

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

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

Nº 198

4º trimestre 2021

**FONDOS NEXT GENERATION UE:**

**“ES FUNDAMENTAL QUE EL  
ADMINISTRADOR DE FINCAS  
COLEGIADO ACTÚE COMO AGENTE  
REHABILITADOR”**

**FRANCISCO JAVIER MARTÍN RAMIRO  
DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y  
SUELO DEL MINISTERIO DE  
TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA  
URBANA**

**PUNTOS DE RECARGA DE VEHÍCULOS  
ELÉCTRICOS EN LAS COMUNIDADES DE  
PROPIETARIOS**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



**EL TRABAJO CONJUNTO, CLAVE DEL ÉXITO PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**



**Estamos cerca de ti.**

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

**Somos Orona.**

**Getting closer.**

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



## 30 AÑOS DEL TRATADO DE MAASTRICHT: LA UNIÓN HACE LA FUERZA

**H**istóricamente en Europa se han resuelto los conflictos a través de las armas.

Como todos conocemos, las guerras entre países en el viejo continente se han sucedido de manera permanente durante siglos y han generado muchísimo dolor. Las soluciones impuestas por la fuerza duran lo que tarda en llegar el rearme. Los conflictos son inherentes al ser humano y, al contrario de lo que hemos hecho en el pasado, si conseguimos resolverlos por consenso nos fortalecen.

La superación de las enormes heridas que dejaron las **guerras mundiales** determinó que fuera necesario encontrar nuevas formas de colaboración entre los estados europeos que evitaran la resolución de los conflictos por las armas y lograsen el **fortalecimiento** del conjunto de los países europeos mediante el **consenso**, superando juntos las diferencias e intereses contrapuestos. Desde los años 50 se sucedieron diferentes tratados que dieron lugar a varias entidades y organizaciones supranacionales que se conocieron como las Comunidades Europeas: la CECA, Euratom y la CEE.

En febrero de 1992, **justo hace ahora 30 años, se firmó el Tratado de Maastricht** que establece las bases de la Unión Europea tal como la conocemos en la actualidad. Con su entrada

“Con todos los fallos y limitaciones que existen, la historia reciente ha demostrado que esta vía de cooperación es capaz de fortalecer al conjunto de Europa al mismo tiempo que beneficia a cada uno de los países miembros”

en vigor se unen a las Comunidades Europeas otros dos pilares de esta nueva estructura: una Política Exterior y de Seguridad Común y el Ámbito de Justicia y Asuntos de Interior.

Con todos los fallos y **limitaciones** que existen, la historia reciente ha demostrado que esta vía de **cooperación** es capaz de fortalecer al conjunto de Europa al mismo tiempo que **beneficia** a cada uno de los países miembros. En Europa es mucho más lo que nos une que lo que nos separa.

De hecho, en mi opinión, se deberían fortalecer más las **políticas europeas** eliminando las rigideces que impiden un mayor desarrollo de la Unión Europea. Esta será la única forma de **competir** en el mercado actual con los EEUU y los gigantes asiáticos, para así poder garantizar nuestra forma de vida europea y los **servicios sociales** tal como demandamos los ciudadanos.

En nuestro **ámbito profesional** el impacto de la Unión Europea es enorme. Nos afecta en las cuestiones **energéticas**, las **subvenciones**, la

protección de datos, normas industriales, regulación en materia de consumo, normativa bancaria, IVA... Es imposible relacionar todas las normas que nos afectan a nosotros como profesionales y a nuestros **clientes** en el día a día de cada edificio.

Y es bueno también apostar por Europa en nuestro ámbito. El Consejo General está integrado en la **Confederación Europea de Profesionales Inmobiliarias (cepi.eu)** que es una asociación de organizaciones profesionales europeas en el ámbito inmobiliario en cuyo seno se debate sobre las necesidades e inquietudes de cada país y se ponen en **común ideas** que se trasladan a la Comisión o al Parlamento en las materias y problemas que nos afectan que, en realidad, son muy parecidos en cada uno de los países que formamos parte de esta estructura.

Celebremos el trigésimo aniversario de la firma del Tratado de Maastricht apostando por una **Europa más fuerte y más unida**. Sin duda, es nuestra mejor baza para afrontar el futuro porque **LA UNIÓN HACE LA FUERZA** ●

## SUMARIO



Ana Bozalongo analiza las diferencias entre estatutos y normas de régimen interior, que suscita un profundo debate sobre qué cuestiones se pueden incluir en uno y otro. Para Bozalongo, "es preciso diferenciar en cada uno de los casos lo que debe incluirse en las normas de régimen interior y en los estatutos, ya que las diferencias de objetivos de ambos instrumentos determinan que no puedan ubicarse en estatutos lo que pertenece a las normas de régimen interior y viceversa".



---

### CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### PRIMERA PLANA

8

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

18

---

### ESPECIAL

33

---

### NOS INTERESA

40

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

---

### LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

56

---

### NOTICIAS COLEGIALES

58



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

---

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

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

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

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

**Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasureditor@terra.es](mailto:alfasureditor@terra.es)

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

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

---



## CONSEJO GENERAL

# PLENO DEL CONSEJO GENERAL

**E**ste año el Pleno del CGCAFE se ha celebrado en Alicante a petición del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante, a quien el presidente del Consejo General, **Salvador Díez**, agradeció la colaboración prestada en la organización del Pleno y la Cena de Navidad.



*Salvador Díez y Augusto Soler, presidente del CGCAFE y del Colegio de Alicante.*

**Salvador Díez** inició el Pleno dando la bienvenida a los nuevos consejeros que se incorporaban tras las correspondientes elecciones en sus colegios territoriales, y a continuación se trataron los distintos temas del Orden del Día.

## Informe sobre las actividades desarrolladas por CEPI

**Luis de Prado**, representante del CGCAFE en la **Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias** –CEPI\_, presentó el Informe correspondiente a sus actividades, incidiendo, fundamentalmente, sobre el impacto en el **alquiler** y en las ciudades de las plataformas para arrendamientos turísticos, analizando el papel que deberían desempeñar los profesionales de la administración de fincas ante un sistema que “ha venido para quedarse”, explicó **De Prado**.

**Carmen Suarez**, vicepresidenta del Colegio de Tenerife, informó sobre la preparación de los actos conmemorativos de nuestro **Patrón Santo Domingo de la Calzada**, que será organizado por el **Colegio de Tenerife** y se celebrará los días **22** y **23** del próximo mes de **abril**, en Santo Domingo de la Calzada –La Rioja-

También **Manuel Jiménez Caro**, presidente del Colegio de Málaga y Melilla, informó sobre el programa desarrollado para el **XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas**, que organizado por este Colegio, se celebrará del **30 de junio al 2 de julio de 2021** en la ciudad de Málaga.

## Carlos Domínguez y Javier García-Bernal reciben el reconocimiento por sus 25 años en el Consejo General



*Carlos Domínguez*

**Carlos Domínguez García-Vidal**, secretario general del Consejo General, y **Javier García-Bernal**, asesor jurídico, han recibido un merecido homenaje por parte de los consejeros/as del Pleno del Consejo General por su dedicación y el trabajo realizado durante estos 25 años, en favor de los administradores de fincas colegiados, sus colegios territoriales y su Consejo General. Nuestro agradecimiento por todo lo que han aportado en estos 25 años. ¡Enhorabuena!

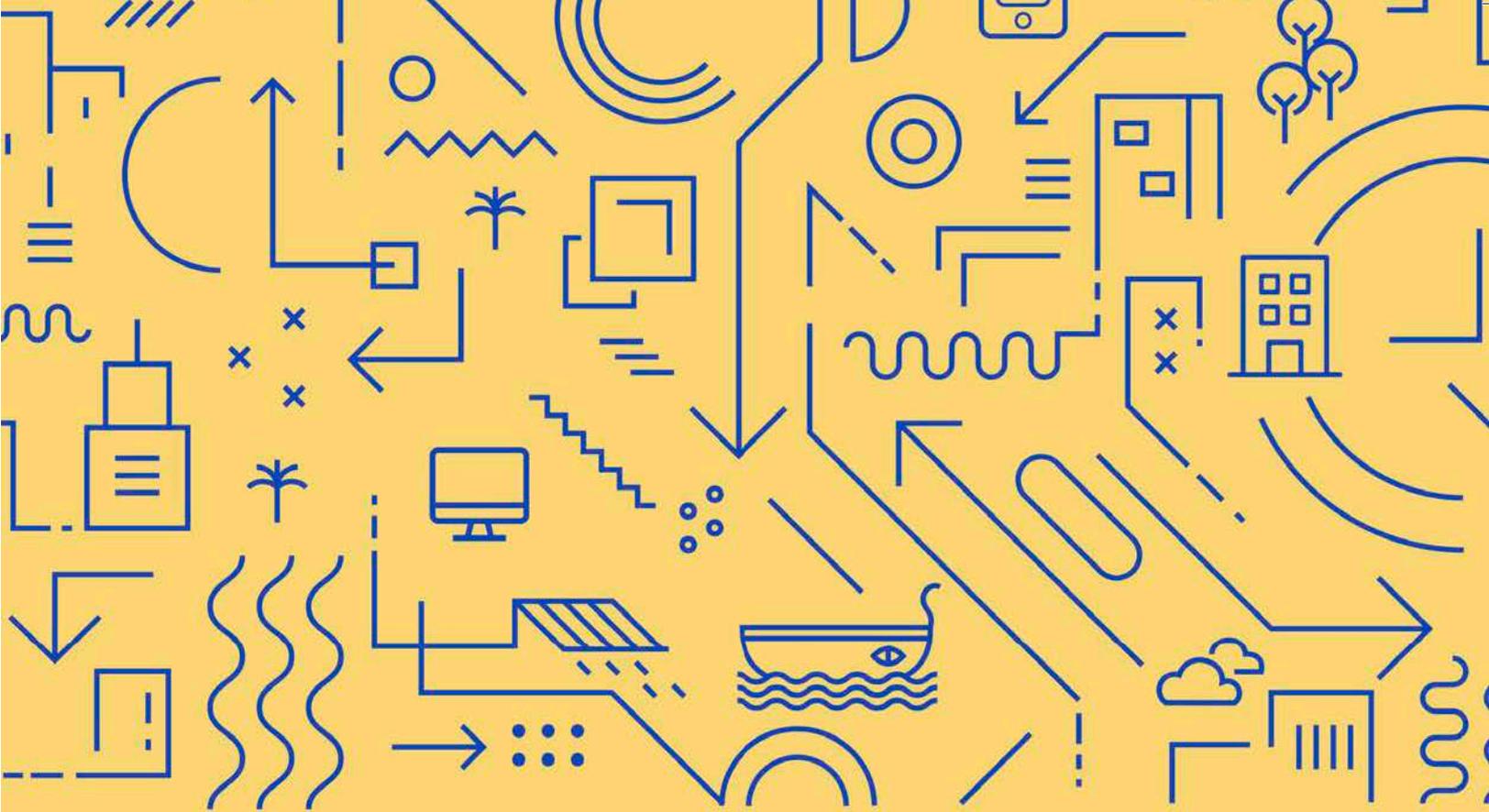


*Javier García-Bernal*

**La Coral del Milenario**, creada e integrada por Administradores de Fincas colegiados, ofreció, durante la Cena de Navidad, un recital de villancicos, y al finalizar su actuación, los asistentes reconocieron su magnífica interpretación con un gran aplauso.



**FE DE ERRATAS:** En el número 197 de nuestra Revista Profesional, en su página número 6, en la sección “...Otros actos del Consejo General”, se manifiesta que **Carmela Lavandeira** es presidenta del Colegio de Galicia, lo que es incorrecto, dado que es Vicepresidenta 1º de dicho Colegio, siendo su presidente **Martín Bermúdez**.



# 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**

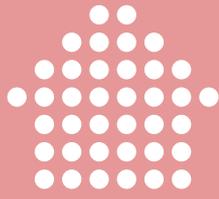
**[WWW.CNAF2022.ES](http://WWW.CNAF2022.ES)  
#CNAF2022**



**Administrador  
Fincas Colegiado**

Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla





## Fondos de Recuperación Europeos para la rehabilitación de Inmuebles

El CGCAFE ha celebrado una Jornada online sobre los “Fondos de Recuperación Europeos para la rehabilitación de inmuebles”, que ha sido impartida por Francisco Javier Martín Ramiro, director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y presentada por Salvador Díez LLoris, presidente del CGCAFE. Se trataron temas relacionados con el abono de las subvenciones, deducciones fiscales, plazos de presentación de las solicitudes de ayudas y el papel de los Administradores de Fincas colegiados en la tramitación de los fondos.



Foo. Javier García Ramiro

Presento la Jornada **Salvador Díez**, quien manifestó que “estos fondos son una gran oportunidad para nuestros clientes y la rehabilitación de sus edificios, y nosotros somos **esenciales** para informar sobre ellos, solicitarlos para las comunidades de propietarios y contribuir a mejorar la eficiencia energética de los edificios”.

A continuación, intervino **Francisco Javier Martín Ramiro**, que explicó el importante trabajo que se estaba realizando con los distintos sectores implicados, y manifestó que “si hay un **profesional** esencial para que los **fondos**

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

 CAFirma

Trabaja con seguridad



## NUESTRA MARCA DIGITAL

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

## EL RECURSO MÁS EFICIENTE

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

## SIEMPRE ACTUALIZADO

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

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

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



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

Te ayudamos a una migración fácil y efectiva  
[www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)

lleguen a los **ciudadanos**, son los Administradores de Fincas colegiados porque son los que mejor pueden trasladar toda la información, de una forma transparente, a la Comunidad de Propietarios. Y el Administrador de Fincas es esencial, además, en todo este proceso tan complejo para aunar voluntades”.

Durante su intervención, **Martín Ramiro** abordó temas

sobre cómo iniciar el procedimiento para la solicitud de las ayudas, las desgravaciones fiscales que se iban a aplicar, la función del Agente Rehabilitador, la documentación que será necesaria para optar a las ayudas, y que el objetivo es la realización de una **rehabilitación integral**, no solo de eficiencia energética, pero que se ha de conseguir, con ella, el objetivo de edificios más sostenibles y con menor coste energético.

# Fondos Next Generation: ¿Qué son y cómo puedo solicitarlos?

## AYUDAS PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

### **Ley de Propiedad Horizontal:**

Para la realización de obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable, será suficiente el **voto de la mayoría simple** de los propietarios. La misma mayoría será necesaria para solicitar las ayudas y sistemas de financiación para tales obras.

Establece que tienen la condición de gastos generales y, por ello, los propietarios/as están obligados a contribuir a su pago.

### **Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: deducciones en el IRPF e Impuesto de Sociedades:**

Se reconoce a las comunidades de propietarios personalidad jurídica propia, pero solo para solicitar créditos o financiación para la mejora de la eficiencia energética de los edificios de viviendas. Para el resto de cuestiones siguen siendo los propietarios/as a nivel individual los titulares de derechos y obligaciones, y no la Comunidad de Propietarios.

La norma recoge tres tipos de deducciones en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades. Las deducciones en el IRPF serían del 20% la primera, la segunda del 40% y la tercera del 60% de lo pagado por las obras.

### **Certificación Energética:**

En las ayudas concedidas a la Comunidad de Propietarios, la deducción se aplicará al pago realizado por cada propietario/a.

Se establece que se ha de reducir del consumo de energía, como mínimo, un 30%, y tras la rehabilitación la calificación de la Certificación Energética ha de ser A o B.

### **¿Y si la subvención la solicita un propietario/propietaria para su vivienda particular?**

Los propietarios/as, usufructuarios o arrendatarios que lleven a cabo obras en su vivienda con el objetivo de mejorar la eficiencia energética, podrán deducirse los porcentajes antes mencionados en su IRPF.

Para poder realizar la deducción, han de reducir, como mínimo, el 7% de su demanda de calefacción y refrigeración, o rebajar el consumo de energía no renovable, como el carbón, el gas o el gasoil.

Estas reducciones han de justificarse con mejora en la calificación del Certificado de Eficiencia Energética.

Hay que aportar las facturas de las obras realizadas.

### **¿Dónde puedo consultar las ayudas? ¿Y cómo puedo solicitarlas?**

Puedes informarte en: <https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/convocatorias>



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



Comercializadora especializada  
en  
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

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

**976 11 00 59**

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

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

**1. Escanee su FACTURA**

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

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

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

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

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

**AHORRO GARANTIZADO**  
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015



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

Comercializadora de Luz y Gas autorizada  
por el Ministerio de Industria



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGIA  
Y TURISMO

Síguenos   

## Fondos de Recuperación Europeos: impulso a la rehabilitación de edificios

# Francisco Javier Martín Ramiro

Director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

“Por cada actuación que realice el Administrador de Fincas colegiado, puede optar a una subvención por el trabajo realizado, porque sin duda alguna hay que reconocer así el trabajo del Agente Rehabilitador”

Por primera vez en la historia, la UE ha diseñado una respuesta conjunta de recuperación económica y social a través de los fondos llamados “Next Generation EU” para reconstruir Europa tras las consecuencias económicas, sociales y laborales producidas por la COVID-19. España recibirá 140.000 millones de euros del Fondo de Recuperación Europeo -Fondos Next Generation UE- hasta el año 2026, y parte de estos fondos serán destinados a la construcción, rehabilitación y energías renovables.

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y periodista

La **Comisión Europea** estableció, como una prioridad **esencial**, la rehabilitación energética de los inmuebles, ya que actualmente los edificios emiten el 36% de la contaminación con gases de efecto invernadero y son responsables del 40% del consumo energético total. Pero, aunque este sea el objetivo final, se pueden realizar y optar a las **subvenciones** para otros tipos de obras, como las que se realicen sobre elementos constructivos del edificio, instalaciones o mejoras en la habitabilidad y la usabilidad del edificio.

## Una profesión considerada esencial

Los **Administradores de Fincas colegiados** serán **esenciales** en la tramitación de estas ayudas para los edificios que gestionan, pero también, y no menos importante, para ofrecer toda la información necesaria a sus clientes sobre qué es **subvencionable**, cómo se tiene que gestionar la subvención y sus plazos. Para **Francisco Javier Martín Ramiro, director de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, “los Administradores de Fincas colegiados son actores esenciales para trasladar la información a los vecinos y solicitar las ayudas correspondientes para la financiación de las obras de rehabilitación. Es fundamental que el Administrador de Fincas colegiado actúe como **Agente Rehabilitador**”.

**¿Y qué establece la norma sobre el Agente Rehabilitador?** Su cometido es asesorar a la Comunidad de Propietarios y canalizar todas las gestiones que se tienen que llevar a cabo para realizar las obras y pedir las subvenciones, es decir, se ocupará de todo **el proceso** desde su inicio hasta su finalización.

Puede actuar como Agente Rehabilitador un profesional, una empresa o una entidad, y puede desarrollar este trabajo, por lo tanto, el Administrador de Fincas colegiado, que conoce perfectamente cuáles son las **necesidades** de los edificios que administran. “El trabajo durante el periodo del proceso va a ser muy **intenso**, y los Administradores de Fincas colegiados son **esenciales** en este proceso, por lo que convertirse en Agente Rehabilitador será un gran paso adelante para la profesión como colectivo y

# 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?

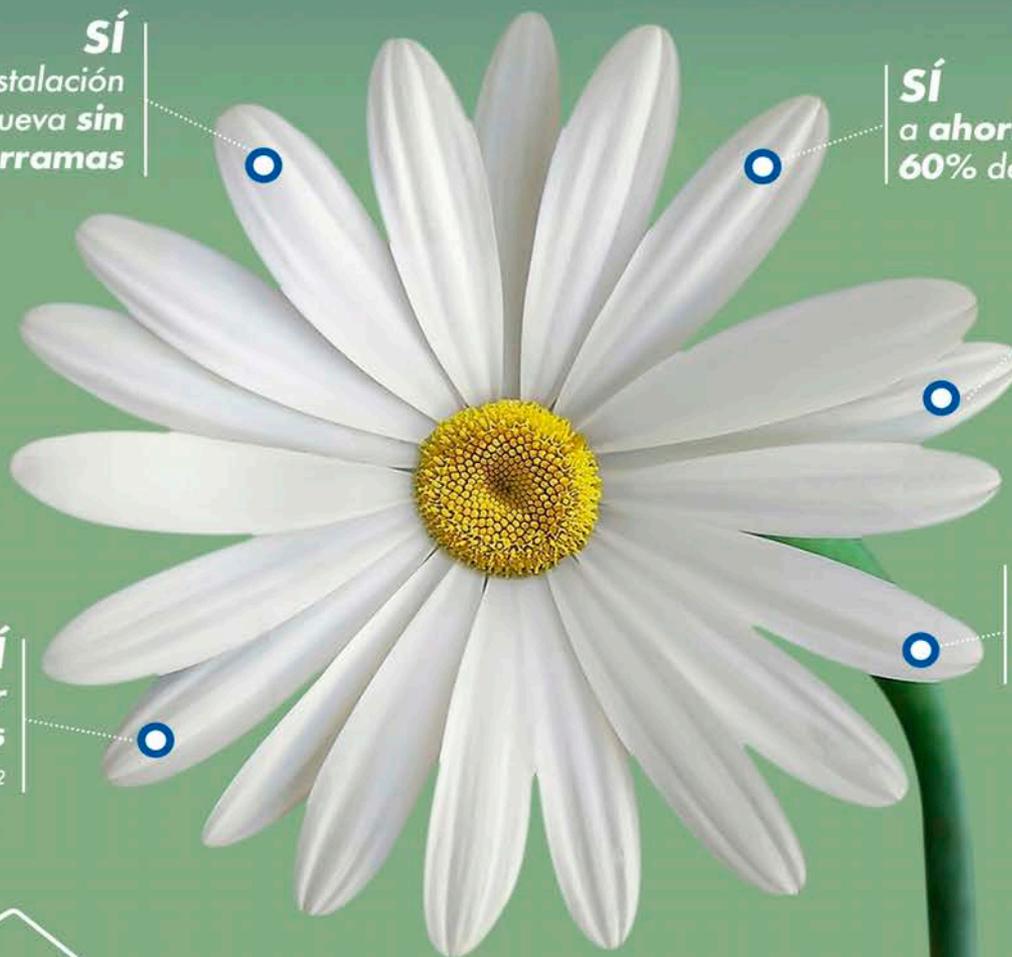
**SÍ**  
a una instalación  
nueva *sin*  
derramas

**SÍ**  
a ahorrar un  
60% de energía

**SÍ**  
a la energía  
renovable

**SÍ**  
a la calefacción  
24 horas

**SÍ**  
a reducir  
emisiones  
de CO<sub>2</sub>



**El calor + económico**

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



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

a nivel personal, ya que ampliará su campo de **actuación profesional**”, explica **Francisco Javier Martín**.

También considera **Martín Ramiro** que el Agente Rehabilitador se puede beneficiar de la **subvención**: “Por cada actuación que realice el Administrador de Fincas colegiado, puede optar a una **subvención** por el trabajo realizado, porque sin duda alguna hay que reconocer así el trabajo del Agente Rehabilitador”.

## Objetivo de las subvenciones

Las subvenciones a las que pueden acceder las **comunidades de propietarios** tienen que estar relacionadas, por tanto, con obras para la instalación de **energías renovables**, entre ellas los paneles fotovoltaicos y solares, además de aquellas que conlleven el **aislamiento de fachadas y ventanas**, instalaciones eléctricas más eficientes, control y gestión de la energía, entre otros. En opinión de **Martín Ramiro**, “es importante que el concepto de rehabilitación que se aplique sea integral, es decir, que abarque todo tipo de actuaciones, desde la conservación o rehabilitación a las energías renovables. El único requisito que se exige es que con estas obras se consiga, como mínimo, un **30% de ahorro energético**.”

El Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**. Este Decreto **modifica** la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, y la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** -Real Decreto Legislativo 7/2015-, y recogen algunas de las propuestas que en **materia fiscal** y la **toma de acuerdos** en las juntas de propietarios han realizado los Administradores de Fincas colegiados a través de su Consejo General -CGCAFE-.

Los Administradores de Fincas colegiados consideran muy **positivo** el quorum establecido para la **adopción de acuerdos** y que se apruebe la obligatoriedad del pago de las obras a los propopietarios/propietarios. También es una buena medida, el establecimiento de **deducciones fiscales** como una buena forma de incentivar las obras de rehabilitación, ya que serán muy efectivas para que las comunidades de propietarios aprueben las obras



---

“Los Administradores de Fincas colegiados son actores esenciales para trasladar la información a los vecinos y solicitar las ayudas correspondientes para la financiación de las obras de rehabilitación”

---

necesarias.

Estas deducciones, aunque se aplicarán en el **año** en que se **terminan** las obras, se pueden **solicitar previamente** con el presupuesto de la obra ya formalizado, y se aplicarán, exclusivamente, sobre la cuantía de las obras que no tienen subvención. Explica **Martín Ramiro** que las comunidades autónomas realizaran anticipos de las ayudas solicitadas, aunque el importe total solo se abonará al finalizar la obra.

## ¿Qué puedo incluir en la subvención?

Pero, además, todos los **costes** se pueden incluir en la inversión subvencionable y deducible del **IRPF**, como pueden ser los gastos de gestión, estructurales u honorarios, y también en su casi totalidad el **informe técnico**



¡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](mailto:desarrollo.comercial@mussap.com)  
y te daremos toda la información.

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

[www.mussap.net](http://www.mussap.net)

 mutua de seguros  
**mussap**

SEGUROS MUY NUESTROS.

---

“Puesto que el objetivo es el ahorro energético, se tiene que justificar con la Certificación Energética anterior y posterior a la obra que, como mínimo, se ha conseguido un ahorro del 30%”

---

**co previo** -el Libro del Edificio existente-, así como parte del coste de **ejecución material** de obras integrales. En palabras de **Francisco Javier Martín**, “*las ayudas para la vivienda particular pueden ser complementarias con las ayudas para las obras del inmueble. Por ejemplo, un cambio de ventanas en el piso o local, aunque el porcentaje de propietarios que lo solicite sea pequeño porque el resto ya las ha puesto nuevas, merecerá la pena realizarlo porque beneficiará al propietario individualmente y a la Comunidad de Propietarios, tanto por el ahorro energético como por las subvenciones, que son importantes*”.

## Regulación de las ayudas

Las ayudas para las obras de rehabilitación se regulan por la normativa de **ámbito estatal**, la **autonómica** y por las **ordenanzas locales**. Conocidas las distintas normativas, la Comunidad de Propietarios ha de contactar con un Agente Rehabilitador, que puede ser el Admi-

---

“Es importante que el concepto de rehabilitación que se aplique sea integral, es decir, que abarque todo tipo de actuaciones, desde la conservación o rehabilitación a las energías renovables”

---

nistrador de Fincas, para que solicite un **informe previo** al técnico competente sobre el estado del edificio, para conocer las obras que son **necesarias** y las actuaciones que se han de realizar en la rehabilitación. Una vez finalizadas las obras, se ha de demostrar que se ha **mejorado** la calificación energética del edificio, requisito sin el cual no se concederían las ayudas. “Puesto que el objetivo es el ahorro energético, se tiene que justificar con la **Certificación Energética anterior y posterior a la obra** que, como mínimo, se ha conseguido un ahorro del 30%, y tras la rehabilitación la calificación de la Certificación Energética ha de ser **A o B**”, explica **Francisco Javier Martín**.

El CGCAFE está **colaborando** con las distintas Administraciones Públicas en estos temas, y también la colaboración se está realizando para establecer sistemas que agilicen los trámites relaciones con la **rehabilitación** de edificios y viviendas en España, para que las ayudas públicas con cargo a los fondos **NEXT GENERATION** lleguen al mayor número posible de hogares y edificios. Para ello, el CGCAFE ha firmado convenios de colaboración con el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE, y con el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España -CGATE. Sobre estos acuerdos, **Martín Romero** considera “*que es fundamental, y me consta que los Administradores de Fincas colegiados están hablando con otros colectivos y existe una gran colaboración*”.

27.500 millones de euros serán destinados a impulsar la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables y la rehabilitación de inmuebles. Las previsiones del Gobierno para 2023 es que exista un parque de coches eléctricos de 250.000, con la creación de 100.000 puntos de recarga y la rehabilitación de 500.000 inmuebles. Un **ambicioso plan** que requiere el trabajo conjunto de las distintas administraciones públicas y los profesionales que son esenciales en este proceso. Para **Martín Ramiro**, “*tenemos un volumen de fondos tan importante y un plazo tan corto -hasta 2026-, que el camino ha de ser la actuación conjunta. Y en mi opinión, es importantísimo el trabajo que realizan los Administradores de Fincas colegiados porque conocen perfectamente las particularidades de cada zona del país y la situación de sus inmuebles*” ●



# 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.



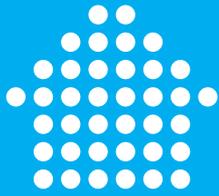
### TU SEGURO DE COMUNIDAD

**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 MEJORALIADO

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





## **Normas de regimen interior versus estatutos**

Con mucha frecuencia ya sea en cursos que imparto o en consultas que se me hacen a través del servicio de Asesoría Jurídica del Colegio, me plantean dudas sobre cuál es la diferencia entre estatutos y normas de régimen interior e incluso sobre que cuestiones se pueden incluir en unos u otros.

Por una parte, las normas de régimen interior se caracterizan y definen como las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia, buena vecindad entre los propietarios, así como a la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes, pero dentro de los límites establecidos por la Ley y los propios estatutos, no pudiendo ser contrarias a estos. Estas obligaran a todos los propietarios mientras no sean modificadas por acuerdo comunitario.

¿Nos estabas  
esperando?



**P**odríamos definir las como el auténtico «traje» de la Comunidad de Propietarios que junto con los estatutos suponen las directrices básicas para fijar las condiciones de la vida de una comunidad.

En contraposición los estatutos **podrían definirse** como el conjunto de reglas o normas existentes en una Comunidad de Propietarios que regulan el **uso o destino del edificio**, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones. Su existencia no es **obligatoria** y de hecho hay muchas comunidades que no los tienen. Los puede otorgar el promotor del edificio, que es el supuesto habitual, incluyéndolos en el Título Constitutivo o con posterioridad por acuerdo unánime de todos los propietarios, una vez constituida la comunidad.

Sin embargo, es preciso **diferenciar** en cada uno de los casos lo que debe incluirse en las normas de régimen interior y en los estatutos, ya que las diferencias de objetivos de ambos instrumentos determinan que no puedan ubicarse en Estatutos lo que pertenece a las normas de régimen interior y viceversa.

## Inscripción Registral

Veamos ahora cuales son las diferencias entre ambos:

Los **estatutos** tienen rango de ley, por lo que obligan legítimamente a su cumplimiento, mientras que las normas de régimen interior no.

Los estatutos se deben aprobar o modificar por **unanimidad**, mientras que para aprobar una norma de régimen interior solo es necesario el acuerdo de la **mayoría de propietarios** en asamblea comunitaria.

En cuanto al **objeto**, mientras que las normas de régimen interior regulan cuestiones de **convivencia** y de utilización de elementos y servicios comunes, los Estatutos regulan **el régimen jurídico** real de la comunidad.

Respecto a la **inscripción registral**, solo es **obligatoria** para los estatutos, que únicamente adquieren ese carácter con la inscripción, además de su eficacia ante terceros y se aprueban por unanimidad, mientras que las Nor-

---

“No es aconsejable una regulación exhaustiva, pues ello lleva al incumplimiento y a las discusiones, por lo que lo más conveniente es ir acomodando las normas, teniendo en cuenta las necesidades de cada momento”

---

mas se aprueban en Junta de Propietarios por mayoría simple, pero no se inscriben. Aunque puede redactarlas inicialmente el promotor del inmueble, no tienen fuerza o categoría de estatutos salvo que éste las incluya en la **Escritura de Obra Nueva y División Horizontal**, por lo que podrán ser modificadas en cada Junta por acuerdo de mayorías, a tenor de lo dispuesto en el art. 17.7 LPH.

La **Resolución** de la **DGRN** de 9 de enero de 2012 -SP/SENT/658444- y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 9 de septiembre de 2004 -SP/SENT/62349- señalan que no tiene acceso al Registro, al necesitar solo aprobarse por mayoría simple, mientras que para el Estatuto se requiere de la unanimidad además de que pueden modificar derechos y obligaciones.

## Principio de publicidad registral

Por lo que afecta a la **vinculación**, cualquier nuevo propietario quedara vinculado por los estatutos, precisamente por su inscripción en el Registro y por el principio de **publicidad registral erga omnes**, lo que no ocurre en el caso de las normas de régimen interior precisamente por esa ausencia de inscripción, por lo que no obligan a terceros adquirentes. Cualquier nuevo propietario no estará vinculado por no figurar estas normas en el Registro de la Propiedad. Esta es la diferencia más rotunda con respecto a los estatutos.

No obstante, lo anterior, las normas de régimen interior obligan a todos los propietarios que las han adoptado, por el principio de los actos propios, e incluso a cualquier **ocupante** del inmueble, siendo extensivas a

# La versión gratuita de FYNKUS por fin en tus manos



¡Ya no hay excusa!  
Llegó la hora de ser un Administrador de Fincas 4.0

- Comunidades ilimitadas
- Gratis para siempre
- El software que tiene todo lo que necesitas

Manual de  
Procedimientos



¡Descárgatelo ya!



los **arrendatarios**, sea cual sea el régimen de arrendamiento, es decir de larga duración, de temporada o incluso vacacional.

En este punto sería aconsejable que se **incluyese** en la LAU la obligación de los propietarios de entregar a sus inquilinos en la firma del contrato, una **copia** de esas normas, así como su colocación en lugar visible en el apartamento o vivienda alquilada, especialmente cuando se trate de un **alquiler turístico**. Evitaría conflictos vecinales y el que se pueda alegar desconocimiento.

Existe una **prevalencia** de los estatutos frente a las normas de régimen interior, precisamente por tener éstos, rango de Ley.

## Diferencia entre estatuto y normas de régimen interior

Veamos ahora la diferencia de ambas en cuanto a su **contenido**.

Como ya hemos dicho, las normas de régimen interior son el conjunto de reglas que regulan los detalles de la **convivencia** y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, no pudiendo:

Tratar sobre los **elementos privativos**.

Contener **limitaciones de dominio**.

Contener regulación sobre aspectos reservados por la Ley de Propiedad Horizontal al título constitutivo o a los

estatutos: por ejemplo, **la cuota de participación** o las actividades prohibidas

- No pueden estar en **contradicción** con el título constitutivo ni con los estatutos de la comunidad por lo que su contenido debe **limitarse**, entre otras cuestiones y a modo de ejemplo, ya que no existe un numerus clausus, a las siguientes cuestiones:

**1.- Uso de los servicios comunes:** reglas de uso de los ascensores, meses de funcionamiento de la calefacción general, horario de apertura y cierre del portal común.

**2.- Normas de convivencia:** tenencia de animales, horas para sacar la basura a alguna zona común, horas para ruidos de obras, horas de uso de la piscina o elementos deportivos o de recreo.

3.- Normas sobre facultades de los **órganos de la comunidad:** limitaciones a las facultades del presidente, etc.

4.- Normas sobre el sueldo y funciones de los **empleados de la comunidad**.

No es aconsejable una regulación **exhaustiva**, pues ello lleva siempre al incumplimiento y a las discusiones sin sentido, por lo que lo más conveniente es ir acomodando las normas en las sucesivas juntas, teniendo en cuenta la experiencia y las necesidades de cada momento.

De contrario, los estatutos trataran sobre las reglas relativas al **uso o destino** del edificio y sus elementos comunes:

- Reglas sobre el uso o destino de los **pisos o locales**.
- Reglas sobre el uso de **instalaciones o servicios**.
- Reglas sobre **gastos**.
- Reglas sobre **administración y gobierno**.
- Reglas sobre **conservación y reparaciones**.

También y aunque no venga expresamente referido en el precepto, también podrán contener normas sobre la posibilidad de **prohibir determinadas actividades**.

## ¿Puede sancionar una Comunidad de Propietarios?

Por último, vamos a referirnos **al incumplimiento** de esas normas por parte de los propietarios, partiendo de la premisa de que la LPH no articula mecanismos de defensa ante esos incumplimientos y de la obviedad de que las comunidades de propietarios no tienen facultades **sancionadoras**, por lo que no serán válidos los acuerdos imponiéndolas, ni fijando una graduación de correcciones en atención a la gravedad de la infracción. Por tanto y puesto que la comunidad carece de poder coercitivo, no sería aceptable una norma comunitaria, dentro del reglamento, que permita, por ejemplo, el **cor-te de luz** o de servicios generales, ya que este sistema es una forma de actuar coactiva que puede dar lugar incluso a la denuncia penal.

No obstante, en **supuestos concretos**, es posible que la comunidad pueda imponer 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.

Todo ello sin perjuicio de que la actividad pueda ser incluida en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal por su reiteración y/o **gravedad**, con las acciones previstas en dicho precepto, o que hayan producido **daños o perjuicios** materiales, los cuales igualmente pueden ser objeto de reclamación, por lo que cualquier transgresión de las conductas debidas por un propietario, arrendatario, o usuario del inmueble, deberá denunciarse ante la **Guardia Urbana** si se trata de una **actividad ilícita o molesta** para el resto de habitantes del edificio, pudiendo la comunidad acudir a la vía procedimental civil que recoge el mencionado art. 7.2, a la vía adminis-

---

“Puesto que la Comunidad carece de poder coercitivo, no sería aceptable una norma comunitaria, dentro del reglamento que permita, por ejemplo, el corte de luz o de servicios generales”

---

trativa o incluso a la penal.

Podemos **concluir** diciendo que, en el caso de **infracción**, no hay soluciones inmediatas, por lo que, en el supuesto de que determinados propietarios incumplan las normas, haciendo caso omiso de ellas y de los avisos verbales o escritos que se les hagan, nada más se puede hacer, ya que se trata de un problema de convivencia.

A mayor abundamiento decir que la ley no exige tenerlas, no obstante, en caso de disponer de ellas, su cumplimiento es **obligatorio**, como dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1988 y de las Audiencias Provinciales de Zaragoza de 22 de junio de 2006 y de Almería de 14 de noviembre de 2013, pero lo mismo cabe decir de cualquier acuerdo adoptado por la Junta sobre el funcionamiento y uso de los servicios y elementos comunes, aunque no conste en dicho documento.

En suma, cuando un propietario o usuario del inmueble hace un uso **inadecuado de los elementos comunes** o genera un daño, deberá responder por aplicación legal de las consecuencias de esa conducta dañosa, sin necesidad de estar sometido y compelido a condicionados de unas normas de régimen interior, lo que es extrapolable también a la **responsabilidad** por hecho ajeno del propietario al haberse producido, por ejemplo, un daño por su inquilino.

Respecto a los estatutos, reiterar que son de obligado cumplimiento para todos los propietarios tanto presentes como futuros, precisamente por su inscripción en el Registro de la Propiedad ●

# Requisitos formales en la redacción de las actas

El acta es el documento esencial de una Junta de Propietarios dado que refleja los acuerdos que se hayan adoptado en el desarrollo de la misma. Como veremos a continuación, la Ley de Propiedad Horizontal enumera los requisitos que deben cumplirse a la hora de redactarla, pero se queda corta, dado que la casuística existente al efecto es tan amplia que las situaciones a las que se enfrenta el Secretario-Administrador desde que se celebra la junta hasta que se envía el acta son de lo más variopinto.

En estos casos, dado que la LPH no contempla qué medidas debe adoptar el Secretario-Administrador cuando se encuentra en esta tesitura, vamos a tratar de analizar los casos más comunes y las posibles soluciones que pueden adoptarse al efecto.

PATRICIA BRIONES  
Asesora Jurídica CAFMadrid

De conformidad con el **artículo 19.2** de la LPH, el acta deberá cumplir con los siguientes requisitos formales:

- a) La **fecha** y el **lugar** de celebración.
- b) El **autor** de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter **ordinario** o **extraordinario** y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los **asistentes** y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El **orden del día** de la reunión.
- f) Los **acuerdos adoptados**, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

Me detengo en este último requisito porque “trae de cabeza” a los administradores, dada la insistencia de algunos propietarios de solicitar que se incluya en el acta, casi de forma literal, lo que han manifestado en un sentido o en otro a la hora de deliberar en la junta sobre un determinado asunto.

Como puede observarse, únicamente se hace referencia a que se **incluyan en el acta los acuerdos adoptados**, omitiendo cualquier referencia relativa a las intervenciones de los propietarios vertidas en el desarrollo de la junta -SAP Madrid de 3 de abril de 1995-.

---

“Las actas únicamente deberán incluir los acuerdos adoptados sin perjuicio de hacer una breve referencia al debate previo suscitado antes de proceder a la votación del acuerdo”

---



**CONSIGUE MÁS AHORRO PARA TUS COMUNIDADES**  
**Llama al 900 901 059**  
**o contacta en [comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)**

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

*además.....*

**OPTIMIZA TUS GESTIONES CON NUESTRA  
OFICINA ONLINE**

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

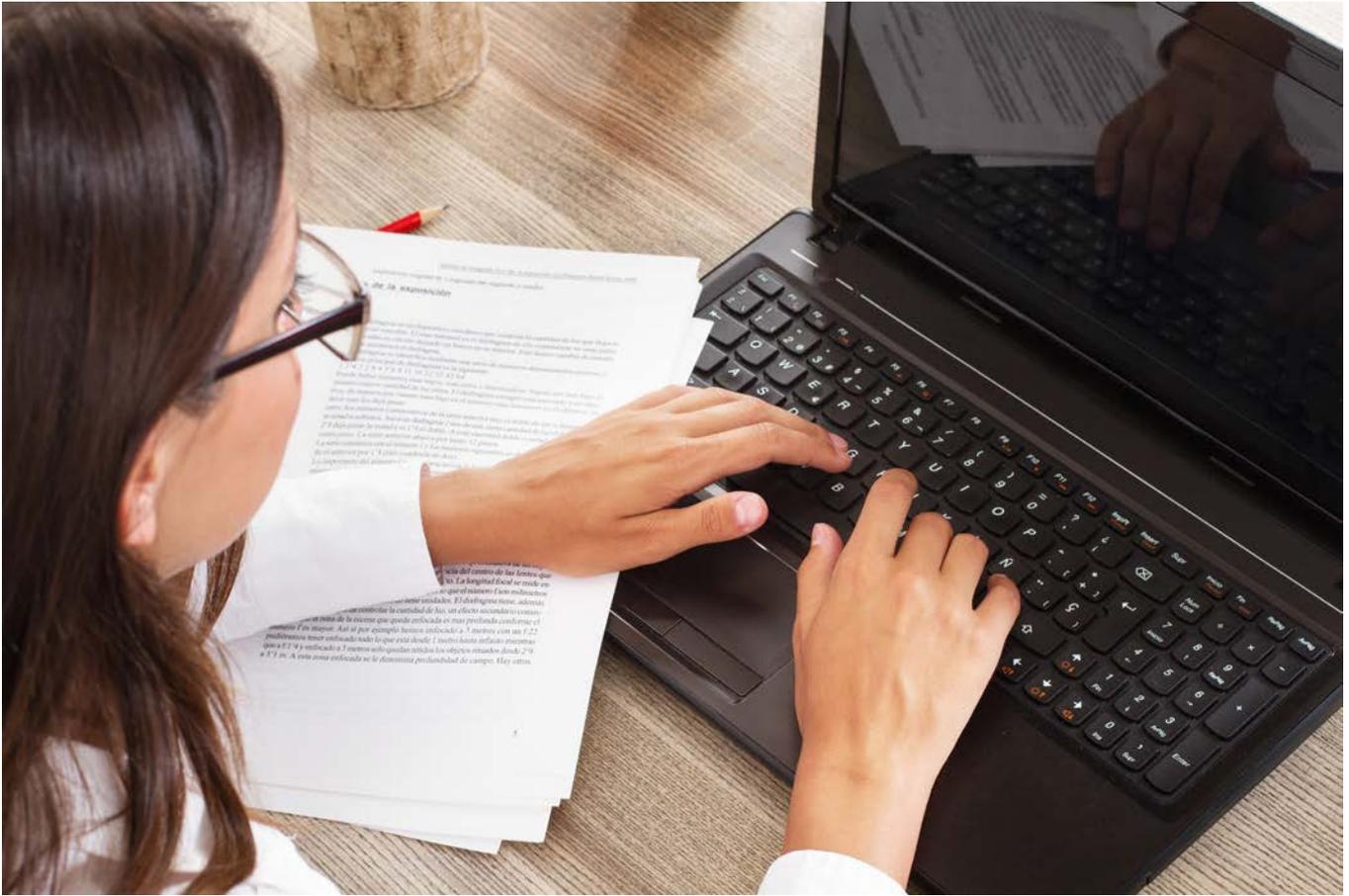
- ✓ **Modificaciones de Datos de Pago,**
  - ✓ **Cambios del Titular,**
- ✓ **Dirección de Correspondencia,**
  - ✓ **Potencia Contratada**
  - ✓ **Lecturas del Contador.**

*y además .....*

**LA POSIBILIDAD DE CONTABILIZAR EN AUTOMÁTICO**

*No esperes más*

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



Asimismo, tampoco menciona que deban **incluirse** las cartas o sentencias que el propietario, con la finalidad de potenciar su posición en la junta o ante una futura **impugnación** del acuerdo, solicite que se incluyan.

En consecuencia, las actas únicamente deberán **incluir los acuerdos adoptados** sin perjuicio de hacer una breve referencia al debate previo suscitado antes de proceder a la votación del acuerdo, pero sin que ello suponga, en ningún caso, incluir las opiniones de cada propietario y que solicitan mediante la recurrente frase “quiero que conste en acta”.

## Negativa del Presidente a firmar el acta

A su vez, en su apartado tercero el **artículo 19** de la citada Ley señala que el acta debe cerrarse con las firmas del **Presidente** y del **Secretario**.

Para ello, el Administrador, que habitualmente es nombrado también para el cargo de secretario, procederá a **redactar** el acta, teniendo en cuenta lo acontecido en la

---

“Ante su negativa para proceder a la firma del acta, lo primero que deberemos hacer es analizar los motivos que causan este proceder”

---

junta, para posteriormente darle traslado al Presidente para que proceda a firmarla.

Este requisito, de aparente sencillez, constituye, en muchas ocasiones, un camino de **espinas** para el Secretario.

Es muy habitual que el Presidente no quiera firmar el acta por no estar conforme con su redacción. Ante su **negativa** para proceder a la firma del acta, lo primero que deberemos hacer es **analizar** los motivos que causan este proceder y, si realmente tiene o no razón procediendo a su rectificación, siempre y cuando se encuen-



# 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**

tre justificado y no desvirtúe ni **modifique** los acuerdos adoptados en la junta.

Pero, ¿qué ocurre si el Presidente no se limita a realizar meras sugerencias o precisiones sino que, por el contrario, pretende redactarla de tal forma que no sea fiel reflejo de lo ocurrido en la junta o, incluso, **incluir** acuerdos que, en realidad, **ni se votaron** ni mucho menos se adoptaron?

En este caso, pese a que se produce una situación cuanto menos violenta e incómoda, el Secretario-Administrador debe mantenerse firme en su postura y no plasmar su **firma** en el acta propuesta por el Presidente y enviar a los propietarios la que él haya redactado.

Es importante señalar que, en caso de negativa del Presidente, no podrá firmar por él el **Vicepresidente**.

Por ello, dado que la falta de la firma del Presidente constituye un **defecto formal** del acta, al final de la misma, deberá incluirse una diligencia final explicando la causa que lo justifique.

## Cierre y firma del acta

Es muy probable que la situación generada se traduzca en que Presidente y Secretario envíen sus respectivas actas y en la siguiente junta que se celebre se **apruebe** uno de los dos textos mediante el acuerdo adoptado por **mayoría simple**. Para ello, en la convocatoria deberá incluirse el punto “Ratificación del acta de la junta celebrada el día (...)”.

Aprovecho para aludir a un punto del orden del día que, de forma tan habitual, se incluye en las convocatorias y, en consecuencia, en las actas: **“Lectura y ratificación del acta de la junta anterior”**. Este punto únicamente es necesario incluirlo cuando se han realizado **subsana- ciones** al acta posteriores a su envío a los propietarios. De esta forma, evitaremos volver a remover asuntos tratados en la junta anterior.

Como se ha comentado con anterioridad, el acta debe firmarse por el Secretario y por el Presidente.

Deberá ir firmada por el Presidente **saliente**, dado que fue quien presidió la junta aunque se haya nombrado a otro propietario para que ostente el cargo en apartado de “Renovación de cargos”, puesto que ese acuerdo no será ejecutivo hasta que se levante la sesión.

En el caso de que el Presidente no asista a la junta y no le pueda sustituir el Vicepresidente, bien porque no exista el cargo o bien porque existiendo tampoco haya asistido, al inicio de la junta se nombrará, entre los propietarios, un presidente “ad hoc” quien procederá a firmar el acta.

Una pregunta que suele plantearse con frecuencia es si, en el supuesto de que la junta haya sido convocada por **el 25% de las cuotas o la cuarta parte de los propietarios**, éstos asumen la condición de Presidente de esta junta y, en consecuencia, además proceden a la firma del acta. Pues bien, únicamente tendrán la consideración de **promotores/convocantes** de la junta pero, en ningún caso, asumirán ni el cargo ni las funciones del Presidente salvo que éste decida no asistir y entre esto se nombre a un Presidente para este junta ●

## Subsanaciones del acta

Si con posterioridad al envío del acta, se han apreciado en su redacción **errores** materiales o aritméticos, éstos podrán subsanarse emitiendo una **diligencia de subsanación**, firmada tanto por el Secretario como por el Presidente, informando de dicha rectificación a todos los propietarios y sometiendo dicha subsanación a su aprobación en la próxima Junta de Propietarios, tal y como lo establece el artículo 19.3.3º de la LPH.

Por último, añadir que aunque en la redacción del acta se **vulnere** el cumplimiento de los requisitos formales previsto en el art. 19, no supondrá la **invalidez** del acuerdo adoptado, siempre y cuando del contenido del acta se deduzca la voluntad clara y manifiesta de los propietarios a la hora de adoptar un acuerdo.

# Casuística de los puntos de recarga de vehículos eléctricos en las comunidades de propietarios

Uno de los temas que se está planteando con mayor frecuencia en las comunidades de propietarios es el relativo al tema de los vehículos eléctricos que necesitan puntos de recarga.

Aunque sean pocos todavía los propietarios de este tipo de vehículos, cada día hay más ciudadanos que se encuentran con problemas en sus edificios, que no están contruidos para instalar puntos de recarga de vehículos eléctricos.

VICENTE MAGRO SERVET  
Magistrado del Tribunal Supremo

**E**l avance e introducción del vehículo eléctrico en nuestro país es **lento**, pero ya se están adquiriendo vehículos y las comunidades en donde los están aparcando necesitan dar una solución a los comuneros que tengan que recargar su vehículo eléctrico.

Sin embargo, la regulación única que existe en el artículo 17.5 LPH **no da respuesta** a muchas de las dudas que se plantean en la práctica diaria, que debe contar, también, con el visto bueno de las **compañías eléctricas** a la hora de instalar los correspondientes contadores, cuyo importe será abonado por los comuneros que decidan la instalación de estos puntos de recarga.

## La petición y el enfoque colectivo

Este es el tema capital, ya que el legislador lo afronta como una mera petición, pero afectará la obra a elementos comunes, y el tema de cómo se pone el contador está ahí.

Por ello no es tan **sencillo**. Lo normal es que el comunero presente al Presidente un **escrito** acompañado del **informe de un técnico** competente acerca de cómo se llevará a cabo la instalación, y si no tiene grave afectación, le daría el visto bueno como si se tratara de una obra privativa del art. 7.1 LPH.

---

“Por tratarse de un aprovechamiento privativo conlleva, inexorablemente, que el comunero deba correr con los gastos devengados de instalación y del coste de la electricidad consumida”

---



Pero si la afectación a **elementos comunes** es relevante, como sería en el caso de tener que tocar o hacer **obra** importante en elementos comunes, sería la **Junta** la que, por mayoría simple, podría y debería tomar una decisión sobre este tema, fijando un **protocolo** acerca de cómo se instalan los puntos de recarga en la comunidad. Incluso incorporándolo a las normas de régimen interno.

Esta sería la postura más recomendable al objeto de igualar y fijar criterio homologado para todo aquél que quiera instalar el punto de recarga. No olvidemos que- y siempre lo he recomendado-, no es práctico ni recomendable llevar a junta temas desde el punto de vista **individual**, sino que es preferible llevar temas colectivos para que la **respuesta** que se dé lo sea para todos, no solo para unas pocas personas, porque el día de mañana otro comunero comprará otro vehículo eléctrico y estaremos ante la misma situación, y es por ello por lo que es preferible que se les dé solución a los vecinos que quieran adquirir un vehículo eléctrico, pero una **solución homologada** que se quede y fije como criterio acerca de cómo hay que actuar en este tipo de casos.

---

“Es preciso que la compañía eléctrica aporte una solución de individualización del consumo, evitando a la comunidad asumir problemas y un control del gasto que no le corresponde”

---

Por ello, lo mejor es llevarlo a junta para fijar el método de instalación, porque si afecta a elementos comunes sí que haría falta, ya que en el caso de que afecte a estos elementos la comunidad debería autorizar la obra, con lo que la mera comunicación que fija el art. 17.5 LPH solo lo es si por la configuración del lugar de la obra se trata de una **obra menor**.

# Sophia

## la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios



Ahorros de hasta **30%** de la energía consumida en calefacción



Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio. ¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



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](http://www.ista.es)

**ista**

---

“Al instalarse en elementos comunes la comunidad está en disposición de exigir la instalación del contador al no tener la obligación legal de asumir un consumo ajeno a los servicios comunes”

---

## La asunción de los gastos

Nos planteamos ahora si, en los supuestos en los que un comunero pretenda instalar un punto de recarga, ¿la instalación irá por cuenta del interesado y en cuanto al consumo, debería instalar un contador?

Por descontado que todos los **gastos** que suponga la instalación del punto de recarga vienen a cuenta del **comunero**. Nótese que la LPH en este aspecto es muy escueta, ya que solo señala que “el coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma”.

Por ello, el hecho de tratarse de un aprovechamiento privativo conlleva, inexorablemente, que el comunero deba correr con los gastos devengados de **instalación** y del **coste de la electricidad consumida**. Por ello, lo correcto será que cuando el comunero traslade a la comunidad la decisión de instalarlo, esta le responderá haciendo constar que ello se permite siempre y cuando instale un **contador** y cubra los costes de forma absoluta, ya que el legislador da por sentado esta circunstancia al no entender que deba hacerse constar en una norma esa circunstancia cuando se trata de un **uso privativo**.

Lo que no es admisible es que se instale el equipo y corra con el gasto la comunidad. Además, al instalarse en **elementos comunes** la comunidad está en disposición de **exigir** la instalación del contador al no tener la obligación legal de asumir un consumo ajeno a los

servicios comunes.

Tampoco sería recomendable que la solución dada en la junta donde se homologue la respuesta sea que se conecte con el contador de la comunidad y el comunero pague “**un precio estimado**”. Ello solo planteará problemas.

## Consumo individualizado

Es preciso que la **compañía eléctrica** aporte una solución de “**individualización del consumo**”, como lo hace en los pisos o locales de cada comunero, evitando a la comunidad asumir problemas y un control del gasto que no le corresponde.

De esta manera, los gastos derivados de la instalación son de cuenta de quien lo quiera instalar y si el suministro para su vehículo en un garaje comunitario debe ser el titular el que lo abone o el **inquilino**, según el pacto que estos tengan en su **contrato de arrendamiento**, y quedando al margen la comunidad, pero, sobre todo, dando cuenta siempre con la petición del **proyecto de ejecución** al Presidente y Administrador de Fincas colegiado, a fin de que se conozca el sistema de instalación, asumiendo el inquilino o su titular los daños y perjuicios que se deriven de esa instalación.

Esto también es importante, por si a consecuencia de la instalación existen **daños** causados en la comunidad que deberían ser asumidos por el peticionario, y contestado de esta manera y haciéndolo constar en el protocolo que se aprobaría en la junta para incluirlo en las normas de régimen interno como “**Protocolo para permitir la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en garajes comunitarios**”.

De esta manera, la instalación que hace el inquilino o el titular se hace siempre a expensas de las **necesidades futuras** de la comunidad en el uso de esos elementos comunes, al punto de que cuando el Presidente le conceda la autorización, le advertirá de que esa forma de ejecución se podrá rectificar -corriendo de cuenta del titular los gastos que ello tuviera-, si fuere preciso por las necesidades de la comunidad ●

# ESPECIAL

---



## Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda

El martes 26 de octubre de 2021 el Consejo de Ministros ha tomado en consideración en primera lectura el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda con el texto que se indica en este trabajo, haciendo constar que esto no es más que un “borrador “, que puede tener pocas o muchas rectificaciones cuando se presente al Congreso de los Diputados como PROYECTO y en este trámite obligado -y también en el Senado- puede haber y habrá modificaciones por los pactos que se hagan entre distintos partidos políticos. Es decir, ahora mismo no se puede aventurar con un mínimo de seguridad, de que este sea el texto definitivo, pero en todo caso, no está de más hacer unos pequeños comentarios que, como otras veces, remitiré al Ministerio correspondiente, lo que he hecho siempre cumpliendo una particular responsabilidad moral y técnica, que se han tenido en cuenta algunas veces por el respectivo Gobierno, especialmente en la Ley 29/94, que en mi opinión ha sido la normas más completa de todas las Leyes y RDL posteriores sobre los Arrendamientos Urbanos Pero quiero dejar claro y reiterar que lo que viene a continuación no es la Ley, ni siquiera el Proyecto, pero sí puede servir de orientación, aunque con seguridad habrá cambios y en este caso se harán nuevos comentarios al respecto.

# Texto literal del anteproyecto y comentarios

“Se trata de una norma pionera en la actual etapa democrática, que refuerza el ejercicio del derecho constitucional ofreciendo instrumentos efectivos a las Administraciones territoriales competentes para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, respondiendo de un modo especial a aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso, con un particular enfoque en aquellos ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

Tras esta primera lectura, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará propiamente la tramitación del Anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos, y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo a Consejo de Ministros para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales.

La futura Ley de Vivienda forma parte de las reformas e hitos que el Gobierno se ha comprometido con la Comisión Europea a llevar a cabo en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) El texto es el siguiente:

## Medidas y objetivos del Anteproyecto de Ley

El Anteproyecto de Ley incluye importantes medidas e instrumentos para alcanzar los objetivos de mejora del acceso a la vivienda, destacando las siguientes novedades:

1. Con la futura Ley no se podrá volver a **enajenar** el parque público de **vivienda social**, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protec-

“Lo más importantes es que haya compensaciones atractivas, sin excesivas exigencias, pues es lo que más puede atraer a la inversión privada”

ción. Para ello el Anteproyecto establece una estricta regulación de los parques públicos, evitando que vuelvan a repetirse operaciones de venta del parque público de vivienda a fondos de inversión por parte de algunas Administraciones territoriales”.

### COMENTARIO

Me parece muy bien, evitando lo que ha estado pasando desde mucho tiempo atrás y es que se han vendido por la Administración Pública Viviendas de Protección Oficial, muchas de ellas en arrendamiento, es decir, que se quitó encima el problema de gestionar dichas VPO, pues no se quiso llevar el trabajo para el control necesario con los ocupantes de las mismas.

## Calificación indefinida de vivienda protegida

**2. Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.**

### COMENTARIO.

Reiterando lo dicho en el comentario anterior, estoy totalmente conforme, pues lo que ha estado pasando hasta la fecha con las Viviendas de Protección Oficial ha sido realmente contrario a su finalidad. Se ha comprado,



se ha vendido y se ha alquilado libremente por los particulares, sin tener en cuenta para nada el plazo que se fijaba en las normas aplicables, sin que la Administración Pública hiciera nada al respecto, salvo casos aislados y especiales.

**3. Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico, fiscal, entre otros.**

COMENTARIO.

También estoy de acuerdo, pues significa poder ofrecer viviendas de propietarios privados a menor precio, con beneficios de carácter urbanístico y fiscal, entre otros. Añado por mi parte, que lo más importante es que haya compensaciones atractivas, sin excesivas exigencias, pues es lo que más puede atraer a la inversión privada.

**4. El derecho a una vivienda digna y adecuada debe ejercerse en condiciones asequibles, comprometiéndose a los poderes públicos. Se desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, para asegurar el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo, incorporando en el**

---

●

“Lo que debe hacer el Estado y las demás Administraciones es ayudar de verdad y con rapidez a los “vulnerables” y no interferir en la propiedad privada”

---

●

**concepto aspectos como el de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, utilización de energías renovables o acceso a redes de suministros básicos, para responder a las necesidades de residencia de los hogares en condiciones asequibles.**

COMENTARIO.

Parece que, por fin, la Administración Pública se involucra en el tema de la vivienda, algo que merece la pena destacar, haciendo, por primera vez, referencia al art. 47 de la Constitución, pues este precepto no está dirigido a los particulares. Luego, cuando haya nueva Ley de Vivienda, se comprobará si esto es solo un anuncio o una realidad que beneficiará a ambas partes, al arrendador y al arrendatario.

**5. Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando**

**tando su función social. Se aprueba, por primera vez a nivel estatal, un marco jurídico del derecho a la vivienda que establece un conjunto de derechos y deberes de carácter general, y un estatuto de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando la función social siguiendo el mandato constitucional.**

#### COMENTARIO

No se dice nada nuevo en concreto, por lo que es aplicable lo dicho en la anterior numeración, lo que, en principio, resulta plausible.

**6. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, Comunidades Autónomas, podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado, estableciéndose en la norma estatal un procedimiento de declaración basado en criterios objetivos que determinará la aplicación de diferentes medidas encaminadas a equilibrar y minorar los precios del alquiler en tales zonas.**

#### COMENTARIO

Es algo tan genérico que no se puede determinar de forma más concreta, pero sí hacer constar por mi parte que es algo **carente de sentido**, aparte de que habrá diferencias entre las comunidades autónomas (como ha ocurrido con el Covid-19), que harán diferenciar entre unos y otros españoles depende de donde se resida, lo que es contrario a derecho y a la **igualdad** entre todos los españoles. No tiene sentido legal, porque lo que debe hacer el Estado y las demás Administraciones es ayudar de verdad y con rapidez a los “vulnerables” y no interferir en la propiedad privada, que también tiene su apoyo en el art. 32 de la Constitución, precepto que nunca se menciona. Por la misma razón se podía limitar el precio de la vivienda privada. Es bastante absurdo y que no dará resultado positivo alguno.

**7. Definición de grandes tenedores con carácter general y deberes de información y colaboración en zonas de mercado tensionado. Se introduce en la Ley estatal de una definición de carácter general del**

---

“En este Anteproyecto figuran obligaciones para la Administración Pública que, si se cumplen, sería algo especial y excepcional digno de felicitación”

---

**concepto de “gran tenedor”, como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros. Sobre esta definición, en «zonas de mercado residencial tensionado» podrán establecerse criterios adicionales debidamente motivados.**

#### COMENTARIO

La novedad con los RDLEY 11/2020 y 15/2020 y los posteriores a los mismos, está en que se ha hecho constar que la “exclusión” de los garajes y trateros es para los dos casos, algo que en dicha legislación no figuraba así y fue denunciado por este Abogado de forma reiterada.

**8. Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.**

“Se establecen nuevos mecanismos de contención y bajada de precios, a través de la mejora del marco fiscal, presupuestario, o de gestión patrimonial, y de regulación en áreas declaradas como de mercado residencial tensionado, con el objetivo de:

- La incorporación de más viviendas al mercado del alquiler como vivienda habitual en estas zonas, para equilibrar el mercado.

- La contención y reducción de la renta, impidiendo los incrementos abusivos e incentivando bajadas en el al-



## El autoconsumo llega a tu comunidad.

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

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

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

## Eficiencia e Innovación en tu edificio.

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

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

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

efiplus



## Contrata doméstica para tus administrados

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

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

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



---

●

“Hay que recomendar al arrendador que alquile ya, pues ahora se saben los derechos y obligaciones de las partes y luego se tiene la duda de lo que finalmente diga la futura Ley de Vivienda”

---

●

quiler a través de un tratamiento fiscalmente favorable. Se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pudiera intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de esas zonas. Así, como consecuencia de la declaración del área de mercado residencial tensionado se activarán las siguientes medidas:

- Para las viviendas **arrendadas**, se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una **prórroga extraordinaria**, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.

- En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya arrendadas, a nuevos inquilinos, se establece la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la **renta del contrato anterior** -con el incremento del IPC correspondiente-, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en el Anteproyecto de Ley.

- Cuando el propietario sea una **persona jurídica** gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el **contrato anterior**, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. No obstante, se establece un período de 18 meses desde

la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para estas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas

#### COMENTARIO

El primero y segundo párrafo son totalmente **contradictorios**, pues pensar que la “contención y bajada de precios”, supondrá “la incorporación de más viviendas a mercado de alquiler”, es un desconocimiento real de la situación y de la postura normal de cualquier arrendador sobre todo si es un particular y el dinero que obtiene sirve, muchas veces, para pagar la hipoteca.

En el tercer párrafo se determina la posibilidad de que las administraciones competentes -a partir de la nueva Ley serán los ayuntamientos o comunidades autónomas- e intervenir para “amortiguar” las situaciones de tensión, bajo los siguientes supuestos. **Hay algo muy importante que conviene destacar y es que, en principio, la renta será libre**, salvo que se modifique en ese sentido el Anteproyecto, sin perjuicio de que el arrendador se quiera acoger a algunos de los supuestos de compensación fiscal.

En el cuarto se indica que el arrendatario pueda acogerse, cuando finalice el contrato, a una prórroga extraordinaria de carácter anual y un máximo de tres años es totalmente fuera de sentido legal, pues si los contratos de arrendamiento están hechos bajo una Ley Estatal modificar los plazos por los Ayuntamientos o Comunidades Autónomas carece de encaje en nuestro derecho, salvo quede forma expresa se indique en la Ley y aun así considero que no tiene **encaje jurídico** en el ordenamiento de la LAU. Pero además, carece de **base jurídica**, pues la voluntad de las partes ha sido contratar por un tiempo determinado, con el mínimo que figura en la actual LAU, y ahora no puede el arrendatario alargar el alquiler tres años más, sin perjuicio de necesitar la casa por múltiples razones personales o familiar, como figura en el mismo art. 9 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. Es, como digo, una norma que no tiene sentido y obliga solo a una de las partes, el **arrendador**, olvidando de nuevo que más del 80% de ellos son personas físicas normales y no se puede cargar a ellos una **nece-**

**idad social** y que de hecho, en la mayor parte de los arrendamientos, son renovados voluntariamente si ambas partes han estado cumpliendo con sus obligaciones. En todo caso, si se aprueba de esta manera, ello llevará consigo igualmente que los nuevos contratos serán de **ocho años**. Una barbaridad, parece que en vez de legislar para que haya más viviendas en el mercado, se dictan normas para todo lo contrario.

El quinto párrafo no está mal, dentro de lo que cabe, aunque se limita el precio de un nuevo arrendamiento al del anterior contrato, con el incremento del IPC. Salvo casos aislados, no creo que plantee **problemas**, aunque hay que señalar, una vez más, que esa intromisión en los bienes particulares no es correcta en nuestro ordenamiento jurídico. Finalmente, el sexto párrafo determina que cuando el arrendador sea persona jurídica “gran tenedor”, en principio el nuevo arrendamiento es igual que en el párrafo anterior, pero con la posibilidad

---

“El hecho de que la propiedad pueda resarcirse de la diferencia del precio que voluntariamente ha rebajado en forma de impuestos es loable”

---

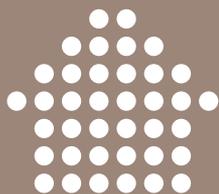
de que se marque una limitación en el plazo de 18 meses. Si se produce, es un castigo fuera de lugar desde un punto de vista legal, sin perjuicio de los problemas de “vulnerabilidad” que debe solventar la Administración Pública.



## Resumen final

En este Anteproyecto figuran **obligaciones** para la Administración Pública que, si se cumplen, sería algo especial y **excepcional** digno de felicitación, pues estoy seguro que la única forma de que haya más viviendas en alquiler y a menos **precio**, es que el Gobierno Central, las comunidades autónomas y los ayuntamientos cumplan con el ya citado art. 47 de la Constitución, pero sin olvidar que también el art. 32 de la Carta Manga se reconoce el derecho a la **propiedad privada**, toda vez que, salvo excepciones, la persona que alquila es para sacar un interés a su inversión, muchas veces para que le sirva para pagar la hipoteca u obtener un complemento para su mantenimiento familiar. Hasta que ello no lo entienda el Gobierno no habrá solución, aunque hay que reconocer que el hecho de que la propiedad pueda resarcirse de la diferencia del precio que voluntariamente ha rebajado en forma de **impuestos** es loable, como he indicado varias veces, aunque con un gran aplazamiento.

En definitiva, creo que del Anteproyecto al Proyecto definitivo habrá **diferencias** notables, con el Proyecto definitivo, aparte de las reformas que se impongan en la tramitación del Congreso y Senado. Y lo que está muy claro, desde mi punto de vista, es que van a pasar muchos meses, o años, hasta que tengamos en **vigor** una nueva Ley de Vivienda. En todo caso, como he dicho muchas veces, hay que recomendar al arrendador que **alquile ya**, pues ahora se saben los derechos y obligaciones de las partes y luego se tiene la duda de lo que finalmente diga la futura Ley de Vivienda.



## ODS 17: La importancia de la colaboración público-privada para hacer más eficientes los edificios

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

**JUANJO BUENO DEL AMO**  
**DIRCOM DE CAFMADRID**

**S**i hay algo común que relaciona a todos los profesionales intervinientes en la edificación -administradores de fincas, arquitectos, aparejadores...- es que su gestión en el sector está avalada por la colegiación, como garantía de su buena **praxis profesional**, en beneficio de los consumidores. Siempre es importante recordar que el 80% de ciudadanos residen en comunidades de propietarios.

Para conseguir alcanzar el cumplimiento de los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** -ODS-, la colaboración **público-privada** es fundamental, como se pondrá de manifiesto en la gestión de los fondos Next Generation destinados a la **rehabilitación energética** de edificios.

Así, en este camino por alcanzar la **descarbonización** del parque inmobiliario, los **convenios** firmados por nuestro Consejo General, en el ámbito estatal, y por los distintos colegios territoriales, con otras instituciones, como los Consejos y Colegios de arquitectos y aparejadores, buscan **optimizar** la gestión de las **ayudas** para que lleguen, en tiempo y forma, a las más de **un millón** de comunidades de propietarios que existen en nuestro país.



## Colaboración con los arquitectos técnicos

Si bien la colaboración del CGCAFE con el **Consejo General de la Arquitectura Técnica de España** (CGATE) se remonta a 2013, fecha de la firma del primer acuerdo con esta entidad, recientemente se ha dado un paso más y se ha ampliado este convenio. Todo ello con el fin de garantizar que el **medio millón de hogares** beneficiarios de las ayudas procedentes de los fondos europeos accedan, de la mejor manera posible, a una **información** completa y ágil de las **convocatorias** que ya están saliendo en algunas comunidades autónomas y de su consiguiente tramitación administrativa.

De esta manera, a través de sus respectivos colegios o consejos territoriales, se ha conseguido conformar una red con más de **65.000 profesionales colegiados** -15.000 administradores de fincas y 50.000 arquitectos técnicos-, capaces de informar y gestionar, en contacto directo con las Administraciones Públicas, las convocatorias de los **programas de ayudas** que serán el grueso del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia denominado España Puede. Este Plan está inspirado en la **Agenda 2030** y los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS-.

## Acuerdo con los arquitectos

También el CGCAFE colaborará, a través de un convenio, con el **Consejo Superior de los Colegios de Ar-**

**quitectos de España** (CSCAE) para agilizar la tramitación de las ayudas públicas que desde Europa llegan para renovar el **denostado** paraque inmobiliario español. Y lo harán apostando por la información y **formación**, con la organización de jornadas de difusión de estas convocatorias de ayudas, siempre en colaboración con las distintas Administraciones Públicas.

Para ello, desarrollarán conjuntamente acciones formativas para sus profesionales -47.000 arquitectos y 15.000 administradores- e incorporarán las necesidades y requerimientos que observen en el desempeño de sus respectivas **profesiones** en el ámbito de la rehabilitación edificatoria.

Pero para que sea una colaboración público-privada **eficaz**, los profesionales del sector inmobiliario deben ir de la mano con las **entidades bancarias** que facilitarán la **financiación** necesaria para acometer la rehabilitación completa del edificio, así como con las **asociaciones empresariales** que sean capaces de garantizar la calidad de los materiales empleados y la buena **ejecución** de las intervenciones.

Tradicionalmente los tiempos de tramitación de las ayudas han sido lentos, pero ahora Europa **exige** que los fondos se ejecuten en muy **poco tiempo**. Es por ello que la agilidad a la hora de tramitar las subvenciones y la **estabilidad jurídica** serán claves para impulsar los procesos, y conseguir que el ritmo de rehabilitación se multiplique por 10 para alcanzar los objetivos propuestos de rehabilitar al menos 30.000 casas al año ●

# ¿Qué alarma instalo en mi vivienda o Comunidad de Propietarios?

**El robo con fuerza en domicilios es uno de los delitos que más aumenta cada año en nuestro país. Poco a poco las cifras de la criminalidad en España vuelven a datos similares anteriores a 2020, un año marcado por las restricciones del COVID donde hubo un parón lógico debido al confinamiento. En el año 2021 los delitos vuelven a cotas muy altas en lo referente a la vivienda, ya que además del robo con fuerza, se producen robos con violencia e incluso ocupaciones de bienes e inmuebles.**

**VÍCTOR VALENTIN COTOBAL**  
Criminólogo y Director de seguridad.

**A**unque la probabilidad real de sufrir una **ocupación** en tu vivienda habitual es prácticamente **inexistente**, últimamente estamos viendo un aumento preocupante de estas acciones, además de perder el uso y disfrute de la

propiedad durante un largo periodo de tiempo, entre seis meses y dos años, la convivencia con los **“okupas”** puede llegar a ser muy complicada en una Comunidad de Propietarios, por lo que no solo debemos evitar ser víctimas de un delito de “okupación” sino que nos interesa que no lo sea nadie de las personas con las que convivimos en comunidad.

El término **“fuerza en las cosas”** si hablamos de **alarmas** se refiere al procedimiento por el cual nos apoderamos del bien material cuando este está rodeado de medidas físicas de seguridad. Se trata de medios prediseñados para la protección de los bienes, por eso nuestro Código Penal, art. 238, indica que la **inutilización** de sistemas específicos de alarma o guarda es considerado como robo con fuerza, lo que aumenta considerablemente la pena, con prisión de uno a tres años, con respecto al simple robo o hurto.

## Convivencia

En la mayoría de los casos estos “asaltos” a la propiedad, la intimidad y a la **convivencia** en domicilios o comunidades de propietarios podemos evitarlos, o por lo menos intentar persuadirlos con una serie de recomendaciones. Las más comunes son las encaminadas a **proteger** o reforzar las cerraduras de las puertas y puntos de acceso. Estas medidas requieren una inversión **económica** a veces muy grande por la sofisticación de los elementos de seguridad empleados. Otras veces podemos evitar los robos con precauciones que no acarrear ningún coste, como cerrar **puertas** y ventanas **correctamente**, no permitiendo el paso a extraños a la Comunidad de Propietarios y dar siempre varias vueltas a la llave de la puerta de entrada de la vivienda. Pero existen otras formas de intimidar a los “malos” y que son muy eficaces, como es la instalación de una **alarma**.

Hay muchos tipos de alarmas en el mercado y la mayoría de ellas se podrían definir como “sistemas electrónicos que ante la presencia de intrusos emiten una señal de aviso”. Pero no todas las alarmas son iguales y debemos conocer sus **características** para elegir la mejor opción o la que mejor se adapte a nuestras necesidades. Veamos aquí una selección de los diferentes tipos que existen y sus características:

— **Alarmas simples:** es básicamente un “detector” de presencia que cuando se activa emite una señal acústica de aviso. Los detectores de movimiento se colocan en **zonas estratégicas** como puertas y ventanas. Aunque han evolucionado bastante por lo simple de su configuración, la mayoría se controlan con un mando a distancia que activa o desactiva el dispositivo. Estos dispositivos carecen de competencias digitales.

— **Alarma conectada a una Central Receptora de Alarmas (CRA):** suele ser necesario tener que abonar una **cuota mensual**, la central está disponible las 24 horas y en caso de aviso contacta con el propietario para que determine los pasos a seguir, normalmente llamar a la Policía. Suelen ser alarmas simples, como las anteriores, que se conectan con una central, sin dispositivos de video vigilancia ni servicio de seguridad física.

— **Alarma con verificación:** cuando detecta la presencia extraña activa una **cámara** que comprueba lo que está sucediendo en el interior de la vivienda o Comunidad de Propietarios, igualmente contactan con el propietario solicitando autorización para actuar conforme al protocolo de seguridad previamente establecido.

— **Alarma con servicio de vigilante:** es el conocido como “acuda” que cuando es comisionado por la central de alarmas inspecciona el estado del inmueble. Además este servicio hace **rondas** frecuentes por las viviendas o empresas que tiene a su cargo, lo que aumenta considerablemente la seguridad por el efecto disuasorio que tiene la presencia de un vigilante.

— **Alarmas con grabaciones en la nube:** es igual que las anteriores pero incluye una ventaja que puede ser clave a la hora de demostrar **daños** o incluso identificar a los autores que es tener las imágenes en una “nube en internet” que permite su recuperación en cualquier momento. Estas imágenes están disponibles el tiempo requerido por ley y se ajustan a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, lo que supone una garantía jurídica para los responsables del tratamiento de estas imágenes.

— **Alarmas con efecto disuasorio:** son menos conocidas y por tanto las menos instaladas, pero en países



como Estados Unidos con una legislación más contundente contra los asaltantes están muy popularizadas, nos referimos a las alarmas que cuando se activan emiten un gas lacrimógeno o gas pimienta. La versión europea de este tipo de alarmas es la de lanzar una especie de **cortina de humo** inofensiva muy densa que impide la visibilidad del asaltante.

## Control y uso

Para el control, uso y manejo de los diferentes tipos de alarmas hay también diferentes tipos de componentes, como un **“botón de encendido o apagado”**, simplemente es eso, un botón que activa o desactiva la alarma. Se instala en alarmas muy básicas. Otro tipo de controlador de alarma es el **“control de accesos”**, que mediante tarjeta codificada registra las entradas y salidas al inmueble, son los más sofisticados y ofrecen una ventaja muy importante respecto al resto de alarmas que no poseen esta característica y es saber quién y la hora exacta de acceso a la vivienda. Y por último están los clásicos **“paneles de control”** con contraseña, que son el elemento central de la alarma que controla toda la instalación, recibe las señales y emite señales a la central receptora de alarmas. Se instala dentro de la vivienda normalmente en un lugar poco visible para evitar ser destruido por los ladrones, ya que cuenta con unos segundos de recesión hasta que se activa para dar tiempo suficiente al propietario para introducir la contraseña. Este panel es el cerebro de la alarma y es el responsable de activar los diferentes **protocolos de seguridad**.

Estas son algunas de las opciones que existen en el mercado a la hora de decidir qué servicio de alarma necesitamos, y aunque la **seguridad total** no existe, no debemos olvidar que tenemos que asumir nuestra cuota de responsabilidad en términos de seguridad para evitar ser víctimas de este tipo de delitos ●



## **El desahucio y los lanzamientos a raíz de la COVID-19: medidas de suspensión para el arrendatario y compensación al arrendador y propietario**

El alquiler de vivienda en nuestro país nunca ha dejado indiferente a ningún Gobierno, muestra de ello son las continuas modificaciones legislativas desde la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94, de 24 de noviembre, hace más de 25 años, que ha sido reformada en varias ocasiones por Ley 4/2013, Real Decreto-Ley 19/2028 y Real Decreto-Ley 7/2019, sin entrar en los periodos anteriores regidos por el Texto Refundido y el posterior Decreto-Ley 2/85 que eliminaba la prórroga forzosa en la duración de los contratos.

**BEGOÑA COSTAS DE VICENTE**

**Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada**



Lo cierto es que nos encontramos ante un bien social por excelencia, protegido en nuestra **Constitución** en el art. 47, que señala que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, señalando a continuación: “Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este **derecho**, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el **interés general** para impedir la especulación.” Y así es, desde hace muchos años llevamos varias reformas en el ámbito de los arrendamientos urbanos para intentar hacer efectivo este derecho, con continuas **críticas** en función de los intereses de cada parte, porque nunca llueve a gusto de todos, pero lo que nadie podía prever es la llegada de una **pandemia** de este calibre, causada por el virus COVID-19, que ha dado lugar a una **crisis** sin precedentes y que ha afectado de forma muy directa a los **alquileres**, planteando difíciles situaciones tanto para los arrendatarios que no pueden asumir el pago de la renta, cómo para los arrendadores, que no reciben los ingresos necesarios que conformaban su economía.

## Hogares vulnerables

Ante esta situación, en marzo de 2020 se dictó el **Real Decreto-Ley 11/2020**, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito **social y económico** para hacer frente al COVID-19, dirigidas a los **hogares vulnerables** sin alternativa habitacional como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria. Norma que ha sido necesaria modificar en numerosas ocasiones con posteriores Reales Decretos Leyes, para ir ajustando las medidas de arrendatarios y arrendadores, al mismo tiempo que se han ido extendiendo los **plazos** para su solicitud, actualmente las medidas para el arrendatario hasta el 28 de febrero de 2022 y 31 de marzo de 2022 para **arrendadores y propietarios**, a tenor de las ampliaciones realizadas por el **Real Decreto-Ley 21/2021**, de 26 de octubre, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

Ahora bien, a continuación, **analizaremos** cuáles son

---

“El arrendatario podrá utilizar este recurso de suspensión de los desahucios y lanzamientos en los contratos suscritos exclusivamente conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre”

---

las medidas a las que se puede acoger el arrendatario ante un juicio de desahucio e igualmente que puede solicitar el arrendador.

## Medida de suspensión del arrendatario/ocupante de vivienda

La primera medida adoptada desde el primer Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, y que se ha ido adaptando de forma progresiva a la evolución de la situación, es la **suspensión del desahucio y lanzamientos por el arrendatario u ocupante**. En un principio, regulado en el art. 1 del citado Real Decreto-Ley para hogares vulnerables sin **alternativa habitacional**, al que se añadió con posterioridad el art. 1 bis. por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, para personas **económicamente vulnerables** sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y que a su vez, ha sido modificado por otro posterior **Real Decreto-ley 1/2021**, de 19 de enero, que, de nuevo, aumenta los supuestos de **suspensión** a aquellos otros en los que el **desahucio** traiga causa de un procedimiento **penal**, cuestión que despertó enorme polémica al dar amparo a los ocupantes sin título alguno.

Así, los procedimientos que pueden acogerse a la suspensión serán todos los desahucios regulados en la LEC 1/2000, juicios verbales de **reclamaciones de renta** o cantidades debidas por el arrendatario, o expiración del plazo de duración, los contemplados en los supuestos de

las demandas de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (“2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. 4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute. 7.º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos perturbación.”). Y, por último, en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el **lanzamiento** de la **vivienda habitual** de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello. Para ello, partimos de que la posible **suspensión** del desahucio y **lanzamientos** ha ido extendiendo su alcance temporal en numerosas normativas desde el **Real Decreto-Ley 21/2021 de 26 de octubre**, que ha ampliado el plazo de solicitud desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, el 2 de abril de 2020 hasta el **28 de febrero de 2022**. Plazo de solicitud que, desde mi punto de vista, se alargará hasta que la Ley Estatal de Vivienda, aprobada el 26 de octubre por el Consejo de Ministros, sea refrendada tras su tramitación parlamentaria, que se augura que será larga por la falta de acuerdo de muchos partidos políticos.

## Suspensión del desahucio

La medida consiste en que la persona **arrendataria** podrá instar un incidente de **suspensión extraordinaria** del desahucio o lanzamiento (art. 1), lo que deberá acreditar según la forma descrita en las letras a) y b) del artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/2020 y con la presentación de los documentos previstos en el artículo 6, apartado 1. Ahora bien, el arrendatario podrá utilizar este recurso de suspensión de los desahucios y lanzamientos en los contratos suscritos **exclusivamente** conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, sin que los **anteriores** a dicha fecha puedan acogerse a esta medida.

Por otra parte, para poder acogerse a la suspensión en

los supuestos del artículo 1 bis antes señalados, partimos del cumplimiento de ciertas condiciones:

- En cuanto al **propietario**, debe tratarse de viviendas que pertenezcan a **personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez viviendas**.

- Respecto al **ocupante sin título**, quien habite la vivienda habrá de ser **persona dependiente** de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, **víctima de violencia** sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad. Además, al igual que sucede en el caso del arrendatario, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deben acreditar que se encuentran en alguna de las situaciones de **vulnerabilidad económica** descritas en la letra a) del artículo 5.1 del Real Decreto-Ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

- Existen **excepciones** en los supuestos del artículo 1 bis del Real Decreto-Ley 37/2020, en las que el habitante/ocupante **no puede acogerse** a esta medida de paralización del desahucio o lanzamiento, si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los supuestos contemplados en el apartado 7, que resumidamente son si el propietario tiene en la **vivienda su domicilio habitual** o segunda residencia (sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario), o si

lo hubiera cedido a un tercero para este fin, si ha existido **intimidación** o violencia sobre las personas, si se está utilizando la vivienda para la realización de **actividades ilícitas**, si la entrada se produce en **vivienda social** y estuviera asignada a un solicitante por parte de la administración, y por último, si la entrada en la vivienda se ha producido con **posterioridad** a la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley, entendiéndose que se refiere al 37/2020, de 22 de diciembre, con entrada en vigor el 23 de diciembre de 2020, ya que es la norma que introduce este artículo 1 bis al Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo.

## Medida de compensación al arrendador/propietario de vivienda

Ya señalamos en párrafos anteriores, que, si el arrendatario se ha visto afectado directamente en esta **crisis** originada por el virus COVID-19, son muchos los arrendadores, **pequeños propietarios**, que nada tienen que ver con grandes tenedores de vivienda o empresas que ha diferenciado el Real Decreto-Ley 11/2020, que no han recibido el importe de la renta durante meses, y que ante la interposición de una demanda judicial, se han encontrado con la **paralización** del juicio de desahucio o del lanzamiento, al aplicarse la medida contemplada en el artículo 1, al igual que los propietarios de viviendas en los supuestos del artículo 1 bis.

Transcurrieron varios meses desde marzo de 2020 hasta que el **Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre**, estableció en su Disposición Adicional Segunda el derecho de propietarios y arrendadores a solicitar una **compensación**, tratando de que la demora en aplicar las medidas de protección social no afecte a los legítimos intereses de los propietarios afectados, para lo que se establece una compensación que pueda cubrir el **perjuicio** ocasionado a lo largo del período que medie entre el acuerdo de suspensión hasta que finalice la misma. En este sentido, el artículo 8 del Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo extendía el plazo para presentar la solicitud de compensación hasta el 9 de septiembre de 2021, el **Real Decreto-Ley 16/2021, de 3 de agosto** aumento el mismo hasta el **30 de noviembre de 2021**.

---

“Los procedimientos que pueden acogerse a la suspensión serán todos los desahucios regulados en la LEC 1/2000, juicios verbales de reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario”

---

Y recientemente, el **Real Decreto Ley 21/2021**, de 26 de octubre, amplía el plazo hasta el **31 de marzo de 2022**.

De esta forma, los arrendadores o propietarios de viviendas podrán pedir esta compensación, para aquellos supuestos en los que las medidas establecidas por parte de **los servicios sociales** no puedan aplicarse en los **tres meses** siguientes a la emisión del informe previsto en el procedimiento establecido tanto en el artículo 1 como en el artículo 1 bis, facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna. En el caso de los propietarios de viviendas (no arrendadores) afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del RDL, este derecho podrán solicitarlo siempre que acrediten **perjuicio económico** al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

## Valor de la compensación

El valor de la compensación consistirá en el **valor medio** que correspondería a un **alquiler** de vivienda en el entorno del inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u

otras referencias objetivas representativas del **mercado** de arrendamiento, más los **gastos corrientes** de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre la suspensión y el momento en el que la misma finalice. Si el valor fuera superior a la renta que viene percibiendo, la compensación será la **renta dejada de percibir** durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes. En el caso de los propietarios de las viviendas, si se acredita la concurrencia del perjuicio económico antes señalado, la compensación se calculará de la misma forma.

Por último, a efectos de garantizar la **efectividad** de la aplicación de esta compensación, conforme señalaba la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto-Ley 37/2020, el Gobierno aprueba el **Real Decreto 401/2021, de 8 de junio**, con entrada en vigor el 10 de junio de 2021, en el que define las medidas necesarias para que las Comunidades Autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y así hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial, indicando el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes ●



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

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

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

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

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



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

**PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis



**¡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

**Despacho WEB**  
24 horas

**Sin límite** de  
instalaciones y usuarios.

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

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

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

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

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

Para más información: [informatica@cafmadrid.es](mailto:informatica@cafmadrid.es)

**¡Descubre Colmadwin!**



# La vivienda familiar alquilada o cedida en casos de separación o divorcio

Dentro de los supuestos de las denominadas crisis familiares, esto es, separación o divorcio de los cónyuges, cabe destacar respecto de lo que aquí nos ocupa que el artículo 96 de Código Civil -CC- resuelve a quién se atribuye el uso de la vivienda familiar, estableciendo la preferencia de los hijos comunes y del progenitor a quien se atribuya la guarda y custodia, o a aquel de los cónyuges cuyo interés resulte más digno de protección, sin pronunciarse sobre la naturaleza de dicho derecho.

**ANTONIO NAVARRO SELFA**

**Abogado- Decano del Colegio de Abogados de Cartagena**

**Profesor del master de acceso a la Abogacía y de la Escuela de Práctica Jurídica en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.**

**S**e trata de una situación en la que uno de los cohabitantes en el mismo domicilio es preferido al otro por razones que el ordenamiento jurídico considera dignas de **protección**, con independencia del

título que ostente el titular de la vivienda: ya sea **arrendamiento**, ya propiedad exclusiva del titular o **copropiedad** con el cónyuge usuario, o cedido por terceros.

Vamos a intentar analizar, desde un punto de vista práctico, los dos supuestos más **polémicos** que se dan en la práctica diaria y desde luego los que más interés presentan. Nos referimos a los casos que se dan cuando existe un **contrato de arrendamiento** a un miembro de la pareja o cuando la vivienda ha sido **cedida** por un familiar o tercero para ser ocupada por la pareja sin pagar renta ni merced -supuesto muy común por ejemplo en el caso de padres a hijos-.

## Vivienda con contrato de alquiler con uno o ambos cónyuges

A día de hoy y después de sucesivas reformas de la LAU, el texto legal queda como sigue:

### **Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.**

“1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá **continuar** en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma **permanente** o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el **titular** del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser **comunicada** al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha **resolución judicial** o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda”.

Por tanto, vemos la existencia de una **subrogación** a favor del **cónyuge** al que se ha adjudicado la vivienda, pero vemos también que esta no se produce de forma **automática**, pues la voluntad del cónyuge no arrendatario a quien se le atribuya el uso de la vivienda arrendada de continuar en el mismo, “deberá ser comunicada

# 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](mailto:info@gomezgroupmetering.com)

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



al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de parte de la misma que afecte al uso de la vivienda”(art. 15.2 LAU). Es decir, se permite que se produzca la **subrogación**, pero siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo segundo.

Lógicamente, será éste, el **subrogado**, aquel que ha de pagar la **renta**, sin perjuicio de los pactos a los que haya llegado al respecto con el otro cónyuge en sede de disolución que serán vinculantes entre los cónyuges pero no frente al arrendador, manteniéndose el resto del contenido del **contrato** (duración, cuantía de la renta...).

También nos indica el precepto que en el caso de que el cónyuge no realice la preceptiva **comunicación al arrendador**, referida en el párrafo anterior, dará derecho a ejercitar las oportunas acciones **judiciales**, pues la sentencia judicial de atribución de la vivienda habrá perdido todo valor como título de ocupación frente al arrendador. Frente a ello no existe la más mínima duda jurisprudencial, siendo ejemplo la sentencia que acompaño:

**Así AP Albacete, 23 de diciembre de 2013.**

“Pese a adjudicarse la vivienda arrendada a la cónyuge por sentencia de divorcio, ésta no comunica su subrogación a la propietaria por lo que procede la resolución del arriendo”.

## Vivienda familiar cedida gratuitamente por familiar o tercero

El segundo supuesto más común y desde luego el más **polémico** lo encontramos en el caso de que una vivien-

da haya sido cedida, por ejemplo por los padres, a un familiar **sin pagar renta** o merced. Esto es, en precario a la pareja para que desarrolle su vida en ella. Tras un periodo oscilante, la doctrina jurisprudencial se ha vuelto **unánime**.

Así, fue precisada por las **Sentencias del Tribunal Supremo** -Pleno- de 14 y 18 de enero de 2010, siendo muy claras respecto de la **solución** a dar a las situaciones que pueden darse en la **atribución** de la vivienda familiar a uno de los cónyuges en **sentencias** matrimoniales o de familia -igualmente predicable en caso de parejas de hecho-, cuando el propietario sea un tercero que ha **cedido** el inmueble por razón del matrimonio o relación de pareja, sea familiar o no del matrimonio o pareja, salvo que exista un **contrato** que legitime el uso de la vivienda, la relación entre los cónyuges y el propietario es de **precario**.

El Tribunal Supremo lo que nos indica de forma constante en sus resoluciones es que el tema debe **resolverse** en el marco del **derecho de propiedad** y no del derecho de familia, porque las consecuencias del divorcio o separación devenidas de una sentencia judicial en el ámbito de familia no pueden afectar a terceros propietarios de la vivienda que han cedido la misma, otorgando, por tanto, la acción de precario al tercero cedente frente al **cónyuge** que tiene atribuida la vivienda al dejar de ser una posesión tolerada.

Podemos indicar, por tanto, y como conclusión, que la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin **contraprestación** y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un **precarista**, una vez rota la convivencia, con independencia de que le hubiera sido atribuido el uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, por resolución judicial.

Como última cuestión a destacar, indicaremos que, obviamente cuando el cónyuge o pareja es **propietario único** de la vivienda familiar o lo son ambos, sea en copropiedad ordinaria entre ellos, sea ganancialmente, sí les afecta la posesión atribuida en la sentencia, deslindado de esta forma este supuesto del de terceras personas propietarios de los inmuebles.

# 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

# Prejudicialidad penal en el desahucio por precario

En la práctica forense es frecuente que nos preguntemos qué cauce jurídico - la acción civil o la acción penal - es más eficaz para combatir la acuciante problemática de la ocupación ilegal de bienes inmuebles que asola nuestro país. La respuesta no es unívoca, pues ello depende de un gran número de variables jurídicas y fácticas a las que hay que atender en el caso concreto.

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**

**Socio de Fuentes-Lojo Abogados. Profesor de Derecho de la UOC. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña**

**H**ay casos en que los **hechos** pueden ser constitutivos tanto de un ilícito civil como penal, preguntándonos si es viable combatir dicha **problemática** por sendas vías jurídicas de forma simultánea en aras de garantizar que el desalojo del inmueble tenga lugar lo más pronto posible.

¿Existe **prejudicialidad penal** si al tiempo que se sustancia un **desahucio por precario** está en curso un proceso penal por la presunta comisión de un delito de allanamiento de morada o de **usurpación** de bienes inmuebles contra el mismo ocupante?

Para contestar a esta pregunta, y conforme a lo dispuesto en el art. 40.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-, habrá que examinar si se dan los siguientes presupuestos procesales:

- 1.- Que se acredite la existencia de **causa criminal** en la que se estén investigando, como hechos de apariencia delictiva, alguno o algunos de los que fundamenten las pretensiones de las partes en el proceso civil; y
- 2.- Que la decisión del tribunal penal acerca del hecho por el que se procede en causa criminal pueda tener **influencia decisiva** en la resolución sobre el asunto civil. Por norma general, los tribunales vienen **desestimando** la excepción de **suspensión** del proceso de desahucio por prejudicialidad penal en estos **casos**.

## Qué dicen los tribunales

**Analizamos** la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo -SAP Toledo, Sec. 2ª, nº216/2017, de 22 de marzo-; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona -Sec. 4ª, nº378/2020, de 25 de mayo; y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona Sec. 4ª, nº356/2017, de 22 de diciembre-.

Única y exclusivamente se atiende a la **falta de título** y la **falta de pago** de renta o merced para valorar la acción civil ejercitada, de ahí que en modo alguno pueda entenderse concurrentes los requisitos del art 40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-, pues ni los hechos de apariencia delictiva fundamentan la pretensión, ni la decisión del tribunal penal tendrá influencia en la resolución civil, de ahí la procedencia de confirmar la **denegación** de suspensión por prejudicialidad acordada en la sentencia.

También sostiene la parte apelante que, al tener que **defenderse** en el ámbito penal y civil se produce cierta confusión en los medios de defensa que debe usar, ya



---

“La previa condena o absolución en el proceso penal no va a condicionar ni determinar la situación posesoria con o sin título”

---

que necesariamente son los mismos en vía civil y penal por lo que se vulneraría el art 24 de la Constitución Española, **imputando** a la parte actora/apelada una estrategia de defensa **abusiva** al utilizar de forma simultánea la vía penal y la vía civil. Afirma que los apelantes traen causa de la ocupación del inmueble que habitan de una **ejecución hipotecaria** en la que están negociando para un alquiler social.

El primer argumento que la parte recurrente vierte no puede ser **estimado** y ello por cuanto no se viola el **derecho de defensa** cuando una persona ejercita, en **defensa** de sus derechos, todas o sólo algunas de las acciones que el ordenamiento jurídico le reconoce. Recordemos que el apelante tiene también a su alcance todos los medios de defensa contando con todas las **garantías**.

Si nos damos cuenta en la redacción de este motivo, la parte apelante no ataca la **vulneración** de su derecho de defensa frente a pronunciamientos contrarios a la misma sino de modo genérico como **“abuso”** de la defensa del derecho propio que el actor/apelado lleva a cabo, pretensión esta que debe ser **desestimada**.

En cuanto al segundo aspecto del título del que dimana su **ocupación**, es ajeno al presente procedimiento visto

el alcance del **precario** y sus requisitos esenciales para que prospere, a saber, carencia de título y falta de pago.” -SAP Toledo, Sec. 2ª, nº216/2017, de 22 de marzo-.

En el presente caso, no concurren los presupuestos para estimar la existencia de una **prejudicialidad penal**.

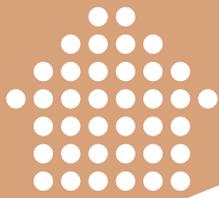
## Título que ampare la ocupación

En el acto de la vista, la parte actora aporta, como prueba más documental, la sentencia número 279/2017, de 6 de octubre de 2017, dictada por el Juzgado de Instrucción número 2, **absolutoria** y firme, por lo que no hay prejudicialidad penal alguna.

Pero es que, en todo caso, el objeto de la causa penal era **irrelevante** a los efectos de resolver el presente pleito.

Efectivamente, el núcleo de la controversia en el presente pleito radica en determinar si los **demandados** ostentan un **título** que ampare la **ocupación** de la vivienda propiedad de la Agència l’habitatge de Catalunya, y cualquiera que hubiera sido el resultado del procedimiento penal, no determinaba la existencia de dicho título ni lo negaba, por lo que ninguna influencia podía tener la causa penal en el presente procedimiento.” -SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº378/2020, de 25 de mayo-.

Para apreciar la **prejudicialidad penal** no es suficiente con que se ponga de manifiesto en el proceso civil un hecho de apariencia **delictiva**, sino que es necesario, además, ex art. 40 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la decisión del Tribunal sobre el hecho de que se trate tenga influencia decisiva en la resolución que haya de adoptarse en el proceso civil, lo que no acaece en el caso enjuiciado ya que la acción ejercitada en el presente procedimiento puede resolverse perfectamente al no estar condicionada o supeditada a la suerte que hubiere de correr el penal entablado por cuanto la acción de **recuperación** de la posesión puede ser perfectamente decidida en el **pleito civil** sin necesidad de esperar a que se termine el proceso penal. La previa condena o absolución en el proceso penal no va a condicionar ni determinar la situación **posesoria** con o sin título que se ventila en el presente.” -SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº356/2017, de 22 de diciembre-●



---

## LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

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

### 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”.

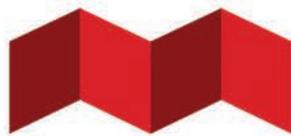
(...) “El contrato de afianzamiento celebrado entre la demandante y el Sr. Gerardo, dispone que éste “ se constituye (...) como avalista personal y solidario y avala a todos los efectos” a los arrendatarios “ en el contrato de arrendamiento (...) haciéndose cargo de cualquier **impago** que se pudiera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

De este modo, dado que el contrato no parece extenderse -desde luego no lo hace de forma expresa- al cumplimiento 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](http://www.mutuadepropietarios.es)

Síguenos en:



**ALBACETE Y CUENCA**

**Cena de Navidad**



El Colegio de Albacete y Cuenca ha celebrado su cena de Navidad, a la que han asistido sus colegiados/as y compañeros/as de otros colegios territoriales. Se procedió a la entrega de los **diplomas formativos** y la insignia del Colegio a los nuevos colegiados/as que llevan en la profesión **25 años**. La cena fue patrocinada por Ascensores Eninter.

**ALICANTE**

**Pleno del Consejo General**



El pasado 17 de diciembre tuvimos el honor de acoger un pleno del Consejo General en Alicante. Fue una jornada **trabajo intenso** que acabó en una cena donde estuvieron presentes todos los consejeros, miembros de las comisiones de trabajo y la Junta de Gobierno de COAFA. En la Cena actuó la **Coral del Consejo** y hubo reconocimientos especiales por sus 25 años a **Carlos Domínguez** y a **Javier García-Bernal**, secretario y asesor jurídico respectivamente, del CGCAFE.

Al día siguiente, el COAFA invitó a todos aquellos que se quedaron del día anterior a una excursión a la vecina localidad de Jijona para visitar el Museo del Turrón y terminar en una comida para cerrar la mañana.

**Actualización profesional**

El Colegio ha impartido el **Curso de Actualización Profesional 2021 para Administradores de Fincas**, patrocinado por ascensores Orona. Fue una jornada con 7 ponencias de plena actualidad en temas tan diversos como las gestiones con la **firma digital, fondos europeos** o el **autoconsumo** en las comunidades de propietarios entre otros. Fue un curso presencial y online con más de 60 inscritos, donde quedó patente el enorme interés de nuestros colegiados por obtener información de calidad y la formación más potente, para esta profesión nuestra tan heterodoxa.

**ALMERÍA**

**Un acto de Navidad**



Tras el paréntesis provocado por la pandemia, el Colegio ha celebrado la tradicional **Comida de Navidad** que reunió a más de 50 administradores de toda la provincia.

El presidente del Colegio, **Gabriel Oyonarte**, dirigió unas palabras a los colegiados/as presentes en este acto de confraternización, que pretendía que “los administradores de fincas se apartasen, por un momento, de sus **obligaciones diarias**, que tanto se han complicado en estos dos últimos dos años por la pandemia, y junto a familias y amigos disfrutar de una comida de Navidad”.

**ARAGÓN**

**Convenio de colaboración**

El presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, **Miguel Ruiz Lizondo** y el presidente del Consejo de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Aragón, **José Miguel Sanz Lahoz**, han renovado el conve-

nio de colaboración entre ambas entidades que busca **fomentar** la excelencia en las dos profesiones, a la vez que tratará de fomentar la mejora en la **eficiencia** de los edificios, dando a conocer los nuevos mecanismos activados por el Estado, como el **Libro del Edificio Existente y las Oficinas de Rehabilitación**.

## Entrega de los Certificados de Formación



El día 10 de diciembre tuvo lugar, en la sede colegial, el acto de entrega de la **“Certificación Bial en Formación”** del Gabinete de Estudios correspondiente al periodo 2019/2020.

### CÁDIZ Y CEUTA

## Jerez albergará las jornadas andaluzas de administradores de fincas

El Colegio de Cádiz y Ceuta organizará las próximas “XXIX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas Colegiados”. Con la colaboración del **Ayuntamiento de Jerez**, y el



patrocinio de Brokalia y Watium, los Claustros de Santo Domingo de Jerez albergarán, del **25 al 27 de febrero de 2022**, tres jornadas de formación, aprendizaje y entretenimiento donde las ponencias, talleres y mesas redondas serán los protagonistas.

En palabras de **Carlos de Osma**, presidente del Colegio, “tras este largo y duro periodo, en el que la pandemia nos ha impedido organizar jornadas y congresos masivos de forma presencial, así como del contacto directo entre todos los **compañeros** y proveedores, quiero anunciar que volvemos”.

Además de ponencias y talleres, en estas jornadas habrá tiempo para otras actividades como una visita al **Museo de Enganches** con cata con maridaje, un espectáculo a cargo del humorista **Luis Lara**, o visitas guiadas a rincones con encanto de Jerez.

Para inscripciones o más información, puedes visitar la página web <http://cafcadiz.es/>

### CANTABRIA

## V Salón Inmobiliario

El Colegio de Cantabria -CAFCA- ha

sido uno de los protagonistas de la quinta edición del Salón Inmobiliario de la Vivienda y la Decoración de Cantabria. En esta muestra, en la que se han dado cita cerca de una **treintena de expositores** de empresas constructoras, promotoras e inmobiliarias, así como de calefacción, mobiliario y decoración, o de seguridad y tecnología en el hogar, entre otros sectores, el CAFCA ha acercado al numeroso público que durante las tres jornadas ha pasado por el recinto ferial, el **papel trascendental que los administradores de fincas colegiados** desempeñan en la organización y gestión diaria de la vida comunitaria.



En este sentido, el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, quien junto con el resto de miembros de la Junta Directiva colegial ha atendido este espacio expositivo, ha resaltado el apoyo expreso que el presidente de Cantabria, **Miguel Ángel Revilla**, les trasladó en la jornada inaugural al trabajo y las iniciativas impulsadas por el colectivo.

En su visita al stand del CAFCA, el jefe del Ejecutivo regional estuvo acompañado de los consejeros de Empleo y Políticas Sociales y de Obras Públicas, **Ana Belén Álvarez** y **José Luis Gochicoa**, respectivamente, así

como por la directora general de Vivienda, **Eugenia Gómez de Diego**, entre otras personalidades.

**EXTREMADURA**

**CAF Extremadura, Premio OTAEX**



El Colegio de Extremadura ha sido galardonado en la **X edición de los premios de la Oficina Técnica de Accesibilidad de Extremadura (OTAEX)**, en la categoría de **Formación, Divulgación y Publicidad** por su iniciativa **“Administrador de fincas colegiado: comprometido con la accesibilidad”**. Premio que fueron a recoger en un acto institucional la presidenta **Teresa Lechado** y el secretario **Alfonso Pérez**.

**Formación de calidad**

Fruto del **convenio de colaboración** firmado con el **Colegio de Arquitectos de Extremadura -COADE-**, profesionales con los que trabajan en el día a día, se ha organizado, conjuntamente, una Jornada sobre ayudas a la edificación: **“Oportunidad y reto de la rehabilitación integral de edificios”**, con la colaboración además de **Junta**

**de Extremadura, APAMEX, AGENEX e Ibercaja.**

La **formación de calidad** es el reto por el que la Junta de Gobierno trabaja incansablemente, después de realizar cuatro Jornadas Online para la lectura y comprensión de la **Ley de Propiedad de Horizontal**, con un éxito rotundo en participación y moderada por el asesor jurídico del colegio **Francisco Luengo**. Y este año se ha podido celebrar la habitual **Jornada de Hermandad**, donde la consultora **Macarena Muñoz** ha explicado como potenciar la **escucha activa**, una herramienta indispensable para mejorar la el trabajo profesional en el desarrollo de la actividad diaria.

**Acuerdo de colaboración**

La presidenta del colegio, **Teresa Lechado**, y **Fernando Planelles**, director territorial de Ibercaja, han firmado un acuerdo de colaboración para fomentar la eficiencia energética, y facilitar financiación para las comunidades de propietarios administradas por profesionales colegiados.

**GRANADA**

**El Colegio recibe un Premio de Cope Granada**



Más de doscientos invitados y un ambiente profundamente familiar. Los servicios centrales de Caja Rural Granada fueron el escenario donde **COPE Granada** entregó el pasado 21 de octubre de 2021 sus **Premios Populares** en la ciudad. Entre todos los reconocimientos, el Colegio de Administradores de Fincas de Granada recibió el **Premio Popular 2020 de adaptación a las nuevas redes sociales**, por su labor y trayectoria durante el 2020, un año sin duda complicado y en el que su trabajo ha sido esencial para el bienestar de todos los granadinos en nuestros hogares y en comunidad.

**Convenios de colaboración**

CAFGranada y **Conversia** han firmado un acuerdo de colaboración para fomentar actuaciones que benefician a los colegiados, gracias a iniciativas que favorezcan el adecuado cumplimiento normativo de la actividad de los miembros del colectivo, así como la de las comunidades que estos administran.

Estuvieron presentes el presidente del Colegio, **Rafael Martín-Ambel Gómez**, así como otros miembros del Colegio, y el Manager del Canal de Administradores de Fincas de Conversia, **Joan Rodríguez**.

También el Colegio ha firmado convenios de colaboración con **Seguros Guerrero Velázquez, Grupo**

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



## Celébralo con nosotros con esta promoción exclusiva

¿YA ERES CLIENTE?

Ahorra un

**25%**

En la contratación de nuevos servicios\*

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

**GRATIS**

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



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

**Lae, Novaluz Energía Empresas y Grupo Lufer.**

## Cena Anual

En el transcurso de la cena anual de colegiados, se entregaron los diplomas y medallas a los colegiados/as con ‘ más años de ejercicio profesional. ¡Enhorabuena!

## HUELVA

### Éxito del primer Taller del Colaborador



La **Junta de Gobierno** y los colegiados participantes expresaron su **satisfacción** por el desarrollo de la original iniciativa, donde se mostraron las novedades más importantes y las últimas **tecnologías** de los sectores que afectan a las comunidades de propietarios.

La Junta de Gobierno ha mostrado su satisfacción por el **desarrollo** del Taller del Colaborador que se celebró en la sede de la Fundación Cajasol, destacando la implicación de las **empresas colaboradoras** y la participación de los administradores de fincas colegiados y despachos participantes.

Para el presidente del COAF, **Ale-**

**jandro Chamorro**, el Taller del Colaborador ha sido la guinda a un extraordinario año repleto de formaciones en el Colegio onubense, y ha hecho hincapié en las sinergias que se han generado entre la docena de empresas participantes y los colegiados inscritos. “Estamos muy satisfechos de cómo se desarrolló el taller, una **iniciativa original** del COAF, donde han confluído dos de los pilares más importantes de este Colegio, como son la **formación** de nuestros colegiados, por un lado, y las **relaciones** que tenemos que mantener con el conjunto de empresas vinculadas a nuestro sector”.

El vicepresidente del Colegio, **José Antonio Oria**, ha expresado su agradecimiento a estas empresas y a los colegiados “por haber formado parte de esta iniciativa pionera y haber hecho posible este primer taller”. Para **Oria**, se trata de “un encuentro con un lazo común y necesario, ante los avances continuos y actualizaciones normativas que afectan a las comunidades de propietarios, lo que nos obliga a estar cada día más formados”.

El Taller del Colaborador ha destacado por la alta participación de colegiados, contando con despachos de la provincia como AyC Gestión, DLS, AF Gestión, La Gestión, Reylega, Amatur, AF Toscano, Fincas Baelo, Julián Domínguez, Gesobel, Juan Manuel Franco, Jorge Juan Acuña, Rocío Ortega, Grupo Corbis, Puntafincas, De Vega, Luis Alberto Riera, Saceonuba, Colomer y Hfincas.

## MADRID

### La web de tu despacho digital CAFmadrid ya está disponible



El número de **usuarios** que ya están conectados a Tu Despacho Digital CAFMadrid, plataforma digital que el pasado noviembre puso en marcha el Colegio para modernizar los servicios que prestan los Administradores de Fincas a sus comunidades, no para de crecer.

Esta **solución tecnológica**, desarrollada por Zertia sobre tecnologías Microsoft, que avala su seguridad, fiabilidad y mejora continua, permite gestionar y **automatizar** las tareas asociadas a las celebraciones de juntas de propietarios, tanto virtuales como mixtas y presenciales.

Tu Despacho Digital CAFMadrid permite a cada profesional adaptar las funcionalidades a su forma de trabajar; y aunque se ha lanzado inicialmente con un sistema de registro de comunidades, convocatoria, control y celebración de juntas, automatización de comunicaciones y digitalización de la **información**, próximamente se le dotará de más contenido.

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

Unidos por ti, unidos para ti

**brokalia.com**  
CLICK! FINCA SEGURA

**JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS

**Ferrer&Ojeda**  
INSURANCE PARTNERS

**Tecnología puntera**

Según **Félix García, CEO de Zertia**, gracias a Tu Despacho Digital CAF-Madrid se transforman los procedimientos sociales sobre la base de la tecnología Microsoft. “La forma de actuación tradicional, totalmente manual y donde la digitalización apenas estaba presente, queda obsoleta. El servicio, además de aportar valor, soluciona las grandes carencias de todos estos procesos tradicionales”, asegura.

“También se moderniza la forma de trabajo, de acuerdo con las tendencias actuales, lo que permite que perfiles de profesionales más jóvenes operen en el sector de forma más natural, revitalizándolo”, indica **Lorena Airabella, directora del proyecto**.

El acceso al portal de **Tu Despacho Digital CAFMadrid** ya está disponible para cualquier colegiado que lo solicite desde esta dirección <https://www.tudespachodigitalcaf.es/> y se espera que se incorpore rápidamente como una herramienta de uso habitual en el día a día de los profesionales de la administración de fincas.

**MÁLAGA Y MELILLA**

**Granada alberga el Curso Francisco Liñán**

La ciudad de Granada albergó la trigésima edición del ‘**Curso de Per-**



**feccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán’** en el que fue el primer evento presencial tras el inicio de la pandemia de la COVID-19.

Se organizaron con la participación del presidente de la Comisión de Formación y vicepresidente del Colegio, **Manuel Díaz**; del presidente del CAF Málaga, **Manuel Jiménez**; del presidente del Colegio de Granada, **Rafael Martín-Ambel**; el presidente del Consejo Andaluz, **José Feria**; y el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Díez Lloris**.

‘**Análisis práctico y problemática de las actas de las juntas de propietarios’** fue el título de la primera ponencia y su ponente, **Francisco González Palma**, abogado y asesor jurídico del CAF Málaga, volvió a abrir el Curso Francisco Liñán.

Además, se impartieron otras interesantes ponencias: ‘**Alquileres, una oportunidad de negocio’**, impartido por la vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Galicia, **Carmen Lavandeira**.

En otra ponencia, el decano del Co-

legio de Abogados de Cartagena, **Antonio Navarro Selfa**, abordó la siempre compleja situación de la prohibición de acceso a la utilización de los elementos comunes de los propietarios morosos.

Posteriormente, los asistentes conocieron cómo está evolucionando el mercado de la administración de fincas desde que se desatara la pandemia de la COVID-19 con la ponencia ‘**Cambio de hábitos tras la pandemia, un reto y una oportunidad para el Administrador de Fincas’**, de **César Minguillón**, subdirector general de Negocio de Mutua de Propietarios.

Con un contenido menos técnico, el comunicador **Rayko Lorenzo**, explicó la importancia que tiene para cualquier profesional, y por ende para los administradores de fincas, la **imagen personal**.

**MURCIA**

**Ayudas Fondos Europeos Next Generation**

El Colegio de Murcia ha mantenido, durante todo este año, reuniones con la **Dirección General de Vivienda de la CARM**, y con otros colegios profesionales para inten-



tar analizar la mejor manera de **co-laborar** e intentar lograr el mejor aprovechamiento de las **subven-ciones** que están por venir.

Dentro del marco de la colaboración institucional de nuestro Colegio con la Consejería de Fomento, con el fin de facilitar un canal de comunicación fluida a los colegiados, y por extensión, a los comuneros, la Junta de Gobierno organizó en la sede colegial, una “**Charla informativa para explicar la convocatoria de las ayudas a la elaboración del Libro del Edificio Existente para rehabilitación y a la redacción de proyectos de rehabilitación**”.

En el coloquio intervinieron **José Ramón Díaz de Revenga**, consejero de Fomento e Infraestructuras del Gobierno de la Región de Murcia, y **José Francisco Lajara Martínez**, director general de Vivienda; siendo conducida la charla por **Carlos Antón Selva**, presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia.

El Consejero y el Director General de Vivienda hicieron una aproximación de cómo se concreta el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la Región de Murcia, centrándose en este programa que cuenta con ayudas directas para la elaboración del **Libro del Edificio** existente, el cual pretende evaluar el estado actual de los edificios, así como para la redacción de los proyectos de **rehabilitación**.

**SEVILLA**

**El Colegio renueva su directiva**



El **Ayuntamiento de Sevilla** abrió sus puertas para acoger la toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla. **José Feria Moro** continúa al frente de un órgano gestor paritario y formado por profesionales de contrastada solvencia.

Al presidente le acompañan **Alicia Creagh Zorrilla** y **María Dolores García Bernal** como vicepresidentas; **Inmaculada Pérez Ramírez** como secretaria; **Jesús Manuel González Gil** como Tesorero; y **Rafael del Olmo Garrudo** en calidad de Contador-Censor. Las cuatro vocalías están ocupadas por **Eduardo Castro Losada**, **Juan Luis Reina Velarde**, **Juana María León Balsera** y **Beatriz Alonso Campaña**.

El acto de jura o promesa de los nuevos cargos, celebrado en la Sala Capitular del consistorio hispalense, contó con la presencia del teniente de alcalde delegado del Área de Gobernación y Fiestas Mayores, **Juan Carlos Cabrera**.

**Día del Presidente**

El Colegio ha celebrado el “**Día del**

**Presidente 2021**”, la sexta edición de este encuentro para presidentes de comunidades de propietarios. Su carácter presencial lo convierte en el primer gran acto celebrado por el CAFS desde la declaración de la pandemia.

Se desarrollo la ponencia “**Obligaciones y deberes del presidente de la Comunidad de Propietarios ante la COVID19**”, a cargo de **Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla.

**TARRAGONA**

**II Jornadas Jurídicas**

El Colegio de Tarragona ha celebrado las “**II Jornadas Jurídicas en línea**”, con carácter nacional, y en las que participaron jueces y magistrados de diferentes puntos de España.

Las ponencias desarrolladas fueron:  
- **Vicente Magro**, magistrado del Tribunal Supremo: “Régimen de las obras en las comunidades y estatutos. Contenido en elementos comunes y privativos. Obras inconstitucionales”.

- **Antonio Salas**, exmagistrado del Tribunal Supremo: “La reciente doctrina del TS sobre Propiedad Horizontal”.

- **José Ramón García**, magistrado del Juzgado de Primera Instancia N.º 7 de Las Palmas de Gran Cana-

ria: “Formas de reunión de las comunidades de propietarios. Serán legales los acuerdos sin reunión y las asambleas telemáticas tras el fin de la pandemia. ¿Han venido estos sistemas para quedarse? Legalidad de estos”.

- **Joan Perarnau**, presidente de la Audiencia de Tarragona: “Limitaciones de uso de los elementos privados. Actividades prohibidas”.

Presentó la Jornada el presidente del Colegio, **Fabián C. Huguet**, actuando de moderadora **Ana Bozalongo**, vicepresidenta y Asesora Jurídica.

**TENERIFE**

**Convenio para ayudar en la gestión de las comunidades del parque público de Santa Cruz y en los ARRUS**



El Ayuntamiento de Santa Cruz y el CAF tinerfeño han firmado un convenio de colaboración para favorecer la **participación** de los vecinos y vecinas en las juntas administradoras del Parque Municipal de Viviendas y en las comunidades de

propietarios de los edificios adheridos al Plan de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs), mediante la intervención de un colegiado.

Este acuerdo, firmado por el alcalde de Santa Cruz, **José Manuel Bermúdez**, como presidente del Consejo de Administración de Viviendas, Proyectos y Obras Municipales, y por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, **Luis García**.

El convenio permitirá a los adjudicatarios del parque de viviendas y propietarios incluidos en las ARRUS estar asesorados en todo lo que tenga que ver con el funcionamiento de sus juntas administradoras y comunidades de propietarios.

**Acuerdos para impulsar la rehabilitación energética de edificios**

El presidente del Colegio, **Luis García**, se ha reunido con el consejero delegado de Gestur Canarias, **Juan Miguel Martín**, y la coordinadora de Oficinas Verdes de Canarias, **Carmen Nieves González**, para abordar las posibles vías de colaboración entre las entidades y el Colegio en la difusión de la información sobre las ayudas en materia de **transición ecológica** y lucha contra el cambio climático.

Con el mismo objetivo de impulsar

las **energías renovables** en las comunidades, el presidente del CAF tinerfeño y la vicepresidenta **Olimpia Oliva** se reunieron con el decano del Colegio de Arquitectos de la provincia, **Argeo Semán**.

**VALENCIA Y CASTELLON**

**Reunión con el Consejero de vivienda**



El vicepresidente segundo y consejero de Vivienda, **Héctor Illueca** y la directora general de Vivienda y Regeneración Urbana, **Elena Azcárraga** reciben en el Palau de Pineda, sede de la Conselleria a **Sebastián Cucala** y **Augusto Soler**, presidente y vicepresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana. Una reunión cordial donde se han tratado diferentes temas tan importantes como la **implantación** en toda la Comunitat del **administrador de fincas de oficio**, el IEE-CV para edificios de más de 50 años, las **ayudas europeas** y una campaña de marketing para concienciar a los ciudadanos sobre lo importante que es la **eficiencia energética**. En breve habrá un borrador de convenio que recoja todos estos puntos tratados.

Un gesto  
que lo cambia  
todo

**¿Subes?**



900 365 007  
[www.eninter.com](http://www.eninter.com)

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

**Gen360**<sup>™</sup>  **COMPLETAMENTE REINVENTADO**

901 24 00 24

