimiento  
e incorporación de factura-e,  
contabilizando automáticamente las  
facturas recibidas.

**Agregador Financiero:** aglutina las prestaciones de consulta y descarga  
de los movimientos de la banca electrónica en tiempo real y su posterior  
transformación en consolidados en Norma 43. Todo ello en una comunicación  
directa entre el despacho del AFC y las entidades bancarias.

**MultiEmpresa:** permite el alta de  
un número indefinido de entidades  
y empresas.

**MultiTarea:** permite la apertura  
de varias pantallas de forma  
simultánea, así como varias  
sesiones dentro del PC.

**MultiUsuario:** permite un número  
ilimitado de usuarios, trabajando en  
servidores locales o virtuales.



# La enervación en el arrendamiento de local de negocio se podrá ejercitar una sola vez a lo largo de la duración del contrato

Cuando la ley habla de la «enervación» en un juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas, se está refiriendo a la posibilidad que tiene a su favor el arrendatario de pagar o consignar las cantidades adeudadas para que el Juzgado no lo desahucie. La figura de la enervación en el arrendamiento de local de negocio es idéntica al arrendamiento de viviendas, por lo que, cuanto digamos para aquél tipo de contratos servirá también para estos últimos. Pero si se tratase de un arrendamiento de industria, no cabe la enervación.

ANTONIO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

La actual Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC- regula la enervación en los juicios de **desahucio por falta de pago** en su **artículo 22.4** en relación con el **art. 440.3**, viniendo a establecer lo siguiente:

**1º.-** En el plazo de **diez días** -se entienden hábiles, descontando sábados, domingos y festivos- desde que se reciba un requerimiento del Juzgado, el **arrendatario** podrá enervar el desahucio si paga o **pone a disposición del arrendador en el Juzgado o notarialmente** el importe de la reclamación y además, de **todas aquellas cantidades que hayan ido venciendo**, es decir, que tiene que ponerse al día en el pago de la renta o cantidades asimiladas -consumos de luz, agua, IBI, comunidad de propietarios, etc.-, que hayan sido pactadas en el contrato de arrendamiento de local.

**2º.- No cabrá la enervación** en el arrendamiento de local -también en el de vivienda-, **si el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior**. Esto significa, que si el arrendador hubiese puesto una demanda de desahucio por falta de pago en otra ocasión previa y antes de celebrar el juicio -que antiguamente se celebraba-, el inquilino hubiese ejercido este derecho de paralizar el desahucio mediante la enervación, **ya no podrá hacerlo una segunda vez**, por lo que posiblemente el Juez declarará resuelto el contrato y si no se marcha se acordará el lanzamiento.

**3º.-** Si el cobro de la renta se hubiese debido a alguna causa imputable al arrendador -ejemplo: el arrendador no quiere recibir el pago de la renta para forzar la salida del inquilino- **se podrá enervar aunque sea la segunda vez**.

**4º.-** Por último es muy importante saber que aunque sea la primera vez que el arrendatario se retrasa en el pago de la renta, **no procederá la enervación** en el arrendamiento de local -a la que como hemos dicho tendría derecho una sola vez a lo largo de la duración del contrato-, si el arrendador lo **hubiese requerido fehacientemente**- notarialmente o burofax- y no paga las cantidades reclamadas antes de interponer la demanda de desahucio.



# Esta primavera, instala repartidores de costes de calefacción

Paga sólo por tu consumo  
Infórmate de la nueva  
normativa



**Ahorra  
hasta un  
30% en tu  
factura**

**CONTACTA CON NOSOTROS:**

Teléfono 91 303 00 00

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

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



# GOMEZ GROUP

**METERING**





La demanda de desahucio no podrá iniciarla el arrendador hasta transcurridos **treinta días** desde el requerimiento. Es decir, el arrendatario debe pagar las cantidades debidas antes de que transcurra el plazo de 30 días desde que haya recibido el **requerimiento**, pues seguidamente el dueño va a presentar la demanda de desahucio y luego ya será tarde para pagar y rehabilitar el contrato de arrendamiento.

Aunque la demanda de desahucio por falta de pago de la renta se funde en el **impago de una sola mensualidad**, procedería la resolución del contrato si el arrendatario no procede a la enervación del desahucio, claro está, siempre que pague dentro del plazo del requerimiento judicial -10 días- o en caso de haber sido requerido fehacientemente por el arrendador antes de que ponga la demanda judicial.

5º.- Igualmente hay que recordar que si el inquilino paga la renta adeudada **después de la demanda** de desahucio pero antes de que el Juzgado lo requiera, se considera que existe **enervación**.

**Como conclusión**, manifestar que la enervación en el arrendamiento de local de negocio está permitida una sola vez durante la vigencia del contrato, siempre y cuando el arrendatario cumpla los requisitos de pago en los plazos establecidos en la Ley.

La única **excepción** a la posibilidad de enervar se daría si el arrendador ha requerido de forma fehaciente el pago antes de interponer la demanda y el inquilino lo desatiende ●

## El Tribunal Supremo ha declarado que en el arrendamiento de industria queda excluida la enervación de la acción de desahucio por falta de pago

La **sentencia dictada en fecha 27 de Febrero de 2015** por el **Tribunal Supremo** ha venido a unificar las distintas posturas que las Audiencias Provinciales venían sosteniendo sobre la posibilidad o no de enervación del desahucio por falta de pago en los contratos de arrendamiento de industria.

Con esta sentencia el Tribunal Supremo zanja el debate en el sentido siguiente: “En el arrendamiento de industria queda excluida la enervación”.

**En el arrendamiento de industria queda excluida la enervación de la acción de desahucio por falta de pago.** Por tanto, hay que tener **mucho cuidado** si en un arrendamiento de este tipo se deja de abonar la renta pactada porque ya no le cabe al inquilino esa **segunda oportunidad** de continuar con el contrato pagando lo atrasado y debido.

# 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. SOCIO DE FUENTES LOJO ABOGADOS.**

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

### TRIBUNAL SUPREMO

#### Efectos de la tácita reconducción

“8.- Por tanto, la tácita reconducción no provoca una **prórroga** o ampliación del plazo del mismo contrato anterior. Éste **finalizó** una vez cumplido el término de su duración “sin necesidad de requerimiento especial” -art. 1581-II CC-. La tácita reconducción, en caso de producirse, da lugar a un **nuevo contrato**, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su propio consentimiento, objeto y causa -art. 1261 CC-. Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al 1581. Este recurso a la **supletoriedad** resulta preciso pues en la tácita reconducción el consentimiento de las partes es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento. **(STS, Sala de lo Civil, nº184/2021, 31 de marzo)**

#### Renunciabilidad del derecho de prórroga legal

“4.º) Aunque es cierto que la **irrenunciabilidad** del derecho de prórroga que proclama el art. 6 LAU 1964 no impide su **renuncia** una vez incorporado al patrimonio del arrendatario, de forma que puede renunciarse con posterioridad a la celebración del **contrato**, en todo caso esa renuncia, en la medida que implica una dejación de un derecho tan importante como es el de seguir ocupando la vivienda, tiene que ser “**clara, precisa y terminante** sin que quepa inducirse de actos más o menos equívocos” -sentencia 130/2009, de 12 de marzo, de 26 de mayo de 2009, y 697/2014, de 11 de diciembre-. Como dijimos en la sentencia 697/2014, de 11 de diciembre, “la renuncia de derechos debe interpretarse restrictivamente -art. 6.2 CC-”.





## AUDIENCIAS PROVINCIALES

### Subrogación tácita por fallecimiento

“Partiendo de esta base; dado que parece poco factible que la llamada realizada por el demandado a la propiedad -más de un mes después del fallecimiento de su madre- tuviese por objeto -únicamente- **comunicar** una -luctuosa- noticia que en nada incumbía a la demandante -el propio Sr. Adriano ha manifestado no tener ninguna relación con el Sr Alexander, así como no tenido ninguna comunicación previa con él-, más allá que en lo relativo a su incidencia en la subsistencia de la **relación arrendaticia** -parece más lógico entender que la llamada tuviese por objeto la regularización de la situación, lo que implicaba la doble comunicación: la del fallecimiento y la de la voluntad de seguir en el inmueble-; dado que resulta bastante difícil de creer que en la conversación en la que se **comunica** a un arrendador que hace más de un mes que **ha muerto** el arrendatario, aquel no pregunte o se interese de algún modo por la situación en la que queda el inmueble de su propiedad, arrendada a “esa familia” desde hacía más de 40 años -no resulta creíble la explicación dada por el demandante a las preguntas del letrado de la defensa en relación a que no preguntó nada sobre el alquiler porque “ estaba muy nervioso porque era el momento de acabar de comer e irme a trabajar”-; y dado que no parece lógico -ni acorde a las reglas de la buena fe contractual- que el propietario no realizase intimación, **requerimiento** o **pregunta** alguna al ocupante de su casa -que seguía pagando las rentas, como siempre se ha había hecho-durante los tres meses siguientes al **fallecimiento** de la arrendadora -el Sr. Adriano ha reconocido que, asesorado por un letrado, se limitó a dejar transcurrir el plazo legal para la subrogación y, precluido

el mismo, se negó a aceptar rentas -a pesar de tener derecho a percibir las hasta el efectivo desalojo-, y remitió el burofax reclamando la posesión del inmueble-; deben acogerse las acertadas conclusiones alcanzadas por el Juez de Instancia y, valorando de forma conjunta la totalidad de la prueba, tener por **acreditado** que la hoy apelante tuvo conocimiento de la voluntad del Sr. Alexander de **subrogarse** en el contrato de arrendamiento que vinculaba a su madre y al Sr. Adriano.” -SAP Barcelona, Secc. 13ª, nº635/2020, de 22 de septiembre-

### No es causa de resolución la cesión incontestada en el marco de una actividad asistencial

“Consideramos que la **convivencia** con el inquilino de dos personas **sin recursos** suficientes para su sustento a los que de modo altruista proporciona **comida y habitación** en el marco de una actividad asistencial desarrollada en colaboración con los servicios sociales municipales de Rubí, y en colaboración también con la parroquia y organizaciones sin ánimo de lucro, responde a motivos **humanitarios** basados en un propósito de solidaridad que, en el marco de la realidad social actual, encuentran identidad de razón con los supuestos, antes descritos, que han tenido ese trato diferencial o excepcional -por ejemplo, la asistencia a personas dependientes económicamente del arrendatario-, estando caracterizados por la **gratuidad**, tratándose de una convivencia que no merma los derechos del arrendador, que viene recibiendo puntualmente la **renta arrendaticia** en vigor, tratándose de una actividad buena fe que, en absoluto, puede reputarse como un ejercicio antisocial del derecho, antes al contrario.” -SAP Barcelona, Secc. 13ª, nº735/2020, de 19 de octubre-●

ALICANTE

## Apoyando al deporte paralímpico en Alicante

El Colegio, siguiendo su política de **responsabilidad social**, ha querido apoyar al **Proyecto Hércules Paralímpico de Alicante**. Este proyecto tiene como objetivo el ayudar en la integración social de las personas a través de la práctica física, el deporte, la educación y el ocio.



En la foto podemos ver a **Augusto Soler**, Presidente de COAFA, **José Climent**, Secretario de COAFA, **Miguel Climent**, colegiado de COAFA y a **Sergio Clemente**, representante del Hércules Paralímpico.

## Formación

El colegio ha impartido la webinar sobre “**La gestión de alquileres como oportunidad de negocio, en un despacho de Administradores de Fincas**”. Tuvimos como ponentes a nuestras Asesora jurídica, **María Dolores Delgado** de Molina y a nuestro compañero y muy experimentado en este tema, **Fernando Brotons Cantó**. Sin duda el

arrendamiento urbano es un complemento perfecto para nuestra labor. El webinar fue dirigido fundamentalmente a animar a aquellos compañeros que se están planteando incorporar este modelo de negocio a sus despachos. El webinar estuvo patrocinado por el empresa **DR Seguros Brokers**.

## CONVENIOS CON EMPRESAS

Durante este último trimestre COAFA ha firmado convenios de colaboración y publicitarios con empresas importantes dentro de nuestro sector como son **Ascensores ORONA**, **Ascensores Eninter**, **DR Seguros Broker** y la entidad bancaria **Deutsche Bank**.

ALMERIA

## Nueva Junta de Gobierno



Tras la convocatoria de elecciones para la renovación de todos los cargos de la Junta de Gobierno de **CAF ALMERIA**, al no presentarse más que una candidatura, la Mesa Electoral, realizadas las comprobaciones de los requisitos legales y formales para poder ostentar los cargos y

de conformidad con lo prevenido en el artículo 31.4 de los Estatutos de este Colegio, procedió por candidatura única, a la aclamación como miembros de la **Junta de Gobierno del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería** de las siguientes personas:

Presidente:

**Gabriel Oyonarte Luiz**

Vicepresidente 1º:

**Felix Jose Rodriguez Paris**

Vicepresidente 2º:

**Mª Dolores Carrique Ramírez**

Vicepresidente 3º:

**Alejandro Garces Martínez**

Secretario:

**Javier Paris Ruiz**

Tesorero:

**Juan Antonio Lozano Martinez**

Contador-Censor:

**Felipe Alcolea Garcia**

Vocal 1:

**Rosario Oyonarte Cuadra**

Vocal 2:

**Rafael Garay Diaz**

Vocal 3:

**Olvido Haro Jodar**

Vocal 4:

**Rosa Mª Ayala Segura**

Vocal 5:

**Marta Ortiz Lopez**

Vocal 6:

**Guadalupe Esteban Zafra**

**Gabriel Oyonarte Luiz** continuará, por tanto, como **Presidente de CAF ALMERIA** por un nuevo mandato, el quinto, hasta 2025. Desde que accedió a la presidencia, en 2005, Gabriel Oyonarte ha sido siempre reelegido sin oposición.

## ARAGÓN

## Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Zaragoza



El alcalde de Zaragoza, **Jorge Azcón** y **Miguel Ruiz**, presidente de CAF Aragón, firmaron un convenio de colaboración para impulsar “**Alquila Zaragoza**” -ALZA-, el programa con el que el consistorio trata de revitalizar el alquiler en la ciudad, ofreciendo seguridad a los propietarios que cedan sus viviendas y precios asequibles a los inquilinos.

El Colegio se comprometió a comunicar a Zaragoza Vivienda el interés de un propietario de **ceder** su vivienda al programa “Alquila Zaragoza”. Además, los administradores de fincas **promoverán** y **fomentarán** la participación de los colegiados y sus respectivos clientes con el fin de ceder viviendas al programa, sensibilizando a los propietarios de los efectos **negativos** que se producen al mantener las viviendas vacías y las ventajas que obtienen al aportar las viviendas al programa ALZA.

Este convenio de colaboración contempla además otras dos líneas de colaboración:

Intervención en “**Balsas Positivo**”, donde los colegiados difundirán el proyecto entre los vecinos y servirán de canal de comunicación de estos con el consistorio.

Ayudas a la **rehabilitación**: informarán sobre las diferentes líneas de ayudas y la documentación necesaria para solicitar ayudas a rehabilitación residencial.

## III Jornadas de Comunicación

Los días 11 y 12 de junio se celebraron las **III Jornadas de Comunicación**, que en esta ocasión y debido a la situación actual, se realizaron de manera virtual.

Comunicación interna y externa, gabinete de crisis, imagen de marca, redes sociales, problemas de género en la comunicación, liderazgo, gamificación, storytelling, reuniones virtuales, cómo crear colegio, apps..., fueron algunos de los temas tratados en estas jornadas, además de intercambio de ideas, formas de trabajo y conocer en qué punto están los diferentes colegios en materia de comunicación.

Desde **CAF Aragón** queremos dar las gracias a ponentes, CGCAFE, Aula Colegial, patrocinadores y a todos los participantes por acompañarnos en una edición diferente, en la que, a pesar del nuevo formato, hemos aumentado el número de colegios representados y de inscritos.

## BARCELONA Y LÉRIDA

## El CAFBL trata las políticas públicas de vivienda



El CAFBL, junto con otras entidades del sector inmobiliario catalán, mantuvieron varias reuniones durante la semana del 7 de junio con algunos grupos políticos del **Parlamento de Cataluña** para presentar un documento con 12 propuestas de acción de Gobierno en materia de **políticas públicas de vivienda**. El documento responde al espíritu de satisfacer el **derecho a la vivienda**, que es, sin duda, uno de los principales problemas sin resolver adecuadamente y que precisa de la concentración de todas las partes actoras para encontrar las mejores y más diversas soluciones.

Las reuniones se realizaron concretamente los días 7, 8 y 9 de junio. El lunes con PPC -Grupo Mixto- y VOX, el martes con JxCAT y PSC y el miércoles con ERC. Como representante del CAFBL y del Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya asistió **Enrique Vendrell** -presidente del CAFBL-, acompañado del **Carles Sala**, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio y asesor jurídico del Consell. El miércoles, no obstante, en

vez del Sr. Vendrell, acudió **Fabian C. Huguet Tous**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona. Respecto a las otras entidades inmobiliarias también presentes en las reuniones, los representantes fueron: el **Joan Company**, presidente del Consell de Colegios oficiales de Agentes de la Propiedad inmobiliaria de Cataluña; **Xavier Vilajoana**, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de Cataluña; y **Joan Ràfols**, presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona.

CÁDIZ Y CEUTA

Convenio de colaboración con “Cdos Consultores”



**Carlos de Osma**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a **Gema Pérez**, representante de la empresa “Cdos Consultores”, han rubricado el convenio por el que los colegiados podrán optar a los **distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora** en materia de Protección de Datos y Coordinación de Actividades Empresariales para las Comunidades de Propietarios.

Fallece Emilio Trigueros Serrano, Colegiado de Mérito

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta está de luto. Ha fallecido **Emilio Trigueros Serrano**, colegiado de mayor antigüedad y miembro de la Junta desde los inicios y Colegiado de Mérito.

Trabajador infatigable, **Emilio Trigueros** ha estado al pie del cañón hasta última hora en su despacho profesional, y se definía como “**un solucionador de problemas**” y siempre trató de buscar el encuentro más que el conflicto en todos los órdenes de la vida. Desde esta institución queremos trasladar a familiares y amigos **nuestro más sentido pésame**.

CÓRDOBA

Nuevo Portal de Tesorería General de la Seguridad Social: Import@ss



El CAF Cádiz, tras el Convenio suscrito con la **Tesorería General de la Seguridad Social**, ha asistido a la reunión celebrada por el

**Comité de aplicación provincial** del convenio de colaboración entre la tesorería General de la Seguridad Social y el Consejo General del Colegio oficial de Administradores de Fincas de Córdoba, relativo al sistema red directo.

En esta reunión, a la que ha asistido como vocal la presidenta del Colegio, **Mercedes Romero**, también participaron **Joaquín De Gea Sánchez**, director provincial de la TGSS; **Juan Muñoz Molina**, subdirector provincial de Gestión Recaudatoria de la TGSS; y **Eva Dolores Jurado**, asesora técnica de la TGSS.

En este portal, adaptado a plataformas digitales y accesibles desde la web, la SEDESS y la app de la Seguridad Social, se ofrece información y servicios, además de incorporar un área personal en la que acceder a sus datos de forma personalizada. Se aporta más valor a los servicios digitales y se mejora la experiencia del ciudadano a la hora de tramitar y relacionarse con la Administración.

El ciudadano podrá acceder al Portal a través de cualquiera de los siguientes medios: **Cl@ve permanente, Usuario-contraseña**, certificado digital y SMS. Precisamente se considera un gran avance la posibilidad de que el ciudadano tenga la Seguridad Social en el bolsillo al poder acceder desde el dispositivo móvil. Para ello es importante que desde el colectivo de Administradores de Fincas se difunda la convenien-

# FYNKUS

El software de administración de fincas más fácil de utilizar



Con la descarga y categorización automática de movimientos del banco (AGREGADOR BANCARIO), tendrás siempre tus comunidades al día.



Es tan fácil e intuitivo que no necesitarás ni manual, ni cursos. ¡FYNKUS engancha desde el primer día!



Descárgate la APP de FYNKUS, la manera más fácil de comunicarte con los vecinos para ganar tiempo y salir de tu despacho.



¡FYNKUS está en la nube! Teletrabajar será mucho más sencillo y olvídate de actualizaciones, instalaciones y backups.



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

96 099 25 21

[hola@fynkus.com](mailto:hola@fynkus.com)

cia de facilitar a la TGSS los datos de contacto de aquellas personas que aún no lo hayan comunicado.

Tanto la presidenta del Colegio como el director provincial acuerdan que por parte de este Organismo se remita al Colegio material de divulgación del Import@ss para su **difusión** a los colectivos con los que tienen relación.

GRANADA

**Jornadas formativas y medios de comunicación**



El Colegio, además de celebrar su **Junta General de Colegiados**, donde se aprobaron las cuentas del ejercicio 2020 y el presupuesto para 2021, ha celebrado la **Jornada Informativa**, impartida por Repsol, sobre **“Los grandes cambios del sector eléctrico”**, que abordó temas como el cambio normativo, los puntos de recarga de coches eléctricos y servicios para calderas de gasóleo – calefacción. La charla la impartió **Juan Sancho**, de Repsol.

También el secretario y asesor jurídico del Colegio impartió una charla en el Colegio de Abogados

de Granada, sobre **“Herramientas y fundamentos para la optimización del cobro de deudas”**. La jornada estuvo organizada por el grupo de Propiedad Horizontal del propio Colegio de Abogados.

En el programa **radiofónico** en **COPE Granada** participó el presidente **Rafael Martín-Ambel Gómez**, que expuso, con detalle, uno de los temas de máximo interés en la actualidad: las piscinas privadas de uso colectivo y las normas vigentes. También participó **Pedro Durán**, Ceo de ElectiaPlus, empresa comercializadora de energía, que analizó la estructura legal y comercial del sistema eléctrico español.

HUELVA

**‘Plan Tsunami’ para Huelva capital**

El Colegio ha participado en la **Mesa de Trabajo para crear el ‘Plan de Información y Sensibilización sobre el riesgo de Tsunami en la ciudad de Huelva’** y es una de las instituciones impulsoras del mismo. El COAF ha asegurado que los AA.FF. colegiados y la institución que los representa realizará **aportaciones** que sirvan para el mejor funcionamiento y conclusiones del Plan, que cuenta con representantes municipales, autonómicos, de fuerzas y cuerpos de seguridad del estado, Universidad de Huelva o bomberos, entre otros.

Tras unos primeros interesantes y constructivos debates “se sentaron las bases que permitan a la población de Huelva capital y su área metropolitana, iniciar con éxito este Plan”, destacó el presidente de la entidad colegial **Alejandro Chamorro**, valorando la labor que harán cada administrador de fincas colegiado en su entorno para difundirlo entre la sociedad.

**Seguridad en las piscinas y zonas comunitarias**

El presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva, **Alejandro Chamorro**, ha mantenido un encuentro con el vicepresidente de Innovación Económica y Social de la Diputación de Huelva, **Juan Antonio García**, con el fin de colaborar en la difusión de campañas de sensibilización sobre seguridad y convivencia ciudadanas.

Algunas de las materias actuales en las que la **Diputación puede difundir mensajes con el apoyo del Colegio** son las relativas a las normativas de las piscinas, tanto en lo referente a la seguridad como a las medidas preventivas del Covid, así como sobre la prevención de incendios en los hogares en colaboración con el **Consortio Provincial de Bomberos**, entre otras.

## MADRID

## La primera oleada de la campaña “Solucionamos tus problemas” en Telemadrid alcanza a más de 2 millones de telespectadores



Desde el pasado 29 de abril hasta el 19 de mayo tuvo lugar la primera oleada de la segunda campaña de publicidad “**Solucionamos tus problemas**” en Grupo Telemadrid, destinada a poner en valor la figura del administrador de fincas colegiado. Durante este año 2021, habrá tres oleadas, siendo las próximas en septiembre y diciembre.

Planteada como una estrategia 360°, ideada y desarrollada por la agencia BeCool Publicidad, el spot ha podido verse en **Telemadrid** y **La Otra** -segunda canal autonómico-, además de oírse la cuña en **Onda Madrid Radio**. Asimismo, ha llegado también al público a través de soportes digitales y Redes Sociales. En esta primera oleada se ha alcanzado un 33,2% de cobertura, lo que

significa que se ha llegado al menos una vez a 2.171.000 telespectadores distintos.

“**Solucionamos tus problemas**” ha sonado también, con un total de 150 cuñas, en los principales programas de Onda Madrid.

Además, se han emitido seis momentos internos, formato en el que un presentador da paso al vídeo, en Telenoticias -El Tiempo y Deportes-, de manera simultánea en Telemadrid, La Otra y Telemadrid Internacional.

Por lo que respecta a la campaña digital, esta se ha ideado para **fidelizar** al administrador de fincas colegiado y captar nuevas colegiaciones. La red de búsquedas de Google Ads ha tenido 10.687 impresiones, la red de Display de Google Ads 914.846 impresiones (con emplazamientos en los principales medios) y en Youtube las visualizaciones han alcanzado casi las 32.000.

Como novedad, la campaña ha podido verse en Redes Sociales: **Twitter, LinkedIn y Facebook**.

### MÁLAGA Y MELILLA

## Presentado el CNAF2022

EL Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha sido escenario de la presentación del XX Congreso Nacional de Admi-



nistradores de Fincas -CNAF2022- que tendrá lugar del **30 de junio al 2 de julio de 2022** en el **Palacio de Ferias y Congresos de Málaga**.

El acto comenzó con la intervención de **Manuel Díaz Gaitán**, vicepresidente segundo del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y presidente del Comité Organizador del CNAF2022. La profesión ha evolucionado con la COVID-19 y tenemos que adaptarnos a estos cambios, por eso el objetivo será conocer las **nuevas herramientas** que están surgiendo en torno a la actividad de la administración de fincas, la sostenibilidad, el medio ambiente y habrá un espacio especial para la **accesibilidad**, señaló en su intervención.

Por su parte, **Manuel Jiménez**, presidente del CAF Málaga, agradeció al presidente del **CGCAFE**, por su buena predisposición para aceptar el aplazamiento del Congreso por segundo año consecutivo. Además, hizo referencia al esfuerzo que tanto el **Colegio de Valladolid** como el **Colegio de Alicante** han hecho para retrasar sus respectivos eventos previstos para 2022 y 2023 respectivamente, tras sufrir un primer retraso durante el confinamiento de 2020.

Este Congreso Nacional estrena **temática** y **eslogan**, con respecto a lo previsto en 2020: “**Conectamos con el futuro**”. La organización del CNAF2022 ha mantenido las mismas condiciones de **inscripciones** para todos los colegiados que se habían inscrito en 2020 y que habían reafirmado su compromiso para asistir al evento. Para los **interesados** en acudir al Congreso y que aún no tienen su **inscripción realizada**, ya se ha abierto de nuevo el plazo para formalizar este trámite, así como la posibilidad de reservar el alojamiento en la ciudad de Málaga para estos días.

Debido a la situación **sanitaria**, por el momento se ha acotado el **número de inscripciones**, por lo que teniendo en cuenta que ya hay más de medio millar de plazas ocupadas, desde el Comité Organizador se aconseja que no se demore la inscripción de los **interesados para poder garantizarse la asistencia. Las inscripciones se pueden realizar en la página web del Congreso** ([www.cnaf2022.es](http://www.cnaf2022.es)).

**MURCIA**

**Convenio colaboración**



Firmado por la Decana Presidenta del **Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia -COAMU-**, **María José Peñalver Sánchez**, y el Presidente del **Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia -COAFMU-**, **Carlos Antón Selva**, de un **convenio de colaboración** entre los dos colegios profesionales, se trata de un convenio muy ambicioso por los objetivos que se plantean en el mismo. Su aspecto socioeconómico más importante, se centra en la gestión y asesoramiento técnico que prestará el COAMU a los Administradores de Fincas colegiados que lo soliciten, sobre la **tramitación de las ayudas y de los fondos de Recuperación para Europa Next Generation**, a través de la Oficina de apoyo a la Rehabilitación.

A este convenio de colaboración se le unen otros suscritos por el COAFMU, durante el año 2021, con empresas de diferentes sectores de actividad, siendo el objetivo el de optimizar las condiciones que ofrecemos a nuestros administrados en estos servicios, y en consecuencia, para **mejorar y diferenciar** el servicio integral que proporcionan los Administradores de Fincas Colegiados:

**GRUPO ISONOR:** servicio de adaptación y mantenimiento de comunidades de propietarios a la Normativa de Protección de Datos

**ADM-INCONVERSA:** servicio de envío de burofax, impresión, manipulación de documentos y mensajería. Además de gestión y custodia, digitalización y destrucción documental.

**BIFAN IBERICA:** servicio en materias como protección y lucha contra incendios

**SECUREMUR :** soluciones de seguridad para comunidades

**SEVILLA**

**El Colegio y Caja Rural del Sur se unen para beneficiar a comunidades y colegiados**



El Colegio ha suscrito con **Caja Rural del Sur** un convenio de colaboración por el cual se ofertan numerosos **servicios** financieros tanto para las comunidades de propietarios como para los Administradores de Fincas colegiados. El acuerdo ha sido firmado en la sede del CAFS por



**Rafael Peral Sorroche**, responsable de Instituciones, Colectivos y Convenios de Caja Rural del Sur, y por **José Ferial Moro**, Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.

Este protocolo se enmarca dentro de la labor del CAFS de representación y defensa de los intereses de sus colegiados, que podrán acogerse a **facilidades** y exenciones en cuotas y comisiones relativas a **transferencias**, préstamos, seguros, fondos de inversión o emisión de recibos. A través del mismo, Caja Rural del Sur ofrecerá a los Administradores de Fincas Colegiados condiciones especiales en servicios como las cuentas de crédito o los préstamos hipotecarios.

El acuerdo alcanzado entre ambas entidades beneficiará también a las Comunidades de Propietarios gestionadas por nuestros colegiados, que igualmente podrán acogerse a beneficios en la remesa de facturación de recibos, transferencias, seguros o productos de financiación.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas, **José Ferial**, ha valorado muy positivamente el convenio que refleja “la confianza de una nueva entidad bancaria en el colectivo de Administradores de Fincas Colegiados. El responsable de Instituciones, Colectivos y Convenio de Caja Rural del Sur, **Rafael**

**Peral**, ha destacado que su entidad “tenía una deuda pendiente con el Colegio de Administradores de Fincas y con esto la hemos saldado” y ha remarcado las ventajas que suponen para Caja Rural del Sur que las Comunidades de Propietarios estén gestionadas por profesionales.

**TENERIFE**

**Celebrada la III Feria de Comunidades con un innovador formato de “píldoras informativas” online**



Del 20 al 30 de mayo se celebró la **III Feria de Comunidades de Propietarios**, bajo el lema “**Nos reinventamos juntos**”, organizada por el Colegio con el objetivo de difundir la labor de los administradores de fincas y temáticas de actualidad que son de interés para la sociedad en general.

Debido a la situación de pandemia, se optó por un formato innovador, **vídeos** sobre los temas de la Feria -ocupación ilegal de viviendas, accesibilidad, seguridad, violencia de género, uso de piscinas, y subvenciones, a modo de “píldoras

informativas” difundidas a diario en **redes sociales** y, posteriormente, en el programa **Donación de la Televisión Canaria**. Mientras que el Día del Presidente y de la Presidenta de Comunidad, también online, se emitió en directo, a través de Facebook y YouTube, con el soporte del periódico digital AtlánticoHoy.

Este evento se centró en las dificultades de la celebración de juntas en las comunidades debido al riesgo de contagio por el COVID-19, por ser la cuestión que más **consultas** genera casi a diario a nuestro Colegio. Para la jornada, contamos con la participación de una presidenta de comunidad, que lanzó un mensaje muy positivo sobre su **experiencia** y el **apoyo** recibido del administrador de fincas para desarrollar felizmente su mandato. Y con la abogada **Magdalena Cabo**, que abordó las responsabilidades legales del cargo.

Además, tuvimos un saludo especial del alcalde de Santa Cruz de Tenerife, José Manuel Bermúdez, en un vídeo con su agradecimiento por nuestra colaboración con el Ayuntamiento.

Por parte del Colegio intervinieron los miembros de la Junta **Jesús Oliva** y **Pedro Palencia**, y el presidente, **Luis García**, quien cerró la Feria con unas palabras de aliento para quienes asumen la presiden-

cia de la comunidad y también para los administradores de fincas en estos tiempos difíciles para todos.

**VALENCIA Y CASTELLÓN**

**Proyecto europeo Save the Homes**

El IPCC, órgano internacional encargado de evaluar el estado de los conocimientos científicos relativos al cambio climático, sus impactos y sus futuros riesgos potenciales, en su informe de octubre de 2018, establece que las emisiones de CO2 en el año 2050 deben ser del orden del 80/90% menores que en 2010. Para conseguir ese objetivo, la tasa de **rehabilitación energética** en los edificios existentes en los países desarrollados debe de ser como mínimo **un 5% anual**. En este contexto se crea el proyecto europeo **Save The Homes** que comenzó su andadura



en septiembre de 2020, y tendrá una duración de 30 meses. Se encuadra en el **Programa Marco Horizon 20**, y a él se incorpora como socio el **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunidad Valenciana** con 10 entidades europeas más.

El objetivo final que se persigue es acelerar la tasa de rehabilitación energética de los **edificios** con la consiguiente reducción de emisiones en CO2 derivadas del **consumo energético**. El mecanismo que se pretende implementar es el sistema de **ventanilla única One-Stop-Shop -OSS-** que permita en un solo punto de contacto, bien digital, bien de contacto físico, ofrecer toda la **información**

al usuario en forma de “viaje de la rehabilitación” que sea atractivo y sencillo. Si bien la ciudad piloto donde primero se implementara es **Valencia**, el proyecto debe tener replicabilidad en otras ciudades con contextos distintos.

El Consejo General de Administradores de Fincas de la Comunidad Valenciana, con este proyecto se coloca como la **primera corporación** de administradores de fincas de toda España que tiene participación activa en un proyecto europeo.

**Juana Blasco Soler**

Directora comisión Concienciación Ecológica del Colegio de AAFF Valencia-Castellón



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