
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 199

1^{er} trimestre 2022

**XIII JORNADA DE FORMACIÓN
“MANUEL ROBERTO PARA JUNTA DE
GOBIERNO DE LOS COLEGIOS”**

**EL DEBER DE RESPETAR LAS
INSTALACIONES GENERALES
Y DEMÁS ELEMENTOS COMUNES**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS



**“LOS FONDOS EUROPEOS
NEXT GENERATION UE
VIENEN PARA IMPULSAR LA
DIGITALIZACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD”
JAVIER TORREMOCHA,
DIRECTOR DEL CANAL
REFORMAS Y REHABILITACIÓN UCI**



Estamos cerca de ti.

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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



NUEVOS TIEMPOS

El inicio en el ejercicio de mi cargo como Presidente del Consejo General coincidió con el periodo más duro de la crisis del “ladrillo” a cuyas consecuencias todos tuvimos que hacer frente. En el terreno político desarrollamos una actividad muy intensa aquellos meses, en especial por la tramitación de la Ley de Servicios y Colegios Profesionales que suponía un grave riesgo para nuestra corporación y que conseguimos paralizar con el trabajo conjunto de todos los colegios profesionales.

Durante todos estos años, la actividad ha seguido siendo **constante** y muy **intensa**. Y el final de este mandato ha coincido con una pandemia, seguida de una crisis de inflación que no recordamos desde la transición política de nuestro país. Juntos hemos **superado** todo hasta el momento, y juntos también superaremos la situación actual.

Durante todos estos años ha sido un lujo compartir con todos vosotros estas circunstancias de **dificultad** y también, como no, los **buenos momentos**. La mayor parte de los mejores recuerdos están asociados a los diferentes eventos de todo tipo a los que he podido asistir: congresos, en-

“Se pone en marcha una nueva etapa con un proceso electoral que determina la renovación de la Junta de Gobierno del Consejo General. Todos debemos seguir aportando lo mejor que tengamos para el colectivo y ayudar a la nueva junta para lograr los objetivos que compartimos”

cuentros, jornadas formativas, cenas de hermandad. Todas estas visitas me han **enriquecido** como profesional y como persona y me han permitido conocer a colegiados/as de todos los rincones lo cual es, sin duda, lo mejor que me llevo en las alforjas.

Se pone en marcha una **nueva etapa** con un proceso electoral que determina la **renovación** de la Junta de Gobierno del Consejo General. Todos debemos seguir aportando lo mejor que tengamos para el colectivo y **ayudar** a la nueva junta para lograr los objetivos que compartimos: mejorar el **reconocimiento** de nuestra actividad profesional, tanto en cuanto a nuestra regulación como en la valoración de nuestra profesión por parte del conjunto de la sociedad; lograr que los colegios presten los más **completos servicios** y los de mayor calidad; tener mayor presencia en la **vida públi-**

ca mejorando nuestra visibilidad; o reforzar nuestra **imagen** como colectivo.

Tendemos siempre a pensar que cualquier tiempo pasado fue mejor. Personalmente no lo creo. Lo mejor siempre está por llegar. Llegan nuevos tiempos al Consejo General y el trabajo de los compañeros/as que tomen el relevo seguro que traerá **grandes mejoras** para el colectivo.

Estar **unidos** en torno a los proyectos de nuestra corporación, no solo es la mejor forma de alcanzar nuestros objetivos: **estoy convencido que es la única manera**. Por este motivo, sé que en el futuro seguiremos trabajando juntos y esto determinará que seamos cada vez **más fuertes**.

Gracias por todo vuestro apoyo y vuestro cariño ●

SUMARIO



Joaquim Martí Martí analiza el tema “La responsabilidad del administrador de fincas colegiado en el arrendamiento de inmuebles y el buen fin del contrato”, en el que establece que “no se puede estimar la pretensión relativa a que el administrador demandado garantice la solvencia de la arrendataria durante toda la vida del arrendamiento”. Es más, considera el autor que el profesional “se preocupó de asegurar la solvencia en el momento del contrato, pero no puede asegurar que la situación económica del arrendatario se mantenga, mejore o empeore”

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

12

ENTREVISTA

18

PROPIEDAD HORIZONTAL

24

ESPECIAL

33

NOS INTERESA

40

ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

56

NOTICIAS COLEGIALES

58



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

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



XIII Jornada de Formación “Manuel Roberto para miembros de Junta de Gobierno de los Colegios”



Alberto Izquierdo, Carles Medina y Salvador Díez.

Campañas digitales de nuestra Imagen Profesional, el libro electrónico de actas, prevención de riesgos laborales en comunidades de propietarios, convenios firmados por el CGCAFE, nuevos servicios Signaturit y Cafirma, e información sobre la defensa de nuestra Marca Profesional, han sido los temas de análisis y debate en la Jornada de Formación Manuel Roberto, celebrada el pasado día 11 de febrero en Madrid.

“El libro de actas electrónico, fundamental en la actividad profesional”

*Pilar de la Cruz
Luis Lahoz y
Fernando de Benito*



Salvador Díez, presidente del CGCAFE, procedió al acto de apertura de la jornada dando la bienvenida, en primer lugar, a todos los asistentes, así como a los ponentes que participaron en la misma, a la que asistieron más de 200 miembros de Junta de Gobierno de los colegios.

Carles Media -Medina&Villalta- explicó, en su ponencia

“**Brand Center y campañas digitales de la Imagen Profesional**”. las campañas que se han realizado desde el CGCAFE con la publicación de distintas guías sobre **piscinas**, elementos comunes o **ruidos**, entre otros, que han tenido una gran aceptación entre los **ciudadanos**, y con las que se ha conseguido llegar a más de 600.000 personas.



“Se explicó la responsabilidad profesional frente a la prevención de riesgos laborales en comunidades de propietarios”

*Francisco Javier Montero
y
Peio Mendia*



CNAF 2022 MLG

**XXII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS**

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

CONECTAMOS CON EL FUTURO

**WWW.CNAF2022.ES
#CNAF2022**



**Administrador
Fincas Colegiado**

Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla





“Con las campañas digitales se ha llegado a más de 600.000 ciudadanos”

*Rafael del Olmo,
Salvador Díez y
Carlos Domínguez*

La importancia del “**Libro electrónico de actas**” en un mundo interconectado fue el tema tratado por **Luis Lahoz -Colegio de Registradores-** y **Pilar de la Cruz -Signaturit-**, quienes explicaron las plataformas que se pueden utilizar para ello y la importancia que tiene para el administrador de fincas colegiado contar con ellas en su actividad profesional.

Peio Mendia -presidente del Colegio de Navarra- ana-

lizó la “**Prevención de Riesgos Laborales en comunidades de propietarios**”, explicando las responsabilidades en las que pueden incurrir las comunidades si no se aplican las normas en riesgos laborales, y la **responsabilidad profesional** del administrador de fincas colegiados que ha de informar de todo lo referente a esta importante cuestión, para que se tomen los acuerdos correspondientes.



“Las campañas se han realizado sobre piscinas, elementos comunes o ruidos”

*Angel García,
Jose Ramon Granmutell
y Carlos Antón*



Francisco Arnaldo

dos con **UNIBO, Peritos de Seguros y Comisarios de Averías -APCAS-, LAE Consulting Normativas -Grupo LAE-, Unión de Créditos Inmobiliarios -UCI-**.

A continuación, **Carlos Domínguez** -secretario general del CGCAFE- explicó las **actividades desarrolladas** por el CGCAFE y cómo pueden ser mejoradas con las aportaciones de los miembros de las juntas de gobierno de los colegios territoriales, y **Francisco Arnaldo**, coordinador de la Comisión de Calidad y Deontología Profesional, expuso las **líneas básicas** que contenía el “**Código de Buenas Prácticas para los Administradores de Fincas colegiados**”.

También intervino **Antonio Rios** -Equifax-, que hizo referencia a la situación actual sobre las hipotecas y los impagos, así como sobre la **morosidad** en las comunidades de propietarios.

La Jornada finalizó con las intervenciones de **Ángel García** y **Arancha Lowe**, quienes desarrollaron las ponencias “**Nuevos Servicios Singaturit y Cafirma**” e “**Información sobre la defensa de nuestra marca profesional**”, respectivamente.

García -Singaturit- expuso la importancia de las nuevas tecnologías para el desarrollo profesional de los administradores de fincas colegiados, y el **beneficio económico** y desarrollo del despacho que se consiguen aplicando la **Plataforma CAFIRMA** para gestionar

Convenios de colaboración

Los **objetivos** fundamentales de los distintos convenios de colaboración que se han firmado en los últimos meses con distintas empresas o entidades, responden a la necesidad de que los profesionales cuenten con los **mejores servicios** en las distintas áreas que ofrecen las distintas empresas o entidades. **Salvador Díez** -presidente del CGCAFE- informó sobre los convenios firma-





Antonio Ríos

contratos online de forma segura y para las relaciones con la **Administración Pública**.

Arancha Lowe explicó todas las acciones realizadas para el **reconocimiento** y **registro** de la marca profesional de los administradores de fincas colegiados, encaminadas a que no pueda ser utilizada por ninguna asociación o entidad ni el nombre ni los logotipos de la profesión.

El presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, agradeció la asistencia de los distintos miembros de las juntas de gobierno de los colegios territoriales, agradecimiento que hizo extensivo a los patrocinadores de la jornada, **GRUPO LEA y Banco de Sabadell**, y dio por finalizada la misma manifestando que los colegios de administradores de fincas y su CGCAFE estarán, siempre, al servicio de la **formación continuada**, tanto de los colegiados/as como de los miembros de las juntas de gobierno a través de iniciativas como ésta.



“Se explicaron las acciones realizadas para el registro de la marca profesional de los Administradores de Fincas colegiados”

Javier García Bernal y Arancha Lowe.

Rehabilitación de viviendas: La oportunidad de los Fondos Next Generation

La Jornada, organizada por **EFFIC**, la compañía de rehabilitación de viviendas de Anticipa Real Estate y Aliseda Inmobiliaria, en colaboración con **eEconomista**, ha contado con la participación de **Francisco Javier Martín Ramiro**, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana; **Carolina Roca**, vicepresidenta de ASPRIMA; **Jorge Fernández Cascán**, director financiación personal en Santander España; **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE; y **Eduard Mendiluce**, CEO de Anticipa Real Estate y Aliseda Inmobiliaria.

Para **Salvador Díez**, pese a la **ilusión** y el positivismo que hay en los distintos sectores por la recepción de estos fondos, todavía falta **concreción**: “Se está hablando mucho del tema, está en el ambiente y se están comentando los proyectos, las iniciativas, las ayudas, pero no se está concretando”.

Carolina Roca explicó que “es necesario que exista una nueva línea de negocio para que realmente se cumplan los objetivos y se **consuman** el 100% de los fondos asignados en los seis años de los que se disponen”.

“Creo que los fondos van a crear nuevos modelos que van a permitir la **colaboración público-privada**”, manifestó **Martín Ramiro**. “Estamos empujando a muchas **comunidades autónomas** a promover esas fórmulas de colaboración público-privada, es verdad que sobre suelo público, pero en el que las empresas privadas van



“Se está hablando mucho del tema, está en el ambiente y se están comentando los proyectos, las iniciativas, las ayudas, pero no se está concretando”

a actuar no solamente como promotor”, explicó **Ramiro**.

Jorge Fernández Cascán, director financiación personal en Santander España, explicó cual es el rol de los bancos ante el impulso de este sector gracias a los fondos europeos. En primer lugar, “**concienciar**, dado nuestro conocimiento y capacidad de asesoramiento en el día a día de los clientes. Creo que los bancos tenemos que ser un **agente** claro en comunicar y en generar la necesidad de solicitar los fondos europeos”.

Al finalizar la jornada, se puso de manifiesto la necesidad de que se **distribuyan** todos los fondos europeos, para poder hacer frente a los **retos** de un sector que ya está tensionado por el incremento de los costes energéticos y la falta de mano de obra en la construcción.



La impugnación de los acuerdos por los ausentes y que han sido debidamente notificados -Artículo. 17.8 LPH-

La verdad es que estamos escribiendo y analizando continuamente el tema de los arrendamientos urbanos, especialmente las consecuencias de los reales decretos leyes con motivo de la pandemia COVID 19, pero casi nadie se ha preocupado de los problemas existentes en las comunidades de propietarios, que es la residencia de la mayoría de los españoles y que están teniendo graves problemas económicos y personales entre los titulares en las fincas que se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES.
Abogado.

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



Para colmo, el Gobierno modificó el art. 249.6 de la Ley Enjuiciamiento Civil para que en los juicios de arrendamientos se tuviera en cuenta el **importe** objeto del proceso, pero se dejó sin hacer lo mismo para los asuntos de las comunidades de propietarios, de tal manera que para reclamar **una obra sin permiso** o cualquier otra actitud de un propietario, aunque sea de cuantía mínima, se tiene que seguir acudiendo al **juicio ordinario**, algo completamente absurdo y así se lo hice constar en su momento a los responsables gubernativos, pues no tiene sentido alguno que, por ejemplo, para **exigir** a un propietario que cambie el color del toldo, de un importe pequeño, haya que acudir al máximo proceso. Afortunadamente la reclamación de morosos se rige por el juicio que corresponda según la cuantía.

Pero, dicho lo anterior hoy toca comentar una **Sentencia del Tribunal Supremo, de 15 septiembre 2021**, ratificando otras anteriores (16 diciembre 2008 y 30 mayo 2013), en el sentido de que el **propietario ausente** de la Junta y que le comunican el Acta de la misma, con los acuerdos adoptados, no tiene que ajustarse

al plazo de **30 días** que establece para los **ausentes** el art. 17.8, de la LPH para hacer constar su voto negativo, teniendo en cuenta que a los asistentes se les obliga a que hagan constar su criterio al respecto de cada punto del Orden del Día. Muy curioso y, desde luego, carente de **base jurídica**, por lo menos desde mi criterio, que obviamente no vale para modificar dicha jurisprudencia. En todo caso, se recomienda que la comunidad debe **establecer** un sistema para las **citaciones** y **notificaciones** a los propietarios, como al final se hará constar.

Disconformidad

Pues bien, dicho lo anterior sobre notificaciones, cuestión que no se trata en la Sentencia, resulta que a tenor de la misma los no asistentes a la Junta, cuando reciben la comunicación de los **acuerdos**, cumpliendo la comunidad con el repetido art. 17.8 de la LPH, parece que no están obligados a hacer constar su **disconformidad** en el plazo de 30 días, que es lo que dice dicho precepto, reiterando por mi parte que estas resoluciones judiciales no tienen sentido alguno material ni jurídico, reite-



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



Comercializadora especializada en Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

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

976 11 00 59

www.multienergia.es

¡AHORRE con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

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

2. Envíela a ofertas@multienergia.es

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

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

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

AHORRO GARANTIZADO
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS






Sistema de Gestión
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015



www.tuv.com
ID 9108638842

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   

“Los no asistentes a la junta, cuando reciben la comunicación de los acuerdos, cumpliendo la Comunidad con el repetido art. 17.8 de la LPH, parece que no están obligados a hacer constar su disconformidad en el plazo de 30 días”

rando mi respeto al Tribunal Supremo, pues resulta que disponen de más **ventajas** que los presentes en la Junta pues éstos, como he dicho antes, sí tienen que votar en contra en la Junta de Propietarios para, en su caso, impugnar dentro de los plazos del art. 18, o como mucho **abstenerse**.

Pues bien, ante dicha **jurisprudencia**, tengo que hacer constar mi postura **negativa**, pues, como he dicho antes, las sentencias citadas en la práctica significan que, en temas concretos, es mejor **no asistir** a la Junta y así tener más posibilidades materiales y jurídicas que los presentes. Repito, considero que la jurisprudencia citada me parece que carece de **justificación material** y legal, toda vez que se dan ventajas jurídicas y materiales a los propietarios que no asisten a la Junta que a los demás que están presente en la misma.

En fin, es lo que hay y en este sentido deben trabajar los administradores y otros profesionales, reiterando que, en todo caso y especialmente en los temas importantes, la **notificación** a los ausentes se haga de forma que quede **constancia**, aunque a mi entender sería suficiente con el **testimonio** de quién ha depositado en el buzón la copia del Acta, aunque en cuestiones de importancia y, sobre todo, si afectan al **ausente** de alguna manera, se lleve a cabo a través de comunicación fehaciente con acuse de recibo. ¡Ah, y mucha suerte...! ●



Texto resumen de la Sentencia del T.S. de 15-9-2021

“... La doctrina establecida por estas sentencias ha sido desatendida por la resolución recurrida, por lo que procede estimar el motivo y, por lo tanto, el recurso de casación, ya que el hecho de no haber manifestado su **discrepancia** en el plazo de los treinta días siguientes a su notificación no determina la falta de acción de la demandante para impugnar el acuerdo controvertido.

La modificación operada en el art. 17 LPH (el 18 mantuvo su redacción) por la disposición final 1.5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, no es óbice a lo anterior, puesto que dicha reforma **no ha incrementado** las consecuencias de la no manifestación de discrepancia con el acuerdo adoptado por parte del **propietario ausente**, debidamente citado, una vez informado de este, en el plazo de los **treinta días naturales** siguientes, incluyendo, como una de ellas, su falta de legitimación para impugnar el acuerdo por causas distintas de la inexistencia de la mayoría exigida por la ley que dependa de la disconformidad del impugnante. La única consecuencia de no manifestar la discrepancia era antes de la reforma, y sigue siendo después de ella, su consideración como **voto favorable** de cara a la formación de la mayoría legalmente requerida para la válida adopción del acuerdo. ...”

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?

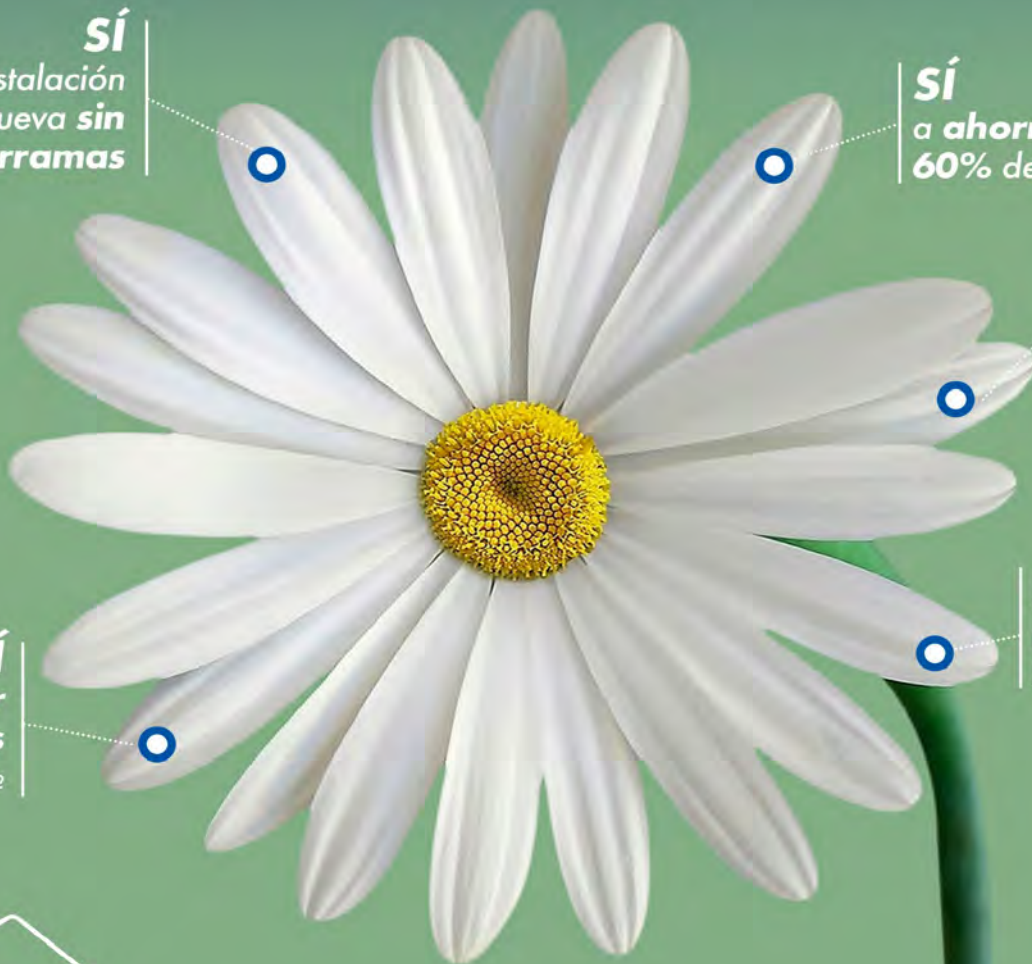
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

SÍ
a **ahorrar un**
60% de energía

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂

SÍ
a la **calefacción**
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



remica
91 396 03 03
remica.es



ENTREVISTA

Javier Torremocha, director del Canal Reformas y Rehabilitación -UCI-

“Se trata de un convenio destinado a promover, por parte de ambas entidades, la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética del parque inmobiliario existente”

La Unión Europea ha dado respuesta a la crisis económica, social y laboral producida por la COVID-19, por primera vez en la historia y de forma conjunta, a través de los fondos llamados Next Generation EU, y que apuestan por ciudades más sostenibles con la utilización de energías renovables y la reducción del gasto energético. Para Javier Torremocha, director del Canal Reformas y Rehabilitación de UCI, “la ley otorga algunas novedades a las comunidades de propietarios para que estas puedan solicitar los préstamos que les ayuden a realizar estas obras, tanto si están a la espera de una subvención como si deciden hacerlo sin esperar a tenerla concedida”

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y periodista



¡Si gestionas
alquileres, esto
te interesa!

Alquiler protegido
un seguro único en
el mercado

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

Atractivas condiciones
económicas

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

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

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

UCI y el CGCAFE han firmado un Convenio de Colaboración para la tramitación de los Fondos Next Generation. ¿Cuáles son los puntos más importantes de este Convenio?

Principalmente se trata de un convenio destinado a **promover**, por parte de ambas entidades, la **rehabilitación** y mejora de la **eficiencia energética** del parque inmobiliario existente. Para ello, desde UCI y a través de su canal de Reformas y Rehabilitación: créditos.com, ofrecemos a los administradores:

- Un producto **financiero exclusivo** y muy competitivo para colaborar en la financiación de todas aquellas obras que conlleven una mejora de la **eficiencia energética** (EE) en los edificios que administran.

- Un **programa** subvencionado por la **Comisión Europea**, denominado PLAN RER -Rehabilitación Energética Residencial-, dirigido a la promoción e impulso de la **rehabilitación** de las comunidades de propietarios. Dicho programa consiste en la entrega, a las comunidades de propietarios, en un solo pack, del asesoramiento técnico, tanto en informes iniciales como en seguimiento de obra, una oferta de **financiación** y la petición y gestión de las subvenciones, con la intención de que las comunidades de propietarios lo tengan más fácil a la hora de poder hacer las obras de mejora de EE y los trámites necesarios para conseguir subvenciones, que están delimitadas en el ámbito de los Fondos Next Generation EU.

¿Qué requisitos tienen que reunir las comunidades de propietarios para poder acceder a estos fondos europeos?

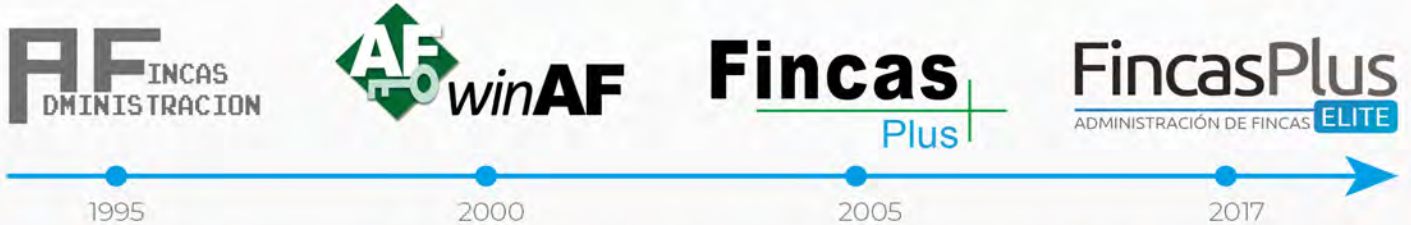
Los fondos europeos Next Generation vienen para **impulsar**, fundamentalmente, dos cuestiones: la **digitalización** y la **sostenibilidad**. Respecto a esta última, se dividen en varias componentes, pero en total son más de **6.000 millones** de euros que pueden ser usados para apoyar las mejoras de eficiencia energética en los edificios existentes, siempre que estos hagan obras que mejoren, al menos un **30% del consumo** de energía primaria no renovable.



“Se trata de un convenio destinado a promover, por parte de ambas entidades, la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética del parque inmobiliario existente”

Estas **subvenciones** serán tramitadas por las comunidades autónomas y se recibirán, normalmente, por orden de **llegada de las peticiones**. El plazo para su solicitud se extenderá hasta **2023** y hasta el **2026** para acometer las obras pertinentes. Además, estos fondos van unidos, en el caso de las comunidades de

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?



TE REGALAMOS
EL SERVICIO DE
PAGO POR TPV

Y además un curso de formación del servicio, completamente gratis*

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

GRATIS

Disfruta durante un año de todos estos servicios **sin ningún coste**

- Licencia FincasPlus Élite
- Cursos de formación
- Traspaso de datos incluido*



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



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

“Estas subvenciones serán tramitadas por las comunidades autónomas y se recibirán, normalmente, por orden de llegada de las peticiones. El plazo para su solicitud se extenderá hasta 2023”

propietarios y las obras de EE, a unas **deducciones fiscales** que pueden llegar a ser de hasta el 80% de la cuota de IRPF.

¿Cuáles son las grandes líneas de actuación que contemplan los distintos planes para fomentar la rehabilitación de edificios?

Hay muchas componentes que buscan incentivar la mejora de EE en el parque inmobiliario español, pero las grandes líneas se refieren a todas las actuaciones en **barrios**, en **rehabilitación de edificios residenciales** y en la creación de oficinas de rehabilitación.

Además, se propone la figura del **Agente Rehabilitador**, aunque esta vendrá delimitada con más concreción por cada Comunidad Autónoma.

Además de las subvenciones que se puedan conceder, las comunidades de propietarios pueden solicitar préstamos para esta rehabilitación. ¿Cómo tienen que actuar para solicitarlos?

La ley del 5 de octubre del 2021 sobre el uso de los fondos Next Generation EU otorga algunas **novedades** a las comunidades de propietarios para que estas puedan **solicitar** los préstamos que les ayuden a realizar estas obras, tanto si están a la espera de una subvención como si deciden hacerlo sin esperar a tenerla concedida.

Entre ellas **destacar**ía la posibilidad de que las co-

munidades refuercen su **personalidad jurídica** y puedan tener mas capacidad para reclamar el pago de la **morosidad**.

También es importante el **cambio en las mayorías** para votar las obras en las juntas de las comunidades, dado que ahora se permite que para obras de mejora de EE se puedan aceptar con una **mayoría simple**, cuando antes era necesaria una mayoría de 3/5.

¿Qué ventajas tendrían los profesionales colegiados que opten por UCI para hacer frente al importe de las obras de rehabilitación?

Los administradores que opten por UCI y **créditos.com** podrán beneficiarse de nuestro producto de financiación para comunidades de propietarios que tiene las siguientes ventajas:

- Financiación **hasta 10 años**, además de 2 años de carencia, con lo que el préstamo puede tener una duración total de 12 años como máximo.
- Un **tipo de interés** cuyo mínimo está en 4.45% y máximo en el 5.95%.
- El préstamo no necesita de **avales** ni **garantías** por parte de ningún vecino.
- No es necesario cambiar la cuenta de la Comunidad de Propietarios de entidad.

“Es importante el cambio en las mayorías para votar las obras en las juntas de las comunidades, dado que ahora se permite que para obras de mejora de eficiencia energética se puedan aprobar con una mayoría simple”

“Fundamentalmente tienen que afectar en tres aspectos, que son la envolvente del edificio, donde se puede instalar un SATE, la cubierta, donde puede mejorar mucho la eficiencia trabajando en el aislamiento o instalando un panel solar fotovoltaico y la climatización o luminarias del edificio”

- Se **financia** prácticamente todo. La comunidad solo debe tener un ahorro en torno al 10%.

¿Qué pasos tiene que seguir un Administrador de Fincas colegiado para acceder a los servicios de UCI?

Para solicitar información de nuestros préstamos solo tiene que contactar con alguno de los colaboradores de UCI /créditos.com que están a disposición en la mayoría del territorio nacional.

Además, como comentaba anteriormente, ponemos a su disposición **el PLAN RER**, un pack único que ofrecemos a las comunidades, englobando informes técnicos, simulación financiera e informe de subvenciones disponibles para que puedan saber qué obra

de **eficiencia energética** realizar en sus comunidades, y si están interesados podemos gestionarlas.

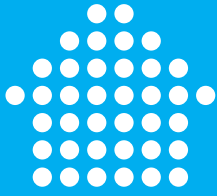
Nuestra idea en este proyecto es que todo sea muy **sencillo** para el administrador y dado que es la pieza clave en la rehabilitación energética, tenga que dar los menos pasos posibles. El administrador solo tiene que estar disponible y nosotros contactaremos desde el PLAN RER para poder realizar los **informes de eficiencia energética** de los edificios que el considere.

Una vez realizados los informes gratuitos para la comunidad, el administrador podrá entregarlos y la comunidad decidirá si está dispuesta a realizar la rehabilitación con las mejoras propuestas y con arreglo a las **subvenciones disponibles**. A partir de ahí, nosotros nos encargamos de todo, incluso dando a elegir la empresa que hará la obra y haciendo una monitorización de la misma de principio a fin.

Para mejorar la eficiencia energética, ¿qué tipo de rehabilitación tendrían que acometerse en los inmuebles?

Fundamentalmente tienen que afectar en tres aspectos, que son la **envolvente del edificio**, donde se puede instalar un SATE, **la cubierta**, donde puede mejorar mucho la eficiencia trabajando en el aislamiento o instalando un panel solar fotovoltaico y la **climatización** o **luminarias** del edificio ●

“Estos fondos van unidos, en el caso de las comunidades de propietarios y las obras de eficiencia energética, a unas deducciones fiscales que pueden llegar a ser de hasta el 80% de la cuota de IRPF”



Cambio de destino de viviendas y locales

La transformación de locales de negocio en viviendas es un tema que suscita numerosas controversias en el ámbito de las comunidades de propietarios. A este respecto, el Real Decreto- Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, conocido coloquialmente como “Decreto Boyer”, establecía en su artículo 8 lo siguiente: “Los propietarios de fincas urbanas y los arrendatarios de éstas, con el consentimiento de aquellos, podrán realizar libremente la transformación de viviendas en locales de negocio, salvo disposición contraria, en su caso, de los estatutos reguladores de las comunidades de propietarios, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7, párrafo tercero, de la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, relativo a actividades estatutariamente no permitidas, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, y de la obtención de las correspondientes licencias administrativas”

De conformidad con el citado artículo, se permitía al propietario la conversión de la vivienda en local siempre y cuando se realizase dentro de los **límites** impuestos por el artículo 7 de la LPH.

No obstante, aunque facultaba al propietario para que realizara libremente dicha **transformación** sin necesidad de recabar para ello el **consentimiento previo** de la comunidad, éste era preceptivo cuando para ello era necesaria la ejecución de obras que **alterasen** elementos o instalaciones comunes del edificio.

Por ello, de conformidad con el citado artículo 8, los propietarios podían transformar libremente su vivienda en local, sin necesidad de acuerdo comunitario, siempre y cuando se cumpliesen las siguientes condiciones:

- Ausencia **de prohibición estatutaria** al respecto (Resolución **DGRN de 21 de octubre de 2014**)
- Realización de **actividades** no prohibidas, dañosas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.
- Obtención de la **licencia** de obras correspondiente (en la actualidad o declaración responsable).

Si el citado artículo 8 del RDL facultaba expresamente al propietario a modificar el destino inicial de la vivienda y convertirla en local, sin embargo, nada decía respecto al supuesto contrario, es decir, la **conversión del local en vivienda**.

Conversion de local en vivienda: vacío legal

Ante el **vacío legal** existente actualmente al respecto, es en este punto donde surgen la mayor parte de las dudas toda vez que se plantea la posibilidad de realizar una **interpretación extensiva** del citado precepto de forma que sea también aplicable a estos supuestos.

Existe una amplia discusión, ya que un sector de la doctrina considera que la descripción realizada en el Título Constitutivo del régimen de propiedad horizontal de una finca registral como “local” supone una vinculación

o atribución respecto a su **destino** de tal forma que, si se altera el mismo, conlleva una **modificación** del Título. En este caso, sería necesario el consentimiento de la unanimidad de los propietarios.

Por otro lado, un gran sector doctrinal considera que al no existir en el Título Constitutivo una **limitación** respecto al destino del local, podrá ser destinado a otro fin sin que se requiera para ello el consentimiento previo de la comunidad. A este respecto, sirva de ejemplo la **SAP Barcelona** de fecha 8 de abril de 2006 que establece que: “La mención contenida en la Escritura constituye una mera descripción de la entidad, siendo en el mejor de los casos una manifestación de destino que en modo alguno contiene una prohibición de usar dicho local como vivienda, prohibición que, como tal, no es presumible, debiendo constar de forma clara, precisa y terminante.”

Esta facultad que incumbe a los propietarios de locales ha sido reiteradamente admitida en la doctrina de las Audiencias Provinciales (Vg. SS. A.A.P.P. Madrid, 3/6/98, 18/3/2005, 5/12/2006y **18-2-2009**,, Alicante, 22/3/1999 y24/2/2003 y A Coruña, de 2/5/2001, entre otras) así como por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que señala que las **prohibiciones** establecidas en el Título deben ser interpretadas en sentido **restrictivo** (SS 6/2/1989, 24/7/92, 21/4/97, 29/2/2000 y 30 de mayo de 2001 entre otras)

¿Es necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios?

De especial trascendencia es la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1998**, relativa a si la transformación de destino de un local de negocio en vivienda supone o no la modificación del Título Constitutivo de la propiedad horizontal y si para ello es necesario o no el **acuerdo** de la junta de copropietarios.

Esta resolución que modifica parcialmente el criterio sentado con anterioridad determina que, “tratándose de elementos privativos, ha de ser regla la de la posibilidad de todo uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad, o los específicos de la propiedad horizontal... Más la exigencia de interpretación de tales límites exigen



que hayan de ser formulados con claridad y precisión, sin que puedan deducirse, como en el caso debatido de una simple expresión descriptiva, como la de “ locales de negocio”.

A este respecto, las sentencias del **Tribunal Supremo** de 24 de octubre de 2011 y 15 de junio de 2018 reiteran como doctrina jurisprudencial que “las limitaciones o **prohibiciones** referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa.”

En consecuencia, aunque el **Decreto Boyer** sólo autorizaba expresamente al propietario a transformar su vivienda en local, a tenor de la jurisprudencia comentada queda claro que la simple descripción que se realice en la Escritura de División Horizontal de un elemento privativo como “local o vivienda” no supone una **prohibición** ni una limitación en su **cambio de destino** salvo que así esté claramente reflejado en el Título Constitutivo o en los Estatutos de la Comunidad.

“Una vez materializado el cambio de destino, surge la necesidad del propietario de acceder a servicios o instalaciones comunes que hasta el momento no había necesitado, como es el caso de la calefacción o portero automático”

Acceso a servicios e instalaciones

Una vez materializado el **cambio de destino**, sobre todo, cuando se trata de local en vivienda, surge la necesidad del propietario de acceder a **servicios** o **instalaciones** comunes que hasta el momento no había necesitado, como es el caso de la calefacción o portero automático.

En estos casos, el propietario deberá solicitar a la junta la **autorización** para engancharse a los citados servicios, entendiéndose aprobado por una **mayoría simple** cuando se trate de obras de escasa entidad.

Siempre y cuando la obra sea técnicamente viable y no cause perjuicios al resto de los propietarios, debe ser autorizada dado que, en caso contrario, puede entenderse como un abuso de derecho por parte de la comunidad (Sentencia del TS de 9 de octubre de **2013**). Lógicamente los **gastos** que se deriven de la ejecución de las obras serán a cargo del propietario que lo haya solicitado.

En cuanto a la contribución **al pago de los gastos comunes**, en virtud del artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal, es obligación del propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el Título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

En consecuencia, el propietario del **local transformado** en vivienda contribuirá, por un lado, al **pago de los gastos** comunes como hasta ahora salvo las exclusiones de pago previstas a su favor en el Título Constitutivo o en los estatutos y, por otro lado, al pago de los **servicios** y **suministros** a los que se enganche una vez concedida la autorización para ello ●

EL SOL TE DA MÁS



**Apuesta por el Autoconsumo y
ahorra en tu factura eléctrica**

**Además todas las soluciones para puntos
de recarga de Coche Eléctrico**



Pásate a Watium y recibirás una atención personalizada

Envíanos tu última factura y te realizaremos un estudio basado
en tus hábitos de consumo

**LA ENERGÍA QUE NOS
MUEVE**



900 901 059



comercial@watium.es

Obras in consentidas y actividades molestas

¿Cuándo debe la comunidad requerir previamente al propietario?

El artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal señala dos limitaciones importantes para el propietario; en primer lugar, en el apartado 1 establece que, si bien, puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su propiedad, no podrá hacerlo si menoscaba o altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estados exteriores, o perjudica los derechos de otro comunero, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad.

MARÍA JOSÉ POLO PORTILLA
Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

Señalando el citado precepto que, en el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

El apartado 2, además de hacer extensiva la limitación al ocupante del piso o local, debiendo entenderse, como en el caso anterior, la propiedad en sentido amplio, establece la **prohibición** de desarrollar en él o en el resto del inmueble **actividades prohibidas** en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Ahora bien, parece que solo en este último caso, la citada Ley de Propiedad Horizontal -LPH- señala un requisito necesario previo a la interposición de la acción judicial, **el requerimiento**, pues de lo que no hay duda es que, en ambos supuestos, el **acuerdo comunitario** será necesario, para que el presidente, en representación de la Comunidad, pueda instar la correspondiente **demanda**, como señala el TS, Sala Primera, de lo Civil, 699/2011, de 10 de octubre. (SP/SENT/649857), que fija, como doctrina jurisprudencial, la necesidad de un previo **acuerdo** de la Junta de Propietarios que autorice expresamente al Presidente de la Comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta.

Aunque, específicamente y con respecto al tema que nos atañe, la AP de Madrid, Sec. 8.^a, 429/2020, de 29 de

●

“El repetido requerimiento deberá realizarlo el presidente, por propia iniciativa o por petición de cualquier propietario, sin que sea necesario el acuerdo previo de la junta”

●



diciembre (SP/SENT/1092834) señala que, aunque en la misma Junta se autoriza al Presidente a requerir al comunero para el cese de las **actividades molestas**, tras este debe mediar nueva autorización de la Junta para la interposición de la demanda como requisito de procedibilidad, en el mismo sentido se ha pronunciado la citada AP Madrid, Sec. 21.ª, 530/2013, de 26 de noviembre (SP/SENT/7474299), estableciendo que la Comunidad no cumple estos **requisitos** de procedibilidad para interponer **acción de cesación** de actividades molestas, pues en la misma Junta se acordó requerimiento e interposición de acciones, debiendo haber celebrado otra reunión posterior al citado requerimiento, no considerándose tampoco **válido** el acuerdo adoptado con anterioridad a que por el propietario se recibiera este requerimiento de cesación como señala la AP Madrid, Sec. 14.ª, 355/2013, de 7 de octubre (SP/SENT/746107), aunque la AP Málaga, Sec. 4.ª, 414/2020, de 17 de julio (SP/SENT/1072831), señala que no es preciso que el acuerdo que autoriza al Presidente para demandar por actividades molestas contemple, expresamente, la autorización para proceder contra el **propietario** y el **arrendatario** pero, desde luego, acuerdo debe existir.

“No se necesita legalmente la fehaciencia, pero siempre es recomendable tener constancia de la recepción, por lo que es aconsejable hacerlo, por ejemplo, mediante burofax con acuse de recibo”

Cuándo es necesario el requerimiento

De este modo, la **respuesta** a la pregunta planteada sería que solo en el segundo de los supuestos, será preceptivo este **consentimiento**, en este sentido se han pronunciado, entre otras, las sentencias de la AP Málaga, Sec. 4.ª, en sentencias 509/2021, de 17 de septiembre (SP/SENT/1130089), donde **no se considera** que es preciso el citado requerimiento previo de la Comunidad cuando

“No equivale a este requerimiento el envío de un correo electrónico al comunero solicitando cesar en el ejercicio de su actividad profesional en la vivienda”

la reclamación se refiere a la **alteración de un elemento común**, del mismo modo, la sentencia 528/2021, de 28 de septiembre (SP/SENT/1131573) que, igualmente, considera que este requisito de procedibilidad no es necesario para la reclamación basada en la **prohibición** de realizar obras en los elementos comunes. En el mismo sentido se pronuncia la sentencia de la AP Madrid, Sec. 20.^a, 286/2020, de 2 de julio (SP/SENT/1062841), donde se establece que, ejercitando la Comunidad una acción de retirada de **obras no consentidas** que afectan a elementos comunes, no es requisito procedimental el requerimiento previo a la comunera, sólo autorización al Presidente para demandar.

No obstante, mi **recomendación** es que en los supuestos en los que un comunero realice **obras en elementos comunes** o en privativos que afecten a aquellos, previamente, antes de acudir la vía judicial se intente resolver por la **amistosa**, para lo que habrá de requerir a estos efectos, pero esto no deja de ser, al menos es mi criterio, una mera advertencia de tal modo que, si no fuese efectuado, la Comunidad, en el caso de instar la correspondiente demanda contra el infractor, no habrá incumplido un **requisito** de procedimiento.

Validez del requerimiento

El repetido requerimiento deberá realizarlo, de acuerdo con lo señalado en el citado artículo 7.2, el Presidente, por **propia iniciativa** o por petición de cualquier **propietario**, sin que sea necesario el acuerdo previo de la Junta, no obstante, parece que la jurisprudencia flexibiliza este requisito, así, la AP Vizcaya, Sección

5.^a, 276/2020, de 16 de noviembre (SP/SENT/1087685), consideran que la **carta** enviada por el letrado de la Comunidad a la propietaria para que cesaran las **actividades molestas** reúne todos los requisitos para ser considerada requerimiento del art. 7 LPH, aun no siendo hecha por el representante de la misma o incluso es válido el realizado por el Administrador, como señala la AP Álava, Sección 1.^a, 488/2017, de 7 de noviembre (SP/SENT/944946).

Desde luego, estoy a favor de consentir estas formas de requerir, pero siempre **aconsejo** que se señale que se hace en nombre y siguiendo las **instrucciones** del Presidente, aunque lo aconsejable es que lo hiciera él directamente.

¿Es necesario el requerimiento fehaciente?

La Ley **no exige fehaciencia**, pero, desde luego, habrá que **acreditar** que ha llegado a su destino, debiendo hacerse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.1.h) de la LPH en el domicilio en España notificado por el propietario a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su **recepción** por él. En defecto de esta comunicación se tendrá por **domicilio** para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante de este. Es cierto, repito, que no se necesita legalmente la fehaciencia, pero siempre es **recomendable** tener constancia de la recepción, por lo que es aconsejable hacerlo, por ejemplo, mediante **burofax** con acuse de recibo, así lo ha reconocido, entre otros la AP Guipúzcoa, Sec. 2.^a, 621/2019, de 27 de septiembre (SP/SENT/1032478), considerando válido el citado burofax requiriendo para la cesación, inmediatamente, de las actividades molestas e insalubres que venía realizando como ocupante de la vivienda y que no fue recogido, incluso la AP Madrid, Sec. 10.^a, 156/2008, de 22 de abril (SP/AUTRJ/169824) entiende que se tiene por acreditada la existencia de requerimiento previo del cese de actividad molesta, aunque se haya **rechazado** el burofax.

Sin embargo, AP Las Palmas, Sec. 5.^a, 247/2020, de 13 de

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

ista

“Todo ello con independencia de otro tipo de requerimiento, en este caso, el que deberá realizar el propietario al Administrador para advertir sobre la necesidad de reparaciones urgentes”

mayo (SP/SENT/1085409) considera que **no equivale** a este requerimiento que la LPH exige como requisito procedimental en las acciones de cesación de actividad, el envío de un **correo electrónico** al comunero solicitando cesar en el ejercicio de su actividad profesional en la vivienda, del mismo modo que no se considera como tal, la denuncia ante el Ayuntamiento como señala la AP Málaga, 11/2006, de 11 de enero (SP/SENT/80181)

Resolución extrajudicial

La repetida LPH nos señala que hay que requerir a quien realice las actividades prohibidas, sea o no propietario, ya que los efectos pretendidos no son otros que poder resolver la situación **extrajudicialmente**, atendiendo a la petición de la Comunidad desistiendo en su conducta. Ahora bien, la recomendación sería que, si el infractor es el **ocupante no propietario**, se haga constar igualmente esta situación, pues las consecuencias pueden

repercutir en su propiedad. Así, la AP Burgos, Sec. 2.ª, 112/2021, de 29 de marzo (SP/SENT/1101498) señala que, siendo gravemente molestas las actividades desarrolladas en la vivienda por los ocupantes y acreditada la **pasividad** del propietario en tomar medidas para su cese a pesar de conocerlas un año antes de la demanda, procede la **privación** del derecho de uso de la vivienda, es decir, el propietario debe conocer la situación.

El contenido en ambos supuestos será el mismo, **solicitud** de que cesen las actividades realizadas, señalando un **plazo** determinado a estos efectos con el apercibimiento de acciones judiciales en caso de **incumplimiento**.

En el citado requerimiento se dará al propietario u ocupante la posibilidad de que, una vez requerido, cese en la actividad o tome las medidas oportunas a estos efectos, pues el precepto establece que corresponderá la posible **privación** cuando el “infractor persistiese en su conducta”, lo que significa que, si admite la exigencia o llamada de atención de la Comunidad, entonces la solicitud de **sanción no** tendrá lugar, faltará el motivo o la causa infractora.

Todo ello con independencia, claro está, de **otro tipo de requerimiento**, en este caso, el que deberá realizar el propietario al **Administrador** para advertir sobre la necesidad de reparaciones urgentes, como señala la AP Córdoba, Sec. 1.ª, 442/2021, de 22 de abril (SP/SENT/1107473), lo que será necesario también para poder proceder a su **ejecución** en caso de pasividad por la Comunidad, pero este otro tipo de requerimiento sea tratado en otros comentarios ●



ESPECIAL



I Parte: El deber de respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes

La Ley de Propiedad Horizontal establece una serie de derechos y obligaciones de todo propietario. Entre las obligaciones se encuentra el deber de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes. En principio, parecería una obligación cuyo incumplimiento no hubiera de darse, puesto que el propietario de un piso o local lo es de tal elemento privativo, pero también es copropietario de los elementos e instalaciones comunes, y en buena lógica debería cuidar y respetar su (co)propiedad. Sin embargo, son habituales los incumplimientos, que dan lugar a numerosas situaciones de conflicto en las comunidades de propietarios.

Derechos y obligaciones de los propietarios

Las “instalaciones generales” son, entre otras, las señaladas en el artículo **396 del Código Civil**: «instalaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso los de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de prevención y detención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todos ellos hasta la entrada al espacio privativo».

La obligación de **respetar** tales instalaciones aparece en el artículo 9.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal. Hasta la reforma del año 1999 se decía que será obligación de cada propietario «Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario **incluidas en el piso**». Así, el deber de respeto venía referido a las instalaciones generales o en provecho de otro propietario que por cualquier causa se encontrasen en el interior del piso o local.

La **reforma** de la LPH llevada a cabo por la **Ley 8/1999** estableció que es **obligación** de cada **propietario** «Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando, en todo momento, que se causen daños o desperfectos».

Según **García García**, esta «obligación» tiene tres componentes:

“El uso de las instalaciones y elementos comunes ha de ser adecuado al destino, se ha de realizar con la diligencia debida y sin perjudicar el interés de la comunidad”

- a) Uno, que es más bien un **deber**, al referirse a la obligación de respetar las instalaciones y elementos comunes.
- b) Otro componente, que constituye una verdadera **obligación** y consiste en hacer un uso adecuado de tales instalaciones y elementos comunes.
- c) El tercero, que es la obligación de evitar que se causen **daños** y desperfectos.

Un aspecto a destacar es que en la nueva redacción las instalaciones generales y demás elementos comunes han de ser **respetados** con independencia de que su uso sea general o privativo y con independencia de que estén o no incluidos en el piso o local, de tal manera que se generaliza la obligación de respeto a todos los **propietarios** y en cuanto a todos los elementos e instalaciones comunes sin excepción alguna. Resulta, pues, indiferente su utilización **general** o **privativa** y su ubicación dentro o fuera de los pisos o locales, cuyos propietarios, sin excepción, están sujetos a ese deber.

Se ha producido una ampliación de la obligación de respeto de los propietarios, pues por un lado ya no se alude solamente a las instalaciones incluidas en su piso o local, y por otro, la obligación se refiere ahora tanto a las instalaciones generales como a los demás elementos comunes, sea de uso general o privativo.

En el régimen de propiedad horizontal **coexiste** el derecho al uso de las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes con la obligación de **respeto** de tales instalaciones, de forma que se exige a cada propietario que se sirva de las cosas comunes conforme a



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



su **destino** y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los demás comuneros utilizarlas según su derecho. Se trata, pues, de un derecho de **uso** y **disfrute** de los elementos comunes limitado, en la medida en que es compartido entre todos los propietarios.

Por consiguiente, esta obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes la tiene cada propietario frente a la Comunidad de Propietarios, pero también se tiene en relación con los demás propietarios. Y ello porque el **deber** de respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes resulta correlativo al **derecho** de utilizar el servicio (por todos los propietarios si es común, o por quien sea titular de su disfrute si es privativo), lo que significa que todos los propietarios tienen una obligación de soportar **recíprocas limitaciones del uso de las instalaciones generales y demás elementos comunes**, que se derivan de la especial relación jurídica de vecindad que se predica del régimen de la propiedad horizontal. En esa correlación entre derechos y deberes se halla el núcleo de las relaciones de vecindad, regidas por ese principio de que «el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto», que es el **fundamento de la convivencia comunitaria**.

Este deber de respeto comporta la necesidad del **uso adecuado** de las instalaciones generales y demás ele-

“Se trata, pues, de un derecho de uso y disfrute de los elementos comunes limitado, en la medida en que es compartido entre todos los propietarios”

mentos comunes, evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos. En caso de producirse un daño por un uso inadecuado surgirá la obligación de indemnizar por parte del propietario causante del mismo. Para interpretar el concepto de “uso adecuado”, **Domínguez Luelmo** afirma que hay que remitirse al **artículo 394 del Código Civil**, conforme al cual cada propietario puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Por tanto, el uso de las instalaciones generales de la comunidad y elementos comunes ha de ser adecuado al **destino**, se ha de realizar con la diligencia debida y sin

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.



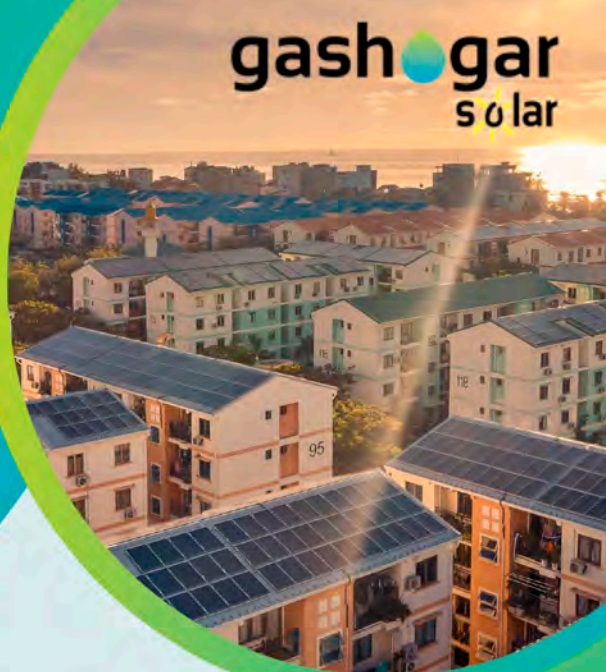
Ahorro en la factura de los vecinos y zonas comunes.



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.



perjudicar el interés de la comunidad, ni impedir el uso por parte de los demás propietarios.

Esta obligación de hacer un uso adecuado se traduce en una **prohibición de hacer un uso indebido, ilimitado e incondicional**.

Bercovitz señala el ejemplo del **ascensor**: el deber de respeto de un elemento común como es el ascensor comprende su uso adecuado y la obligación de evitar que se causen daños y desperfectos, lo que lleva consigo que no se produzca una carga excesiva en el uso del mismo, que no se estropeen o **rayen** sus paredes o puertas, y que no sólo se eviten los daños, sino que se tomen las medidas oportunas para «evitarlos». Lo mismo puede decirse para los demás elementos e instalaciones generales, como por ejemplo la escalera, el portal, los elementos decorativos, los jardines, las piscinas, etc.

Incumplimiento del deber

La coexistencia de elementos privativos con elementos y servicios comunes impone que, fuera del espacio privativo, el comunero no pueda actuar por su cuenta sobre los servicios comunes. Por ejemplo, no puede decidir **unilateralmente**, al margen de la Junta de Propietarios, subir el nivel de la **temperatura** de la caldera general para conseguir aumentar la calefacción, instalar más puntos de luz en el portal o en los pasillos, o incumplir horarios de uso de las instalaciones comunes. Y ello aunque lo hiciera con las mejores intenciones, pues está vedada la posibilidad de decidir unilateralmente sobre estos aspectos.

En contra de lo que debiera esperarse, como dicen **García Pérez y Oliván Guillaume** “la práctica diaria nos pone de manifiesto que para que algunas personas **respeten** dichos elementos es necesario que expresamente así se haya establecido y, aun así, es habitual que no se lleguen a respetar los elementos comunes, provocándoles **daños** que terminan por perjudicar a la totalidad de la Comunidad. Por ejemplo, es habitual que en la ejecución de una obra en una vivienda se proceda a eliminar o modificar salidas de **humos** o incluso bajantes con la intención de eliminar moquetas, lo que permitirá al propietario de la vivienda o local dividir habitaciones o

●

“La realización de alteraciones indebidas en el inmueble, así como la vulneración de las prohibiciones constituirán atentados al deber de respeto de los elementos comunes y al uso adecuado de los mismos”

●

colocar mejor los muebles, sin tener en cuenta que con ello están clausurando la salida de humos, respiraderos o tuberías de ventilación de los propietarios de plantas inferiores.”

La obligación del artículo 9.1.a) ha de ponerse en relación con **artículo 7 de la LPH**:

- Por un lado, el artículo 7.1 permite a los propietarios modificar elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local, pero les prohíbe realizar alteraciones en el **resto del inmueble**.

- Por su parte, el artículo 7.2 prohíbe al propietario u ocupante del local desarrollar en él **o en el resto del inmueble**, actividades que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

La realización de alteraciones indebidas en el inmueble, así como la vulneración de las prohibiciones mencionadas constituirán, sin duda, **atentados al deber de respeto de los elementos comunes y al uso adecuado de los mismos**.

Por tanto, en caso de contravención de este deber, el propietario responderá con arreglo al principio general de culpa aquiliana del Código Civil ●



Cualquier cosita
que pasa y estás
colgado al teléfono
durante semanas...

...o no.

En una comunidad de vecinos es habitual que se produzcan siniestros e imprevistos.

En CMS COMUNIDADES sabemos que lo más importante para un administrador de fincas es que sus vecinos estén siempre bien atendidos.

Por eso, contar en todo momento con un **especialista en la atención y gestión de siniestros** supone una gran diferencia.

En CMS COMUNIDADES te podemos ayudar. Llámanos cuando quieras y te contamos por qué somos una correduría diferente.



La inconstitucionalidad del Impuesto sobre la Plusvalía Municipal: “A Rey muerto, Rey puesto”

Si Berlanga viviera, tendría argumentos de sobra para otra de sus memorables películas. A buen seguro, a nadie ha pasado desapercibido el lío montado recientemente con el Impuesto sobre Plusvalía Municipal. La historia tiene su miga y actores de renombre implicados: el Tribunal Constitucional -con pronunciamientos contradictorios, sin explicación alguna-; el legislador -que ni está ni se le espera-; el Gobierno -que lo arregla en un fin de semana, a golpe de Decreto Ley-; los ayuntamientos -que están viendo mermadas sus maltrechas arcas municipales, pues han tenido que devolver parte de lo recaudado-; y los contribuyentes, verdaderos paganos de un tributo inconstitucional y que, en muchos casos, ni siquiera podrán obtener la devolución de lo ingresado.

JOSÉ LUIS BOSCH CHOLBI
Profesor Titular de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Valencia
Asesor Fiscal of Counsel

El **Tribunal Constitucional**, hace más de 4 años, ya dijo que los arts. 107.1, 107.2.a y 110.4 del Texto Refundido que regulaba el denominado Impuesto sobre la Plusvalía Municipal (SSTC 26/2017, de 16 de febrero; 37/2017, de 1 de marzo y 59/2017, de 11 de mayo) eran inconstitucionales, pero únicamente cuando no se hubiera producido un **incremento** del valor del terreno por comparación entre el del momento de la adquisición y el de su posterior transmisión, sino una **pérdida**. En esos casos, se estaba sometiendo a gravamen una capacidad económica inexistente o **ficticia**.



Esos pronunciamientos no dejaban de resultar **paradójicos**, pues permitía obviar la fórmula objetiva de cálculo de la base imponible del impuesto -valor catastral x coeficiente aprobado por el Municipio x nº de años- que siempre arrojaba un **saldo positivo** -incluso, en época de crisis inmobiliaria-, y no permitían al **contribuyente** la demostración de que no había tenido una plusvalía.

A raíz de estas sentencias, se multiplicaron los recursos, administrativos y judiciales, y se generó una enorme **litigiosidad** que dio lugar a muchísimas sentencias tanto de los tribunales superiores de justicia autonómicos como del propio Tribunal Supremo. Entre otras cuestiones, se trataba de discernir cuándo se había producido un **incremento** o una **pérdida patrimonial** a raíz de una transmisión -por compraventa, por herencia o por donación-; quién tenía la carga de probar esos valores -el contribuyente o el Ayuntamiento- y cómo; si se tenían que **actualizar** los importes en función del IPC, y un largo etcétera.

Los contribuyentes, para regocijo de los despachos de abogados, se lanzaron a solicitar la **devolución** de lo que habían ingresado indebidamente con intereses de demora, contando con el plazo de cuatro años, si habían autoliquidado el tributo; y de un mes, si el Ayuntamiento había dictado la liquidación del impuesto. El agujero en las **arcas municipales** fue de órdago, en muchos casos.

Dos años después, mientras el Legislador seguía “miran-

do a Pamplona”, de nuevo, el **Tribunal Constitucional** dictó otra Sentencia, la nº 126/2019, de 31 de octubre. En esta ocasión, se consideraba **inconstitucional** la exigencia del Impuesto cuando la cuota a satisfacer fuera **superior** al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente -art. 107.4 de la norma- porque eso suponía una confiscación -prohibida por el art. 31.1 CE-. Pero, en este caso, no en los anteriores, el Tribunal matizaba -sin explicación alguna- que de esta decisión no podrían **beneficiarse** aquellos contribuyentes que ya hubieran obtenido una sentencia con fuerza de cosa juzgada o una **resolución administrativa** firme sobre este tema. De este modo, el Tribunal estaba limitando el número de contribuyentes que podían obtener la devolución de lo abonado.

Artículos inconstitucionales

En todos estos pronunciamientos, el Tribunal Constitucional reclamaba la atención del Legislador, y le conminaba a **modificar** la Legislación para “realizar la adaptación del régimen legal del impuesto a las exigencias constitucionales puestas de manifiesto en una y otra sentencia”.

El Legislador -sí, ese representante de la soberanía popular que no tiene otra cosa más importante que hacer que dictar leyes, y, sobre todo, que éstas respeten la

Constitución-, seguía ocupado en otros menesteres. Los contribuyentes, gastando dinero en recursos. Los ayuntamientos, dedicando sus ingresos en la defensa contra esos recursos y en las devoluciones.

Así estábamos cuando nos ha sacudido un **terremoto jurídico** en forma de nota informativa nº 102/2021, publicada el 3 de noviembre, en la página web del Tribunal Constitucional. En ella, se anuncia que ya el día 26 de octubre de 2021 se había dictado una Sentencia y se comunica a los cuatro vientos que había declarado **inconstitucionales** esos citados artículos que **regulaban** la base imponible del Impuesto sobre Plusvalía. Esos mismos preceptos que, en las sentencias anteriores, eran inconstitucionales solo en determinados casos. No esperen explicación alguna del cambio de criterio. Nada dice el Tribunal. Donde antes dije digo, ahora digo Diego. Y ya está.

Al parecer, insisto, al decidirse su “expulsión del ordenamiento jurídico”, se está “dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad”.

Ejercicio de un derecho fundamental

La decisión **sorprende**, no sólo por el inmotivado cambio de criterio del Tribunal Constitucional, sino porque, ahora, no sólo impide -como había hecho en 2019- que los contribuyentes que hubieran tenido una sentencia con fuerza de cosa juzgada o una resolución administrativa firme puedan solicitar la **devolución** de lo ingresado, sino que, además, se saca de la chistera una coetilla -utilizada por primera vez por el TC, sin que se lo permita la Ley orgánica que regula sus decisiones-: “A estos exclusivos efectos, tendrán también la consideración de situaciones consolidadas las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse esta sentencia, y las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT a dicha fecha». Sí. Pásmense.

El Tribunal Constitucional **impide** el ejercicio de un derecho recogido en el art. 120.e LGT: el de solicitar la

rectificación de una autoliquidación del Impuesto en el plazo de cuatro años. Pero, además, el que debería ser tribunal de garantías sienta una doctrina que **impide** a los contribuyentes el ejercicio de un **derecho fundamental**, el derecho a recurrir contra una liquidación del impuesto. Al parecer, sin rubor, solo admite aquellas solicitudes de rectificación o recursos ya interpuestos antes de la supuesta fecha de la Sentencia -26 de octubre de 2021-, ni siquiera desde su publicación en el BOE. Habrá que explorar, pues, qué vías jurídicas pueden utilizarse para tratar de lograr la **devolución** de lo ingresado o la indemnización por el daño sufrido.

El Tribunal Constitucional ha entronizado el consabido “Santa Rita, lo que se da, aunque inconstitucional, ya no se quita”, que será un refrán, pero no un principio constitucional. Y lo ha hecho sin rubor, con unos cambios de criterio sin motivación y justificación alguna, **limitando** -a despecho de los más elementales derechos del contribuyente- la posibilidad de obtener lo pagado indebidamente, haciendo recaer en los hombros de los contribuyentes y de los ayuntamientos las **consecuencias** de una normativa que se sabía inconstitucional desde hace cuatro años, sin que el legislador haya cumplido con su función desde entonces.

En todo caso, repárese en el detalle: lo que no habían conseguido cuatro sentencias del Tribunal Constitucional, lo consigue una **nota de prensa**. En apenas unos días, mediando un sagrado fin de semana, el Gobierno -sí, han leído bien; no el Parlamento- dice solventar, a su modo, el problema con un **Real Decreto-Ley 26/2021** -en vigor desde el 26 de octubre de 2021-, solamente previsto para casos de “extraordinaria y urgente necesidad” -art. 86 CE-, y sin que pueda ser utilizado para crear *ex novo* un tributo. Tiempo al tiempo, pero otros decretos-leyes -por ejemplo, el de la amnistía fiscal- han cosechado sonoros **rapapolvos** del Tribunal Constitucional -Sentencia 73/2017, de 8 de junio-. En un fin de semana “arreglado”. En cuatro años ni el Gobierno dictó un **Anteproyecto de Ley**, ni el legislador aprobó una norma constitucional, y, en apenas cuatro días, el Gobierno ya ha **publicado** un Real Decreto-Ley que, según afirma, pretende sanar -sin efecto retroactivo- las tachas de inconstitucionalidad de una presunta sentencia ●



MUTUA DE PROPIETARIOS

**SUPER ADMINISTRADORES
PARA COMUNIDADES**

SUPER PROTEGIDAS

¡Facilita a tus clientes un mundo de soluciones más allá de los seguros!



MANTENIMIENTO



SOSTENIBILIDAD



ACCESIBILIDAD



ASISTENCIA 24H



La responsabilidad del administrador de fincas en el arrendamiento de inmuebles y en el buen fin del contrato

Es función de los administradores de fincas, tras el encargo por parte de sus clientes, propietarios de inmuebles, el proceder a la búsqueda de un buen arrendatario, solvente y ordenado. Para ello, tras la elección de todos los candidatos que se han interesado, el administrador recomienda y propone a la propiedad el concierto de un arrendamiento, y tras la conformidad de la propiedad, se suscribe el contrato, que elabora y redacta el propio administrador, llegando incluso a gestionar el cobro mensual del alquiler, lo que se denomina la gestión de la “propiedad vertical”.

Joaquim Martí Martí
Administrador de Fincas y Abogado
Profesor en cursos de formación



No cabe duda de que la **función** del administrador debe ser la de actuar con pericia en la elección del **buen arrendatario/a**, comprobar su solvencia y buenos antecedentes, dejarse guiar por su experiencia profesional, solicitar la información **económica** que garantice que el/los/as arrendatarios/as pueden satisfacer el **importe** del arrendamiento y sus incrementos, y que dicha documentación aportada es **veraz** y refleja la verdadera situación económica de los interesados/as en el arriendo. En la gestión mensual del alquiler, el administrador de fincas no sólo se dedica al cobro del alquiler y pago de la liquidación al propietario, sino que también atiende las posibles reparaciones, reclama los posibles **impagos**, y gestiona las incidencias que puedan surgir en la vida arrendaticia.

Ahora bien, ¿responde el administrador del buen fin del arriendo? Si ese/os arrendatario/s entran en morosidad, ¿es **responsabilidad** del **administrador**? Si se producen destrozos en la salida del arrendamiento, ¿debe responder de ellos el administrador? En definitiva ¿responde el administrador por haber recomendado un determinado perfil económico y personal en un arrendamiento, que ha tenido un resultado no deseado?

“Se pretendía la condena a la entidad demandada en el mismo importe de los daños sufridos por la propiedad, en base al principio de la responsabilidad subjetiva de carácter contractual por falta de diligencia en la prestación profesional de intermediación”

¿Quién responde por las rentas adeudadas?

Pues la actora y reclamante en este procedimiento judicial entendía que sí, y que el **administrador**, que intermedió en el arrendamiento debía **responder** frente a la propiedad, de las **rentas adeudadas**, y de los **destrozos** en la vivienda, por haber sido esa entidad la que intermediara en el arriendo, y eligiera a los arrendatarios con un resultado final de impagos y destrozos en el inmueble arrendado.

Veamos los **antecedentes** de dicha reclamación. La propietaria de una vivienda en Barcelona **reclama** el pago, a esa entidad intermediadora, del importe de 10.027,92 €, que se repartían en **rentas** impagadas, consumos de **luz y gas** adeudados, y un importe que se reclamaba en concepto de daños en la vivienda arrendada descubiertos tras el oportuno lanzamiento judicial.

En definitiva, la pretensión de la reclamante se sustentaba en la **responsabilidad contractual** entre ella y la administración de fincas demandada, relativa al arrendamiento y gestión del alquiler de una vivienda de su propiedad. En ese arrendamiento, y tras el **impago** de varias rentas, fue preciso la interposición del oportuno **juicio de desahucio**, resultando impagadas esas rentas reclamadas y las devengadas durante el proceso, y una vez recuperada la posesión, se descubrió un importe impagado de los **suministros** de la vivienda y unos daños en la misma -daños no maliciosos ni susceptibles del tipo penal del delito de daños-.

Se pretendía la **condena** a la entidad demandada en el mismo importe de los daños sufridos por la propiedad, en base al principio de la responsabilidad subjetiva de carácter contractual por falta de **diligencia** en la prestación profesional de intermediación.

En el juicio, quedó acreditado, por la prueba aportada por la entidad demandada y reclamada, que ésta remitió a la propietaria la documentación presentada por la futura arrendataria para acreditar su solvencia, remitiendo copia del contrato de trabajo como camarera y tres nóminas. La **propietaria** prestó su **conformidad** a la elección de dicha interesada en el arrendamiento de la vivienda. Tras la redacción del contrato por parte de el intermediario, la propietaria y la arrendataria suscribieron el contrato de arrendamiento propuesto por el administrador de fincas.

Tras la entrada en el arriendo por parte de la arrendataria, ésta abonó unos primeros meses -20 meses en concreto-, con total **normalidad** y en estricto cumplimiento de las estipulaciones del contrato, dejando de abonar las rentas en un momento, lo que motivó la oportuna **demanda judicial** de desahucio por falta de pago y el lanzamiento de la arrendataria.

“El administrador se preocupó de asegurar la solvencia en el momento del arrendamiento, pero no puede asegurar que dicha situación económica se mantenga o mejore”

La responsabilidad del administrador de fincas

Para la Sala, no puede estimarse la pretensión relativa a que el administrador de fincas demandado se garantice la **solvencia** de la arrendataria durante toda la vida del arrendamiento. El administrador se preocupó de asegurar la solvencia en el momento del arrendamiento, pero no puede asegurar que dicha situación económica se **mantenga** o mejore. No puede **imputarse** al intermediador la venida a peor fortuna de la arrendataria, más de un año después de la celebración del contrato.

En virtud de ello, la Sala no considera que se actuara de forma **negligente** por parte del administrador ni que se **incumplieran** sus deberes profesionales en la intermediación del contrato de arrendamiento. Es más, se preocupó de la prueba de la solvencia de la arrendataria, y de que el perfil de la candidata fuera cierto y con posibilidades reales del pago del arrendamiento, lo que tuvo efecto más de un año. Solo la venida a menos en las posibilidades **económicas** de la arrendataria motivó la **desatención** en el pago de las rentas y de los suministros de la vivienda; pero esa circunstancia sobrevenida a la arrendataria no puede imputarse al profesional que intermedió en el contrato ●

Tampoco entiende la Sala que el administrador de fincas garantizase con su intervención, que la arrendataria devolviese la finca en perfecto estado o sin **daños**. En consecuencia, el importe de los **daños** debe imputarse, exclusivamente, a la causante de los mismos en su forma directa -la arrendataria saliente-, teniendo la propiedad cauces legales para dicha reclamación, pero en modo alguno puede trasladar esa **reclamación** al administrador de fincas intermediario.

Concluye la Sala, que es doctrina comúnmente admiti-

da por las Sentencias de la AP de Madrid de 18 de abril de 2001 -JUR 2001, 252614- y AP de Barcelona de 15 de junio de 2004 -JUR 2004, 208326- que, de acuerdo con los Artículos 1717 y 1727 del Código Civil, cuando el intermediario actúa como **mediador** o **mandatario**, la relación jurídica queda constituida entre la persona con la que contrató y la parte a que representaba, estando solo legitimada la arrendataria, que no es parte en esos autos, para soportar la reclamación que se formula por **impago de rentas**, suministros y daños en la vivienda arrendada ●



CONCLUSIÓN

Por la doctrina expuesta, y por la resolución de las sentencias referidas, el administrador de fincas **cumple** con su “lex artis” profesional, tanto en la intermediación como en la gestión del arrendamiento, si realiza una labor examinadora de la **solvencia**, y buenos **antecedentes**, de los candidatos a arrendatarios, pero sin que deba asegurar, en el devenir del **contrato**, el cumplimiento de las obligaciones por parte de los **arrendatarios**.

Hay que recordarles a los propietarios que el **administrador** no es ni el **representante** de los arrendatarios, ni su **avalista**, ni su tutor para asegurar que no incumplirán con los deberes del pago de la renta, el mantenimiento del buen uso de la vivienda o local, ni el respeto a las normas comunitarias, etc.

Ahora bien, el administrador debe hacer partícipe a los propietarios en la elección final de los arrendatarios, indicando a sus clientes que, por su experiencia, la propuesta más acertada y oportuna es una u otra, pero que la **elección final**, es de la propiedad, de entre los dos o tres candidatos seleccionador por el intermediador. Y ello para evitar nuevas reclamaciones como las que motiva este artículo.

“El administrador no es ni el representante de los arrendatarios, ni su avalista, ni su tutor para asegurar que no incumplirán con los deberes del pago de la renta”

La importancia de una buena redacción de la cláusula de actualización de la renta

La escalada de la inflación ha llevado a muchos inquilinos a interesarse por posibles fórmulas que les permitan minimizar la actualización de la renta del alquiler conforme al Índice de Precios de Consumo -IPC-. Las proyecciones de los principales analistas prevén que durante el año 2022 la inflación siga en cotas elevadas. El Banco de España pronostica que los precios subirán de media un 3,7% en el país, un porcentaje que cae al 3,2% en el caso de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos -OCDE-

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña

Mientras que las mayores subidas interanuales de los últimos años, de carácter puntual, apenas han superado el 3%, ahora se alcanzan cotas de hasta el 6,5%. Por ejemplo, un contrato referenciado al 1 de febrero se **actualizaría** con el último dato oficial publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), dado a conocer a mediados de enero.

Con la **inflación desbocada** y con unas perspectivas que apuntan a que la tendencia se mantendrá al menos durante la primera mitad del año 2022, son muchos los **inquilinos** de vivienda que se niegan al pago de estas actualizaciones, buscando todo tipo de resquicios legales para fundar su **oposición**. Si bien la mayoría de los motivos de oposición están condenados al fracaso, pues se trata de meros mecanismos dilatorios de pago, existe un posible motivo de **oposición** que podría tener visos de prosperar en los tribunales y que anticipamos que puede generar **conflictividad** en el corto plazo, consistente en una pretendida falta de **claridad** de la cláusula contractual de actualización de renta.

Como es sabido, para que la renta se pueda **actualizar** anualmente, la ley exige que se haya pactado en **el contrato de forma expresa** la actualización de renta -art. 18 de la LAU-. Prácticamente todos los contratos de arrendamiento de vivienda contienen una cláusula de actualización de renta referenciada a la variación anual del IPC, y no a otros posibles mecanismos de actualización de valores.

“Con la inflación desbocada, son muchos los inquilinos de vivienda que se niegan al pago de estas actualizaciones, buscando todo tipo de resquicios legales para fundar su oposición”



¡Defiende
la profesión
desde
la profesión!



El único programa hecho
por y para Administradores
de Fincas Colegiados

Gestión Integrada

sólo para Administradores de Fincas Colegiados



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





¿Qué IPC aplico?

Los datos oficiales que publica mensualmente el INE permiten ver cómo ha ido avanzando la **inflación general**. Esta es la tasa que suele tomarse para analizar cuál es la capacidad de compra de los hogares, qué efectos puede tener la inflación en el consumo o si los trabajadores han ganado o perdido **poder adquisitivo**. Sin embargo, lo que la mayoría de los administradores de fincas desconocen, es que dentro de todos los subgrupos que recoge Estadística dentro del IPC general, se encuentra un **IPC específico** del alquiler de vivienda, que mide la variación porcentual del coste del alquiler de vivienda. No en vano, mientras que el IPC general ha ido escalando durante todo el año 2021 hasta cerrar el último mes del ejercicio en el 6,5%, el IPC específico de alquiler de vivienda ha ido **bajando** durante el año 2021 hasta el 0,5% anual en diciembre.

A falta de especificación sobre qué índice del IPC se aplica - si el general, o el especial de alquiler de viviendas - en la **cláusula de actualización de renta**, el arrendatario utilizará dicha confusión para **oponerse** a la actualización de la renta pretendida, arguyendo que solo es aplicable la actualización que marca el índice específico de alquiler de viviendas, consiguiendo así el fin de pagar **menos renta** y evitar el impacto de esta desbocada inflación. Si a ello le añadimos que en la praxis la mayoría de los contratos han sido predispuestos unilateralmente por la propiedad, puede ser aplicable la regla interpreta-

“Sería recomendable que en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda se recogiera la cláusula de actualización de renta haciendo referencia expresa al índice general del IPC”

tiva del 1288 del Código Civil que reza “La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad”, y si tenemos en cuenta que la redacción originaria del art. 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 ya se hacía eco de la distinción entre los distintos índices del IPC que publica el INE, al hacer referencia expresa la **norma legal** a la actualización conforme al “**Índice General** Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo” evitando así cualquier género de duda al respecto, sería **recomendable** que en los **nuevos contratos** de arrendamiento de vivienda se recogiera dicha cláusula de actualización de renta haciendo referencia **expresa** al índice general del IPC, y no al IPC “a secas”, emulando así a nuestro sabio legislador del 94●

GOMEZ GROUP



METERING



¿Tienes calefacción central?

Instala repartidores de costes de calefacción y ahorra en tu factura

¡Es obligatorio!
Real Decreto 736/2020



Encuétranos en:



Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

Teléfono 913 030 000

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com

Prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento antiguos: la mal llamada prórroga indefinida

En la práctica diaria del derecho de arrendamientos no resulta nada extraño topar con contratos de arrendamiento de los «antiguos», esto es, de los sujetos al régimen del Texto Refundido de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en adelante LAU de 1964. Nos estamos refiriendo tanto a contratos que se celebraron en el año 1929, por poner un ejemplo, como a todos aquellos celebrados con anterioridad a 1 de enero de 1995, fecha ésta en la que entró en vigor la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos -en adelante, LAU de 1994-

JOSÉ M. ESPINET ASENSIO
Abogado

Es inevitable que nos planteemos cómo es posible que aun **existan** y se encuentren en **vigor** contratos de arrendamiento, bien de vivienda bien de local de negocio, de tan larga duración y que tras el transcurso de los años no se hayan **extinguido**. Y la respuesta no es otra que la de constatar que la mayoría de ellos tienen en común encontrarse sujetos legal o convencional a una figura tan **anacrónica** como es la prórroga legal o **forzosa** de la duración del contrato a que alude el artículo 57 de la LAU de 1964. La prórroga indefinida, se decía no hace muchos años.

Para analizar en qué consiste esta **prórroga forzosa** y cuál ha sido en el transcurrir de los años su **evolución jurídica** y aplicación práctica, distinguiremos dos periodos temporales de aplicación en el devenir de esta figura:

1) Período comprendido entre la **fecha de celebración** del contrato de que se trate y el **9 de mayo de 1985**.

En esta etapa es cuando se expresa, con la máxima intensidad y también la máxima crudeza para la parte arrendadora la noción y concepto de la “prórroga forzosa” en la duración de los arrendamientos y, por tanto, la línea de salida para entender muchas de las cuestiones que se van tratando en este artículo.

El **régimen legal** aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados durante este periodo era el previsto en el Texto Refundido de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, más coloquialmente LAU de 1964, de manera que su artículo 57 contemplaba respecto de la **duración del contrato**, por imperativo legal -es decir, que no cabía ni era válido el pacto en contrario-, que “una vez llegado el día de vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones (...)”

A efectos **prácticos** esto se traducía en que, respecto de los contratos de arrendamiento urbano celebrados bajo este régimen, ya fueran de vivienda, de local de negocio o de asimilados a cualquiera de ellos, la persona propietaria y arrendadora estaba “condenada” a **prorrogar** el contrato **forzosamente**, ya que así venía constreñido por imperativo de la Ley, de manera que la decisión de

terminar con esta prórroga legal y poner fin a la duración del arrendamiento recaía única y exclusivamente en la libérrima voluntad de la persona **inquilina o arrendataria**.

La **prórroga forzosa** o legal del artículo 57 de la LAU de 1964 experimentó un **cambio** fundamental tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, conocido popularmente como **Decreto Boyer**. La entrada en vigor del Decreto Boyer operó a partir del 9 de mayo de 1985, de ahí la importancia de este hito temporal para delimitar el inicio del segundo periodo de desarrollo de la prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1994.

2) Período comprendido entre el **9 de mayo de 1985** y el **31 de diciembre de 1994**.

La duración de los contratos de arrendamiento celebrados durante este periodo ya no estaba sujetos de forma imperativa a la prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964. El artículo 9.1 del Decreto Boyer había **suprimido**, de un plumazo y de la noche a la mañana, la aplicación forzosa y automática de esta figura.

Durante este periodo, una de las discusiones doctrinales que surgieron acerca de la aplicación del Decreto Boyer y su alcance en la prórroga del artículo 57 de la LAU de 1964 residía en si la **supresión** de su carácter forzoso impedía que las partes contratantes se sometieran voluntariamente a ella por remisión al artículo 57 de la LAU de 1964.

Sometimiento voluntario a la prórroga forzosa

El debate se zanjó desde un punto de vista doctrinal e interpretativo considerando que las partes podían someterse **libremente** y voluntariamente a su aplicación en el ejercicio de su **autonomía de la voluntad** privada y libertad de pacto consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, concretamente a la figura de la prórroga del contrato forzosa para la parte arrendadora y **potestativa** para la arrendataria.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo viene man-



“Es inevitable que nos planteemos cómo es posible que aún existan y se encuentren en vigor contratos de arrendamiento de tan larga duración y que tras el transcurso de los años no se hayan extinguido”

teniendo durante años que tales cláusulas de sometimiento voluntario a la prórroga forzosa de los contratos deben **interpretarse de forma restrictiva**. Repasemos cuáles son las **notas características** que deben cumplir las cláusulas de sometimiento voluntario a la prórroga forzosa del contrato para que, a criterio del Tribunal Supremo – y que así las enumera de forma muy clara en el Auto de 13 de septiembre de 2017 – se entiendan válidas:

A) El **sometimiento** tiene que ser **explícito**, a pesar de que se puede deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de manera implícita, que no tácita, de los propios términos del contrato.

Que el sometimiento sea explícito significa que la **cláusula** manifieste de forma clara e inequívoca la voluntad de los contratantes de someter la duración del contrato a la **prórroga forzosa** en los términos y condiciones de la LAU de 1964, por ejemplo, que especifique claramente que la cláusula se remite a la Ley.

La cláusula de sometimiento voluntario también se considera válida y **vinculante** si se limita a hacer mención

a la prórroga forzosa del contrato, especificando que este carácter **forzoso** lo es para el arrendador y potestativo para el inquilino, sin que sea necesario hacer una expresa remisión a la antigua LAU de 1964.

Una cuestión muy debatida es cómo **interpretar**, en los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y en lo que concierne a la fijación de la **duración** del arrendamiento, la utilización tan desafortunada como inconcreta de adjetivos que aluden al carácter «**indefinido**» o «indeterminado» de la duración. ¿Se podría entender válida su utilización para interpretar que, efectivamente, los contratantes quisieron someter voluntariamente el contrato a la prórroga forzosa que establecía el texto refundido de la LAU de 1964?

Aunque fuese muy habitual el uso de estas **expresiones** y adjetivos, el Tribunal Supremo tomó las riendas de la cuestión en el sentido de entender que la mención, en el contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad al 9 de mayo de 1985, de cualquiera de las expresiones “**duración indefinida**”, «duración indeterminada»,

“duración mensual/anual”, son **contrarias** a la naturaleza del contrato de arrendamiento, cuya nota característica esencial es la **temporalidad**. No obstante, indica el Tribunal Supremo, la calificación dependerá del caso en concreto y de la lectura conjunta de las cláusulas del contrato para que pueda interpretarse como válida la sujeción a la prórroga forzosa con este tipo de expresiones.

B) La **deducción de duración y sometimiento** a la prórroga forzosa tiene que ser clara, determinante y coherente. La nota de coherencia se refiere al fundamento consagrado en el artículo 1285 del Código Civil que impone “interpretar las cláusulas de los contratos las unas con las otras, y atribuir a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”.

En el caso de que las cláusulas de **sometimiento voluntario** a la prórroga forzosa no cumplan con estos caracteres, nuestro más Alto Tribunal considera que se tendrá que estar a la norma general, es decir, la duración del contrato por tiempo convenido y sin prórroga forzosa alguna ●



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.

EXPERTOS
EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

MAYOR CARTERA
DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO

MAYOR RED
DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA

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



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

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

LA TECNOLOGÍA MÁS AVANZADA DEL SECTOR

Integración con WhatsApp

Lectura de buzones AAPP

Agregador de consumo

Agregador financiero

Módulo de morosidad

Inteligencia artificial

Centralita integrada

App para vecinos

Juntas virtuales

Bots

IoT



LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS. SOCIO DE FUENTES LOJO ABOGADOS. PROFESOR DE LA UOC. VOCAL DE LA COMISIÓN DE CODIFICACIÓN DE CATALUÑA.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Vulneración del derecho de tutela judicial efectiva en proceso de ejecución de arrendatario de vivienda vulnerable y con discapacidad cognitiva

“Ciertamente, el **demandante** dejó pasar la oportunidad de hacer estas alegaciones en el previo juicio verbal de **desahucio**, del que no se ha controvertido que tuvo un efectivo conocimiento. Ahora bien, ante la existencia de indicios de **discapacidad** que puedan limitar la capacidad de comprensión de quien se ve inmerso en un procedimiento judicial sobre, por ejemplo, la relevancia de las consecuencias legales de su **incomparecencia** es menester, en aras del derecho a la tutela judicial efectiva, que los tribunales desarrollen la actividad necesaria para despejar cualquier **duda** al respecto. Sin embargo, en este caso los órganos judiciales no desarrollaron ninguna **actividad probatoria** o acreditativa ni respecto de si esa circunstancia de discapacidad concurría ni sobre si había sido relevante o causal en la incomparecencia del demandante en el juicio verbal determinante de la pérdida indefectible de su oportunidad procesal de defensa o en el pago extemporáneo de las **rentas debidas** como enervante de la acción de desahucio.

La protección que la Constitución dispensa a las personas con **discapacidad** —tanto en lo relativo a la prohibición de su discriminación (art. 14 CE) como al mandato a los poderes públicos de realizar una política de integración de estas personas que les ampare para el disfrute de los derechos que la Constitución otorga a todos los ciudadanos (art. 49) y a que el reconocimiento, respeto y protección de este mandato deba informar la legislación positiva y la práctica judicial (art. 53.3 CE)— no puede quedar condicionada por **requisitos formales** como son el previo reconocimiento o declaración judicial o administrativa de una situación de incapacidad”. (STC, Sala Segunda, nº161/2021, de 4 de octubre).



TRIBUNAL SUPREMO

Admisión de la enervación con carácter subsidiario a la oposición de desahucio

“Pues bien, en el caso que nos ocupa, la arrendataria **consignó** la cantidad **reclamada** en la demanda; no obstante, en el ejercicio de su derecho de defensa, se opuso a que debiera la suma reclamada. Tal **oposición** fue estimada parcialmente en ambas instancias.

No podemos considerar que, si la ley permite al **arrendatario** oponerse alegando que **no debe** en todo o en parte la cantidad pretendida, no quepa una enervación, con carácter subsidiario, oportunamente depositada, sobre el importe efectivamente adeudado, una vez que es judicialmente determinado, y que solo fuera factible una incondicionada consignación para pago, que finalizase el procedimiento de **desahucio**. No tiene sentido que se limite de la manera expuesta el derecho de defensa de la parte arrendataria, con la obligación de elegir entre oponerse o consignar, y, por lo tanto, **vedándole** la posibilidad de negar la deuda, tal y como es pretendida por el demandante y, al mismo tiempo, consignar para el supuesto de que su oposición no fuera estimada y, de esta forma, mantener, por una vez, la vigencia del

“No tiene sentido que se limite de la manera expuesta el derecho de defensa de la parte arrendataria, con la obligación de elegir entre oponerse o consignar”

vínculo arrendaticio concertado.

Procede, en consecuencia, asumir la instancia y declarar enervada la acción **resolutoria** del contrato de arrendamiento suscrito (arts. 22.4 y 440.3 de la LEC), todo ello con base en el conjunto argumental expuesto, extremo en el que se casa la sentencia de la Audiencia, y se modifica su fallo, al asumir el conocimiento del recurso de apelación interpuesto, con lo que se deja sin efecto el pronunciamiento relativo a la **resolución del contrato** y se declara enervada la acción de desahucio por falta de pago de las cantidades, consideradas adeudadas en pronunciamiento firme.” (STS, Sala de lo Civil, nº811/2021, de 29 de noviembre)●

ALICANTE

Entrega de los certificados de Formación Continua



La Comisión de Formación del COAFA ha entregado los Certificados de Formación Continua del **Consejo General** que acreditan los Bonus conseguidos por la asistencia a las formaciones durante los años 2019 y 2020, tanto en COAFA, como a las formaciones que hayamos realizado en otros colegios. La formación, como todos sabemos, es una de las **pedras angulares** de nuestra profesión. Enhorabuena a los administradores que han conseguido estos diplomas.

Webinar sobre las ayudas al autoconsumo

El pasado 1 de marzo realizamos un webinar sobre las ayudas al autoconsumo en las comunidades de propietarios por parte de **Consellería Valenciana** a cargo del director

general de Transición Ecológica de la Consellería Valenciana. En la imagen **Pedro Fresco**, director general de Transición Ecológica y **Amparo Carretero**, responsable de Formación de COAFA

ALMERIA

Una fortificación acogerá la II Edición de las Jornadas Indalianas



Una fortificación de finales del Siglo XVI, el **Castillo de Santa Ana**, -Roquetas de Mar-, que sirvió de refugio para los habitantes de esta ciudad del poniente para protegerlos de los ataques de los piratas berberiscos, es la sede elegida por **CAF Almería** para la celebración, en la próxima primavera, de la **II Edición de las Jornadas Indalianas de Propiedad Horizontal**.

El presidente de CAF Almería, **Gabriel Oyonarte**, acompañado de parte de su Junta de Gobierno visitó las instalaciones del Castillo de Santa Ana, en una primera toma de contacto para comenzar a perfilar aspectos de la **organización** de las jornadas, impresionando a todos los vistos que ofrecen las torres del

monumento que será otro atractivo de este edificio histórico para los participantes de todo el territorio nacional que tengan previsto asistir a estas jornadas.

A este acto también asistió el delegado en Almería de Ascensores Inelsa Zener, **Jose María Ramos**, patrocinador de las jornadas, agradeciendo la confianza depositada en **INELSA ZENER** un año más, que aportará toda su experiencia para que las jornadas sean un éxito y se consoliden en la profesión como un referente.

ARAGÓN

Jornada sobre autoconsumo y comunidades energéticas en el ámbito urbano



CAF Aragón, representado por su presidente, **Miguel Ruiz Lizondo**, y la asesora jurídica del Colegio, **Eloísa Gimeno**, participó en la Jornada organizada por la **Dirección General de Cambio Climático y Educación Ambiental del Gobierno de Aragón** sobre Autoconsumo y Comunidades Energéticas

en el ámbito urbano.

En la jornada también participaron **ECODES**, como organizadores de los talleres realizados, la **Universidad de Zaragoza** y la empresa **Climaelec**, especialista en instalaciones de energías limpias. Todos ellos aportaron su conocimiento y experiencia en un aspecto tan importante como la generación de energía en las ciudades, que son las principales consumidoras de esta. El aprovechamiento de **infraestructuras** existentes, la adaptación y modernización de las mismas, así como el desarrollo de comunidades que sean realmente propietarias y **gestoras** de la energía que producen, son algunos de los aspectos a los que se ha intentado dar respuestas durante la jornada.

“Tu comunidad en las mejores manos” en Onda Cero Aragón

CAFAragón comenzó, en enero, una nueva temporada del espacio radiofónico “Tu comunidad en las mejores manos” que retransmite, todos los jueves, Onda Cero en sus espacios “Más de Uno Zaragoza, Huesca y Teruel”, y en las desconexiones del programa **La Brújula**, para tratar temas de interés para nuestra profesión y/o responder preguntas de los oyentes.

BARCELONA-LÉRIDA

La Oficina Tècnica de Rehabilitació de Catalunya ya está en marcha



En el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia para el desarrollo de los **Fondos Europeos Next Generation**, el CA-FBL, junto con los otros dos colegios catalanes (CAFGI y COAFT), y por acuerdo con la Agència d’Habitatge de Catalunya, han puesto en marcha la **Oficina Tècnica de Rehabilitació de Catalunya (OTRC)**, que tendrá un papel muy importante, convirtiéndose en un nexo de unión entre la administración pública y la sociedad. Además, han creado una **página web** (<https://otrc.consellcaf.cat>) en la que cualquier usuario podrá consultar toda la información relacionada con las **subvenciones** para la rehabilitación energética de los edificios y se podrán realizar los trámites administrativos de forma telemática con el asesoramiento y acompañamiento de un equipo profesional.

El objetivo de la OTRC es ser un punto de información, asesoramiento y

acompañamiento a los Administradores de fincas en el proceso de las subvenciones, además de difundir las condiciones del programa y comunicación a la sociedad. Y es que no hay que olvidar que el **papel de los administradores de fincas es esencial** para impulsar la rehabilitación energética de los edificios. Nuestra labor es la de ayudar a los propietarios de los edificios plurifamiliares constituidos bajo el régimen jurídico de Comunidad de Propietarios y otros en la gestión de las solicitudes para que se puedan beneficiar de las subvenciones el mayor número de edificios posible.

Es hora de ponerse manos a la obra y conseguir el **objetivo** marcado: rehabilitar 65.000 viviendas antes del mes de junio de 2026. Y nosotros, los Administradores de Fincas seremos quienes lideremos esta transformación energética.

CANTABRIA

El Camino de Santiago llega a Cantabria



Tras dos años de suspensión obligados por la pandemia, por fin el Camino llega a Cantabria. “Ya hicimos el Camino Francés de Roncesvalles a Santiago de Compostela y ahora toca el Camino del Norte”, recuerda el presidente de los administradores de fincas cántabros, **Alberto Ruiz-Capillas**, inmerso estas semanas, junto al resto de miembros de la junta directiva colegial, en los **preparativos** de este singular evento.

Y ahora toca el turno a Cantabria, donde tendrán lugar **dos etapas** costeras con el mar, las playas y el verde de los campos como protagonistas: de **Güemes a Santander** y de la capital cántabra Puente Arce, en la que se esperan participen alrededor de 150 administradores de fincas.

El encuentro, según ha avanzado el presidente del CAFCA, comenzará con el acto de **recepción** en los hoteles a todos los participantes, al que seguirá una cena de bienvenida en la Real Sociedad de Tenis de la Magdalena.

Al día siguiente tendrá lugar la primera de las dos etapas programadas, entre **Güemes y Santander**, de unos 20,5 kilómetros, con comida en el Asador Itxaski, de Pedreña, y cena en el Hotel Real de Santander. En este caso, la organización también ha previsto una salida escalonada de los participantes desde esta villa marinera a Santander atravesando la bahía en las lanchas

de ‘La Pedreñera’.

Arrancará la **segunda etapa**, de algo más de 23 km, que discurrirá entre **Santander y Puente Arce**. En este caso, y al igual que en la primera jornada, los caminantes podrán optar por completar la totalidad del recorrido propuesto, para lo que deberán salir a pie a primera hora de la mañana desde la Plaza de Italia, en el Sardinero, o bien hacerlo en autobús desde el mismo lugar, pero dos horas más tarde, para recorrer una distancia más reducida de unos diez kilómetros.

Estas jornadas de **convivencia** concluirán con una comida en el Palacio de Arce y la posterior entrega del testigo al **Colegio de Asturias**.

GRANADA

Ayudas a la rehabilitación



Con la colaboración del **Colegio de Aparejadores de Granada**, esta jornada tiene por objetivo informar sobre las nuevas ayudas “**Next Generation EU**”, para la mejora de la eficiencia energética de los edificios, con subvenciones que pueden alcanzar hasta el 80% del importe

de la obra. La cita fue inaugurada por la presidenta de la institución colegial granadina, **María Paz García**.

Nicolás Bullejos, arquitecto técnico e ingeniero de edificación, advirtió de la oportunidad única que suponen estas ayudas para mejorar la **eficiencia energética** de las viviendas y, por ende, del confort de las mismas. Los porcentajes pueden alcanzar el 80% de la intervención: cambios de ventanas, mejora energética de la fachada y el tejado, cambio de calderas, son algunas de las actuaciones que pueden realizarse.

Por su parte, **Juan López-Asiain**, arquitecto técnico y responsable del Gabinete Técnico del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España, centró su intervención en la **fiscalidad de las ayudas**, que benefician por sus deducciones al IRPF y la exención de la ayuda recibida en la base imponible de la Declaración de la Renta de las Personas Físicas. **López-Asiain** destacó, en su intervención, la necesidad de que el parque edificado español se renueve, ya que el 80% de las viviendas tienen un deficiente o inexistente aislamiento térmico, con **calificaciones energéticas** de E, F o G, las tres últimas letras de la escala que mide el gasto energético de los hogares.

Por último, **Antonio Lageheldt** y **Patricia Zaragoza**, de Deutsche Bank Business Banking, informaron sobre la financiación de estas ayudas para comunidades de propietarios.

HUELVA

El COAF participa en el reencuentro de las 'Jornadas andaluzas de administradores de fincas colegiados'



COAFHuelva trasladó su enhora-

buena al Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, y también al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, por el gran éxito de las XXIX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas Colegiados celebradas en Jerez de la Frontera, y que contaron con la participación de más de un centenar de administradores de fincas colegiados andaluces y de más de una veintena de provincias del país.

Por parte del COAFHuelva asistió una representación encabezada por el vicepresidente del Colegio, **José**

Antonio Oria, acompañado por miembros de la Junta de Gobierno como el vocal de Deontología, **David Toscano**, y la vocal de Formación, **Rocío Pérez**. También asistieron los administradores de fincas de Huelva **Javier Pérez** -Amatur- y **Antonio Manuel Carrasco** -Difinur-.

José Antonio Oria destacó la "excelente organización, atractivo y variedad de las tres jornadas celebradas, en las que han primado la **convivencia** y la implicación de los compañeros, con sesiones formati-

SECRETARÍA VIRTUAL

Para su despacho

24x7 365 DÍAS AL AÑO
Atención telefónica hasta **24 horas** al día, **7 días** a la semana, **365 días** al año.

Reduzca costes, optimice su tiempo y mejore su eficiencia con nosotros.

900 834 998
comercial@svae.es
www.svae.es

AsistenteVirtual
Virtual Service for Business

Informática
Desarrollo
Software
FincasPlus Elite

No deje sin atender llamadas de clientes o posibles clientes

DESDE 50 €/MES

vas y de aprendizaje, así como talleres y mesas redondas, todos ellos de gran provecho”.

Hay que destacar los talleres ofrecidos por empresas como **Brokalia** en materia de gestión de **siniestros**, o de autoconsumo y vehículos eléctricos, además de las interesantes ponencias como la impartida por **Maidier Inclán**, con provechosos consejos para evitar las disputas. **David Toscano** participó en la ponencia titulada ‘Asesores jurídicos: Casos prácticos’.

JAÉN

Nueva Junta Directiva



Tras el **proceso electoral** celebrado en el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén se ha configurado una nueva junta directiva cuyo presidente es **Javier María Barajas Martínez**. La nueva Junta ha asumido sus nuevas tareas con el empeño y determinación de continuar la **labor** de la junta antecesora y mejorar, si cabe, las condiciones tanto del Colegio en sí como de los **servicios** ofrecidos a sus colegiados.

Con el objetivo de que el Colegio crezca y tenga **visibilidad** en la sociedad jiennense, los primeros retos consisten en atraer a nuevos **miembros** y hacer partícipes de la vida colegial a aquellos miembros que tienen su despacho profesional en otros puntos de la provincia, fuera de la capital.

Por otro lado, las **comisiones de trabajo** están funcionando con el fin de promover la formación de los colegiados, rubricar nuevos convenios con patrocinadores y empresas y mejorar la **web de la institución**, así como dotarla de comunicación a través de las redes sociales. La tarea es apasionante y ocupa el tiempo de los profesionales que han accedido a la responsabilidad de un puesto directivo, pero confían en lograr todos los objetivos planteados.

MADRID

La vicealcaldesa de Madrid recibe al CAFMadrid



El pasado 1 de febrero la vicealcaldesa de Madrid, **Begoña Villacís**,

acompañada de **Mariano Fuentes**, delegado del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, recibieron a la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Isabel Bajo**, y a la vicepresidenta primera, **Isabel Ocaña**, para tratar, entre otras cuestiones, aquellas que afectan al funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Tras proyectarse un vídeo de presentación del CAFMadrid y la labor desempeñada por los administradores de fincas durante la **pandemia** provocada por la COVID-19, las representantes del Colegio explicaron las **funciones** atribuidas a la profesión que otorga a los colegiados un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España, y concretamente en la Comunidad de Madrid, donde existen más de 200.000 comunidades de propietarios.

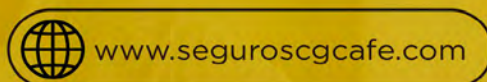
Desayuno institucional

Entre los temas que se abordaron en la reunión destacó el nuevo **Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Madrid**, al que el Colegio ha hecho alegaciones, la importancia del autoconsumo y la aplicación de los fondos europeos. Y es que, como expresó la presidenta del CAFMadrid, uno de los principales retos de los administradores de fincas colegiados será **gestionar**

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, Caucción, Defensa jurídica, Salud, Ciberriesgos...



Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICKI FINCA SEGURA

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS

con eficacia las ayudas procedentes de los fondos Next Generation EU y destinadas a la rehabilitación energética de los edificios.

Asimismo, la vicealcaldesa fue invitada a participar en el primer **desayuno institucional** que está preparando el Colegio en formato híbrido, y al que acudirán administradores de fincas y periodistas, recuperando con ello los **almuerzos coloquio** que el CAFMadrid organizó con éxito hace años.

MÁLAGA Y MELILLA

Veinte alumnos graduados en la XX y XXI Promoción de Estudios Inmobiliarios de la UMA



El acto se celebró en la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga (UMA), y contó con la presencia de varios miembros de la Junta de Gobierno del CAF Málaga y Melilla. Además del presidente, **Manuel Jiménez**, acudieron el vicepresidente segundo, **Manuel Díaz**; el tesorero, **Alberto Escudero**; y el asesor jurídico, **Francisco**

González Palma. El decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la UMA, **Benjamín del Alcázar**, y el director de los Estudios Inmobiliarios, **Francisco Cantalejo**, también acompañaron a los graduados y sus familias en este día tan especial.

La graduación de estas promociones pone fin al Título Propio de Estudios Inmobiliarios, la denominación que hasta ahora recibía esta formación. Desde este mismo curso, que ya ha comenzado en febrero de 2022, y para el que se han cubierto todas las plazas, los Estudios Inmobiliarios se estructuran en dos cursos. Por un lado, el **‘Diploma de Extensión Universitaria en Introducción a la Gestión Inmobiliaria’** que se desarrollará a lo largo de este año. Por otro, el **‘Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas’**, que supondrá la realización completa de los Estudios Inmobiliarios en 2023.

El presidente del Colegio, **Manuel Jiménez**, destacó los cambios tan trascendentales que se están produciendo en la profesión y la importancia que van a tener las nuevas y presentes generaciones de profesionales en su gestión. Por ejemplo, comentó la legalización de las juntas telemáticas a raíz de la pandemia o “la mayor inversión de la historia para rehabilitación de viviendas que se acometerá en los próximos años gracias a los fondos Next Generation de la Unión Euro-

pea y que gestionaremos, en buena parte, los administradores de fincas”.

Con el objetivo de ayudar a los graduados en sus primeros años de carrera, la institución ofrece una **bonificación en la cuota de colegiado durante los dos primeros años**.

MURCIA

Convenio con el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación



En el acto celebrado, en la sede del COAFMU, ha tenido lugar la firma del convenio marco de colaboración entre ambos colegios profesionales, representados por el presidente del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia -COATIEMU-, **Antonio Luis Mármol Ortuño**, y el residente del Colegio Territorial de Adminis-

tradadores de Fincas de la Región de Murcia -**COAFMU**-, **Carlos Antón Selva**.

Es un convenio, cuyo objeto es el de impulsar la **comunicación** y las sinergias entre ambas corporaciones y sus colegiados, para el asesoramiento, **información**, formación y tramitación, en el ámbito de los programas de ayuda en materia de **rehabilitación** residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia -Ayudas y fondos de recuperación para Europa Next Generation-.

Así también se pondrá a disposición de los administradores de fincas colegiados la canalización al COATIEMU de las **consultas técnicas** que precisen en el ámbito de las ayudas en materia de rehabilitación, y del acceso a una bolsa de arquitectos técnicos para la realización de los proyectos o **informes** que se requieran en las convocatorias de estas subvenciones.

SEVILLA

Renovado el convenio colectivo de empleados de fincas urbanas

El pasado 15 de febrero se dieron por concluidas las negociaciones para la firma del décimo convenio colectivo para los empleados de fincas urbanas de Sevilla. Se trata de un **acuerdo continuista**, en el que

destaca, como principal novedad, la revisión de su artículo 21, por la que se actualizan las **tablas salariales** de los empleados de fincas urbanas de cara a los ejercicios de 2022 y 2023.

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla **ha participado** en las reuniones que han desembocado en esta renovación, representado por su presidente, **José Feria**, y su vocal **Juan Luis Reina**, que han contado con el asesoramiento en materia laboral del graduado social **Manuel Castro Escudero**. La representación sindical corrió a cargo de **Pedro Antonio Gómez**, en nombre de UGT, y **Joaquín López**, que suscribió por parte de Comisiones Obreras.

El convenio rige para todos los trabajadores que prestan sus servicios en fincas urbanas de la provincia de Sevilla, independientemente de su **régimen legal** o del uso de las mismas, ya sean viviendas, urbanizaciones, oficinas, centros comerciales, parques, garajes o polígonos industriales.

TARRAGONA

World Café con motivo del Día Europeo de la Mediación

El Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona, con motivo del **Día Europeo de la Mediación**, fue comisionado por el **CEMCAF** para organizar un taller en formato



World Café en su sede colegial.

El World Café es una **dinámica participativa** que permite dialogar sobre las preguntas que se presentan a los participantes para generar ideas, acuerdos o propuestas de acción creativas.

Se organizó entorno a tres mesas de diálogo: **Mesa 1: “Favorecer la Mediación en el alquiler”**, moderada por **Ariana Feriche Neddermann**, vicepresidenta CAFBarcelona-Lérida. **Mesa 2: “La resolución de los conflictos vecinales”**, moderada por **Ana Bozalongo Antoñanzas**, vicepresidenta CAF Tarragona. Y **Mesa 3: “Los conflictos profesionales de los Administrador de Fincas”**, moderada por **Josep Comas Villano**, vocal CAF Girona.

El **objetivo** de esta jornada era trabajar sobre cuáles son las limitaciones o las **dificultades** del proceso de mediación que los profesionales de la administración de fincas perciben, dado que la derivación a la mediación en este ámbito es muy reducida y, particularmente, teniendo en cuenta las modificaciones **legislativas** que se están trabajando a nivel autonómico y estatal que van encaminadas al uso de la mediación antes del proceso judicial.

TENERIFE

Primeros pasos del convenio para el “turno de oficio” del parque público municipal de Santa Cruz



El presidente del CAFTenerife, **Luis García**, acompañó al alcalde de Santa Cruz, **José Manuel Bermúdez**, y a los concejales de Vivienda y Urbanismo, en una visita al barrio de La Salud de la capital tinerfeña, para informar a los **vecinos** de las facilidades para la rehabilitación de viviendas a través de los ARRUs, así como de la **labor** de los administradores de fincas para solicitar estas ayudas, o para ayudar a **crear las comunidades** donde no las hay todavía.

Esta visita supone dar los primeros pasos en el marco del **convenio de colaboración** firmado entre el Ayuntamiento y el CAF tinerfeño para desarrollar una especie de “turno de oficio”, en el que la Administración paga a los administradores de fincas interesados en apoyar

la singular gestión de las viviendas del parque municipal de viviendas. En esta misma visita, la colegiada **Belén Mesa**, miembro de la Junta de Gobierno, explicó a los asistentes su experiencia como administradora de fincas en edificios de la zona y en la gestión de los ARRUs, en lo que ya es experta. También **Victoria Marrero**, arquitecta y asesora técnica del Colegio expuso el **deterioro** de los edificios y la oportunidad de invertir en ellos con esta ayuda pública.

Bonificación la formación de los colegiados noveles

La **Junta de Gobierno** del CAF tinerfeño acordó bonificar la formación a los administradores de fincas ejercientes con **tres años** de colegiación. Esto significa poder participar en las jornadas de formación de forma **gratuita**, siempre que pertenezcan a este Colegio y la actividad esté organizada por el CAF tinerfeño. Quedan fuera de este bono las jornadas que tuviera anexa una comida o actividad, eventos extraordinarios, como las Jornadas Jurídicas y el Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas, y las jornadas de más de cuatro horas de formación.

VALENCIA

“La marca AENOR es un reconocimiento de independencia, prestigio y valor”



El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón **obtiene** de nuevo un año más, la **certificación de calidad** que otorga **AENOR** tras analizar y examinar cada uno de sus procesos.

“EL 73% de los españoles conoce la marca AENOR. La relacionan con trabajo bien hecho y confianza. Ese es nuestro objetivo: seguir transformando la sociedad a través de la confianza entre organizaciones y personas”, explica **Salvador Ibáñez**, director de AENOR en la Comunidad Valenciana.

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?



OTIS

GEN2 FLEX+



Un ascensor adaptable

Donde cabían 4, ahora caben 6



El OTIS Gen2 Flex+ es el ascensor perfecto para cualquier proyecto, especialmente para edificios existentes.



Mayor capacidad

En caso de disponer ya de un ascensor, el Gen2 Flex+ permite sustituir su cabina de 4 personas por una de mayor capacidad de 6 personas apenas sin obras y en el mismo hueco.



Huecos mínimos

Es posible instalar un ascensor en edificios con espacios muy pequeños. Se adapta a cualquier tipo de hueco con limitaciones de foso y sobrerrecorrido.



Servicio global

- Asesoramiento legal
- Instalación
- Financiación
- Mantenimiento