
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 197

3º trimestre 2021

ENTREVISTA:

**“LOS COLEGIOS PROFESIONALES
OFRECEN SEGURIDAD, CALIDAD
DE LOS SERVICIOS, COMPROMISO,
FORMACIÓN, CONFIANZA Y
SUJECCIÓN A UN CÓDIGO
DEONTOLÓGICO”.**

**MIRIAM BENAVIDES
UNIÓN PROFESIONAL**

**LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS
ADOPTADOS EN JUNTAS
TELEMÁTICAS**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS



**COMBATIR LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
DE LOS LOCALES DE NEGOCIO POR LA COVID-19**



Estamos cerca de ti.

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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



NUEVAMENTE ESENCIALES

Hace apenas un año nos enfrentábamos a una “nueva ola” de la pandemia y comenzaba el segundo estado de alarma que se prolongó durante seis meses. Toques de queda, cierres, aforos... Las restricciones que nunca habíamos imaginado las vivimos y, afortunadamente, las estamos superando. Y, por fin, miramos al futuro con cierto optimismo.

Los datos de la pandemia en varios países europeos nos obligan a actuar con toda la **prudencia**. Pero nuestro país no debe dudar a la hora de **impulsar**, con firmeza, la recuperación de nuestra **economía** y la superación de las secuelas, de todo tipo, que la pandemia está dejando.

La apuesta europea para la recuperación se centra en los *Fondos Next Generation EU*, que supondrán una importante inyección de dinero en el conjunto de la economía europea en general y, en particular, en nuestro país. El **destino** de estas ayudas va a afectar, directamente, a nuestra **actividad profesional**, dado que pretenden impulsar, entre otras cosas, la digitalización de todos los sectores, la instalación de puntos de recarga para **vehículos eléctricos** en edificios y, como aspecto más destacado, la mejora en la **eficiencia energética** de nuestro parque inmobiliario.

La **rehabilitación** es una de nuestras asignaturas pendientes. Los administradores de fincas colegiados estamos totalmente preparados para afrontar

“Una vez más, somos esenciales para convencer al conjunto de la población de que el dinero destinado a la rehabilitación es una inversión que logra mejorar nuestra calidad de vida, la seguridad de nuestros edificios y da mayor valor a nuestro patrimonio inmobiliario”

y superar, con éxito, este reto. Nueva-mente somos el **elemento central** en todo este proceso. Disponemos de la formación y la información necesarias. Tenemos la **calificación**, la preparación y todos los contactos necesarios. Y entre todos ellos el más importante: las comunidades de propietarios.

Responsabilidad profesional

Debemos ser conscientes, por lo tanto, de nuestra enorme **responsabilidad**. Como nos ha sucedido en tantas ocasiones, los administradores de fincas colegiados somos **esenciales** para transmitir la información, favorecer los acuerdos de rehabilitación y realizar todos los trámites que sean necesarios.

Pero hay que tener claro que este es un proyecto de todo el país. Su **éxito** depende, en buena parte, de provocar un cambio en la mentalidad del conjunto de la población que ayude a impulsar la ejecución de proyectos de rehabilitación. Y para ello es absolutamente necesaria la **colaboración** de todos los agentes que estamos implicados. Además, es imprescindible una importante cam-

paña de **difusión**, promovida desde las administraciones públicas, que ayude a poner en valor los aspectos positivos que tiene, para la funcionalidad de los edificios y su valor patrimonial, la ejecución de actuaciones en materia de rehabilitación.

Me atrevo a decir que el objetivo debe ser aún más **ambicioso**. Todo este proyecto debería ser el punto de partida para, entre todos, generar una nueva forma de entender la **conservación** de los edificios y lograr que su constante renovación sea una realidad. Cada día vemos escaleras sin pintar desde hace 50 años, patios sin reparar, bajantes en las que crecen plantas y cada invierno vemos marcharse el dinero de la calefacción por las ventanas de muchos edificios. Es necesario terminar con todo esto y esta es la mejor oportunidad que jamás tendremos.

Una vez más, somos **esenciales** para convencer al conjunto de la población de que el dinero destinado a la rehabilitación es una inversión que logra mejorar nuestra calidad de vida, la seguridad de nuestros edificios y da mayor valor a nuestro patrimonio inmobiliario ●

SUMARIO



Joaquim Martí analiza la gran innovación legislativa que ha supuesto la posibilidad de celebrar juntas telemáticas en las comunidades de propietarios, y expone en qué supuestos se puede producir una impugnación de los acuerdos a los que llegue la Junta de Propietarios. Para Martí, "los juzgados y tribunales estimarán las impugnaciones por parte de propietarios que manifiesten no tener medios para asistir a una junta telemática o que algún propietario informe que asistió a la junta una persona distinta al propietario



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



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

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

8

ENTREVISTA

14

PROPIEDAD HORIZONTAL

22

ESPECIAL

33

NOS INTERESA

38

ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

54

NOTICIAS COLEGIALES

58

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



Administradores de fincas y arquitectos técnicos se unen para agilizar el acceso a las ayudas públicas para la rehabilitación de viviendas

El Consejo General de la Arquitectura Técnica de España -CGATE- y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-, han ampliado el convenio firmado en 2013 para garantizar que el medio millón de hogares beneficiarios de las ayudas procedentes de los fondos europeos accedan a una información completa, fiable y ágil de las convocatorias públicas y su tramitación administrativa.

El Consejo General de la Arquitectura Técnica de España -CGATE- y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE- han dado un nuevo paso para que las ayudas procedentes de los fondos europeos destinadas a la rehabilitación energética de edificios y viviendas, que en breve verán la luz, lleguen oportunamente a las comunidades de propietarios.

Para conseguirlo, administradores de fincas y arquitectos técnicos han ampliado el convenio de **colaboración firmado en 2013**, en donde se comprometen a cooperar, de una manera coordinada y centralizada, en la difusión de la información de estas ayudas, poniendo en común los distintos canales de comunicación colegiales que tienen a su alcance.

Fruto de esta colaboración conjunta, **medio millón de hogares**, beneficia-



Salvador Díez y Alfredo Sanz.

rios de los **6.820 millones de euros** que ha habilitado el Gobierno para su renovación **energética** en los próximos dos años, tendrán acceso, a través de su administrador de fincas o arquitecto técnico colegiado, a una información completa, fiable y ágil de las **convocatorias** públicas de ayudas y su tramitación administrativa.

Para **Alfredo Sanz**, presidente del CGATE, “el principal desafío será convencer a los vecinos de las ventajas de la

rehabilitación energética en aquellas comunidades constituidas en edificios residenciales antiguos, con pocos propietarios y de **avanzada edad**. Por esta razón, los administradores se convierten en agentes necesarios para este gran reto en el que se ha convertido la rehabilitación en nuestro país. Arquitectos Técnicos y Administradores de Fincas tenemos que ir de la mano para llegar al mayor

número de hogares posible”.

Por su parte, el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, argumenta que “es necesario que los diferentes **agentes implicados** en la rehabilitación de edificios colaboremos para garantizar el **éxito** de todo el procedimiento de tramitación de las ayudas y aprovechar al máximo esta gran oportunidad”.

... Y otros actos del CGCAFE en titulares:

- Reunión, por videoconferencia, con **Lluis Comeron, presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España**, en la que participaron **Salvador Díez** -presidente CGCAFE; **Carmela Lavandeira** -presidenta de CAFGalicia; y José **Antonio Alcobendas**, director de la **Plataforma CONECTA**. También mantuvieron una reunión con **Alfredo Sanz Corpa**, presidente del Consejo General de la Arquitectura Española.

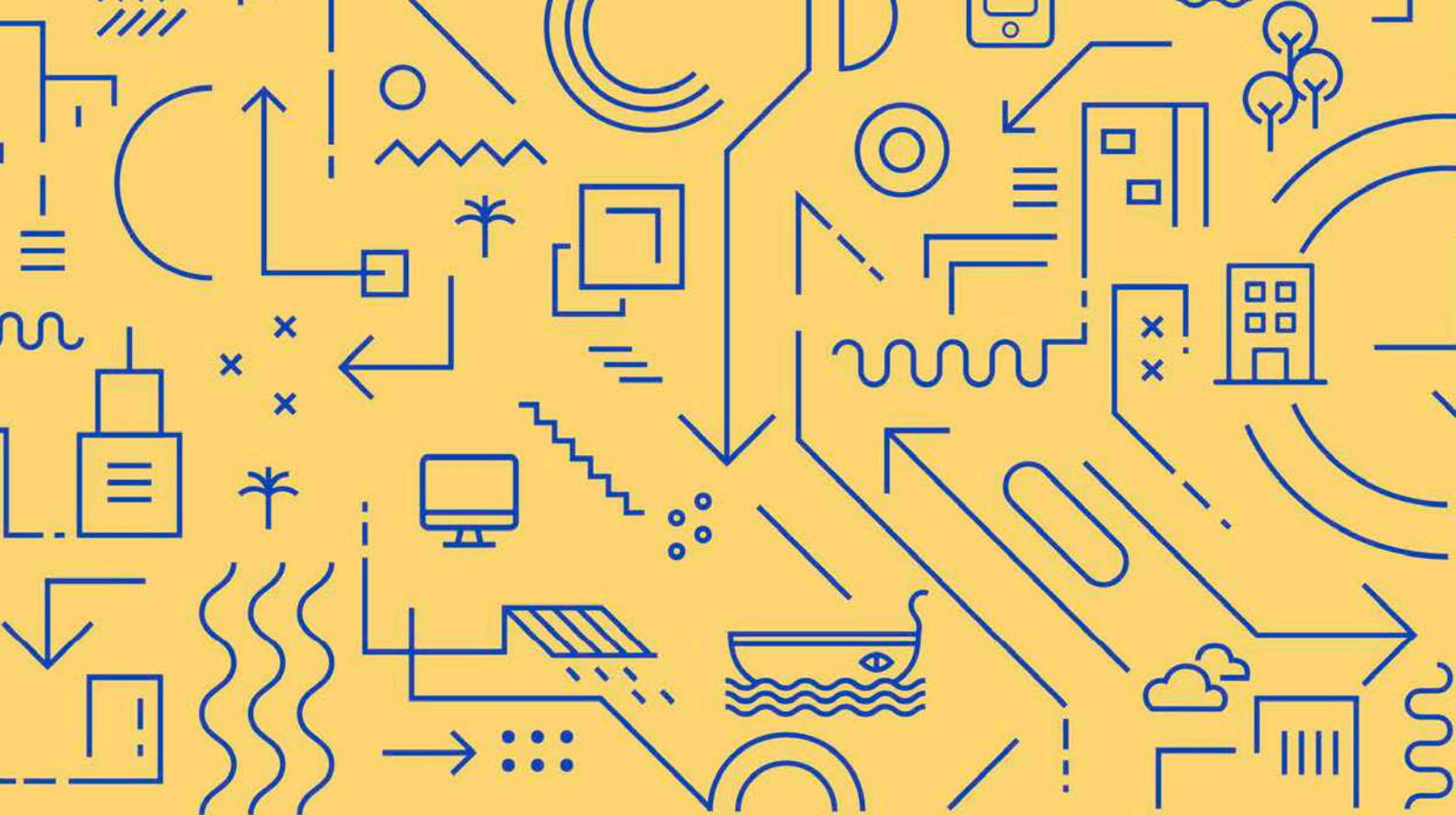
El tema tratado fue la colaboración, entre las distintas instituciones, para facilitar el acceso a las convocatorias

públicas de ayudas para la rehabilitación de los edificios y para la instalación de energías renovables procedentes de los fondos europeos.

- El presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, ha participado en el Encuentro **Edifica**, organizado por el **CAF-Navarra** con la colaboración del Gobierno y del Ayuntamiento de Pamplona, para tratar sobre cómo trabajar por un urbanismo sostenible y cómo informar a los propietarios/as de la importancia de realizar las obras necesarias en sus inmuebles para conseguir **entornos más sostenibles**.

- Salvador Díez también ha participado en el **Congreso #Registradores2021**, que ha tenido como temática, este año, “Humanismo y tecnología al servicio de la sociedad”, y que se ha celebrado en Valladolid los días 15 al 17 de septiembre. También ha sido ponente en el **Congreso del Consejo de la Arquitectura Técnica**, que este año se ha celebrado en Albacete ●





CNAF 2022 MLG

**XXII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS**

30 JUNIO 1-2 JULIO - PALACIO DE FERIAS Y CONGRESOS DE MÁLAGA

CONECTAMOS CON EL FUTURO

**WWW.CNAF2022.ES
#CNAF2022**



**Administrador
Fincas Colegiado**

Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla





La impugnación judicial de acuerdos adoptados en juntas telemáticas

Gran innovación legislativa la contenida en el RDL 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes tras la finalización del estado de alarma por la Covid-19. Esta terrible pandemia, que ha impactado en todos nuestros ámbitos de vida, nos ha hecho, por el contrario, más propensos a la utilización de medios telemáticos en nuestras relaciones personales y profesionales.

“La introducción de la reunión telemática ha sido imparable y ha venido para quedarse. Sólo faltaba la introducción de esta posibilidad en las juntas de comunidades de propietarios”

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ
Abogado
Profesor en cursos de formación

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



La LPH y todos sus preceptos están referidos a las juntas presenciales. Los preceptos de la LPH se refieren a las **intervenciones**, los **votos**, los **acuerdos**, los **asistentes** o los **representados**, entre otros. Pero todo en previsión de una reunión de forma presencial por parte de los propietarios, en una única ubicación fija.

En consecuencia, hacía falta el **reconocimiento normativo** a una junta telemática -o mixta, es decir, presencial para algunos propietarios y telemática para otros-, y la inclusión de los requisitos legales para que dicha junta pudiera derivar en **acuerdos** ejecutivos. Pues bien, a propuesta del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**, el Gobierno ha aprobado este RDL 8/2021, de 4 de mayo, que establece, si bien solo hasta el 31 de diciembre de 2021, la posibilidad de celebración de Junta de Propietarios.

Ahora bien, los **requisitos** para esta posibilidad son:

1º. Que el **Administrador** se cerciore previamente que todos los propietarios dispongan de los **medios** necesarios para poder participar **telemáticamente**.

2º.- Que el **Administrador** pueda ratificar la **identidad** de los asistentes a la Junta.

LAS JUNTAS TELEMÁTICAS O MIXTAS

A los Administradores de Fincas se les facilita su labor mediante la aceptación de la posibilidad de celebración de una junta telemática o mixta. Sobre todo, en comunidades de propietarios de **segunda residencia**, ya no

“La norma obliga al Administrador convocante a asegurarse que todos los propietarios tienen acceso a internet, disponen de teléfono y ordenador, y de la aplicación o plataforma donde va a celebrarse la reunión”

será tan esencial habilitar los **domingos** y festivos para conseguir un cuórum de asistencia. Se podrán celebrar juntas de comunidades de la costa o de la montaña, con propietarios en Madrid, Barcelona, Zaragoza, Bilbao o Sevilla, y algunos presencialmente.

Las juntas mixtas permitirán mayor **cuórum** en comunidades donde era imposible hacer coincidir a la mayoría de los propietarios. El mes de agosto ya no será tan esencial para juntas de comunidades de la costa, ni los meses de invierno para las de montaña.

Ahora bien, la norma, con buen criterio a nuestro entender, obliga al Administrador convocante a asegurarse que, en definitiva, todos los propietarios tienen **acceso a internet**, disponen de teléfono y ordenador, y de la aplicación o plataforma donde va a celebrarse la reunión.

Por tanto, el Administrador, previamente a la convocatoria, deberá cerciorarse de que a la reunión telemática podrá asistir la totalidad de los miembros de la comuni-



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, 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
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es

ista



dad. Y deberá poder acreditar dicha comprobación, en caso de **impugnación** por parte de un propietario que no haya asistido a la Junta.

Por tanto, no bastará con una mera llamada telefónica, sino que deberá guardar la **acreditación documental** sobre que todos los propietarios disponen de **medios electrónicos** y de la plataforma donde vaya a celebrarse.

La impugnación de acuerdos adoptados en juntas telemáticas o mixtas

Este consejo al Administrador de proveerse de una prueba escrita o documental para poder acreditar que todos los propietarios han aceptado la celebración de junta telemática, proviene del redactado del Artículo 3.5

“Los juzgados y tribunales estimarán las impugnaciones de acuerdos comunitarios por parte de propietarios que manifiesten no tener medios para asistir a una junta telemática”

del RDL. Establece el citado artículo que “a los efectos del Artículo 18 de la LPH, será causa de impugnación de los acuerdos adoptados conforme a lo dispuesto en este artículo, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en él se establecen.”

Por tanto, la **impugnación** puede provenir de una doble posibilidad:

1ª.- Que, una vez **celebrada** la junta telemática, un **propietario** manifieste que no ha podido **asistir** a la misma por no tener acceso a la plataforma en que se celebró o ni siquiera tener **ordenador** o equipo electrónico.

2ª.- Que algún **propietario** manifieste que **asistió** a la junta telemática una persona distinta a la de un propietario.

La primera tendría todos los visos de **prosperabilidad** en el **juicio de impugnación** de acuerdos comunitarios. Si el Administrador no puede acreditar documentalmente que ese propietario aceptó previamente la celebración de una junta telemática, la **impugnación** de los acuerdos será irremediamente estimada en un Juzgado.

La segunda sería bien curiosa. También puede ocurrir ahora -previo a la norma que estudiamos- que una persona **asista** a una **junta presencial** y manifieste ser el propietario y no lo sea. Los administradores no exigen DNI o pasaporte vigente a cada **asistente**, con lo que la **suplantación** de un propietario ha podido darse hasta ahora y puede darse en un futuro, en junta telemática, mixta o presencial.

La convalidación de acuerdos comunitarios

Es la primera posibilidad la que supone una verdadera innovación. Hasta ahora se han dado **impugnaciones** por impedir el voto a un propietario moroso que no lo era, impugnaciones por no incluir en el orden del día una petición, por defectos de plazo de preaviso, etc. Ahora se ha introducido la **posibilidad** de impugnar por no tener acceso a **medios telemáticos**.

Como hemos dicho, entiende este autor que la impugnación por no tener acceso a internet, o no disponer de ordenador, o de plataforma para asistir a la junta telemática, y a falta de debate con prueba documental por parte del Administrador convocante, tendrá todos los visos de ser estimada en su totalidad. En definitiva, los juzgados y tribunales **estimarán** las impugnaciones de acuerdos comunitarios por parte de propietarios que manifiesten **no tener medios** para asistir a una junta telemática, por cualquiera de los motivos que se han repetido de este artículo.

Ante esta situación, lo que propone este autor es **la convalidación de los acuerdos adoptados**, y objeto de impugnación, ya ante el preaviso del impugnante, en otra **junta posterior** que se convoque y celebre de forma mixta o incluso presencial en su totalidad.

Y ello, por cuanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo confiere a las comunidades de propietarios, en uso de las legítimas facultades que corresponden a la Comunidad, la posibilidad de **adoptar**, con los requisitos de forma y cuórum legalmente exigibles, decisiones que modifiquen, revoquen o sustituyan a acuerdos anteriormente adoptados, e incluso que los **convaliden**, siempre y cuando:

1) Los **nuevos acuerdos** no infrinjan el principio de **buena fe**, y no lo hace quien actúa en ejercicio de una facultad legítima.

2) Los nuevos acuerdos no entrañen un **abuso de derecho**. Este es el criterio mayoritario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo -STS 26 de abril de 2013-.

Por tanto, volver a convocar una Junta para ratificar

“Las juntas mixtas, con la posibilidad de asistencia presencial para el que lo desee y la participación telemática para el que disponga de esta posibilidad, es la solución ante una posible impugnación”

acuerdos anteriores, dando la posibilidad al propietario impugnante a **participar** en ella, **debatir** su posición y **votar**, supondría convalidar el acuerdo que era **nulo**.

Cabe aclarar que los acuerdos comunitarios son **anulables** y no nulos, ya que todo acuerdo se convalida, además de con un acuerdo posterior, con la falta de impugnación judicial dentro del plazo habilitado para ello por la LPH.

Las juntas mixtas

Las juntas mixtas, con la posibilidad de **asistencia presencial** para el que lo desee y la asistencia o **participación telemática** para el que disponga de esta posibilidad y no quiera o pueda desplazarse, es la **solución** a lo expuesto en este artículo en relación a la posible impugnación por no tener acceso a medios telemáticos. Estas juntas permiten la asistencia telemática de propietarios que no se encuentran en el lugar de la finca, y de propietarios de forma presencial que no tienen acceso a los medios telemáticos.

Eso sí, con la plena **identificación** de los asistentes, presenciales o telemáticos, por parte del Administrador de la Comunidad.

Entendemos necesaria la extensión de todos los mecanismos creados para las juntas mixtas, más allá del **31 de diciembre de 2021**, y que se normalice la celebración de juntas de propietarios en las que los que no se encuentren en el domicilio de la finca, puedan participar, telemáticamente, de los acuerdos ●



Miriam Benavides, periodista y colaboradora de Unión Profesional -UP-

“En momentos de incertidumbre, el compromiso adquirido por las y los profesionales permite ofrecer soluciones a lo desconocido, constatando la importante labor que desempeñan en el sostenimiento de nuestras sociedades”

Miriam Benavides ha realizado, para Unión Profesional -UP-, un análisis sobre “El valor social de las profesiones colegiadas”, donde reflexiona sobre lo que han aportado y aportan las profesiones a la sociedad, fundamentalmente en momentos de crisis, como ha quedado reflejado ante la COVID-19. Para Benavides, está claro lo que demanda la sociedad: “Tomando como referencia lo acontecido en la actual crisis, la principal demanda de la ciudadanía en la actualidad, y que posiblemente seguirá manteniéndose en un futuro, sea contar con profesionales competentes, cercanos y accesibles”.

Plan Remica **Hybrid Plus**

El PLAN REMICA HYBRID PLUS es un sistema híbrido de climatización para edificios con calefacción y agua caliente central, que ha sido diseñado mirando al futuro. Una apuesta por las energías renovables que consiste en incorporar una instalación de aerotermia como sistema principal, manteniendo las calderas existentes a modo de reserva.

Contratando el PLAN REMICA HYBRID PLUS se amortiza la inversión sin derramas, gracias a las subvenciones y fondos europeos y al ahorro energético que genera el sistema.

¿Me quieres?

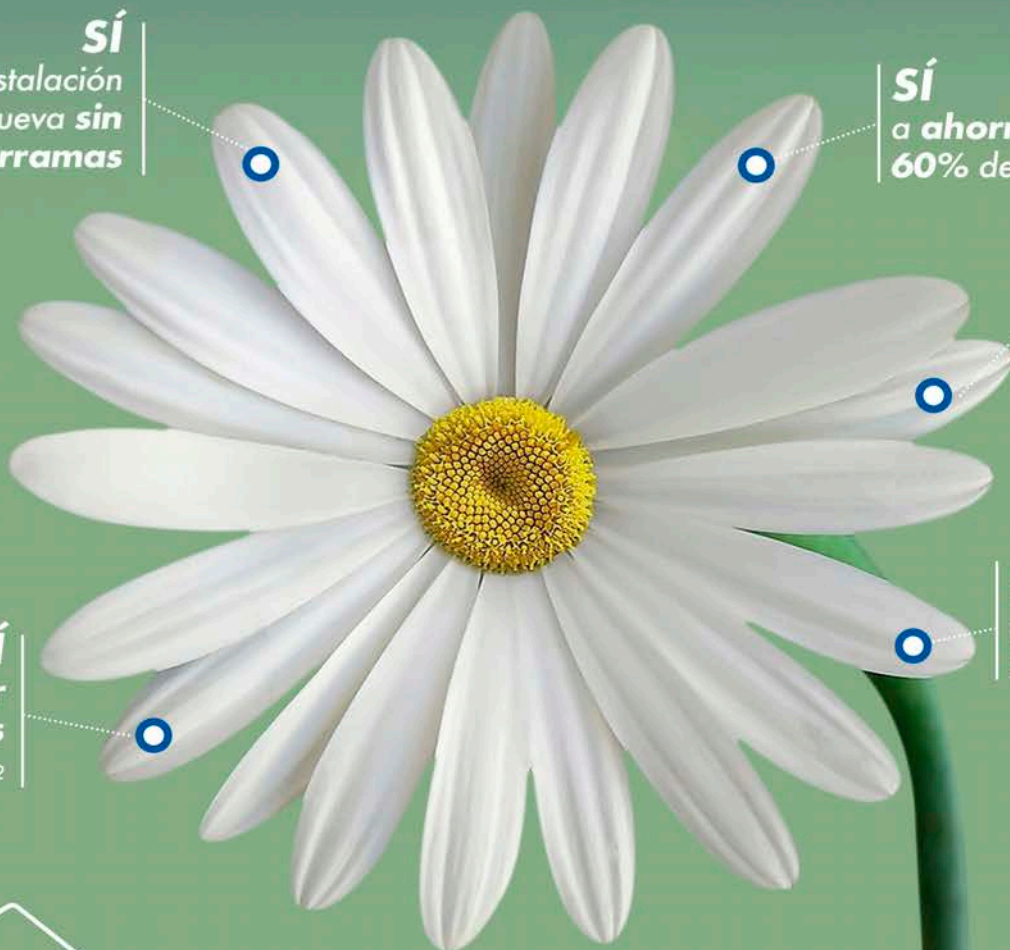
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

SÍ
a **ahorrar un**
60% de energía

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a la **calefacción**
24 horas

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS

 **remica**
91 396 03 03
remica.es

¿Cómo definiría el valor social de las profesiones colegiadas?

Las profesiones colegiadas, en su condición de Corporaciones de derecho público se deben, por un lado, a que los servicios prestados por sus colegiados **respeten** los intereses de la **ciudadanía**, perceptora de dichos servicios y, por otro, a la **defensa** de los intereses de los profesionales a los que representan. Es aquí, donde surge el **valor social** que caracteriza a las profesiones colegiadas, resultado de ese doble compromiso adquirido por los y las profesionales y sus corporaciones colegiales mediante el ejercicio de su actividad y el cumplimiento de sus funciones respectivamente, del que se beneficia la sociedad en su conjunto.

La sociedad ha tenido que hacer frente, en las últimas décadas y actualmente, a complejas y graves crisis económicas y sociales, entre otras. ¿Cómo definiría el trabajo que realizan las profesiones colegiadas ante situaciones de crisis?

Tomando como referencia lo acontecido en la **actual crisis**, las profesiones colegiadas han puesto al servicio de los **poderes públicos**, así como de la ciudadanía, todo el conocimiento y **experiencia** del que disponen. Es por ello por lo que gran parte de sus acciones se traducen en un acompañamiento continuo, viéndose reflejado en el **fortalecimiento** de sus canales de comunicación tanto interna, como externa, a través de los que se ha logrado dar respuesta a los interrogantes que iban sobreviniendo.

En momentos de **incertidumbre**, el compromiso adquirido por las y los profesionales permite ofrecer soluciones a lo desconocido, constatando la importante labor que desempeñan en el sostenimiento de nuestras sociedades.

¿Ha supuesto un antes y un después para las profesiones colegiadas la COVID-19?

La COVID-19 ha impactado, en mayor o menor medida, en la **población**, afectando también a las profesiones colegiadas. Si bien la historia de la humanidad está repleta de crisis epidémicas, la globalización y las tecno-



“La presencia de las corporaciones colegiales en el ecosistema digital es imprescindible, como también lo es no descuidar las líneas de trabajo donde lo presencial tiene también un papel relevante”

logías de la información y la comunicación (TIC) han cambiado por completo la forma de abordar estas situaciones, constituyendo un punto de inflexión para todos nosotros.

Centrándonos en el ámbito profesional, las **corporaciones colegiales** han focalizado todos sus esfuerzos en adaptar sus **servicios** a lo que tanto la ciudadanía, como sus profesionales iban demandando. Y para ello, las TIC han actuado como una herramienta imprescindible, cambiando por completo la forma en la que hasta



¡Si gestionas
alquileres, esto
te interesa!

Alquiler protegido
un seguro único en
el mercado

**Novedoso servicio de
alarma Securitas Direct**
evita ocupaciones en caso
de desahucio

Atractivas condiciones
económicas

- ✓ Te ayudamos a valorar los inquilinos
- ✓ Impago de alquiler
- ✓ Defensa jurídica
- ✓ Actos vandálicos
- ✓ Impago de suministros

Envía ahora un correo a desarrollo.comercial@mussap.com
y te daremos toda la información.

**MUSSAP, LA ASEGURADORA DE LOS ADMINISTRADORES
DE FINCAS PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS**

“Tomando como referencia lo acontecido en la actual crisis, las profesiones colegiadas han puesto al servicio de los poderes públicos, así como de la ciudadanía, todo el conocimiento y experiencia del que disponen”

entonces se relacionaban las instituciones con sus colegiados y colegiadas, así como con la **sociedad** en su conjunto.

No obstante, si hay algo que podemos sacar en claro de todo esto, es que la COVID-19 ha puesto de manifiesto la **necesidad** de tejer sinergias entre profesionales a la hora de proporcionar una **respuesta eficaz**. Un hecho que, en definitiva, ha destacado la importancia de la multidisciplinariedad, una de las bases sobre las que se sustenta Unión Profesional.

¿Qué demandan, actualmente, los ciudadanos a los profesionales colegiados? ¿Y en el futuro?

La pandemia ha evidenciado el valor de las **relaciones personales**. Por tanto, podría decirse que la principal demanda de la ciudadanía en la **actualidad**, y que posiblemente seguirá manteniéndose en un futuro, sea contar con profesionales **competentes, cercanos y accesibles**.

A su vez, es necesario destacar que uno de los aspectos más importantes que intervienen en la relación entre profesionales y ciudadanía es la confianza. Ante esta realidad, resulta imprescindible que ese conocimiento y experiencia que tiende a caracterizar al profesional colegiado vaya acompañado de una **escucha activa**. Es aquí donde entran a formar parte factores que se escapan de lo técnico, dando lugar a cuestiones más relacio-

nadas con el ámbito de las emociones. Las personas no solo quieren ver solucionado su problema, también desean sentirse **comprendidas**.

La Agenda 2030, entre otras cuestiones, se ha marcado objetivos para conseguir un mundo sostenible. ¿Lo conseguiremos? ¿Y cómo?

La Agenda 2030 constituye la **hoja de ruta** para hacer de este mundo un lugar más sostenible y respetuoso con quienes lo habitan. Pese a su importancia, sigue siendo una gran **desconocida** para gran parte de la población. Por tanto, el primer paso para la consecución de dichos objetivos es lograr que estos lleguen al mayor **número** posible de personas.

Aunque la pandemia nos ha hecho retroceder en la consecución de algunas de las metas marcadas por la Agenda 2030, como puede ser la erradicación de la **pobreza** -ODS 1-, lo cierto es que muchos países han visto en ellos la vía mediante la que garantizar la recuperación tras la crisis. En lo referido a esto último y haciendo alusiones al ODS 17, “Revitalizar la alianza mundial para el desarrollo sostenible”, alcanzar los objetivos dependerá, en gran medida, de la **cooperación** entre todos y cada uno de los actores que intervienen en la sociedad.

A veces escuchamos la pregunta: ¿qué ofrecen los colegios profesionales a los ciudadanos? ¿Y a sus colegiados/as?

Los colegios profesionales ofrecen seguridad, calidad de los servicios, compromiso, formación continua, confianza o sujeción a un código deontológico.

“La Agenda 2030 constituye la hoja de ruta para hacer de este mundo, un lugar más sostenible y respetuoso con quienes lo habitan”



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



Comercializadora especializada en **Comunidades de Propietarios**



Gas | Luz

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

976 11 00 59

www.multienergia.es

¡AHORRE con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

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

2. Envíela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

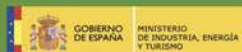
3. Informe de lo que podrá AHORRAR

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

AHORRO GARANTIZADO
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   

“Los colegios profesionales ofrecen seguridad, calidad de los servicios, compromiso, formación continua, confianza y sujeción a un código deontológico”

Las y los profesionales colegiados actúan como nexo entre las **corporaciones** y la **ciudadanía**, por lo que el activo más importante de la institución es, sin lugar a duda, sus **colegiados** y **colegiadas**, quienes establecen esa relación profesional con la sociedad a través del servicio que prestan. En la actual coyuntura, las profesiones han focalizado parte de sus recursos en proporcionar cursos **formativos** a los profesionales, a fin de garantizar un aprendizaje continuado, un hecho que no solo beneficiaría a las personas que lo realizan, sino que repercutiría positivamente en la **sociedad**.

Por su parte, las organizaciones colegiales, tal y como se ha mencionado anteriormente, ofrecen un espacio para el crecimiento y la **mejora profesional** continuada, proporcionándoles a su vez información y acompa-

ñándoles a lo largo de toda su trayectoria profesional, ofreciendo medios y herramientas para facilitar su desarrollo. También es destacable la función del **código deontológico**, permitiendo a los profesionales disponer de un marco de actuación sobre el que regir el buen ejercicio profesional.

El valor de la comunicación es fundamental, y ha sufrido cambios muy importantes. ¿Cómo deben afrontar los profesionales colegiados las nuevas tecnológicas y los nuevos hábitos de comunicación que están demandando las personas consideradas “nativos digitales”?

La digitalización es un proceso al que ya asistíamos, pero que se ha visto **acelerado** por la COVID-19. El tránsito hacia el ecosistema digital es una realidad **imparable**, que nos ofrece infinidad de oportunidades, pero también nuevos retos.

En este contexto, **los profesionales colegiados** deben ser capaces de aprovechar los recursos que ofrecen las tecnologías para llegar a un público mucho más amplio. La presencia de las corporaciones colegiales en el ecosistema digital es **imprescindible**, como también lo es no descuidar las líneas de trabajo donde lo **presencial** tiene también un papel relevante a fin de garantizar que las relaciones personales no se vean afectadas por esta nueva realidad ●



CAFirma, el gestor de notificaciones electrónicas del administrador de fincas

#CAFirma



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.

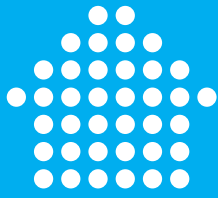


Consumo responsable. Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.



Controla tu consumo online. Gestiona tu consumo en tu área personal.





Límite al contenido del Reglamento de Régimen Interior en las comunidades de propietarios

El artículo 6 de la LPH señala que “para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración”. Así, el citado Reglamento deberá fijar las pautas para el mejor funcionamiento de los servicios generales y las normas de convivencia, siendo de carácter voluntario, es decir, no es necesaria su existencia. No obstante, ¿resulta conveniente?, ¿qué puede regular?, ¿qué consecuencias puede tener su incumplimiento?



ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

Ponemos a tu disposición 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, Salud, Ciberriesgos...



www.seguroscgcafe.com

Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK! FINCA SEGURA

JOSE SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS

La Ley de Propiedad Horizontal -LPH- no lo exige pero, no obstante, en caso de disponer de Reglamento comunitario, su cumplimiento es **obligatorio**, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1988 -SP/SENT/441- y de las Audiencias Provinciales de Zaragoza de 22 de junio de 2006 -SP/SENT/100016- y de Almería de 14 de noviembre de 2013 -SP/SENT/750858-, aunque del mismo modo será **vinculante** cualquier acuerdo adoptado por la Junta sobre el **funcionamiento y uso de los servicios y elementos comunes**, aunque no conste en dicho documento.

Lo que hay que tener en cuenta es que, ya sea dentro de este Reglamento o mediante acuerdos en Junta, la Comunidad ha de fijar unas **reglas** que si bien en muchos casos pasan por cuestiones básicas de **convivencia**, como pueden ser la de respetar las horas de descanso evitando hacer ruidos durante las mismas, otras pueden ser necesarias para la correcta **utilización** de los elementos o **servicios comunes**, por ejemplo, el uso de la piscina, como señala la sentencia de la AP Madrid, Sec. 14.^a, 389/2020, de 30 de noviembre -SP/SENT/1085757-, en el que se regula la **atribución** de pases para la utilización de los elementos comunes, o la forma de utilizar las **plazas del garaje** cuando este es común y existen menos plazas que viviendas, como se ha pronunciado la sentencia de la AP Madrid, Sec. 19.^a, 47/2015, de 11 de febrero -SP/SENT/806087-.

Qué dice la justicia

De este modo, puede ser aconsejable disponer de este documento para asuntos generales, si bien los específicos podrán regularse mediante acuerdo comunitario, pues en ambos supuestos se podrán acordar por **la mayoría simple** aplicando la regla 7 del artículo 17 de la LPH, es decir, será suficiente que en segunda convocatoria se adopte **por mayoría de cuotas y propietarios de los asistentes**, vinculando a todos los comuneros, así se ha pronunciado la sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, 487/2007, de 25 de abril -SP/SENT/109596-.

Lo importante, en cualquier caso, es saber el alcance de este y en este sentido consideramos interesante el **estu-**

“Puede ser aconsejable disponer de este documento para asuntos generales, si bien los específicos podrán regularse mediante acuerdo comunitario, pues en ambos supuestos se podrán acordar por la mayoría simple”

dio de distintas resoluciones judiciales que se han pronunciado al respecto.

Sin duda el primer **límite** a su contenido será la **propiedad privada**, es decir, se puede regular supuestos como los que acabamos de exponer, por ejemplo, **horarios** en los que se pueden realizar obras para que estas **no molesten** en exceso al resto, pero no se podrá impedir efectuar las mismas dentro de cada inmueble particular, en este sentido citamos la sentencia de la **AP Santa Cruz de Tenerife**, Sec. 3.^a, 208/2020, de 1 de junio -SP/SENT/1066464- en la que se declara **la nulidad** de los apartados del Reglamento que **restringen** los derechos de los comunes respecto a la realización de **obras** dentro de su propiedad, pese a no afectar a elementos ni servicios comunes, al haber fijado cláusulas tales como “**d**) “Se permitirá realizar un **máximo de dos obras** a la vez durante los meses de Julio y agosto, previa valoración por parte de la Junta Directiva y Evaluando la amplitud de la obra”; o **f**) “Se coordinará con la administración las obras a realizar, no pudiendo coincidir más de cuatro obras en el mismo mes y quedando a decisión de la Junta, **autorizar alguna obra de urgencia** -si se diera el caso y estuviera justificado-. También quedan justificadas aquellas obras urgentes de reparación -como roturas, etc.- que puedan afectar a la comunidad previa valoración del servicio técnico”. ...”

Del mismo modo, la sentencia de la **AP Málaga**, Sec. 5.^a, 30/2018, de 25 de enero -SP/SENT/972777- considera que el acuerdo **de prohibición de barbacoas** en las

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





viviendas, zonas privativas, se aproxima más a la condición de **norma estatutaria**, al suponer una limitación del derecho de propiedad de los comuneros, luego tampoco podrá adoptarse dentro de las normas de régimen interno, pues no regula la **instalación** de estas en zonas comunes, lo que sí podría ser objeto de regulación por la Comunidad.

Tampoco podrá contener normas que supongan **prohibición** o **restricción** de los derechos de propiedad de los comuneros, así se ha pronunciado la sentencia de la **AP Madrid**, Sec. 9.ª, 38/2019, de 24 de enero -SP/SENT/998823-, señalando que “la imposición de prohibiciones sustanciales, que comporta la interdicción de las **actividades** a las que pueden destinarse lícitamente los **locales comerciales**, excede de las cuestiones que atañen a los detalles de convivencia y a la adecuada uti-

“Tampoco podrá ser objeto de regulación por este Reglamento la privación de derechos a los comuneros, por ejemplo, del uso de la piscina, aparcamiento comunitario, ascensor o azotea”

lización de los servicios comunes, no pudiéndose dar cobertura a través de las normas de régimen interior, a prohibiciones o restricciones al **derecho de propiedad**”. Además, en estos casos, como señala la sentencia de la **AP Madrid**, Sec. 19.ª, 240/2018, de 21 de junio -SP/SENT/968866-, el acuerdo que supone esta limitación en el libre ejercicio de la propiedad, por ejemplo, prohibiendo determinadas actividades en los locales, hubiese necesitado el **acuerdo unánime**, aplicando la regla 6 del citado artículo 17 LPH, al suponer una modificación del Título Constitutivo o los estatutos.

¿Se puede limitar el cambio de uso?

No podrán limitar tampoco el cambio de uso, como establece la sentencia de la **AP Cantabria**, Sec. 4.ª, 126/2009, de 16 de febrero -SP/SENT/461606- señalando que las viviendas no pueden destinarse a otros fines, acuerdo que, igualmente que en el caso anterior, hubiese necesitado del acuerdo de todos los propietarios por **unanimitad**.

Tampoco podrá ser objeto de regulación por este Reglamento la **privación** de derechos a los comuneros, por ejemplo, del uso de la piscina, **aparcamiento comunitario**, ascensor o azotea, como señala la sentencia de la **AP Baleares**, Sec. 5.ª, 175/2014, de 11 de junio -SP/SENT/772107-

Si bien, hemos de citar la resolución de la **AP Valencia**, Sec. 7.^a, 201/2016, de 13 de mayo -SP/SENT/902731-, que **sí permite** incluir esta sanción en el Reglamento, **privando temporalmente** del uso de un elemento común de carácter accesorio, cuando concurre una causa objetiva y justificada, como es no contribuir a su mantenimiento, al considerar que se trata, repetimos, de elementos accesorios, como pueden ser las **zonas deportivas**, esto es, club social, gimnasio, sauna/jacuzzi, piscinas y pádel.

La **AP Málaga**, Sec. 5.^a, 336/2009, de 28 de mayo -SP/SENT/479692- señala que las normas de régimen interno **no pueden** establecer que la Comunidad se deba someter a la Junta Directiva para poder accionar **judicialmente**.

Desde luego y con independencia del contenido, nunca podrán **contravenir** las normas establecidas en los **estatutos**, así se han pronunciado, entre otras, las sentencias de **AP Zaragoza**, Sec. 4.^a, 175/2013, de 16 de abril -SP/SENT/722666-.

Estos son algunos de los ejemplos que pueden resumir los límites al contenido de este Reglamento, pero hay que tener en cuenta que, como cualquier acuerdo comunitario, adoptado en Junta es válido y ejecutivo, por lo que para declarar su **nulidad**, deberá ser **impugnado judicialmente** en la forma y plazos del artículo 18 de la LPH, pues en caso contrario la norma aprobada podría ser exigida, como señala la sentencia de la **AP A Coruña**, Sec. 4.^a, 28/2015, de 5 de febrero -SP/SENT/802721-,

“Es posible que la Comunidad pueda fijar algún tipo de sanción, por ejemplo, pagar unos intereses por demora en el pago de las cuotas comunes”

“La Comunidad no tiene capacidad para imponer sanciones y tampoco puede ser este el contenido del citado Reglamento, por lo que, ni la Comunidad, ni el Administrador puede exigir las”

en la que considera válida la prohibición, fijado en el Reglamento de régimen interno, de tenencia de **animales domésticos** en los apartamentos o fuera de los ellos, al no haber sido impugnado.

Conclusión:

Además, con independencia de la regulación, la Comunidad no tiene capacidad para imponer **sanciones** y tampoco puede ser este el contenido del citado Reglamento, como señala la **AP Santa Cruz de Tenerife**, Sec. 4.^a, 412/2006, de 14 de diciembre -SP/SENT/104103- por lo que, ni la Comunidad, ni el **Administrador** puede exigir las.

No obstante, y aunque este asunto pueda ser objeto de otro comentario, en supuestos concretos, es posible que la Comunidad pueda fijar algún tipo de **sanción**, por ejemplo, pagar unos **intereses por demora** en el pago de las **cuotas comunes**, que viene siendo admitida por los Tribunales, aunque ello no debe suponer nunca un abuso.

A la vista de estos pronunciamientos judiciales hemos podido comprobar el contenido que no es admitido por la jurisprudencia, **aconsejando** siempre que, ante cualquier norma aprobada que algún propietario considere que no debe ser objeto del contenido del citado Reglamento, proceda a la **impugnación** de esta, del mismo modo que, ante el incumplimiento de cualquier norma fijada por la Comunidad, se deberá acudir a la **vía judicial** ●

Derechos y obligaciones del nudo propietario y usufructuario en las comunidades

Se analiza en este artículo la ausencia de regulación específica en la Ley de Propiedad Horizontal sobre los derechos y obligaciones del usufructuario, y cómo debe de afrontarse la contribución al pago de las cuotas comunitarias, la asistencia y derecho de voto en las juntas, el pago de las obras, uso de elementos comunes, el cargo de presidente o la legitimación activa o pasiva en los procedimientos judiciales.

PATRICIA BRIONES
Asesora Jurídica de CAFMadrid

El artículo 467 del Código Civil define el usufructo como “el derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”.

Son sujetos del usufructo:

- El nudo propietario:** propietario de la vivienda.
- El usufructuario:** persona que disfruta de la vivienda sin tener la condición de propietario.

A lo largo de todo el articulado de la Ley de Propiedad Horizontal, solamente el artículo 15 -al que aludiré más adelante-, hace referencia a la figura del **usufructuario**. Sin embargo, en las viviendas de muchas comunidades residen usufructuarios y la **ausencia** de una **regulación específica** al efecto conlleva que se planteen, en el día a día de la administración, multitud de situaciones sin encontrar una respuesta en la LPH.

Ante esta situación, a continuación, vamos a analizar las cuestiones más **relevantes** y que pueden ser objeto de interés para el ejercicio de la profesión.

Contribución al pago de las cuotas

Dentro de las **obligaciones** a las que debe hacer frente el propietario y que se encuentran enumeradas en el art. 9 de la LH, en su letra e/ figura la de **contribuir** al pago de los gastos generales.

Por lo tanto, con independencia del derecho real de **usufructo** constituido sobre la propiedad, el **obligado** al pago frente a la Comunidad tanto de las cuotas ordinarias como extraordinarias es el **nudo propietario** -en adelante, el propietario-.

Es importante tener clara esta cuestión porque pese a que el **propietario** nos manifieste que tiene pactado con el **usufructuario** que éste asuma el pago de la totalidad de las **cuotas**, seguiremos girándole el recibo al cobro sin que lo que hayan pactado las partes altere la obligación de pago del propietario.

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



Celébralo con nosotros con esta promoción exclusiva

¿YA ERES CLIENTE?

Ahorra un

25%

En la contratación de nuevos servicios*

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

GRATIS

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



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



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



Sirvan de ejemplo del cumplimiento de esta obligación las siguientes sentencias:

-Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2005: “(...) Según el **artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal**, la contribución al pago de los gastos generales constituye una **obligación impuesta no a los usuarios de un inmueble, sino a sus propietarios**, y, además, su cumplimiento incumbe a éstos no sólo por la utilización de sus **servicios**, sino también para la atención de su adecuado **sostenimiento**- se estima porque la participación en tiempo y forma en los gastos comunes, en bien del funcionamiento de los servicios generales, es una de las obligaciones del comunero, y los desembolsos derivados de la **conservación** de los bienes y servicios comunes no susceptibles de individualización repercuten a todos los condóminos(...)”.

-Sentencia de la Audiencia Provincial Madrid de 27 abril 2006: “(...)Del contenido del artículo 9.1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal se ha de extraer que **el único titular de la cuota es el propietario**, como así también se extrae del Art. 21 cuando indica que las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del art. 9 **deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local**, a igual conclusión llegaríamos desde la afección que el propio Art. 9.1 e) contempla del piso o local para garantizar a la Comunidad el pago de las **cuotas**, de lo que cabe extraer que de *lege data* ninguna duda ofrece quien es frente a la Comunidad el obligado al pago de los gastos comunes, sea cual fuere la naturaleza de los mismos (...)”.

“El obligado al pago frente a la comunidad tanto de las cuotas ordinarias como extraordinarias es el nudo propietario”

Cuestión diferente y, al margen de la Comunidad, son **los pactos** o acuerdos alcanzados entre las partes en relación **al pago** de las cuotas que permitan, en su caso, al propietario repetir el pago de las cuotas al usufructuario.

A esta cuestión, también alude la sentencia de la **AP de Madrid de 27 de abril de 2006:**

“...Del contenido del Art. 9.1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal se ha de extraer que el único **titular de la cuota es el propietario**, como así también se extrae del Art. 21 cuando indica que las **obligaciones** a que se refieren los apartados e) y f) del Art. 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local, a igual conclusión llegaríamos desde la **afección** que el propio Art. 9.1 e) contempla del piso o local para garantizar a la comunidad el pago de las cuotas, de lo que cabe extraer que de *lege data* ninguna duda ofrece quien es frente a la Comunidad el obligado al pago de los gastos comunes, sea cual fuere la naturaleza de los mismos, el propietario de la vivienda o local, sin que a ello in-



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

terfiere la regulación que el Código Civil contempla en cuanto al **usufructo**, Arts. 500 y 404, pues éstos hacen referencia a la relación interna entre nudo propietario y usufructuario, que son distintas y ajenas a las que surgen entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios de cada piso o local, éstos obligados frente a aquella sin perjuicio del **derecho a repetir frente al usufructuario...**”.

Teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 500, 501, 504 y 505 del Código Civil, el usufructuario está obligado a hacer las **reparaciones ordinarias** que necesiten las cosas dadas en usufructo mientras que las **reparaciones extraordinarias** serán de cuenta del propietario.

Esto se traduce en que **el propietario** debe asumir el pago de los gastos que recaigan sobre la **propiedad** y el **usufructuario** los que afecten al **uso y disfrute de la vivienda**.

Por lo que se refiere a las cuotas de Comunidad, parte de la doctrina extrapola estas obligaciones al pago de las cuotas de forma que el usufructuario estaría obligado a asumir el pago de las cuotas ordinarias y el propietario las cuotas extraordinarias.

Asistencia y derecho de voto en las juntas

Como he comentado anteriormente, únicamente el Art. 15.1 alude a la figura del **usufructuario** al señalar lo siguiente: “Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá **representado por el usufructuario**, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del Artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.”

Como puede observarse, aunque el propietario se entiende representado por el usufructuario -salvo que expresamente manifieste lo contrario-, sin embargo, este ámbito de **representación** se encuentra limitado cuando en la junta vayan a tratarse asuntos que excedan de lo que se consideran **actos de mera administración**.

En estos casos, dada la trascendencia de los temas a tratar, será necesario que el **usufructuario** asista a la junta con una **delegación** expresa por parte del **propietario** para poder votar.

Pese a que en las juntas el usufructuario asista y **vote** en nombre y representación del propietario, únicamente se encuentra éste legitimado para **impugnar** judicialmente los acuerdos adoptados.

Prueba de ello es lo que a este respecto establece el art. 18.2 de la LPH al **reconocer** este derecho únicamente al propietario.

Como consecuencia de la obligación del **propietario** de contribuir al pago de los gastos, en el supuesto de que **incumpla** con esta obligación, la comunidad únicamente podrá reclamarle judicialmente a éste el pago y no al usufructuario. En caso contrario, podría alegarse una falta de legitimación pasiva si figura como parte demandada del procedimiento.

El uso de los elementos e instalaciones comunes del edificio

Como regla general, su uso se realiza por **la personas/s** que residen en la vivienda. No obstante, el propietario ha podido **pactar** con el usufructuario que se reserva la facultad de uso de las instalaciones, como puede ser la **pista de tenis o pádel** y la **piscina**.

En este caso, es importante que se lleve a cabo un control de forma que ambos no realicen un uso simultáneo de las instalaciones.

Sobre el ejercicio del cargo de presidente, tal y como señala el art. 13.2 de la LPH: “El presidente será nombrado, entre los propietarios (...)”.

Al tratarse de una cualidad personalísima, únicamente podrá ser nombrado como presidente quien ostente la **condición de propietario**. El hecho de que el usufructuario disfrute de la vivienda no le convierte en titular dominical de la misma ●

ESPECIAL



Comunidades de propietarios: Combatir la contaminación acústica de los locales de negocios por la COVID-19

A raíz de las restricciones de aforo impuestas a los locales de negocio de restauración con motivo de la pandemia de la COVID-19, son muchas las administraciones locales que han querido compensar los perjuicios derivados de dichas limitaciones de actividad concediendo más metros de terraza para que puedan desarrollar una mayor actividad en el exterior del local, causando estas medidas administrativas notorias externalidades negativas consistentes en mayores ruidos y molestias para los vecinos.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados

Profesor de Derecho de la UOC. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña

Si bien dichas medidas administrativas tienen carácter **provisional** y está previsto que se reviertan en cuanto remita la pandemia, han transcurrido casi dos años desde que se adoptaron estas medidas, y la **paz social** o vecinal se está viendo gravemente **alterada**, siendo muchas las comunidades de propietarios que se están planteando iniciar acciones **legales** para terminar con esta polución acústica.

En el orden civil, la Comunidad podrá ejercitar la acción de **cesación** -art. 7.2 de la LPH- contra el **titular del negocio** de restauración causante de los ruidos, siempre y cuando dicho negocio se explote en un local que forme parte de la misma Comunidad de Propietarios, y no se trate de una **finca colindante**. En este último caso, la acción civil a ejercitar será la clásica **negatoria de inmisiones**.

Menos conocida es la acción de **responsabilidad contra la administración local** por los daños y perjuicios causados por dicha contaminación acústica. Téngase en cuenta que si bien en estos casos la administración no es la causante directa de la polución acústica, deberá responder de los **daños y perjuicios** causados si no ha adoptado las medidas de **protección necesarias** para evitar dicha saturación acústica -Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos -TEDH- de 16 de noviembre de 2004-, pues la administración tiene la obligación positiva de garantizar el **derecho** de todo ciudadano al respeto de su vida privada y **familiar**, a la inviolabilidad del domicilio, al libre desarrollo de la personalidad, a la vida y a la integridad física, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950, para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales y en los Arts. 15 y 18 de la Constitución.

Así pues, esta **obligación** de la administración es exigible no solamente en las relaciones jurídicas de carácter vertical -administración/administrado-, sino también en las de carácter horizontal, operando, pues, en las **re-**

“La Comunidad podrá ejercitar la acción de cesación contra el titular del negocio de restauración causante de los ruidos, siempre y cuando dicho negocio se explote en un local que forme parte de la misma Comunidad de Propietarios”

laciones jurídicas entre particulares, como es el caso de la problemática expuesta.

Combatir la contaminación acústica

En este sentido, en la STEDH de 20 de mayo de 2010, “Caso Oluic contra Croacia”, el Tribunal **declaró** que no **existe** un derecho explícito en el **Convenio de Roma** a un medio ambiente limpio y tranquilo, pero que el Art. 8 del Convenio **protege** a la persona frente a la injerencia arbitraria ejercida por autoridades públicas, lo que puede implicar, para las autoridades, la **adopción** de medidas destinadas a **garantizar** el respeto a la vida privada, incluso en las relaciones entre particulares, como el “Caso Oluic”, donde el domicilio de la demandante sufrió **ruidos** durante un periodo de **ocho años** procedentes de un bar situado en la parte baja del edificio.

Sobre los citados **derechos fundamentales** a proteger, la Sentencia del **Tribunal Constitucional**, del Pleno, nº119/2001, de 24 de mayo FJ 5, afirmó que “estos derechos han adquirido también una dimensión positiva en relación con el libre desarrollo de la personalidad, orientada a la plena efectividad de estos derechos fundamentales. En efecto, habida cuenta de que nuestro texto constitucional no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino **reales** y **efectivos** -STC nº12/1994, de 17 de enero, FJ 6-, se hace imprescindible asegurar su **protección** no sólo frente a las injerencias ya men-



cionadas, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad **tecnológicamente avanzada**. Particularmente sensible a esta realidad ha sido el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, cuya doctrina, que se recoge especialmente en sus Sentencias de 9 de diciembre de 1994, “Caso López Ostra contra Reino de España”, y de 19 de febrero de 1998, “Caso Guerra y otros contra Italia”, advierte que, en determinados casos de especial **gravedad**, ciertos **daños ambientales**, aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas, pueden privarle del **disfrute** de su domicilio y, en consecuencia, atentar contra su derecho al respeto de su vida privada y familiar en los términos del art. 8.1 del Convenio de Roma.

Derecho a la integridad física

Más recientemente, en una sentencia muy conectada con la problemática expuesta, como es la de 16 de noviembre de 2004, “Caso Moreno Gómez contra Reino de España”, insiste en que “atentar contra el derecho al respeto del domicilio no supone sólo una vulneración material o corporal, como la entrada en el domicilio de una persona no autorizada, sino también una vulneración inmaterial o incorporeal, como los **ruidos**, las **emisiones**, los **olores** y otras injerencias. Si la vulneración es grave, puede privar a una persona de su derecho al respeto del domicilio puesto que le impide disfrutar del mismo”.

“Es ilegal toda pasividad de la administración que tolere que se excedan los límites de decibelios fijados en la correspondiente ordenanza municipal y es contraria al Art. 45 de la Constitución la inactividad prolongada de la que derive una seria degradación medioambiental”

En palabras del **Tribunal Constitucional**, “cuando la exposición continuada a unos niveles intensos de ruido ponga en grave peligro la **salud** de las personas, esta situación podrá implicar una vulneración del derecho a la integridad física y moral -Art. 15 CE-. En efecto, si bien es cierto que no todo supuesto de riesgo o daño para la **salud** implica una vulneración del art. 15 CE, sin embargo, cuando los niveles de **saturación acústica** que deba soportar una persona, a consecuencia de una acción u omisión de los **poderes públicos**, rebasen el umbral a partir del cual se ponga en peligro grave e inmediato la salud, podrá quedar afectado el derecho garantizado en el Art. 15 CE”. Por su parte, “el art. 18 CE dota de entidad propia y diferenciada a los **derechos fundamentales** a la intimidad personal y familiar -art. 18.1- y a la inviolabilidad del domicilio -Art. 18.2-.

Respecto del derecho fundamental a la vida y a la integridad física y moral -Art. 15 CE-, ha declarado el TC que su objeto hace referencia a un ámbito de la vida de las personas excluido tanto del conocimiento ajeno como de las intromisiones de terceros, y que la delimitación de este ámbito ha de hacerse en función del libre **desarrollo** de la **personalidad**. De acuerdo con este criterio, hemos de convenir en que uno de dichos ámbitos es el **domiciliario** por ser aquél en el que los individuos, libres de toda sujeción a los usos y convenciones sociales, ejercen su **libertad** más íntima -SSTC 22/1984, de 17 de febrero, FJ 5; 137/1985, de 17 de octubre, FJ 2, y 94/1999, de 31 de mayo, FJ 5-. Teniendo esto presente, podemos concluir que una **exposición prolongada** a unos determinados niveles de ruido, que puedan objetivamente calificarse como **evitables** e **insoportables**, ha de merecer la **protección** dispensada al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, en el ámbito domiciliario, en la medida en que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad, siempre y cuando la lesión o menoscabo provenga de actos u **omisiones de entes públicos** a los que sea imputable la lesión producida”.

Respeto del domicilio

El Tribunal europeo ha declarado que los individuos tienen derecho al **respeto del domicilio** -art. 8 del Convenio de Roma- incluso frente a intromisiones inmateriales como los ruidos, las emisiones o los olores y que el concepto de injerencia no comprende solamente actuaciones positivas de los poderes públicos, sino también la **ausencia de actividad** de la **Administración** para hacer cesar la violación causada por terceras personas. En otras palabras, es **ilegal** toda pasividad de la administración que tolere que se **excedan** los límites de **decibelios** fijados en la correspondiente ordenanza municipal y es contraria al Art. 45 de la Constitución la inactividad prolongada de la que derive una seria **degradación** medioambiental de una determinada zona urbana.

Podemos encontrar, en los tribunales, varios ejemplos de infracción de esta obligación legal de protección del derecho a la vida privada y familiar, como es la concesión de licencias de bares, pubs y discotecas en **zonas residenciales** -STC, del Pleno, nº150/2011, de 29 de sep-

“La carga probatoria se traduce en que no es suficiente con acreditar la existencia de un ruido ambiental, sino que se requiere una prueba individualizada de la incidencia de dicho ruido en el interior de cada vivienda concreta”

tiembre-; la construcción de varias **carreteras** que propició un incremento del tráfico rodado que causó molestias serias y directas en la vivienda -STEDH, Sec. 2ª, nº2345/2006, de 9 de noviembre de 2010-; o la inacción de las autoridades locales cuando se constatan dichas molestias en aras de poner fin a la mismas -STC, del Pleno, nº119/2001, de 24 de mayo-.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que el TEDH viene **exigiendo** una prueba concreta de la lesión alegada. Así, las SSTEDH de 20 de mayo de 2010, “Caso Oluic contra Croacia”; 9 de noviembre de 2010, “Caso Dees contra Hungría”; de 25 noviembre de 2010, “Caso Mileva y otros contra Bulgaria”, y muy en especial la de 1 de julio de 2008, “Caso Borysiewicz contra Polonia”, en la que, a pesar de **constar** que se habían realizado ciertas **mediciones sonoras**, el Tribunal **rechazó** que hubiera lesión porque “la recurrente no ha aportado, ni en la instancia nacional ni ante este Tribunal, ninguna **medición sonora** que permitiera determinar el **nivel sonoro** percibido en el interior de su casa, y así establecer si excedía de las normas fijadas por la ley nacional o los estándares internacionales aplicables, o excedía los riesgos ambientales inherentes a la vida en las ciudades modernas. Respecto de la problemática planteada, dicha **carga probatoria** del administrado se traduce en que no es suficiente con acreditar la existencia de un ruido ambiental en dicha zona urbana, sino que se requiere una **prueba individualizada** de la incidencia de dicho ruido ambiental en el interior de cada vivienda concreta -STC, del Pleno, nº150/2011, de 29 de septiembre-●



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





ODS 11

Cómo hacer ciudades más sostenibles y habitables

La regeneración urbana será determinante para crear ciudades sostenibles y eficientes, en donde el mantenimiento de los edificios residenciales, entendidos como pequeños ecosistemas, cobrará gran importancia. Sobre este capítulo trata el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11: “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

Según el último informe del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático -IPCC-, hecho público el pasado 9 de agosto, la **acción del hombre** es responsable del **cambio climático**, y de no actuar de manera inmediata, las consecuencias y los daños serán irreversibles.

Y es que, las emisiones de gases de **efecto invernadero** ya han producido un calentamiento del planeta en un 1,1° grados centígrados, algo no visto en 2000 años, desde el periodo 1850-1900 hasta la actualidad.

En este contexto, las **ciudades** adquieren una gran importancia en la lucha contra el cambio climático. Pero también la actuación sobre el **parque edificado**, su descarbonización, y en el entorno construido. Para ello, uno de los grandes retos del sector de la construcción es el **diseño**, la edificación y **monitorización** de edificios altamente eficientes. También motivar un cambio en el individuo, una transformación social.

Si bien la crisis de la covid-19 ha supuesto ya un cambio en los hábitos de los ciudadanos, y en la manera de vivir en sus hogares, las ciudades y los entornos urbanos también tienen que amoldarse a la nueva situación.



Libro digital del edificio

Una herramienta fundamental para **transformar** las urbes y aportar un diagnóstico del estado de los inmuebles, será el **libro digital del edificio**. Este documento, de gran interés para las comunidades de propietarios y los administradores de fincas colegiados, servirá para llevar a cabo una toma de **decisiones** más certera, con el fin de mejorar la conservación del edificio, en cuanto a reparaciones y mantenimiento, que permitiría aumentar su vida útil.

Pero, además, el libro digital del edificio marcará una **hoja de ruta** para la transformación global hacia el desarrollo urbano sostenible.

Con la llegada de los **Fondos de Recuperación Next Generation EU**, son muchos los proyectos que recibirán financiación para conseguir una regeneración urbana de las ciudades. Y en este entorno, la **sostenibilidad**, la **rehabilitación energética**, la **movilidad sostenible...** serán factores clave sobre los que distintos profesionales pueden actuar, sobre todo los administradores de fincas en el ámbito de las comunidades de propietarios.

Ley de Arquitectura

No podemos obviar que en desarrollo sostenible de las ciudades juegan un papel fundamental todos los **agentes intervinientes** (arquitectos, aparejadores, administradores de fincas, ingenieros...), pero de una manera **coordinada** y **colaborativa**. Así constará al menos en la nueva **Ley de la Arquitectura y de la Calidad del Entorno Construido**, cuyo Anteproyecto de Ley verá la luz antes de finales de este año.

“Una herramienta fundamental para transformar las urbes y aportar un diagnóstico del estado de los inmuebles, será el libro digital del edificio”

Esta norma, que ha contado con un amplio proceso participativo de todos los profesionales, será multidisciplinar, y dará respuesta a los retos de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, salud y de lucha contra el cambio climático.

Nadie duda de que la Arquitectura debe **conectar** no sólo con la ciudad sino también con la **sociedad** de las futuras urbes. Las zonas urbanas ya albergan el 55% de la población mundial -4.500 millones de personas-, y se prevé que esa cifra aumentará al 68% para 2050 -6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad-, lo que implica una evolución constante de la sociedad y un gran reto para el **diseño** de las ciudades.

Para entender la magnitud de este desarrollo, un dato: las ciudades ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan del 60 al 80% del consumo de energía y al menos el 70% de las emisiones de carbono. Por ello, como aseguran desde Naciones Unidas, “no es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y **administramos** los espacios urbanos” ●

Lecciones aprendidas del colapso del edificio en Miami

Los colapsos en la construcción son una de las bases de las películas de acción y que se pueden ver en la gran pantalla. En ellas los héroes salvan vidas y propiedades, pero en la vida real la pérdida de vidas y propiedades es realmente trágica y difícil de borrar de nuestras mentes y de los corazones de quienes perdieron a sus seres queridos y, para muchos, los ahorros de su vida. Cuando el edificio de 12 plantas –Torre Sur Champlain- se derrumbó el pasado 24 de junio de 2021, en una de las áreas burbujeantes de Miami, el caos y la confusión más absoluta sobrecogió a los copropietarios y a sus administradores.

JEEVAN D'MELLO

Arquitecto – Administrador en DUBAI
Profesor de CAI en USA y ORIENTE MEDIO

Una Comunidad de Propietarios -también denominada en otros países hispanoparlantes como condominios, consorcios, edificios en propiedad horizontal, etc.-, es una tipología de copropiedad/asociación/persona jurídica en algunos lugares, en función de si se desarrollan en vertical o en horizontal, o en la ciudad y país en el que se encuentran. Pero sobre todo es una **organización sin ánimo de lucro**, entidad legalmente constituida por los copropietarios que viven en una comunidad, compartiendo los costes de mantenimiento y gestión siempre y cuando cumplan con la legislación y las normas acordadas y establecidas -estatutos, reglamentos...-.

Los propietarios compran unidades individuales y comparten **áreas comunes** con otros copropietarios. La comunidad, de conformidad con la legislación vigente, establece un sistema de **autogobierno** mediante el cual los propietarios eligen, entre ellos, a quienes forman parte de la junta directiva, como representantes de la comunidad y en especial a su presidente y, llegado el caso, se nombran comisiones especializadas.

El impacto de la tragedia

Con el **colapso** del Champlain Tower South, no solo la industria de condominios del sur de Florida sintió las consecuencias inmediatas, sino que preocupaciones similares han repercutido en todo Estados Unidos y en el mundo. Políticos, líderes locales y funcionarios gubernamentales de todos los niveles han comenzado a **deliberar** sobre los cambios en las **leyes** y regulaciones locales, estatales e incluso federales que deben promulgarse para evitar que se repita una catástrofe similar.

Según los expertos es esta materia, las **juntas directivas** de las comunidades de propietarios están contratando abogados especializados o incrementando su número para examinar sus **obligaciones** y revisar sus procesos, con el objetivo de asegurarse que cumplen con los requisitos **legales** en su comunidad y, en especial, con respecto a la **seguridad** del inmueble.

También se ha hablado mucho de **compradores** potenciales en el mercado inmobiliario que se están alejando de algunos acuerdos o, al menos, se están

“Políticos, líderes locales y funcionarios gubernamentales de todos los niveles han comenzado a deliberar sobre los cambios en las leyes y regulaciones locales, estatales e incluso federales que deben promulgarse para evitar que se repita una catástrofe similar”

tomando un tiempo para revisar los aspectos de **seguridad estructural** de las comunidades antes de dar el paso. En todo el mundo, la gente se pregunta por qué ocurrió esta tragedia y qué **medidas** se pueden tomar para prevenirlas en el futuro.

La importancia de los fondos de reserva

Las comunidades de propietarios de todo el mundo difieren en sus tamaños, complejidades y ubicación, al igual que los tipos de servicios que se brindan y las obligaciones de administración y mantenimiento. Uno que es común en todos estos edificios es la necesidad de una **planificación** cuidadosa para futuras reparaciones y modernizaciones en su continente, denominados como **activos de capital**. Si bien esta planificación es muy beneficiosa para la comunidad, también es un requisito **legal** y fiduciario en muchas ciudades y países. Mientras que en los EE.UU. existe una ley estatal que determina esos requisitos, en países como España, EAU y Bahrein existe una normativa al efecto. En esencia, cada comunidad debe tener una **cantidad de fondos** bien calculada y presupuestada en reserva, en una **cuenta separada**, para afrontar las **rehabilitaciones** importantes o actualizaciones de los elementos principales de la propiedad.

El **fondo de reserva** también se conoce como fondo de amortización en comunidades de propietarios. Por lo general, el dinero aquí se usa solo de manera planificada y en función del **ciclo de vida** de los bienes y equipamiento de una comunidad, como el reemplazo de la im-



permeabilización del techo o la estructura después de su período de garantía, plantas de refrigeración central, ascensores, piscinas, canchas de tenis y otros elementos de gran valor. Para calcular la cantidad de fondos necesarios en esta cuenta de reservas, las mejores prácticas internacionales establecen la necesidad de un **‘estudio de reservas’** realizado por un especialista independiente, con cualificación en ese sentido y que realiza el estudio cada pocos años para poder calcular, de esa forma, los **costos potenciales** de tales reparaciones y reemplazos.

¿Qué pasó en Champlain Tower South?

Lamentablemente, a diferencia de muchos otros estados de EE. UU. y países de todo el mundo, la **regulación de Florida** no requiere un fondo de reserva y su estudio correspondiente, sino solo un calendario de reservas para la reparación y sustitución de los elementos principales. En otras palabras, no había ninguna **obligación** por parte de la Junta Directiva de la comunidad de proporcionar adecuadamente dicha financiación. Además, como es común en las comunidades, los copropietarios pueden reunirse cada año para aprobar -o rechazar-, presupuestos para diversos asuntos relacionados con la comunidad y, como tal, también pueden votar para **renunciar** o reducir esos fondos de reserva.

Las **investigaciones** preliminares sobre la tragedia encontraron que, en el caso de la desafortunada Champlain Tower South, la junta y **los propietarios se negaron** a aprobar el gasto para reparar y / o sustituir los componentes que eran de importancia crítica para la longevidad de

“La combinación de una planificación financiera junto con el asesoramiento periódico de expertos y la supervisión por parte de administradores colegiados, contribuyen a prevenir que tales desastres no ocurran en el futuro”

la propiedad, a pesar de obtener informes independientes de expertos, que así lo aconsejaban. Aparentemente, en 2018, una **inspección** realizada por una empresa de ingeniería especializada, encontró un **error** importante en **la construcción** de la plataforma de la piscina. Indicaron que la capa de impermeabilización no tenía pendiente y el agua que se quedaba sobre la impermeabilización se acumulaba allí hasta su evaporación. Esto, posiblemente dio lugar a un **deterioro** importante de las losas de hormigón por debajo de la cubierta de la piscina, que quedaron muy dañadas.

El informe también señaló que la impermeabilización debajo de la plataforma de la piscina estaba más allá de su vida útil y necesitaba ser eliminada y **reemplazada** por completo. Los técnicos afirmaron que “si no se reemplaza la impermeabilización en un futuro próximo, la extensión del deterioro del hormigón se expandirá exponencialmente”, y que la reparación sería “extremadamente costosa”. El 9 de abril de 2021, en una carta a los copropietarios se detallaba un programa de obras de reparación de 15 millones de dólares, señalando que el **deterioro** del hormigón se estaba **acelerando** y que había empeorado desde el informe de 2018. Aunque las reparaciones del techo se estaban realizando de conformidad con el informe del consultor, en el momento del **colapso** aún no se habían iniciado las obras de reparación del hormigón. Si bien es posible que nunca sepamos las **razones** exactas por las que nunca se tomaron las decisiones para comenzar el trabajo, los resultados de esa decisión, o más bien la indecisión, fueron,

por supuesto, **trágicos**.

Si hay que aprender lecciones de esta tragedia, hay que decir que son muchas. Uno de ellas es la importancia de contar con una **financiación** suficiente para las obras extraordinarias -reservas-; otra es la contratación de **especialistas independientes** para calcular, con precisión, el importe que debe de destinarse a esta reserva. Y para los edificios que tienen más de **treinta años**, la junta debe considerar la posibilidad de que otro especialista -arquitecto, Ingeniero o patólogo-, sea conveniente para determinar la viabilidad, a largo plazo, de los elementos del edificio. Y hay dos órganos más que desempeñan **roles críticos**, es decir, la junta directiva y el administrador de la comunidad.

Cómo prevenir que no vuelva a ocurrir

Hay que insistir en la necesidad de contar con los especialistas necesarios para garantizar el valor de las propiedades y su deber de mantenimiento. Los **propietarios** también deben comprender sus deberes y **responsabilidades** y aceptarlos, incluso antes de ser considerados para un puesto en la junta directiva.

El papel del **administrador** de comunidades, después de esta tragedia, se ha vuelto más **importante** que nunca, ya que es, en última instancia, el director, que además de este cargo también se espera que desempeñe diversas **funciones** como educador e informador para garantizar que todos los propietarios, incluyendo la Junta Directiva, entiendan claramente su deber de cuidar el patrimonio, y que tomar **decisiones** a tiempo es fundamental para la longevidad de su patrimonio, pero también para la **seguridad** de las personas que viven y trabajan en los edificios

La combinación de una **planificación financiera** adecuada para el futuro de la comunidad, junto con el asesoramiento periódico de expertos sobre la “salud de la propiedad”, la toma de **decisiones** adecuadas por parte de la **Junta** en nombre de los propietarios y la supervisión, por parte de **administradores colegiados** y experimentados contribuyen, en gran medida, a prevenir que tales desastres no ocurran en el futuro ●



CONSIGUE MÁS AHORRO PARA TUS COMUNIDADES

Llama al 900 901 059

o contacta en 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!



Prórroga legal, prórroga convencional y renunciaciones a la prórroga de los contratos de vivienda

ANÁLISIS CRÍTICO DE LA SAP BARCELONA, SEC. 4ª 901/2020, DE 26 DE NOVIEMBRE

La Sentencia nº 901/2020 de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 4ª, de 26 de noviembre, aborda un supuesto de sumo interés acerca de la duración de un contrato de arrendamiento de vivienda en el que, pasados varios años de su conclusión, los contratantes acordaron una prórroga en la duración. La Sala de la Audiencia da respuesta al recurso de apelación nº 392/2020 proveniente de un procedimiento de juicio verbal de desahucio por expiración legal/ contractual del plazo, cuya sentencia de primera instancia desestimaba la demanda interpuesta por el propietario de la vivienda arrendada contra los arrendatarios de la misma.



A modo de síntesis, el supuesto de hecho versa sobre un **contrato de arrendamiento de vivienda** celebrado en fecha 20 de noviembre de 2015, en el que los **contratantes**, el día siguiente al de finalización del contrato -21 de noviembre 2018-, acordaron una **prórroga** por 8 meses más, de modo que la duración del arrendamiento quedaba prorrogada hasta el 20 de julio de 2019. Antes del vencimiento de la duración inicial del contrato, ninguno de los contratantes había comunicado al otro su voluntad de no renovarlo. Durante la prórroga de los 8 meses, en concreto el 4 de julio de 2019, la propiedad **demandante** envió a los arrendatarios un burofax con la intención de recordarles que el contrato finalizaba el 20 de julio de 2019.

La principal cuestión controvertida del supuesto enjuiciado era determinar si la **prórroga convenida** con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento y una vez expirada su duración, fue un **pacto válido** o no al amparo de los **arts. 6 y 10 de la LAU 1994**. Y la Sala falla en el sentido de determinar que aquel pacto era **nulo**, y ello con su fundamento en los referidos preceptos que creemos merece la pena analizar.

“La principal cuestión controvertida del supuesto enjuiciado era determinar si la prórroga convenida con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento y una vez expirada su duración, fue un pacto válido”

El **art. 10 de la LAU** establece, como sabemos, que, si llegada la fecha de **vencimiento** del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo los 3 años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiera **notificado** a la otra, al menos con 30 días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el **contrato se prorrogará necesariamente por 1 año más**.

En este punto el Tribunal, tras valorar que no quedaba acreditada de forma alguna la **notificación** del arren-

“La Sala vino a considerar que el pacto de prórroga del contrato alcanzado entre las partes era nulo en tanto que contravenía el Art. 6 de la LAU y, como consecuencia de ello, debía tenerse por no puesto”

dador de su voluntad de no renovar el contrato con 30 días de antelación a la finalización del mismo, tal y como señala el **Art. 10**, consideró que procedía la **prórroga legal anual** del Art. 10, que ya se había activado cuando, en fecha 21 de noviembre de 2018, los contratantes **acordaron** la prórroga del contrato por 8 meses.

La Sala vino a considerar que el pacto de prórroga del contrato alcanzado entre las partes era **nulo** en tanto que contravenía el **Art. 6 de la LAU** y, como consecuencia de ello, debía tenerse por no puesto. La decisión de la Audiencia descansa en la idea de que **se trata de un pacto que modifica las normas del Título II de la LAU en perjuicio del arrendatario**, al ser la duración de la prórroga convenida por los contratantes -8 meses- inferior a la que correspondería al arrendatario por imperio de la Ley -1 año-. Dicho de otro modo y de una manera más práctica: si las partes hubiesen pactado una prórroga del contrato de arrendamiento de 14 meses en vez de 8, no cabría discusión alguna sobre la **validez** del pacto y su concordancia con las exigencias del Art. 6 LAU 1994.

Es en este punto sobre el que, a nuestro respetuoso parecer, **questionamos** la interpretación que el Tribunal hace del Art. 6 de la LAU 1994, cuya dicción es del siguiente tenor literal: “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.”

De una simple lectura de la norma parece que concuerda perfectamente con el sentido y la interpretación de la Sentencia que comentamos, pues qué duda cabe que en términos de **durabilidad, permanencia y mantenimiento** de la relación arrendaticia, la prórroga legal anual del contrato por la vía del art. 10 LAU 1994 -a la que ya tenían derecho los arrendatarios cuando formalizaron el pacto de prórroga- resultaba más **beneficiosa** para ellos que la prórroga de 8 meses alcanzada con el arrendador.

No obstante, es preciso conocer el verdadero, y no tan literal, sentido del **Art. 6 de la LAU**. Buena parte de la doctrina científica y jurisprudencial sostiene al respecto que, cuando el Art. 6 se refiere a las **estipulaciones** que deben considerarse “nulas” y que deben tenerse “por no puestas”, se refiere a las estipulaciones y pactos establecidas en el **contrato** al momento de su **celebración**, y no a las que libremente convengan los contratantes una vez celebrados el contrato y de haberse incorporado el derecho arrendaticio en el patrimonio del arrendatario.

Autonomía de la voluntad

Es decir, son nulas y se entienden por no puestas aquellas cláusulas o estipulaciones de los contratos de arrendamiento que ya vienen fijadas desde el inicio en el momento de su celebración, siempre y cuando operen en **perjuicio** del arrendatario en relación con los derechos que a su favor y de forma imperativa establece la LAU. Y en este sentido parece muy razonable que, en aras del carácter tuitivo de la norma con respecto al arrendamiento de vivienda, el **Art. 6**, al igual que lo hacía el **art. 6 del TRLAU 1964** respecto de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994, imponga este control del contenido de la **autonomía de la voluntad**, dado que “no es lo mismo renunciar, previamente al otorgamiento del contrato de arrendamiento, a los derechos que la Ley concede al arrendatario, que, siendo ya arrendatario, con todos los derechos y obligaciones que ello conlleva, renuncia a todos o parte de los derechos que por tal condición de arrendatario le corresponden”.

En estos términos se ha pronunciado en varias ocasiones la **jurisprudencia** de las Audiencias, entre otras,

la **SAP Valladolid**, Sec. 3.^a, n.370/2006, de 8 de noviembre; SAP Barcelona, sec. 4.^a, n.º 335/2007, de 15 de junio; y SAP Vizcaya, Sec. 5.^a, n.º 360/2006, de 19 de julio.

Es por ello por lo que **no compartimos** la interpretación ni el fallo de la Sentencia que comentamos en este artículo, que en nuestra opinión se aparta de la doctrina y jurisprudencia legal aplicable. De forma contraria a como lo argumenta la Sentencia consideramos, dicho sea con las debidas reservas y sin perjuicio de mejor opinión fundada en Derecho, que aquel **pacto de prórroga** del contrato de arrendamiento de vivienda por 8 meses, **acordado libremente** entre el arrendador y los arrendatarios con posterioridad al nacimiento del contrato y la incorporación del derecho arrendaticio en el patrimonio del arrendatario, debería haber sido considerado **plenamente válido y eficaz** y, por consiguiente, que los arrendatarios tenían tan solo derecho a permanecer

en la vivienda arrendada hasta el 20 de julio de 2019 y no hasta el 20 de noviembre de 2019, hecho que validaría el **desahucio** por expiración del plazo que finalmente fue desestimado.

Cuestión diferente sería que en el litigio se hubiera controvertido por la parte demandada la expiración del contrato convencionalmente prorrogado, en base al hecho de que **aquel burofax** remitido por el arrendador a los arrendatarios para recordarles la próxima finalización de la prórroga convencional -y del contrato, en definitiva-, se había practicado 16 días antes del vencimiento y, en consecuencia, sin respetar el plazo mínimo de preaviso de un mes a que alude el **Art. 9 de la LAU 1994** -según la versión de la reforma del 2013-, con lo que la duración del contrato habría entrado, sí o sí, en prórroga legal de un año de la mano del **Art. 10** y sin necesidad de acudir a una interpretación forzada del **Art. 6 de la LAU 1994** ●



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

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

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



901 512 213
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS
www.portis.es



Cuestiones prácticas sobre el desistimiento de vivienda y uso distinto de vivienda

El desistimiento de un contrato de arrendamiento es una figura muy frecuente en el ámbito del arrendamiento, máxime en esta época de crisis económica y restricciones sanitarias en la que el inquilino no puede seguir acometiendo el pago de la renta o simplemente no le interesa seguir con el inmueble arrendado. Vamos a intentar, desde un punto de vista práctico, analizar esta figura tanto en el arrendamiento de vivienda como en el arrendamiento para uso distinto de vivienda.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado-Decano del Ilustre Colegio de Abogados de Cartagena; Profesor del master de acceso a la Abogacía en la materia de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal.

El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regula el desistimiento para arrendamientos de vivienda y lo hace de la siguiente manera:

“El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos **seis meses**, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de **treinta días**. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario **indemnizar** al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”.

Esta regulación implica, necesariamente, las siguientes cuestiones:

- 1º Que esta legislación es **aplicable** a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual -no de temporada-
- 2º Que para poder ejercer la facultad **resolutoria** unilateral por parte del arrendatario se hace necesario que hayan transcurrido al menos seis meses de duración del contrato.
- 3º Que el arrendatario debe **comunicar fehacientemente** su voluntad de desistir al arrendador con una antelación mínima de 30 días al momento en que quiera hacer efectiva esa resolución y hacerlo de forma fehaciente.

“Para poder ejercer la facultad resolutoria unilateral por parte del arrendatario se hace necesario que hayan transcurrido, al menos, seis meses de duración del contrato ”

GOMEZ GROUP

METERING



¿Tienes calefacción central?

Instala repartidores de costes de calefacción y ahorra en tu factura

¡Es obligatorio!
Real Decreto 736/2020



Encuétranos en:

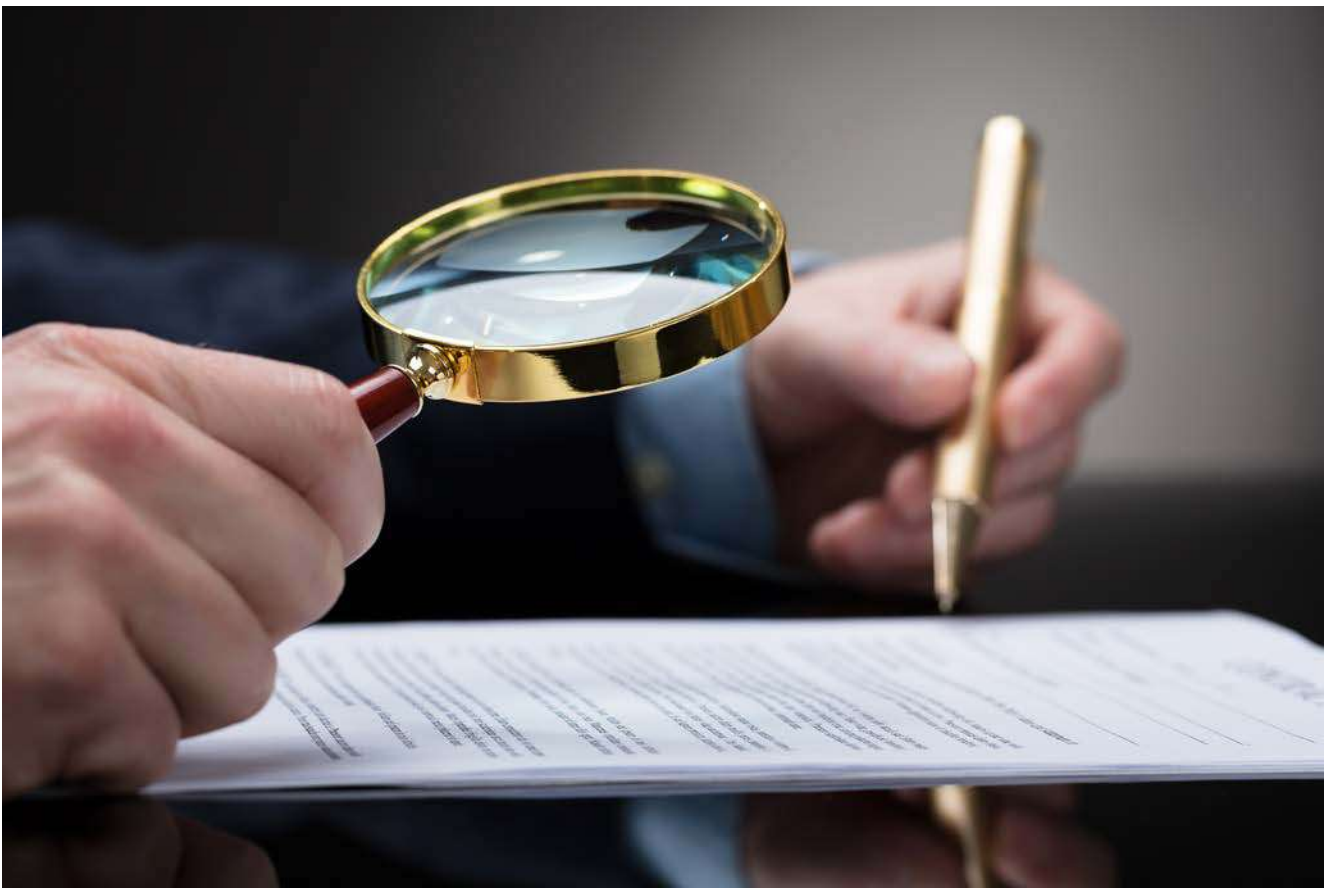


Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

Teléfono 913 030 000

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com



Si se cumplen los condicionantes anteriores, el inquilino podrá desistir. Esta facultad de resolución, legalmente reconocida al arrendatario, no puede ser **excluida**, en modo alguno, por voluntad de las partes mediante **pacto**, de conformidad con lo preceptuado por el Artículo 6 de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos “Naturaleza de las normas”: “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las **estipulaciones** que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.”. Por tanto, ese pacto de exclusión de la capacidad de **desistir** sería nulo.

El antedicho Artículo 11 nos deja, también, dos cuestiones muy claras y de suma importancia. La primera es que solo en caso de pacto el arrendador tendrá derecho a **indemnización**, de forma que, si no se pacta, el arrendador no tendrá derecho a indemnización alguna por este concepto, y la segunda es que dicha indemnización nunca podrá ser superior a una **mensualidad de renta** por año de contrato y que los tiempos inferiores al año darán lugar a la parte proporcional.

●

“En la práctica contractual es habitual, desde estipular una penalización equivalente a las rentas que falten hasta cumplir la totalidad del plazo estipulado, hasta no estipular nada o estipular la inexistencia de indemnización”

●

Arrendamiento para uso distinto de vivienda

Sin embargo, en el marco de los arrendamientos de uso distinto de vivienda, siendo el de **local de negocio** el más común, la LAU no hace mención alguna al desistimiento del arrendatario, siendo una cuestión sujeta a **negociación** por las partes en virtud de la autonomía de la voluntad que prima en este tipo de contratos.

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

“Cuando se ha establecido contractualmente la facultad de desistimiento y una penalización pactada, el Tribunal Supremo viene a considerar que no procede moderar la cantidad reclamada”

Si no se ha pactado ninguna indemnización en el contrato, cuestión que es frecuente, hemos de acudir a la jurisprudencia y casuística de los tribunales, aunque atisbamos que tampoco existe una jurisprudencia homogénea sobre la materia. En la práctica contractual es habitual, desde estipular una **penalización** equivalente a las **rentas** que falten hasta cumplir la totalidad del plazo estipulado, hasta no estipular nada o estipular la **inexistencia** de indemnización.

Mi experiencia me indica que el tercero de los supuestos, es decir, no regular nada es el más común de los tres y en este caso serán, por tanto, los tribunales los que deberán decidir mediante una serie de elementos fácticos y jurídicos cuál es la indemnización que corresponde.

En una primera corriente jurisprudencial se observa que para proceder a concretar su determinación se tiende a conceder como indemnización una **mensualidad de renta** por cada año que reste por cumplir de contrato por aplicación analógica del artículo 11 LAU con respecto a los arrendamientos de viviendas, pero igualmente en una jurisprudencia muy ecléctica son utilizados otros **criterios** de interpretación para llegar al valor, criterios que fundamentalmente son tres:

- 1.- Considerar que el **arrendador** no puede pretender conseguir una indemnización global por **incumplimiento** total del contrato a partir de la fecha del **desistimiento**, por lo que habrá de atenderse a la cuantía de los **daños** y perjuicios efectivamente causados.
- 2.- La doctrina del “**enriquecimiento injusto**”, ya que si el arrendador consigue comercializar de nuevo el local estaría lucrándose doblemente.

- 3.- Que el “**principio de conservación de los contratos**” no debe entenderse literalmente y hay que moderar las cantidades para no dar lugar a situaciones **desproporcionadas** o que produzcan un grave desequilibrio entre las partes.

Dos corrientes en la jurisprudencia

En todo caso, y por concretar el tema desde un punto de vista práctico si nos atenemos a las últimas resoluciones del **Tribunal Supremo**, aparecen **dos corrientes** claramente diferenciadas en función del supuesto que estén resolviendo, así:

A) Cuando se ha establecido **contractualmente** la facultad de desistimiento y una **penalización** pactada para esta concreta eventualidad, el Tribunal Supremo viene a considerar que no procede **moderar** la cantidad reclamada como penalización al arrendatario pudiendo exigirse la **cuantía** contemplada en la cláusula penal en toda su extensión. Incluso, el Tribunal Supremo ha concedido la penalización en su totalidad, aunque el arrendador celebre un nuevo contrato de arrendamiento con un tercero por considerar que las partes habían previsto libremente las **consecuencias** del incumplimiento, en virtud del principio de la libertad de pactos - STS de 3 de abril de 2018 -.

B) Supuestos en los que no se ha establecido la facultad de **desistimiento** en el contrato. Aquí habría que diferenciar:

- 1.- Si el **arrendador** acepta el desistimiento y el vínculo contractual se da por finalizado, tiene derecho a los **daños** y perjuicios que se le hayan ocasionado, pero sujeto a la **moderación judicial** comentada con inclinación en la jurisprudencia a conceder una **mensualidad** de renta por cada año que reste por cumplir.
- 2.- Si el **arrendador no acepta** e interpone judicialmente la acción de cumplimiento contractual podrá **reclamar** todas las **rentas pendientes** hasta la finalización del plazo pactado sin que proceda la moderación, ya que ni existía facultad de desistimiento **prevista** en el contrato ni se pactó **cláusula penal** alguna. Así lo dispone la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2016 ●

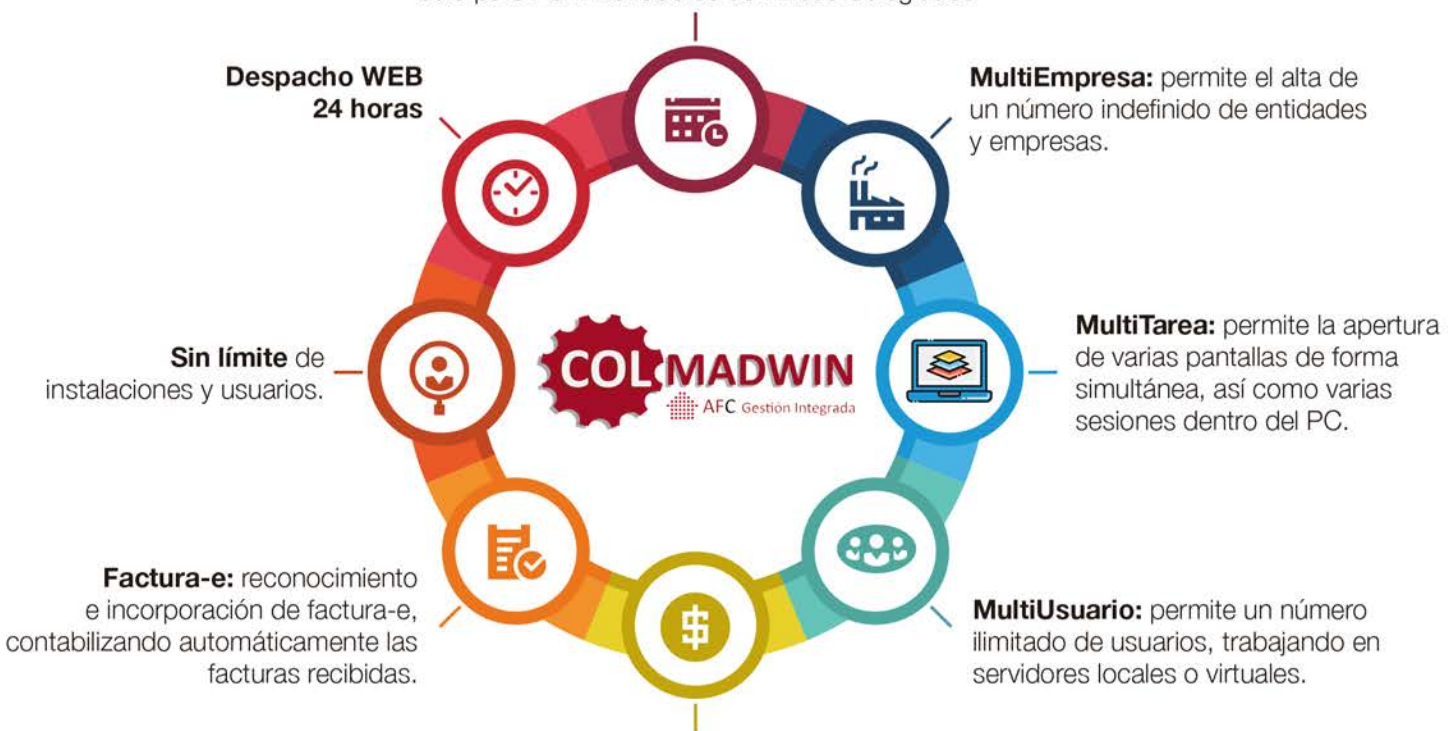


¡Defiende
la profesión
desde
la profesión!



El único programa hecho
por y para Administradores
de Fincas Colegiados

Gestión Integrada
sólo para Administradores de Fincas Colegiados



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.

Para más información: informatica@cafmadrid.es

¡Descubre Colmadwin!





LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS. SOCIO DE FUENTES LOJO ABOGADOS.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Lanzamientos. El deber de agotar los medios de averiguación domiciliaria

“Es indiscutible que la doctrina constitucional expuesta resulta aplicable al supuesto que ahora se enjuicia, de manera que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Santoña, una vez fracasado el primer intento de **notificación personal** en el inmueble arrendado, debió acudir al segundo domicilio consignado en la demanda, agotando, en su caso, los medios de **averiguación domiciliaria** que indica la legislación procesal, antes de proceder a realizar la comunicación por medio de **edictos**.”

Asimismo, resulta patente que el auto impugnado, de 27 de mayo de 2019, desestimatorio del incidente de nulidad, hizo caso omiso de nuestra doctrina, pues no efectúa esa interpretación *secundum constitutionem* a la que acabamos de referirnos, sino antes al contrario, mantiene la especificidad introducida para el **juicio de desahucio** por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que dio nueva redacción al Art. 155.3 LEC y añadió un párrafo concordado con este al Art. 164 LEC, optando por una interpretación literal de estos preceptos.

“Una vez fracasado el primer intento de notificación personal en el inmueble arrendado, debió acudir al segundo domicilio consignado en la demanda, agotando los medios de averiguación domiciliaria que indica la legislación procesal, antes de proceder a realizar la comunicación por medio de edictos”



En efecto, este Tribunal no puede más que declarar que se ha producido la **vulneración constitucional** alegada por el demandante de amparo. En primer término, por el automatismo del órgano judicial al acudir al requerimiento y notificación edictal, sin realizar otros **intentos** en el segundo domicilio que figuraba en la demanda y sin averiguación domiciliaria alguna. Y, en segundo término, porque la **respuesta** ofrecida en el auto resolutorio del incidente de nulidad prescinde de las **alegaciones** del demandante, no repara en la doctrina constitucional invocada y mantiene una interpretación rigorista de los Arts. 155.3 y 164 LEC, incompatible

con esta, sin dedicar argumento alguno a su aplicación o procedencia en el caso sometido a su consideración. Con ello, además, se pone de manifiesto la concurrencia del **motivo** de la especial trascendencia constitucional apreciado en el trámite de admisión -STC 155/2009, FJ 2 f)-, y no solo porque se aparta de la doctrina establecida por este tribunal en materia de **emplazamientos** y **notificaciones**, sino porque, como así se refleja en los antecedentes de esta resolución, el recurrente la invocó expresamente en el incidente de nulidad de actuaciones, sin que la juzgadora la tuviera en cuenta al resolver”. -STC, Sala Segunda, nº94/2021, de 10 de mayo-

TRIBUNAL SUPREMO

Improcedencia de acción de reclamación de rentas en caso de adjudicación hipotecaria de finca arrendada

“Por todo el conjunto argumental expuesto, no cabe fundar la demanda en la **reclamación de las rentas** con respecto a un contrato de arrendamiento extinguido. No existen vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, que permitan accionar con base a los arts. 17, 27.2 a) de la LAU y 1555.1 del CC, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la **sociedad accionante** para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación sin título del inmueble.

No es de recibo el argumento de la parte demandante de que la aportación del contrato de arrendamiento con el anterior propietario, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, suponga el mantenimiento del vínculo arrendaticio, dado que no constituye un acto jurídico del que se pueda obtener la conclusión de que las partes litigantes optaron por concertar un nuevo contrato de tal clase, sino que es expresión de la simple aportación del título, que justificaba la ocupación del inmueble por los demandados, la cual ulteriormente se vio afectada por la **enajenación forzosa** del inmueble alquilado. Desde luego, no resiste una valoración crítica racional entender que tal acto jurídico es manifestación de una concorde voluntad de las partes de concertar un nuevo contrato de tal naturaleza.

Como señalamos en la sentencia 109/2021, de 1 de marzo, ante este mismo argumento:

“[...] esta interpretación se opone a la doctrina jurisprudencial que hemos fijado, conforme a la cual en los supuestos previstos en el Art. 13.1, párrafo primero, LAU, durante **la vigencia** de la redacción citada, lo que se produce es un supuesto de **extinción ope legis** de la relación arrendaticia. Esta situación no comporta una desprotección de los derechos del nuevo propietario quien, ante la ineficacia sobrevenida del título arrendaticio, podría instar, si concurren los demás presupuestos legales para ello, el **desalojo** de la finca precisamente por encontrarse el ocupante, antiguo arrendatario, en situación de **precario**.

Como antes se dijo, tampoco impide esta situación de ineficacia sobrevenida del título de ocupación la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre el nuevo propietario y el anterior arrendatario, si ello conviene a ambos. Lo que no cabe es que ante el **impago de la ren-**

“No es de recibo el argumento de la parte demandante de que la aportación del contrato de arrendamiento con el anterior propietario, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, suponga el mantenimiento del vínculo arrendaticio”

ta arrendaticia iniciado con el cambio de propietario por la adjudicación de la finca en ejecución hipotecaria y el aquietamiento durante un periodo de más de dos años y medio -entre octubre de 2014 y mayo de 2017- del nuevo propietario sin instar el **desahucio** ni reclamar las rentas atrasadas, se pretenda que reviva una relación arrendaticia que feneció automáticamente por ministerio de la ley al consumarse la enajenación forzosa de la finca””. -STS, Sala de lo Civil, nº212/2021, de 19 de abril-

AUDIENCIAS PROVINCIALES

Ausencia de responsabilidad del fiador

“Conforme a lo dispuesto en el Artículo 1827 del Código Civil, según el cual **la fianza** debe ser expresa y no debe extenderse a más de lo contenido en ella, su interpretación debe **ser restrictiva** en beneficio del **deudor**, y no permite su extensión a actos anteriores a su vigencia, ya que, en otro caso, no sería un **aval** sino una asunción de deuda”.

(...) “El contrato de afianzamiento celebrado entre la demandante y el Sr. Gerardo, dispone que éste “ se constituye (...) como avalista personal y solidario y avala a todos los efectos” a los arrendatarios “ en el contrato de arrendamiento (...) haciéndose cargo de cualquier **impago** que se pudiera producir”.

De este modo; dado que el contrato no parece extenderse -desde luego no lo hace de forma expresa- al cumpli-

miento de la totalidad de las **obligaciones** derivadas del contrato, sino únicamente a aquellas obligaciones de corte estrictamente **pecuniario** -habla hacerse “cargo de cualquier impago”-; y dado que extender dicha cobertura a las obligaciones no dinerarias derivadas del contrato -como lo serían la conservación de la cosa arrendada y su devolución en el mismo estado en que la recibió, por ejemplo- solo sería posible acudiendo al principio de que el incumplimiento de toda obligación es traducible o convertible en una **compensación económica** -*id quod interest*-, lo que implicaría una vulneración del principio de interpretación restrictiva antes expuesto; debe acogerse la conclusión alcanzada por la juez *a quo* y, entendiendo que las responsabilidades que nos ocupan no están cubiertas o amparadas por el contrato de afianzamiento o aval celebrado entre la demandante y el Sr. Gerardo” -SAP Barcelona, Secc. 13ª, nº787/2020, de 4 de noviembre- ●

#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

Síguenos en:



ALICANTE

El Colegio implanta el Certificado de Formación Continua

Todos sabemos la vital importancia que tiene la **formación** en esta profesión tan multidisciplinar que ejercemos cada día. Una gran parte del **esfuerzo** que realizan todos los colegios territoriales y el propio Consejo General va en esa dirección. El que seamos profesionales bien formados no solo redunda en nuestro beneficio y en nuestras empresas, también **potencia** nuestra profesión como colectivo y nos distingue, en base a nuestra **responsabilidad**, del resto que no están colegiados.

El Consejo General de Administradores de Fincas de España, en su objetivo de esa promoción de formación a sus administradores, ha propuesto a todos los colegios territoriales la implantación de un **Sistema de Certificación de Formación Continua**.

El Sistema de Certificación de Formación Continua permite una **diferenciación** en la profesión, dando una garantía de formación con el fin de prestar un mejor servicio a nuestros **clientes**, lo que supone un magnífico aval y un elemento diferenciador frente a aquellos profesionales que no invierten en su reciclaje.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de la provincia de Alicante, hemos hecho nuestro el objetivo del CGCAFE y hemos im-

plantado para nuestros colegiados, este Certificado de Formación Continua que comenzó en 2019 y 2020. Este Certificado tiene un valor en Bonus. Cada Bonus es equivalente a 10 horas de formación y para la expedición del Certificado serán necesarios un mínimo de 2 Bonus.

Amparo Carretero Llín
Directora de Formación.

ALMERÍA

Nuevos cargos Junta de Gobierno



La toma de posesión de nuevos cargos de la Junta de Gobierno de CAF Almería se produjo en la sede de la Audiencia Provincial de Almería, en un acto presidido por el magistrado **Luis Miguel Columna**. En su discurso de toma de posesión, **Gabriel Oyonarte Luiz** recordó, sensiblemente emocionado, que “lo que me impulsó para tomar esa decisión no fue la ambición personal, sino la petición de numerosísimos compañeros que me consideraron idóneo para optar a ocupar un cargo de tan altísima **responsabilidad**, de eso, parece que fue ayer, pero hace 16 años, y hoy me veo iniciando mi **quinto mandato** con la ilusión de ser el primero”

ARAGÓN

Jornada de divulgación e implantación de la mediación

El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, junto con el **Ayuntamiento de Calatayud**, organizaron una Jornada de Divulgación e Implantación de la Mediación, enmarcada dentro del contexto de la campaña impulsada por el **Gobierno de Aragón**, para la divulgación de la Mediación, como medio alternativo de solucionar los conflictos en distintos ámbitos.

Inauguró la jornada, impartida **José Luis Argudo Périz** y **Francisco de Asís González**, la directora general de Justicia del Gobierno de Aragón, **María Ángeles Júlvez**. Actuó como moderador nuestro compañero **Javier Crespo Jordán**.

Durante el acto se presentó el libro, “**Nuevos espacios de mediación en Aragón**”, escrito por **Ángel Dolado**, **M^a Cristina Martínez**, **Francisco de Asís**, **Javier Crespo**, **José Luis Argudo** y con prólogo de la Directora General de Justicia del Gobierno de Aragón, **D^a María Ángeles Júlvez**.

Convenio de colaboración con Grupo LAE

El Colegio de Administradores de



Fincas de Aragón ha suscrito un convenio de colaboración con la empresa GRUPO LAE, en aras de dar a conocer a los Administradores de Fincas Colegiados la normativa de coordinación de actividades empresariales y **prevención de riesgos laborales**, y el servicio que dicho grupo ofrece al respecto.

BARCELONA Y LÉRIDA

Llega Rehabilita 2021



El presidente del colegio, **Enrique Vendrell**, ha participado en el “Programa Rehabilita” y ha explicado la importancia de la **rehabilitación** de las fincas. **Rehabilita** es una iniciativa colectiva, impulsada y promovida por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Barcelona -**CAATEEB**-, que cuenta con un Comité Estratégico formado por el Ayuntamiento de Barcelona, AMB, la Diputación de Barcelona, la Generalitat de Catalunya, y representantes de todo el

sector -colegios profesionales, gremios, asociaciones, etc.-.

Desde 2014 las entidades del sector de la **rehabilitación** se han unido para hacer realidad un encuentro anual conjunto, con actividades diversas orientadas a promover e impulsar la rehabilitación tanto entre el sector profesional como entre la ciudadanía. “**Rehabilita 2021**” acontece una oportunidad excepcional para activar la **ciudadanía** con relación a las oportunidades derivadas de los fondos europeos **Next Generation**, y transferir a los profesionales conocimientos y buenas prácticas de referencia. Todo con el objetivo de situar la rehabilitación al lugar que le corresponde y contribuir, entre todos, a crear la **cultura** de rehabilitación que el país merece

La misión de **Rehabilita** es un programa de TV, producido por el equipo del Terrat, que pone la rehabilitación en el centro del debate económico, político y social que se convertirá en una jornada profesional con los mejores expertos y los principales responsables de la aplicación del **Next Generation** en Catalunya.

CÁDIZ Y CEUTA

Convenio de colaboración con Caja Rural del Sur

La sede del Colegio de Adminis-



tradores de Fincas de Cádiz y Ceuta fue el escenario de la firma del convenio de colaboración entre el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta y **Caja Rural del Sur**.

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a **David del Valle López**, director de Unidad de Negocio de Caja Rural del Sur en Cádiz, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener ventajas de una entidad tan ilustre como **Caja Rural del Sur**. De esta manera, desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** seguimos trabajando para ayudar en el día a día de nuestros colegiados.

Reunión presencial de la Junta de Gobierno

Por primera vez desde el inicio de la crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19, la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta pudo celebrar una nueva reunión de manera presencial.

CANTABRIA

El CAFCA suscribe con el Gobierno de Cantabria el pacto por la rehabilitación



El Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria -CAFCA- ha suscrito con el **Ejecutivo** cántabro y los principales agentes implicados en el sector de la vivienda, un **protocolo** general de actuación para impulsar y divulgar las nuevas **ayudas** destinadas a la **rehabilitación** y la mejora de la eficiencia energética que podrán ser financiadas con los fondos europeos **'Next Generation'** con cerca de 62 millones de euros hasta 2023.

El presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, ha sido junto a la consejera de Empleo y Políticas Sociales, **Ana Belén Álvarez**, el encargado de rubricar en nombre del Colegio este convenio de colaboración que, según ha explicado, conllevará “un gran reto” para los administradores de fincas a la hora de hacer llegar la existencia de estas ayudas a los vecinos y comunidades de propietarios. “Os pido que nos deseéis suerte porque la encomienda es muy difícil, pero tened la seguridad de que pon-

dremos todo nuestro empeño en lograrlo”, ha subrayado.

En el acto, celebrado en el patio de entrada de la sede del Ejecutivo autonómico y que ha contado igualmente con la participación del presidente de la Asociación de Promotores y Constructores -ACP-, **Gervasio Pinta**; y de los presidentes de los colegios profesionales de Arquitectos -COACAN- y de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación -COATCAN-, **Moisés Castro** y **Miguel Ángel Berrazuela**, respectivamente, Ruiz-Capillas ha iniciado su intervención dando las gracias al Gobierno de Cantabria por hacerles partícipes de este pacto por la rehabilitación, y ha expresado su gratitud en nombre “de todos los vecinos y cántabros” por sacar adelante estas ayudas “tan necesarias”.

CÓRDOBA

Convenios de colaboración con Endesa y Grupo LAE



El Colegio de Córdoba ha firmado un Convenio de Colaboración con ENDESA, que le permite ofrecer a los profesionales del sector un nuevo modelo de relación con Endesa, para que este colectivo pueda encontrar

respuesta a todas sus necesidades de una forma diferenciada, **cómoda** y **ágil**, y se pone a disposición de este colectivo **servicios exclusivos**, que incluyen herramientas digitales que simplifiquen los procesos de contratación y gestión para los profesionales; una **Oficina Online** exclusiva disponible los 365 días del año y que permite realizar, en cualquier momento del día, gestiones referentes a los contratos de las comunidades de propietarios; y un servicio posventa, de ayuda en todo lo relacionado con los contratos activos en Endesa o en vías de activación.

También se ha firmado un Convenio de Colaboración con el **GRUPO LAE** para cumplir con la normativa de la **Ley de Prevención de Riesgos Laborales y Coordinación de Actividades Empresariales** en comunidades de propietarios con y sin empleados, y así eximir de responsabilidad al Administrador y a la Comunidad.

Todas las comunidades están tipificadas como centros de trabajo, tengan o no empleados y, por tanto, son responsables de realizar una evaluación de riesgos de cada Comunidad de Propietarios, así como la correspondiente gestión documental

GIRONA

Acuerdo de colaboración

Por cuarto año consecutivo, el Co-



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España

AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2022"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2022", cuyo importe es de 26,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

La Agenda 2022 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ejemplar/es de la Agenda "Administración de Fincas 2022" a 27,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

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

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

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

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



legio ha renovado el acuerdo de colaboración con **AUDIT ENERGÍA**, empresa gerundense especializada en soluciones de **recarga de vehículos eléctricos** y autoconsumo fotovoltaico.

El acuerdo contempla **asesorar** al colegiado a nivel técnico y legal para instalar puntos de recarga en los parkings comunitarios y placas solares de las comunidades de propietarios. El servicio que ofrece Audit Energía es integral: ingeniería, legalización, instalación y mantenimiento.

La firma del convenio estuvo a cargo del presidente del Colegio, **Àngel Torramilans**, y del Administrador de AUDIT ENERGÍA, **Eduard Villanueva**.

El Colegio ha renovado por séptimo año consecutivo, el convenio de colaboración que mantiene con DOMBREG SPAIN, empresa que es Colaboradora Oficial de Iberdrola en Cataluña.

El convenio tiene por objetivo cuidar la imagen de **Iberdrola** brindando un importante compromiso de calidad con nuestro colectivo y el cumplimiento de los objetivos marcados tanto a nivel de servicio como de ahorro. El acuerdo fue firmado por **Àngel Torrami-**

lans, presidente del Colegio, y por **Carlos Domínguez**, por parte de Dombreg Spain.

El Colegio también ha renovado el convenio de colaboración que tiene firmado con la empresa EXTINTORS GIROFOC, dedicada a la seguridad contra incendios desde hace más de 20 años.

El acuerdo fue firmado por **Àngel Torramilans**, presidente del Colegio, y por **Marc Viñolas**, gerente de EXTINTORS GIROFOC.

GRANADA

Jornada conjunta con aparejadores y arquitectos técnicos



El Colegio ha impartido la Jornada sobre “**Declaraciones Responsables y Procedimientos Comunitarios**” que se llevo a cabo junto al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada. En esta jornada participaron, como ponentes, **Elisa Entrena** y **José Carlos Guerrero**, componentes del Servicio de Procedimientos Comunicados e Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Granada. El presidente de CafGranada, abrió, moderó y cerró la

jornada que tuvo lugar en el auditorio de Caja Rural de Granada.

Convenio de colaboración con Generali y Oteclima

EL Colegio de Granada ha firmado Convenio con la empresa de Seguros **Generali España** y con la empresa **Oteclima**. La primera es una de las aseguradores más reconocidas en todo el país, y la segunda tiene implantación a nivel nacional, con una gran trayectoria en la ejecución y mantenimiento de instalaciones térmicas.

HUELVA

PP y ciudadanos llevarán a las cortes la reforma de la LPH y una ley contra el intrusismo en el parlamento andaluz

Con tal fin, el preasidente del Colegio ha tenido encuentros con el parlamentario andaluz de Ciudadanos **Julio Díaz**, y con el presidente del PP provincial y también parlamentario andaluz, **Manuel Andrés González**, así como con el senador y secretario general del PP en Huelva, **José Enrique Sánchez**, a fin de transmitirles la voluntad de los ad-



ministradores de fincas de promover en las Cortes Generales -Congreso y Senado- la reforma integral de la actual **Ley de Propiedad Horizontal**.

La consecución de “**una nueva Ley estatal que reforme la actual Ley de Propiedad Horizontal**, que ha quedado obsoleta, es un trabajo a nivel nacional que se ha retrasado a causa de la pandemia”, detalló el presidente del COAF, **Alejandro Chamorro**, quien desea “apoyar desde Huelva y reforzar todos los cauces de interlocución necesarios para que esta reforma salga adelante y que se plasme lo antes posible, como así lo están trabajando desde el Consejo General de Administradores de Fincas de España -CG-CAFE-, donde llevan años trabajando para conseguir un nuevo texto”.

Tanto el senador por Huelva del PP, **José Enrique Sánchez**, como el portavoz de Ciudadanos, **Julio Díaz**, expresaron al presidente del Colegio su voluntad de “transmitir a sus compañeros esta iniciativa nacional, a fin de analizarla y hacerle un seguimiento desde las Cortes Generales”.

MADRID

El Colegio de Madrid renueva su acuerdo con el Colegio de Segovia

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid- ha renovado el acuerdo de colabora-



ción que mantiene con el Colegio de Segovia desde el año 2002.

Ratificado el pasado 24 de septiembre por **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid, y **Natalia Grande**, su homónima en el colegio segoviano, este convenio posibilita a los administradores de fincas colegiados en Segovia acceder a los **servicios** del Colegio de Madrid en las mismas condiciones de sus compañeros.

Entre otros servicios, destacan la **atención personalizada** por parte de las distintas Asesorías -jurídica, fiscal, laboral, técnica de Arquitectura, técnica de Industria, de Protección de Datos, de Gestión Empresarial, de Seguros...-; la asistencia a cursos de formación, ya sea presenciales o a través de las webinars; así como la participación en los seguros de Caución, Responsabilidad y Civil y Defensa Jurídica; el acceso al programa informático Colmadwin; y la recepción de información general de circulares y revistas profesionales.

MÁLAGA Y MELILLA

Toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno

El 17 de septiembre **Manuel Jiménez Caro** tomó posesión como presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. En el acto, celebrado en el auditorio Edgar Neville de la Diputación de Málaga, se proclamó la nueva Junta de Gobierno que resultó electa en las elecciones del 16 de diciembre, incluyendo al vocal de **Melilla** que se eligió con posterioridad en el mes de julio, en este acto que se ha tenido que retrasar debido a la crisis



sanitaria de la COVID-19.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Manuel Jiménez**, agradeció a los colegiados su **confianza** y recordó cuáles son los principales objetivos para los próximos años. Entre ellos, ya ha comenzado a trabajar en un Colegio más **próximo** en el que los colegiados pueden participar libremente en las diferentes áreas que permiten su funcionamiento. De esta forma, a principios de este año se crearon las **Comisiones de Trabajo**, a las que se han adherido casi un centenar de colegiados y con las que ya se están planteando los primeros proyectos para cumplir con el resto de objetivos de la candidatura.

MURCIA

Guía de obras de accesibilidad en comunidades de propietarios



La Federación de Asociaciones Murcianas de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de la Región de Murcia -FAMDIF-, ha publicado una nueva edición de la “**Guía de obras de accesibilidad en comunidades de propietarios**”, en la que el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia -COAFMU- colabora en su redacción, fruto del Convenio suscrito entre **FAMDIF** y el COAFMU.

La Guía fue presentada en la Consejería de Política Social de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia -CARM-, en un acto dirigido por la presidenta de FAMDIF, **Carmen Gil**, y la vicepresidenta de la CARM y Consejera de Política Social, **Isabel Franco**, al que acudieron el presidente del Colegio, **Carlos Antón**, el director general de Vivienda de la CARM, **José Francisco Lajara**, y el CEO de Aethicus, **Pedro Rivera**.

Esta Guía explica, de forma sencilla y didáctica, qué obras de accesibilidad se pueden realizar, cómo solicitarlas, si tienen carácter obligatorio, o quién

asume el coste, entre otras cuestiones. La Guía se ha publicado en versión **digital e impresa**, y va dirigida al ciudadano en general, por lo que resulta útil proporcionarla para aclarar las dudas que les puedan surgir al respecto a presidentes o propietarios de comunidades.

NAVARRA

Feria EDIFICA 2021

Tuvo lugar en Pamplona la Feria **Edifica 2021**, el evento de **Edificación Sostenible**, los días **1 al 3 de septiembre**. en el **Jardín de la Ciudadela**, donde profesionales y público en general visitaron las 57 empresas y entidades representadas.

Se trata de un encuentro bienal impulsado por el **Consortio Passivhaus**, y patrocinado por **Acciona**, con la colaboración de **Gobierno de Navarra, Ayuntamiento de Pamplona y Nasuvinsa**.

Fueron tres días donde se debatió el rumbo del futuro de la construcción con **mesas redondas** con las principales figuras del panorama actual, que fueron retransmitidas en streaming. Y el **área expositiva** con los principales empresas del sector.



El **Colegio de Navarra** estuvo presente en la Feria en un stand institucional y **Salvador Díez Lloris**, Presidente del CGCAFE, participó vía on line en la mesa redonda sobre “**Rehabilitación Energética**”, junto con **Eneko Larrarte**, director general de Vivienda de Gobierno de Navarra, y **Alfredo Sanz**, presidente del Consejo General de Arquitectura Técnica de España, entre otros.

TARRAGONA

Formación en alternancia dual



Para poder tener **alumnos en prácticas** en los despachos de los administradores, el Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona firmó con el **Departament d'Ensenyament** el convenio de colaboración con **FP DUAL**, y el Colegio considera que este será muy provechoso a fin de tener personal formado en el mismo **despacho** del administrador.

Esta formación en Alternancia DUAL combina el tiempo en el centro educativo y el tiempo de actividad del alumnado en la empresa, con el objetivo de disponer de personas cuali-

ficadas, al adaptarlos a las necesidades del profesional colegiado.

La empresa, a partir de los **currículos** del alumnado que le proporciona el Centro Educativo realiza un proceso de selección, acogiendo al alumno/aprendiz con **contrato** o bien **becado**.

TENERIFE

Donación a La Palma



La Junta de Gobierno del CAFTenerife ha donado **3.000 euros** para los afectados por la **erupción** de

la isla de La Palma. Se trata de una primera acción solidaria, a la que seguirán otras para incrementar la ayuda económica a la ciudadanía de la isla, en parte de la mano de otros **colegios** que se han ofrecido a colaborar.

Desde que se tuvo conocimiento de que el volcán había entrado en erupción, el presidente del CAF tenerfeño, **Luis García**, expresó la solidaridad de los administradores de fincas con la **población** y compañeros de La Palma, a través de un mensaje en las redes sociales. En ese momento todo era incertidumbre, y aún no se habían producido los efectos devastadores que todos conocemos ya. Pronto llegaron también los **mensajes solidarios** y de

apoyo desde el Consejo General y de otros Colegios.

El presidente contactó inicialmente por teléfono con los administradores de fincas de La Palma para conocer su **situación**, quienes le explicaron la situación profesional y personal. Además, unos días más tarde convocó una reunión junto con la vicepresidenta, **Olimpia Oliva**, en la que participaron tres administradoras de fincas con edificios en Santa Cruz de La Palma, Los Llanos y Puerto Naos, esta última la zona más afectada.

Las administradoras de fincas con inmuebles precisaron que gestionan unos 20 edificios en zonas bajo la lava, y precisaba una de ellas que había calculado unas **200 personas afectadas**. Aunque la mayoría son segundas residencias. Lo que sí afecta a toda la isla es la enorme cantidad de **ceniza** que se acumula en algunos inmuebles, y que ha obligado a incrementar la limpieza, y por tanto, los gastos.

Sobre esto último, se les informó de que dichos gastos son, en principio, **consorciables**, aunque la duda, al ser una crisis volcánica que se mantendrá en el tiempo, es cómo y cuándo hacer esta gestión. En este sentido, el Colegio se comprometió a informarse con el **Consortio**, y a realizar una formación para aclarar las dudas con la directora del organismo, un experto en seguros y el consultor y administrador de fincas de Lorca Iván Gea.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Inauguración de la sede de Castellón

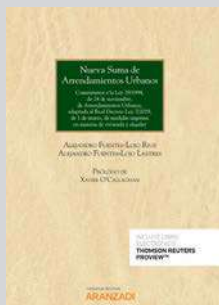


El 29 de septiembre fue la inauguración de la remozada sede del colegio de Administradores de Fincas de **Castellón**. Más moderna, más amplia y luminosa. Desde 2012 en el corazón de la ciudad y con todos los servicios necesarios, para **atender** a los colegiados de la provincia. Ante las **autoridades** y la Junta de Gobierno, el **padre Ángel** nos acompañó en un momento tan emotivo. El acto terminó con el corte de la cinta inaugural por parte del presidente **Sebastián Cucala**.

Nos acompañaron:

- **Salomé Pradas**, senadora por Castellón.
- **Soledad Ten**, subdelegada del Gobierno en Castellón.
- **Eva María**, directora territorial de Presidencia de la Generalitat Valenciana en Castellón.
- **Santiago Agustí**, diputado provincial de Hacienda.
- **Susana Marqués**, alcaldesa de Benicasim.

Gran día para recordar.



NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

p.v.p. (con IVA) 100,00 € 900 páginas

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



MEMENTO INMOBILIARIO 2020-2021

Lefebvre El Derecho

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

El Memento Inmobiliario es la referencia de consulta más práctica, rápida y eficaz sobre todas las cuestiones jurídicas relacionadas con los inmuebles. En él encontrarás de forma sencilla, sin rodeos, toda la información jurídica relativa a la planificación y edificación del inmueble, su construcción, su comercialización, los distintos aspectos de la ordenación gestión y explotación del inmueble construido, así como los aspectos fiscales, registrales y contables de las operaciones inmobiliarias.

Por ello es la obra de referencia para todos los profesionales que trabajan en el sector inmobiliario, desde arquitectos y constructores cuyo trabajo se centra en la fase de planificación y edificación, promotoras que comercializan los inmuebles, administradores de fincas que los gestionan y las inmobiliarias y asesores inmobiliarios centrados en su comercialización.

Rigurosamente actualizado, en el Memento se abordan todas las novedades normativas, estatales y autonómicas, doctrinales y jurisprudenciales relacionadas con este sector. Todo ello con las ventajas de la sistemática Memento: garantía de rigor técnico y facilidad de consulta.



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3ª EDICIÓN

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

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

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



LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

p.v.p. (con IVA) 48,88 € 260 páginas

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

PETICIÓN DE LIBROS:

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

Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 – Fax 91 575.12.01

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

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

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

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

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?



OTIS



Imagine un ascensor que cambie el futuro

Presentamos **Gen360**, la nueva solución digital de transporte vertical de Otis. Gen360 reúne las últimas tecnologías en una solución integral para maximizar la eficiencia y el tiempo de disponibilidad. Gen360 supera los límites del diseño. Gen360 lleva la seguridad a otro nivel gracias al diagnóstico e intervención en remoto. Gen360 ofrece un servicio al cliente excepcional y unas funcionalidades de última generación. Gen360 está diseñado para usted. www.otis.com

Gen360[™]  **COMPLETAMENTE REINVENTADO**

901 24 00 24

