

**ENTREVISTA:  
SALVADOR DÍEZ LLORIS,  
PRESIDENTE DE HONOR DEL CGCAFE**

**“SI TUVIERA QUE RESALTAR ALGO,  
ME QUEDO CON EL GRAN TRABAJO  
REALIZADO POR LOS COLEGIOS, LOS  
ADMINISTRADORES DE FINCAS Y EL  
CGCAFE, QUE HEMOS TRABAJADO Y  
ACTUADO UNIDOS”**

**NUEVA REFORMA LPH MOROSIDAD:  
MEDIDAS DISUASORIAS EN LAS  
COMUNIDADES DE PROPEITARIOS**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



**XXII CNAF2022**

**CONECTAMOS CON EL FUTURO:  
CON LA PARTICIPACIÓN DE MÁS DE 700  
PROFESIONALES, SE HA CELEBRADO EL  
CONGRESO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA**



**Estamos cerca de ti.**

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

**Somos Orona.**

**Getting closer.**

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



## RESOLVER CONFLICTOS CON TRANSPARENCIA

He pensado mucho en cómo comenzar esta carta, porque no es fácil dirigirse, por primera vez, a vosotros como presidente del Consejo General. Son muchas las cosas que querría decir, pero, antes que nada, quiero agradecer a la anterior Junta de Gobierno del Consejo General los importantes logros que han conseguido en estos últimos años, de los que debemos de sentirnos muy orgullosos los administradores de fincas colegiados.

Quiero recordar, especialmente porque ya no forman parte de la nueva Junta de Gobierno, a **Salvador Díez Lloris, Rafael del Olmo Garrudo, Miguel Ruíz Lizondo y Ángel Hernández Román**, personas de una gran valía personal y profesional y que han dado lo mejor de sí mismos para la profesión.

Y ahora quiero hacer una reflexión. Nuestra profesión **no es una actividad fácil**, porque las **relaciones humanas** son siempre **complejas** y nosotros trabajamos con personas que **conviven** en un **espacio** que propicia que la **convivencia**, a veces, pueda traer **conflictos**. Estos problemas se trasladan siempre al administrador de fincas colegiado, que ha de tener la **sabiduría profesional** de gestionarlo del mejor modo posible para las partes implicadas y, sin duda alguna, con el **menor coste emocional**

**para cada uno de nosotros**. Este es un **aprendizaje constante**, del día a día, en el que los **colegios** y el **Consejo General** están **trabajando** para **ofrecer herramientas** que enseñen como hacer frente a las **emociones** y **tensiones** que nos traslada la **sociedad** como profesionales que gestionan uno de los bienes más preciados de los ciudadanos: su vivienda.

Si en estos momentos me preguntarais cuál sería el principal **problema** al que vamos a tener que enfrentarnos en este y el próximo año diría que, sin duda, a la fuerte subida de las **tarifas energéticas**. Como ya sabéis, se ha solicitado a la **Administración Pública** que la tarifa energética aplicada a las comunidades de propietarios sea la que se está aplicando a los hogares, mucho más **económica**, y que también se apliquen las mismas **ventas fiscales** que se están asignando a las viviendas. Esta nueva Junta de Gobierno seguirá trabajando para conseguir este importante objetivo.

Tenemos ahora una gran **oportunidad** para reducir el consumo energético solicitando los **Fondos Netx Generation** para la rehabilitación integral de los edificios. No podemos dejar pasar esta oportunidad y, además, tenemos la posibilidad de actuar como **Agente Rehabilitador**, porque reunimos todos los requisitos para dar servicio de calidad

en la gestión de la mejora energética y la **accesibilidad universal**.

Me preguntaron, hace unos días para una entrevista, qué suponía asumir la presidencia del Consejo General. Y respondí: una gran **responsabilidad**, porque tenemos que aportar **respuestas y soluciones** a las demandas que nos plantean nuestros profesionales a través de los colegios territoriales y su Consejo General. Pero también tenemos que dar respuestas a los **ciudadanos** para solucionar los problemas que se van planteando en sus edificios y hogares. Esperamos poder resolver todos ellos desde la **transparencia**, que debe de ser uno de nuestros **objetivos** esenciales.

Y quiero finalizar esta carta **felicitando** al Colegio de Málaga y Melilla por la celebración del **XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas**, y recordar la importancia de las palabras de su presidente, **Manuel Jiménez**: “Este Congreso tiene que servir para trabajar unidos, y quiero que me ayudáis a conseguirlo estos días”.

Estas **palabras** las quiero hacer **mías** también, y espero que me ayudéis trabajando unidos y remando todos en la misma dirección ●

**PABLO ABASCAL GONZÁLEZ**

---

## SUMARIO



Se ha celebrado el XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas en la ciudad de Málaga. Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, ha sido todo un éxito con la participación de más de 700 profesionales, que han asistido a una serie de ponencias y mesas redondas que han incidido sobre los temas que más preocupan a la sociedad y a los administradores de fincas colegiados. Nuestra felicitación al Colegio de Málaga y Melilla por el gran trabajo desarrollado y haber hecho posible este importante Congreso.

---

### CARTA DEL PRESIDENTE

---

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### ENTREVISTA

22

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

32

---

### ESPECIAL

41

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

48

---

### LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

58

---

### NOTICIAS COLEGIALES

60



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

---

**Edita:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, José Antonio Oría 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:** alfásur.editor@terra.es  
**Depósito legal:** B-30.317-1970. ISNN:02120/2730  
\*Administradores de Fincas\* no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

---



## CONSEJO GENERAL

Elegida nueva Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

# Pablo Abascal, elegido Presidente del Consejo General



La nueva Junta de Gobierno con los consejeros/as del Pleno del CGCAFE

Celebradas las elecciones el día 15 de junio de 2022, ha sido nombrada la nueva Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que será presidida por **Pablo Abascal González** -presidente del Colegio de Vizcaya-, y estará formada por **Enrique Vendrell Santiveri** -vicepresidente 1º y presidente del Colegio de Barcelona-Lérida-; **Evelio García Hervás** vicepresidente 2º y secretario del Colegio de Madrid-; **Manuel Jiménez Caro** -vicepresidente 3º y presidente del Colegio de Málaga-Melilla-; **Fabián Carlos Huguet Tous** -secretario y presidente del Colegio de Tarragona-; **Peio Mendia Baigorri** -tesorero y presidente del Colegio de Navarra-; **Mariano Hervás Polo** -contador-censurador y del Colegio de Barcelona-Lérida-; **Miguel Fernández Gallego** -vocal 1º y tesorero del Colegio de Madrid-; **Sebastián Cucala Crespo** -vocal 2º y presidente del Colegio de Valencia-Castellón-; **Antonio Jaime Montserrat** -vocal 3º y presidente del Colegio de Baleares-; **Alberto Ruíz-Capillas Tapia** -vocal 4º y presidente del Colegio de Cantabria -; y **Fernando Álvarez García** -vocal 5º y del Colegio de Asturias-.

Entre los retos principales de la nueva Junta de Gobierno figura continuar con los proyectos ya iniciados por la anterior Junta de Gobierno, la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, la formación on-line

para los Administradores de Fincas colegiados, la transparencia colegial y el fomento de las relaciones con las instituciones públicas y los ciudadanos.

## Agradecimiento de la nueva Junta de gobierno

La nueva Junta de Gobierno **agradeció** y **reconoció**, el trabajo realizado por los anteriores miembros de la Junta de Gobierno que no se han presentado a la reelección: Salvador Díez, Rafael del Olmo, Miguel Ruíz Lizondo, Ángel Hernández, quienes han sido nombres esenciales en los logros que ha conseguido el CGCAFE en los últimos años. ¡Gracias por tanto!

## Salvador Díez, elegido Presidente de Honor del CGCAFE

Fue nombrado, por **unanimidad**, Presidente de Honor del Consejo General en el Pleno celebrado el día 1 de abril en Madrid

Desde su elección como presidente del Consejo General, en fecha 26 de octubre de 2012, **Salvador Díez Lloris** ha venido desarrollando una intensísima labor **institucional**, haciendo gala de una gran capacidad de trabajo y de entrega en el ejercicio de su cargo.



*Salvador Díez, votando para el cargo de presidente el día 25 de mayo de 2022*

Como consecuencia de su **liderazgo**, y gracias a su reconocida **calidad humana**, empatía personal y talentoso conciliador, ha obtenido durante su mandato la cohesión de todos los colegios profesionales y de los consejeros/as que han venido formando parte del Pleno, emprendiéndose con éxito múltiples **proyectos** y **objetivos** institucionales y profesionales. Nuestro agradecimiento por tanto como nos ha aportado.

**¿Sabías qué?** La Ley de Prevención obliga a las comunidades de propietarios a realizar la Coordinación de Actividades Empresariales y que el incumplimiento de esta obligación puede comportar sanciones o incluso ser de aplicación la vía penal, dependiendo de la gravedad del incumplimiento.



## Responsabilidades de la Comunidad de Propietarios:

- Informar de los riesgos en la comunidad, así como de las medidas preventivas y de emergencia.
- Solicitar a cada una de las empresas concurrentes la documentación que le garantice que cumplen con la normativa en materia de PRL y revisar que ésta sea correcta.

## Qué ofrecemos

- ▶ Evaluación de Riesgos, plan de emergencia y evacuación.
- ▶ Software CAE totalmente parametrizado y configurado.
- ▶ Alta de todas las comunidades, usuarios y contratistas.
- ▶ Documentación digitalizada y organizada en el sistema.
- ▶ Revisión y validación de toda la documentación.
- ▶ Servicio de atención al usuario para todos.
- ▶ Reclamación periódica de documentación.
- ▶ Entrega a las empresas de la información de prevención.
- ▶ APP móvil para visualizar la situación de cada empleado.
- ▶ Expansión documental automática entre todas las comunidades donde trabaje un mismo contratista.

## ¿Qué es la CAE?

Estas siglas se refieren a la Coordinación de Actividades Empresariales; que tiene como objetivo controlar y coordinar a los trabajadores de distintas empresas en un mismo centro de trabajo.

Todas las comunidades de propietarios están tipificadas como centro de trabajo y por tanto son responsables de realizar la debida CAE con empresas o autónomos, como por ejemplo:

- Empresas de limpieza de instalaciones
- Mantenimiento de zonas comunes (electricistas, extintores, fontaneros, pintores, jardineros, socorristas etc.)
- Mantenimiento de ascensores
- Conserjes y personal de portería.

**TRANQUILIDAD, SEGURIDAD Y  
CUMPLIMIENTO DESDE 100€ AL AÑO**

**935.750.750**  
**info@sgred.com**

# El Colegio de Tenerife ha organizado la 50ª Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada

El Colegio de Tenerife ha organizado la Ofrenda a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada. Los actos se han celebrado durante los días 22 y 23 de abril de 2022 en la ciudad calceatense, contando con la asistencia de trescientos profesionales que han compartido lugares y actos con los peregrinos que recorren el Camino de Santiago.

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista

Los actos comenzaron el día 22 de abril, con una **recepción** de las **autoridades** de Santo Domingo de la Calzada en la Casa de la Cofradía del Santo.



Coral de los Administradores de Fincas

La cena de bienvenida, ofrecida por el Colegio de Tenerife, se celebró en el Polideportivo de la ciudad, y finalizó con un tenderete tinerfeño, con música, baile y cena.

Al día siguiente, las **autoridades** locales y miembros de la Cofradía del Santo recibieron a los asistentes en la **Plaza de los Administradores de Fincas colegiados**, donde **David Mena, Salvador Díez y Luis García**, alcalde de la ciudad, presidente del CGCAFE y presidente del Colegio de Tenerife respectivamente, depositaron una corona en recuerdo de los compañeros/as fallecidos.

A continuación, y acompañados por la Banda de Música calceatense, se recorrieron determinadas calles de Santo Domingo para finalizar en la **Catedral**, donde se celebró una misa y se realizó la Ofrenda al Patrón, actuando la **Coral del Milenario**, creada e integrada por Administradores de Fincas colegiados.

Gran significación tuvo para los **profesionales** asistentes la imposición de **medallas** a los nuevos Cofrades y el intercambio de obsequios entre la Cofradía del Santo y el presidente del Colegio de Tenerife, **Luis García**. Los actos finalizaron con una comida tinerfeña y recordando que el próximo año será el encargado de organizar la Ofrenda al Santo Patrón el **Colegio de Sevilla**.



Luis García y Salvador Díez





La comercializadora especializada en  
**Administradores de Fincas**

# AHORRO GARANTIZADO

para todas las comunidades de propietarios

## 1.- Escanea tu factura

Te haremos un estudio de ahorro personalizado,

## 2.- Envíala a [ofertas@multienergia.es](mailto:ofertas@multienergia.es)

Optimizaremos tus potencias y tarifas contratadas.

## 3.- Recibe tu informe de ahorro

Comprueba todo lo que ganarás.

**CLIENTES SATISFECHOS**

**100%**

Únete al club Multienergía

**Siempre a tu lado**

Más de 8 años trabajando junto al colectivo

Productos y tarifas hechos a tu medida

**Lo que necesitas**

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

**900 73 00 20**

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





**Inauguró el Congreso Marina Fernández Espinosa**, secretaria general de Vivienda de la Junta de Andalucía. En el centro, junto a **Manuel Jiménez**, **Pablo Abascal** y la Junta de Gobierno del Colegio de Málaga y Melilla.

## XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado en Málaga

# Conectamos con el futuro

Con la asistencia de más de 700 profesionales, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha organizado y celebrado el XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas en la ciudad de Málaga, durante los días 30 de junio al 2 de julio, que fue inaugurado por Marina Fernández Espinosa, secretaria general de Vivienda de la Junta de Andalucía; Pablo Abascal González, presidente del CGCAFE; José Fería Moro, presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas; Manuel Jiménez Caro, presidente del Colegio de Málaga y Melilla; y Manuel Díez Gaitán, presidente del Comité Organizador del Congreso.

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora de Fincas y periodista

“ Los Administradores de Fincas colegiados serán **claves** en la rehabilitación de viviendas”. Con estas palabras comenzó su intervención **Marina Fernández**, secretaria general de vivienda de la Junta de Andalucía, quien también manifestó que “somos **esenciales** para fomentar la rehabilitación de los edificios con los fondos europeos, una de las claves del futuro que conducirá a que nuestros edificios sean más **ecológicos** y sostenibles”.

**Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE, hizo un **emotivo** discurso en el que resaltó la importancia de la **transparencia**, tanto del CGCAFE como de los colegios territoriales y de los colegiados/as. “Además de explicar quiénes somos, qué hacemos y como nos financiamos, tenemos que dar **respuestas** a los ciudadanos para solucionar los **problemas** que se van planteando en sus edificios y hogares”, explicó el presidente del CGCAFE.

“Estoy muy **orgulloso** de esta profesión”. Así inició su intervención **José Feria**, presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, para continuar manifestando que “mejorar el día a día del despacho y la **calidad de vida** de nuestros administrados deben de ser nuestros objetivos. Y como actividad esencial, tenemos mucho que aportar”.

El presidente del Colegio de Málaga y Melilla, **Manuel Jiménez Caro**, agradeció a los asistentes que estuvieron en este Congreso, y felicitó a los miembros de su **Junta de Gobierno** y el **Comité Organizador del Congreso** por el gran trabajo realizado. “Nuestro patrimonio es más valioso que el dinero, y por ello tenemos que estar unidos ante las adversidades que puedan producirse y que incidan en un nuestra vida profesional. Este Congreso tiene que servir para **trabajar unidos**, y quiero que me ayudéis a conseguirlo estos días”.

**Manuel Díez Gaitán**, presidente del Comité Organizador del Congreso, recordó que se tuvo que retrasar, por la COVID-19, varias veces. “Doy las gracias a la Junta de Gobierno actual y la anterior, por todo lo que han trabajado estos años. Espero que este Congreso sea un evento **clave** para la profesión”.

## El desafío de evolucionar en plena revolución digital



Javier Martínez.

**Javier Martínez Aldonando, experto en Desarrollo del Aprendizaje**, impartió la ponencia “**El desafío de evolucionar en plena revolución digital**”, explicando como esta afectando y afectará a los administradores de fincas colegiados esta evolución.

“Toda organización es **conocimiento**. Sin esto, no se puede avanzar y se desaparece” A continuación, **Martínez Aldonando** estableció las bases para desarrollarse profesionalmente, y reconoció que la inteligencia, el cambio, aprender del futuro y la **inteligencia comparada** son las claves de la revolución digital.

## Aumentar la rentabilidad en un despacho profesional

En esta Mesa Redonda intervino **Iván Gea Sánchez** -Administrador de Fincas de Murcia-; **Rafael Mena González** -ANMMEX Administradores-; y **Pablo E. Ruíz Tamayo** -CEO Acerta Gestión de Inmuebles S.L.-.

---

“Los Administradores de Fincas colegiados serán claves en la rehabilitación de viviendas y edificios”  
-Marina Fernández, secretaria general de Vivienda de la Junta de Andalucía”

---



Ivan Gea, Pablo E. Ruiz y Rafael Mena

Como moderador actuó **Sergio Gómez Gutiérrez**, director general de SEGOLEY.

**Iván Gea** manifestó que “somos muy profesionales, con un **gran nivel**, pero **empresarialmente** aún tenemos mucho camino que recorrer, y tenemos que tener claro que somos profesionales que pueden ser excelentes empresarios, y para ello la **rutina** no es eficiente, por lo que hay que cambiar la forma de trabajar y **modernizar** nuestros despachos”.

“Ganar dinero con **transparencia** y **código ético** es un objetivo esencial de los despachos profesionales. Y para ello tenemos que dar más servicios para aumentar la cuota de mercado y con ello la rentabilidad, pero han de ser servicios que no puedan prestar las **grandes empresas**”, explicó **Rafael Mena**.

**Para Pablo E. Ruiz**, “los despachos pequeños que no quieran **externalizar**, van a ver perjudicada su rentabilidad contratando, por ejemplo, a una persona para sinistros o contabilidad. Nada debería impedirnos **compartir personal** con otros profesionales para la gestión de estas u otras funciones”.

---

“Tenemos que dar respuestas a los ciudadanos para solucionar los problemas que se van planteando en sus edificios y hogares” -Pablo Abascal, presidente del CGCAFE-

---

Todos ellos coincidieron en que debían de desarrollarse las funciones que **aporten** mayor **valor** a la empresa, y que aquellas que pueden ser **automatizadas** y gestionadas externamente, se hagan. Solo así consideran los ponentes que se puede hacer frente a las grandes empresas del sector que tienen como objetivo servicios como el mantenimiento, las obras o procedimientos judiciales, entre otros.

## Cómo hacer una Comunidad de Propietarios más accesibles

Intervinieron en el coloquio **Laura López Demarbre**, subdirectora general de Estrategia, Clientes y Canales Alternativos de la Fundación Mutua de Propietarios; **Alfredo de Pablo Callele**, presidente de la Agrupación de Desarrollo Málaga Accesible; **Delfín Jiménez Martín**, presidente de ASEPAU; y **José Luis Borau Jordán**, jefe de accesibilidad Medio Físico de Fundación Once. Intervino como moderadora **Marjoleine García Miranda**, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio de Málaga y Melilla.

**Laura López** explicó que “la Fundación Mutua de Propietarios ha realizado una serie de **estudios** sobre el



Alfredo de Pablo, Delfín Jiménez, Marjoleine García, Laura López y José Luis Borau

impacto de la falta de accesibilidad en los edificios y viviendas particulares, y se ha concluido que hay vecinos que no pueden salir de sus casas por falta de **ascensor**. Por ello desde, nuestra Fundación hemos establecido un sistema de **financiación** para que las juntas de propietario puedan solicitar estos préstamos para que sus edificios sean accesibles”.

“El **entorno** para personas con discapacidad es muy importante. Sin entornos **accesibles** no podemos vi-

---

“Estoy muy orgulloso de esta profesión” -Jesús Feria, presidente del Consejo Andaluz-

---

vir”, enfatizó en su intervención **Alfredo de Pablos**. Continuó analizando el papel dinamizador de los administradores de fincas colegiados, que considera “básico para ayudar en las reformas necesarias en los inmuebles para la **accesibilidad universal**, y deben de contar con el apoyo de los colegios territoriales, que sería conveniente que tuvieran un departamento específico sobre materia de accesibilidad para sus colegiados/as”.

Para **José Luis Borau**, hay que **diseñar** los espacios pensando en las necesidades de las personas que acceden a ese edificio. “¿Qué personas se **beneficiarían** con la accesibilidad del edificio? **Todas**. Porque hay personas con movilidad reducida, ciegas, con baja visión, sordas, mayores o con discapacidades transitorias. Creamos la asociación para hacer **converger** las necesidades de los usuarios, sus derechos y obligaciones y el desarrollo y ejecución de las obras para conseguir edificios accesibles”.

**Delfín Jiménez** expuso que “la accesibilidad debe de ser una **necesidad transversal** porque no es una opción, es un **derecho**, y además revaloriza el propio inmueble. Creo, también, que es necesaria la formación del profesional colegiado en materia de accesibilidad para que se tenga todo el conocimiento y sensibilidad para transmitir a las **juntas de propietarios** el derecho a la accesibilidad universal”.

## Smart City: el tránsito hacia las comunidades de propietarios

Impartida por **Susana Carillo Aparicio** -1ª teniente de alcalde y delegada de Innovación y Digitalización del Ayuntamiento de Málaga-; y **Fernando de Pablo Martín** -director general de la Oficina Digital del Ayun-



*Pablo Martín, Mercedes González y Susana Carrillo.*

tamiento de Madrid-, expusieron cómo las ciudades de **Málaga y Madrid** habían iniciado el tránsito de las comunidades de propietarios hacia la Smart City, que se tuvo que acelerar por la llegada de la **COVID-19**.

**Carrillo Aparicio** expuso cómo, poco a poco, han ido transformando Málaga, y ha sido, fundamentalmente, con la **innovación**. “La **ciudadanía** y la **investigación** tienen que trabajar juntos, apoyados por las universidades, las empresas y las distintas Administraciones públicas. Todos los proyectos han de ser para **solucionar** las necesidades del ciudadano, y estos proyectos han de ser sostenibles”.

“Buscamos **mejores ciudades**, y nuestro reto es la ciberseguridad en la ciudad”, explicó **Fernando de Pablo**. A continuación manifestó que el **objetivo** era un plan de choque para desarrollar la **tramitación electrónica** que “reduzca los tiempos de tramitación, costes, transparencia, firma electrónica o notificaciones electrónicas. Todo ello con el fin de contribuir a que Madrid sea más **sostenible**”

---

“Este Congreso tiene que servir para trabajar unidos, y quiero que me ayudéis a conseguirlo”

-Manuel Jiménez, presidente del Colegio de Málaga y Melilla-

---

## Cómo realizar juntas online cumpliendo la legalidad



Alicia Esteve y Joaquín Cerdá.

¿Se pueden realizar, actualmente, juntas online? A esta cuestión respondió **Alicia Esteve Cubel, abogada**, en una interesante ponencia que dio respuesta a los interrogantes más importantes sobre esta importante cuestión.

Por la COVID se establecieron **medidas extraordinarias** aplicables a las juntas de propietarios, como la celebración de juntas por **videoconferencia** que ha estado en vigor hasta el 31 de diciembre de 2021. Actualmente, “la Ley **no contempla** las reuniones digitales”. Así comenzó su intervención **Esteve Cubel**, para continuar explicando “que seguimos en una situación complicada, y tenemos que buscar en la **doctrina** y la **jurisprudencia** respuestas a este interrogante”.

Según la ponente, la doctrina dice que una presencia virtual es **válida**, y aunque siempre habrá alguien que no utilice bien las nuevas tecnologías, puede optar por estar presencialmente.”Se podrían utilizar videoconferencias en las juntas de propietarios siempre que se **garantice**, con las herramientas tecnológicas adecuadas la participación de las personas que opten por este sistema”.

---

“Hay que mejorar la LPH para dar mayor agilidad a los acuerdos de juntas de propietarios para la rehabilitación de edificios”

-Sol Cruz,

Grupo Parlamentario Popular-

---

**Joaquim Cerdá Enguix** explicó que, además de garantizar el acceso on line a las juntas de propietarios, es necesario que las nuevas tecnologías faciliten **intervenir** y **votar**, y por supuesto, el administrador de fincas colegiado pueda comprobar que quién asiste es el propietario/a o la persona en la que delegue.

## Accesibilidad, obras y responsabilidad del administrador de fincas



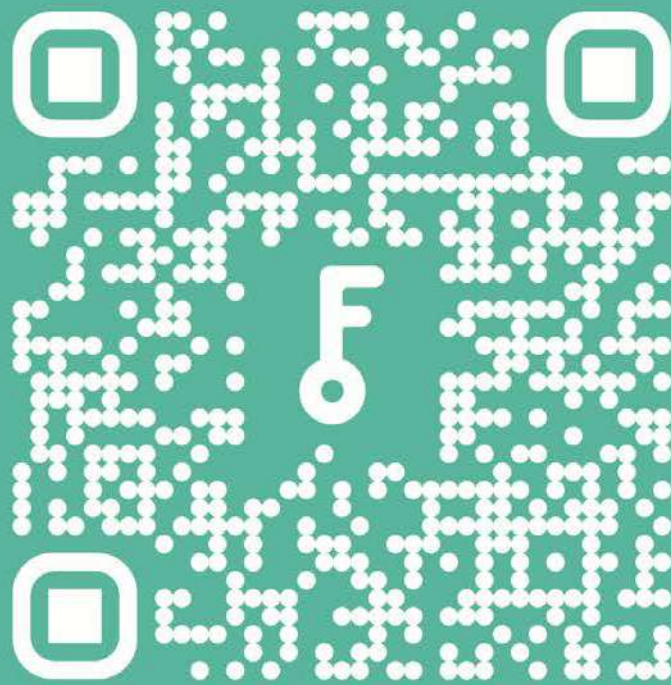
Jesús Terradillas, Pedro Molero, Isabel Gómez y Francisco González.

**Francisco González Palma** -asesor jurídico del Colegio de Málaga y Melilla-, **Isabel Gómez Bermúdez** -magistrada de la Audiencia Provincial de Málaga- **Pedro Molero Gómez** -magistrado y presidente de la Audiencia provincial de Málaga- fueron los ponentes que estuvieron presentes en este panel jurídico. Actuó como moderador **Jesús Terradillos Choclán**, miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Málaga y Melilla.

**Francisco González** analizó la regulación de la supresión de barreras arquitectónicas, las **obras** y actuaciones que no requieren **acuerdo** comunitario y aquellas que necesitan de mayoría de propietarios y **cuotas**. Sobre los ascensores explicó las cláusulas estatutarias de **exención** de contribución en los gastos, la distribución de estos gastos, la instalación cuando afecta a elementos comunes y privativos y la instalación en edificios con varios bloques o escaleras.

También hizo referencia a las **segundas residencias**, donde recordó “que también se tienen que aplicar las normativas para que ese edificio tenga accesibilidad universal?”

# ¿Y por qué no?



## Ahora también te llevamos la contabilidad

## Obras en fachadas: cierre de terrazas

“Hay que compaginar lo que dice la ley con el hecho de que los propietarios tengan derecho a la **innovación** que mejore la calidad de sus viviendas, como es la instalación de un aire acondicionado”. Así comenzó su ponencia **Isabel Gómez**, para continuar explicando las distintas **reformas** que se han ido produciendo a lo largo de los años en la Ley de Propiedad Horizontal -LPH- sobre las obras en las fachadas.

Sobre los locales, **Gómez** dijo que “El Tribunal Supremo ha reconocido que el propietario de un local puede **adaptar** su fachada para que sea más visible, siempre que no afecte a la seguridad del edificio y no atente contra los derechos de los propietarios”.

## Responsabilidad penal de los administradores de fincas colegiados

**Pedro Molero Gómez** comenzó su ponencia analizando las distintas **tipologías penales** que pueden aplicarse a los administradores de fincas, definiendo el delito de administración **desleal** o la incidencia del delito del sistema de caja única en la administración.

Sobre el **intrusismo profesional**, **Molero** hizo referencia a la necesidad “de que los administradores de fincas colegiados **exijan** una **titulación** específica reconocida que permita que solo puedan ejercer esta actividad profesional quienes tengan este **título oficial** de Administrador de Fincas. Esto es muy importante para que se pueda combatir el intrusismo profesional”.

## Transformación digital y análisis económico



Marc Vidal.

“Si se necesitan reformas constantes para resolver los retos sociales, es necesaria una nueva LPH”

-Jesús González, Grupo Socialista-

Esta ponencia fue impartida por **Marc Vidal Martínez**, **divulgador económico**, y estableció que “el teletrabajo no era la revolución. La **revolución** se está articulando sobre lo que consideramos **empleo**. Lo que hoy no es trabajo o empleo, lo será en el futuro”.

El ponente considera que hay que ser revolucionario y apostar por la **transformación** poniendo al cliente en el centro. “A un cliente lo podemos **perder** por precio o servicios. Si es por servicio, nunca lo recuperaremos, pero si es por **precio**, es posible recuperarlos por **servicios**”.

Crear modelos de negocio que tienen mucho que ver con el **entorno online** será fundamental para crecer y mantenerse en el mercado profesional. “Los nuevos modelos de negocio van a estar muy relacionados con el **canal** en que se realizan los negocios, y será fundamentalmente online, por lo que, si no acertamos con esta transformación, **perderemos** la posibilidad de relacionarnos con nuestros potenciales clientes”, explicó **Marc Vidal**.

## Comunidades de propietarios sostenibles

En la ponencia “**Hacia la Comunidad de Propietarios sostenible: el camino por recorrer**”, moderada por **Juanjo Bueno del Amo** -DIRCOM Colegio de Administradores de Fincas de Madrid-, participaron **Dolores Huerta Carrascosa** -directora Green Building Council-, **Juan López-Asiaín** -director del Gabinete Técnico del CGATE-, y **Francisco Sarabia Nieto** -decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga-.

En esta interesante ponencia, los administradores de fincas colegiados pudieron **participar** en un turno de



**preguntas** sobre la figura del **Agente Rehabilitador**, las ayudas de los fondos europeos y las vías de **financiación** privadas para la rehabilitación de los edificios.

También se analizó cómo debe de ser la **certificación energética** antes y después de la rehabilitación, el **libro del edificio** vigente y el libro del edificio existente, y este último recogerá el informe técnico sobre las obras que se deben de realizar en un edificio y que servirá para que la Comunidad de Propietarios **apruebe** las obras y el presupuesto correspondiente. El mensaje común de los ponentes es que se aproveche para que el **proyecto** sea **concreto** y **completo** para poder acceder al mayor importe posible de las ayudas.



Juan López-Asiáin, Juanjo Bueno, Dolores Huerta y Francisco Sarabia

Los ponentes fueron también, **unánimes**, en la valoración del trabajo que realizan los administradores de fincas colegiados en esta materia: facilitan el **diálogo** y las **soluciones**, porque no es un tema solo económico, sino de acuerdos entre vecinos, y en esto el profesional de la administración de fincas es esencial para que una Comunidad de Propietarios salga más fusionada y unida.

## ¿Es necesaria una nueva Ley De Propiedad Horizontal?

**Enrique Vendrell**, coordinador de la Comisión de Legislación del CGCAFE, **reflexionó** sobre las distintas reformas que se habían producido en la LPH, y considera que “tantos cambios han generado muchas **dudas** a los profesionales y a los jueces, porque se han producido **incoherencias** muy difíciles de resolver en el ámbito de las comunidades de propietarios. Es imprescindible aprobar una **nueva LPH** que resuelva estos y otros problemas, y para ello hemos presentado al Gobierno y a



Jesús González, Sol Cruz y Enrique Vendrell.

los distintos Grupos Parlamentarios una propuesta de nueva Ley que ha sido muy bien **acogida**”.

“**La necesidad de la reforma: Una LPH para el Siglo XXI**” era el título de esta Mesa Redonda en la que también participaron **Sol Cruz Guzmán**, portavoz adjunta de Vivienda del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, y **Jesús González Márquez**, senador del Grupo Socialista.

**Sol Cruz** explicó que el 77% de los edificios necesita ser rehabilitado. “Hay que **mejorar** la LPH para dar mayor **agilidad** a los acuerdos de juntas de propietarios para la rehabilitación de los edificios. También debe recoger la ley la aprobación de las **juntas telemáticas** además de fomentar la accesibilidad universal y la seguridad jurídica”, concluyó **Cruz Guzmán**.

Para **Jesús González**, la LPH es una de las leyes que más reformas ha sufrido. “Esto, que puede ser positivo, también tiene una **parte negativa**, como pueden ser las **contradicciones**. Si se necesitan reformas constantes para resolver los **retos sociales**, es necesaria una nueva Ley que ha de aprobarse con un amplio consenso político. Y soy optimista con esto”, explicó **González Márquez**.

---

“Hemos presentado al Gobierno y los Grupos Parlamentarios una propuesta de nueva LPH que ha sido muy bien acogida”  
-Enrique Vendrell, coordinador Comisión de Legislación del CGCAFE-

---

## ¿Nos comen los robots?



Carlos Martín Abad.

Impartida por **Carlos Martín Abad**, administrador de fincas colegiado, y bajo el título “**¿Nos comen los robots? Contienda-robotización versus humanización en el mundo del Administrador de Fincas colegiado**”, realizó un recorrido desde el presente y futuro de la robotización y cómo debemos de afrontar los retos profesionales.

“¿Nos va a hacer **daño** la robotización? Si no manejamos la tecnología, serán siempre una **amenaza**”. Y continuó **Martín Abad** recomendando que el **personal** conozca las tecnologías, porque sin ellas no se puede hacer la transformación que nos reclaman los ciudadanos.

Explicó que el administrador de fincas colegiado tiene que usar herramientas acordes sus **necesidades**, y establecer nuevos **trabajos** que los **diferencien** de las grandes empresas que están entrando en el sector para poder ser **competitivos** e incrementar la facturación del despacho profesional.

## Proyectos del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

El futuro nunca está escrito, pero si podemos ir marcando las líneas y objetivos para los administradores de fincas colegiados. En ello ha estado trabajando el CGCAFE en distintas áreas, y para presentarlos participaron **Amable Rodríguez Álvarez** -director CLAFER-; **José Antonio Alcobendas Martínez** -ieNERGY-; **Eliseo Mógica Serrano** -Coordinador Grupo de Trabajo Imagen Profesional-; **Alberto Izquierdo** -Gabinete de

Estudios-, **Alejandro Llorens** -Aula Colegial-, y **José Ramón Gramuntell Romero** -CAFIRMA-



Alberto Izquierdo, Amable Rodríguez, Eliseo Mógica, Fabian Huguet, José A. Alcobendas, Alejandro Llorens y Carlos Domínguez

Sobre el Plan Estratégico **Amable Rodríguez** explicó que su **objetivo** es establecer un plan de actuación para lograr que los colegios, los profesionales y el CGCAFE puedan dar **respuestas** a los **retos sociales** y profesionales del presente, defendiendo la profesión y con la mirada objetiva y crítica que lleve al futuro.

Uno de los objetivos de la **Comisión de Imagen Profesional** era que la **Marca Profesional** fuese reconocida profesional y socialmente, y para **Eliseo Mógica**, se ha **conseguido**. Por eso se ha seguido trabajando en otros retos, como han sido las distintas **campañas digitales**, que han visto **583.366 ciudadanos**.

¿Qué seríamos sin la formación? **Alberto Izquierdo** y **Alejandro Llorens** explicaron la importancia de la formación de los profesionales para conseguir un reconocimiento social y un **desarrollo profesional**. Mencionó el cambio de **paradigma** de la formación, que es un objetivo en si mismo, porque es y ha de ser fundamental en el día a día del Administrador de Fincas colegiado. Para ello, el **Gabinete de Estudios** ha creado y se está desarrollando **AULA COLEGIAL**, formación online a la que tienen acceso todos los administradores de fincas colegiados.

**CAFIRMA** es otro de los proyectos del CGCAFE, y de él habló **José Ramón Gramuntell Romero**. Explicó que CAFirma facilita la **gestión profesional** centralizando todos los certificados del administrador de fincas colegiado, permitiendo su fácil localización y **aplicación**, y aporta una importante herramienta para el tratamien-



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

to de las **notificaciones electrónicas** de las diferentes administraciones públicas.

**José Antonio Alcobendas** informó sobre qué es la **PLATAFORMA CONECTA**, y qué **servicios** y oportunidades está ofreciendo al administrador de fincas colegiado. El Proyecto Conecta obedece a dos necesidades fundamentales: una, que los datos de los despachos y clientes de los administradores de fincas colegiados sean solo suyos, evitando el **riesgo** de que las empresas que les prestan soporte los utilicen en **beneficio propio**; y dos, ofrecer a los administradores de finca colegiados **servicios** y herramientas adecuadas para poder hacer frente a las exigencias actuales y futuras del mercado.

## El metaverso como herramienta de trabajo para el administrador de fincas

**Héctor Paz Espallargas** -socio fundador de IMASCO-NO-, presentó el **futuro** a los administradores de fincas



Hector Paz.

a través del **metaverso**. ¿Y qué es el metaverso? Para el ponente, “es la **realidad virtual**, un mundo completamente digital que nos da la oportunidad de aprender y probar antes de aplicarlo al **mundo real**”.

Aunque aún no es la realidad, será el futuro de las profesiones, porque podrá aplicarse a todos los **negocios**. No solo podrán analizarse los edificios para conocer su situación actual en todos los aspectos -tejados, fontanería, electricidad-, sino que se podrá **replicar** el despacho profesional en el mundo virtual, y será exactamente igual que en el mundo real.

El metaverso es para todo el mundo, y se puede acoplar a todas las **edades**, a todas las personas y a todas las actividades profesionales”, explicó **Paz**.

**XVIII**  
**ENAF 2023**  
*Esenciales*  
Encuentro Nacional de Administradores de Fincas  
2 y 3 de Junio de 2023  
Valladolid

**¡Vuelve el ENAF,  
Valladolid te espera!**

[enaf2023.es](http://enaf2023.es) | [@enaf2023](https://twitter.com/enaf2023)

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

 CAFirma

Trabaja con seguridad



## NUESTRA MARCA DIGITAL

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

## EL RECURSO MÁS EFICIENTE

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

## SIEMPRE ACTUALIZADO

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

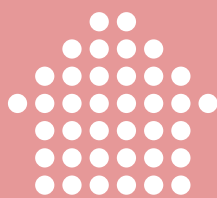
**COVID 19 / Ahora más que nunca diferénciese y trabaje a distancia con CAFirma, su gestor de notificaciones.**

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



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

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



## **Evolución doctrinal de las viviendas de uso turístico desde su regulación por la Ley de Propiedad Horizontal**

En el año 2019 las viviendas de uso turístico, más conocidas como VUT, asumieron un papel protagonista que ya se veía venir desde hacía tiempo.

La proliferación de este tipo de viviendas en grandes ciudades, como fueron los casos de Barcelona, Madrid o Palma de Mallorca y, sobre todo, la alarma social que generó este fenómeno provocado tanto por uso indiscriminado por parte de sus usuarios como por una precaria regulación, tuvo como consecuencia que el legislador saliese de su letargo y se movilizase intentando “apagar el fuego”.

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\*



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



Por un lado, se modificó la Ley de Propiedad Horizontal incluyendo un nuevo artículo, el 17.12, en virtud del cual se faculta a las comunidades a adoptar **acuerdos** por el que se **limite** o condicione el ejercicio de la actividad o incluso que se  **aumente su cuota** de participación en los gastos hasta un 20% adoptando un acuerdo por las **3/5 partes** de la totalidad de propietarios y cuotas.

Sin embargo, lo que en un principio parecía que resolvía el problema al posibilitar la adopción de este tipo de acuerdos sin exigir el requisito de la unanimidad, no lo fue tanto, y nuevamente la **ambigüedad** y falta de concreción contenida en este nuevo artículo hizo no solo correr ríos de tinta sino también situar a las comunidades en una situación de incertidumbre e **inseguridad** a la hora de adoptar el acuerdo y del quórum exigido para ello. Esto es, si se establecía por 3/5 o por unanimidad.

Es **unánime** la doctrina a la hora de afirmar que la **restricción** de los derechos de los propietarios debe ser interpretada de forma **restrictiva** respetando, en todo caso, el libre ejercicio de las facultades inherentes al derecho de propiedad dentro del ámbito de la propiedad horizontal.

Desde un principio, la falta de concreción en la redacción del art. 17.12 se tradujo en una auténtica **discre-**

---

“Era una auténtica lotería que a una comunidad le “tocase” un Registrador u otro dado que, en virtud de como interpretase la norma, le permitía por fin prohibir las viviendas de uso turístico pese a no contar con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios”

---

**pancia** entre los registradores y notarios manteniendo dos posiciones claramente diferenciadas:

-Por un lado, un sector doctrinal consideraba que cuando el art. 17.12 aludía a **limitar o condicionar**, se entendía incluida la **prohibición**. Por lo tanto, la comunidad por una mayoría de 3/5 podía prohibir que las viviendas pudieran ser destinadas a uso turístico.

-Por otro lado, otro sector doctrinal mantenía un criterio más conservador al considerar que este nuevo artículo solo permitía poner **límites** o exigir determinados



requisitos para que el propietario destinase su vivienda al uso turístico pero que, en ningún caso, era extensible a su **prohibición**.

Era una auténtica **lotería** que a una comunidad le “to-case” un registrador u otro dado que, en virtud de como interpretase la norma, le permitía por fin prohibir las viviendas de uso turístico pese a no contar con el voto favorable de la **unanimidad** de los propietarios.

## Resolución Dirección General de Seguridad Jurídica

Dos años más tarde, aquellas comunidades que durante este tiempo no habían podido inscribir el acuerdo de prohibición de las viviendas de uso turístico, ante la **negativa** del Registrador por no contar con este **acuerdo unánime**, volvieron a ver **abierta** una nueva puerta tras la resolución de la **Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública** de 15 de enero de 2021.

En virtud de esta **resolución**, no ha de considerarse el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal dado que no se modifican los estatutos, y se pretende la consolidación del mismo uso originario del inmueble -viviendas, oficinas y locales comerciales-, puesto que la normativa de aplicación a las VUT no es compatible con la realidad física del inmueble en cuanto a la normativa urbanística vigente:

“Este Centro Directivo ha puesto de relieve que, en cuanto a la **adopción de acuerdos** relativos al alquiler turístico o vacacional, el texto literal del artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal **restringe** su ámbito de aplicación al acuerdo por el que se «limite o condicione» el ejercicio de dicha actividad. su finalidad es **reducir** la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, no para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria como es permitir de manera expresa esa actividad. En el supuesto de este expediente, no se amplía esa actividad, sino que, por el contrario, **se prohíbe**. Por tanto, en este supuesto, en el que la finalidad no es contraria a esa actividad, y se prohíbe o no se permite de manera expresa la misma, debe aceptarse la **validez** del acuerdo.»

---

“El acuerdo mediante el cual se prohíba que una vivienda pueda ser destinada a alquiler vacacional, que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero podrá ser aprobado por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas”

---

Este mismo **criterio** es el mantenido en la Resolución de 29 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se **suspendía la inscripción** de una cláusula estatutaria aprobada por una comunidad que **prohibía** “expresamente y, a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales”.

En consecuencia, el acuerdo mediante el cual se prohíba que una vivienda pueda ser destinada a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda **como uso hotelero**, podrá ser aprobado por las **3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas**.

## Tercera vía interpretativa

Pues bien, una vez que parecía resuelta la discrepancia surgida en torno al **quórum** necesario para que una comunidad prohibiese las VUT, se abre una **tercera vía interpretativa** que va un paso más al considerar que la comunidad **no puede prohibirlos**, vía que ya ha sido puesta de manifiesto por otro sector doctrinal.

Como prueba la **sentencia** dictada por el Juzgado de Primera Instancia N° 7 de Córdoba de 21 de febrero de

2022 en la que se dilucidaba si la comunidad de propietarios tenía facultad para prohibir que uno de sus departamentos -ya sean viviendas o locales- pudiera destinarse a **alquiler** con fines turísticos o solo tenía potestad para limitar o condicionar ese uso turístico.

A modo de resumen, declara **nulo el acuerdo adoptado** por la comunidad de propietarios que prohibía el establecimiento de apartamentos turísticos por ser contrario a la ley y haberse adoptado con **abuso de derecho** en base a las siguientes conclusiones:

“1. No se puede **prohibir** de forma **general e injustificada** una actividad en principio perfectamente legal y lícita.

2. No podemos ignorar, aunque algunos parece que lo olvidan, que el derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa son **derechos fundamentales** y conforme a la constitución no pueden ser **restringidos** o limitados si no es mediante una norma con rango de ley -art. 81 CE-. Con esta reforma, el legislador en ningún momento ha habilitado a las comunidades de propietarios para que decidan si las viviendas pueden o no

dedicarse a una actividad turística, únicamente les ha dado la posibilidad de **regular la convivencia** a fin de evitar o reducir las molestias que este tipo de actividad puede generar.

3. Habrá que estar al caso concreto para decidir si la actividad turística de un elemento privativo dentro del inmueble altera la normal **convivencia** a través de conductas **incívicas** continuadas y graves, para lo que existe el mecanismo de cesación establecido en el art. 7 de la LPH”.

En mi **opinión** y, salvo mejor criterio, **no comparto** esta postura toda vez que el artículo 5 de la LPH prevé que el **título constitutivo** podrá contener reglas de **constitución** y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, así como sus diferentes pisos o locales, entre otros, formando un **estatuto privativo**.

En consecuencia, las comunidades sí que tienen reconocido este derecho no solo para incluir en el título constitutivo cláusulas relativas al destino de las fincas sino también para poder **aprobarlas** con posterioridad ●



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.

<b>EXPERTOS</b> EN PUERTAS AUTOMÁTICAS	<b>MAYOR CARTERA</b> DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO	<b>MAYOR RED</b> DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA
---	--	---

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



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



# Plan Remica **Hybrid Plus**

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

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

## ¿Me quieres?

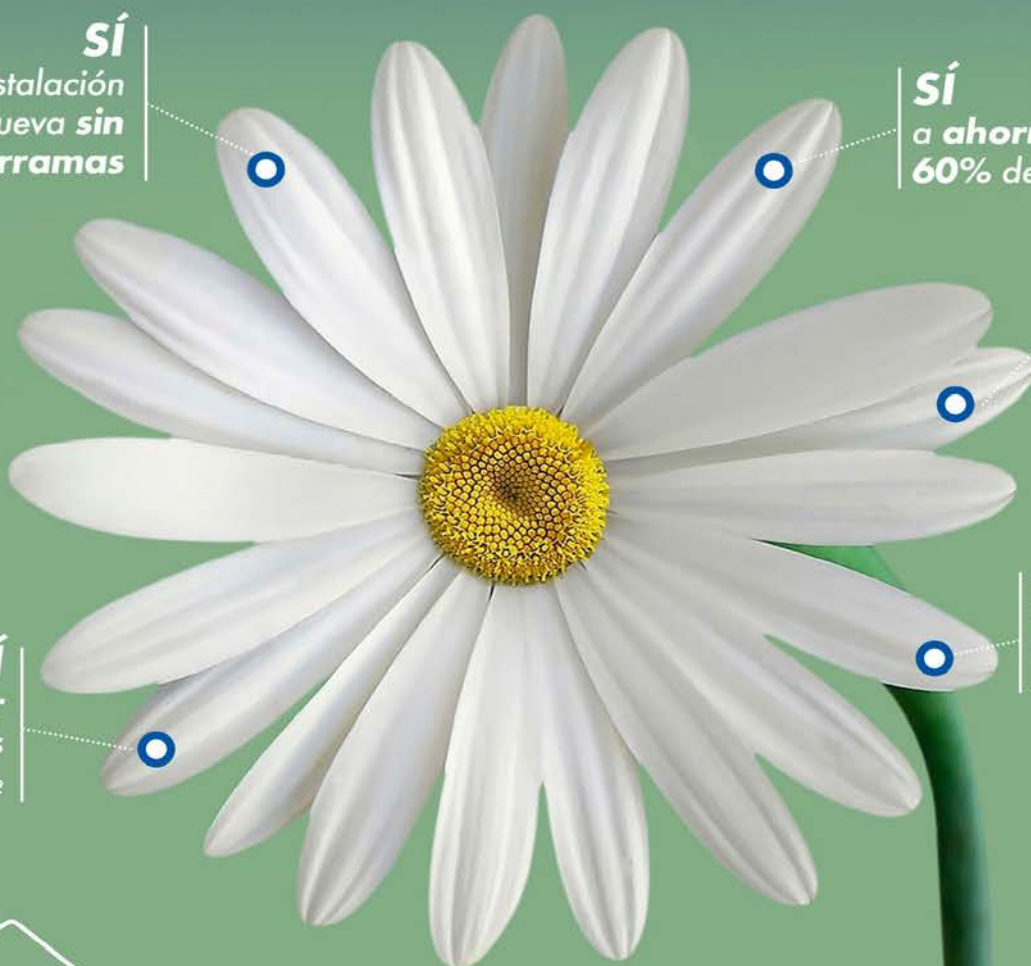
**SÍ**  
a una instalación  
nueva *sin*  
derramas

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

**SÍ**  
a la *energía*  
renovable

**SÍ**  
a la *calefacción*  
**24 horas**

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



**El calor + económico**

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



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



# SALVADOR DÍEZ, Presidente de Honor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

“Me llevo cosas muy buenas de estos años como presidente del Consejo General. Han sido muchos momentos compartidos que me han proporcionado un gran enriquecimiento personal y profesional”

**Salvador Díez ha sido nombrado Presidente de Honor por el Pleno del CGCAFE celebrado el día 1 de abril. En sus nueve años como presidente se propuso acercar el Consejo a los colegiados/as, y que lo reconociesen y se sintiesen representados por su Consejo General. “Este ha sido un objetivo cumplido, del que me siento muy orgulloso, porque no solo nos hemos acercado a nuestros profesionales, sino que hemos logrado que se estrechen las relaciones entre ellos escuchándolos y representándolos. Y en este camino no he estado solo, me ha acompañado la Junta de Gobierno, y sin ella, ningún logro hubiera sido posible”.**

## **Han sido nueve años como presidente. ¿En qué ha cambiado Salvador Díez en estos años al frente del CGCAFE?**

He cambiado poco en la forma de ser. Pero sí quiero decir que me llevo un **bagaje personal y profesional** maravilloso. El contacto con los colegiados/as, con nuestros representantes políticos y empresariales, y con los consejeros/as me ha llevado a **enriquecerme** tanto en lo personal como en lo profesional, y todo ello ha servido no solo para **estrechar** lazos, sino para conocer la profesión y a nuestros profesionales desde muy distintos puntos de vista, y ello ha contribuido a que las **propuestas** para mejorar la profesión y resolver los problemas de los ciudadanos hayan sido más concretas y acertadas”.

## **¿Y en qué ha cambiado la profesión?**

Es más **exigente**, porque tenemos muchas más **obligaciones** profesionales en muy distintas materias, y ello exige una mayor especialización. No solo hemos tenido que **asumir** nuevas funciones, sino nuevos retos como la aplicación de las nuevas tecnológicas en nuestros despachos profesionales,

así como organizar nuestra presencia en **redes sociales**. También hemos tenido que afrontar la llegada de la **concentración** del sector con algunas empresas dedicadas a la administración de fincas, y con las que es difícil **competir**. En la parte negativa, destacar el impacto de la crisis en las bajadas de **honorarios profesionales**, y tenemos que seguir trabajando para que esto no se produzca. Hay que **defender** unos honorarios profesionales **justos** y adecuados, porque también es un modo de poner en valor nuestra profesión y nuestro trabajo”.

### ¿Cuáles han sido los momentos más críticos para la profesión durante su presidencia?

Sin duda alguna, hacer frente a la crisis producida por la **COVID-19**. Hemos tenido que trabajar sin normativa alguna para las comunidades de propietarios, **adaptando** las que se iban promulgando por las distintas administraciones públicas. Pero también es una **satisfacción** haber conseguido que se reconociera que la **interpretación** y aplicación de las distintas normas era la **correcta**, y haber conseguido gestionar los edificios sin normas y sin que se celebrasen juntas de propietarios.

Si tuviera que resaltar algo, me quedo con el gran **trabajo conjunto** realizado por los colegios, los administradores de fincas y el CGCAFE, que hemos trabajado unidos y con una actuación conjunta, que ha hecho posible encontrar las **soluciones adecuadas** y, además, el reconocimiento social. Estoy seguro que la actual Junta de Gobierno del CGCAFE seguirá trabajando **muy unida**, porque solo así se consiguen logros que mejoren la profesión y el día a día de nuestros profesionales”.

### ¿De qué resultados se siente más orgulloso?

En lo personal, sin duda alguna, del contacto con los **compañeros/as** que tanto me han enseñado y ayudado. Y en lo profesional, la gestión de las redes sociales del CGCAFE ha sido un reto con unos buenos resultados, sin olvidarme de la **implantación** de nuestra **Imagen Profesional**, un gran logro porque está siendo utilizada por la mayoría de los administradores de fincas y empieza a ser muy **reconocida** ya por el conjunto de la sociedad. También estoy muy satisfecho de lo que hemos logrado con las plataformas **CAFIRMA** y **CONECTA**, el desarrollo del Plan Estratégico del CGCAFE, Aula Colegial y la



---

“Estoy seguro que la actual Junta de Gobierno del CGCAFE seguirá trabajando muy unida, porque solo así se consiguen logros que mejoren la profesión y el día a día de nuestros profesionales”

---

presentación de la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal. Creo que hemos logrado poner en marcha muchos proyectos que es necesario culminar.

### ¿Cómo deben adaptarse al presente y al futuro los colegios y su CGCAFE? ¿Y qué deben de ofrecer a los profesionales y a la ciudadanía?

En primer lugar, quiero decir que para seguir con los proyectos ya iniciados y los nuevos que se vayan creando, es imprescindible que el **eje vertebrador** sea la **unión** ente colegios y Consejo General, porque la rapidez con la que avanza la sociedad exige respuestas muy **rápidas**, y no siempre respondemos con la inmediatez que es necesaria.

---

“Estoy muy satisfecho de lo que hemos logrado con las plataformas CAFIRMA y CONECTA, el desarrollo del Plan Estratégico del CGCAFE, Aula Colegial y la presentación de la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal”

---

Tenemos que encontrar sistemas que nos permitan **adelantarnos** a las necesidades de la **ciudadanía** y ofrecer las respuestas necesarias lo antes posible. Para ello tenemos que seguir trabajando incorporando **nuevas tecnologías** en los colegios, despachos profesionales y CGCAFE, y seguir mejorando las **comunicaciones** para recibir y ofrecer toda la información necesaria para seguir impulsando nuestra profesión.

A la **ciudadanía** tenemos que darles los **servicios** que demandan a través de los colegiados/as, y en ello tienen un papel fundamental los colegios y el CGCAFE aportando las herramientas, la **información** y la **formación** que necesiten. Por eso creamos también **CAFIRMA, CONECTA** y **Aula Colegial**, para facilitar todo este trabajo y aprendizaje a nuestros profesionales para que sean reconocidos por su excelencia profesional.

Sobre el futuro, **Salvador Díez** hace una **reflexión** y considera que aún hay objetivos muy importantes que no se han logrado, entre ellos, la **aprobación** de los estatutos por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. “Pero también tenemos que seguir trabajando para que más **universidades** impartan los cursos que permiten la **colegiación**, además de mantener y mejorar nuestra presencia en los medios de comunicación y en la sociedad, porque somos y seguiremos siendo una **profesión esencial**”.

## Entrañable homenaje a Salvador Díez en el Congreso de Málaga y Melilla



**Salvador Díez Lloris** fue nombrado, por **unanimidad** del Pleno del Consejo, su **Presidente de Honor**. Con un gran **aplauzo** los consejeros/as reconocieron su gran calidad humana y valor profesional, que ha demostrado, día a día, durante nueve años.

También **reconocieron** su trayectoria los administradores de fincas colegiados que asistieron el Congreso Nacional de Administradores de Fincas organizado por el Colegio de Málaga y Melilla, donde recibió, en su homenaje, un **caluroso aplauzo** y le fue entregada la **Medalla como Presidente de Honor**.

Durante la presidencia de **Díez Lloris** hay que destacar, como logros, la creación y desarrollo de la Imagen Profesional; la constitución de la Comisión de Imagen; el desarrollo de campañas dirigidas a la sociedad en favor de la profesión; la elaboración y desarrollo del primer Plan Estratégico de la profesión; redacción del proyecto de una nueva Ley de Propiedad Horizontal; promoción del Gabinete de Estudios, Aula Colegial y Escuela Oficial de Administradores de Fincas; puesta en marcha de los proyectos CONECTA y CAFIRMA; creación del servicio de certificados electrónicos; y la defensa y reconocimiento de los administradores de fincas durante la **pandemia** ●

## 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

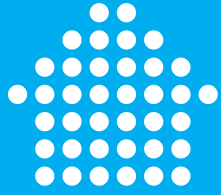
**LA ENERGÍA QUE NOS  
MUEVE**



900 901 059



[comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)



## Medidas disuasorias de la morosidad en las comunidades de propietarios

La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y que ha entrado en vigor el pasado 16 de junio, introduce medidas que ya habían sido solicitadas por distintos colectivos profesionales, entre ellos, los administradores de fincas colegiados, como es la aplicación de intereses o recargos por el impago de las cuotas o la privación del uso de elementos comunes. Se ha aprovechado para volver a parchear la LPH, retocando los artículos 9.1, 17.2 y 21. Así pues, seguimos modificando artículos, algunos varias veces, pero otros artículos siguen con su vetusta regulación, y hemos de seguir lamentando que no se derogue la LPH vigente y se dicte una nueva norma reguladora de las comunidades de propietarios

**JOAQUIM MARTÍ MARTÍ.**  
Administrador de Fincas y Abogado  
Profesor en cursos de formación.



# Sophia

## la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios

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



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



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

**ista**



El **Real Decreto-ley 19/2021**, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ya había **modificado** algunos artículos de la Ley de Propiedad Horizontal. Dicho RDL se promulgó a resultas del impacto en la economía española -y Europea- de los **Fondos Next Generation**.

Ese RDL favorece la **adopción de acuerdos** en las comunidades de propietarios relativos a la **eficiencia energética** y la implantación de energías renovables -mediante las obras y actuaciones en los edificios- al permitir que se acuerden por **mayoría simple de propietarios y cuotas**.

En la conversión de este RDL a Ley -**Ley 10/2022, de 14 de junio**- se ha aprovechado para volver a **parchear** la LPH, retocando los artículos 9.1, 17.2 y 21. Así pues, seguimos modificando artículos de la LPH, algunos varias veces, pero otros artículos siguen con su vetusta regulación, y hemos de seguir **lamentando** que no se **derogue** la LPH vigente y se dicte una nueva norma reguladora de las comunidades de propietarios, más moderna, más adaptada a la realidad social y de las comunidades de propietarios y que dé repuesta actualizada a las **demandas sociales**, de los colegios profesionales, de los especialistas en Propiedad Horizontal, y de todo propietario/a que no se ve amparado por la actual regu-

---

“Seguimos modificando artículos de la LPH, algunos varias veces, pero otros artículos siguen con su vetusta regulación, y hemos de seguir lamentando que no se derogue la LPH vigente y se dicte una nueva norma reguladora”

---

lación, por muchas **reformas parciales** que se hayan promulgado.

Además, que se haya esperado a la Ley 10/2022 para introducir **“medidas disuasorias”** en las comunidades de propietarios, da razón a los que siempre han dicho que en nuestro país se regula tarde -muy tarde- y mal -sobre todo por la falta de regulación completa y por cientos de partes que modifican artículos, incluso parte de artículos-.

Sea como fuere, el **16 de junio de 2022** entraron en vigor, por fin, unas medidas disuasorias frente a la morosidad en las comunidades de propietarios; y que vamos a proceder a su estudio y explicación.

Nos limitaremos pues, al estudio y explicación de la modificación del artº 21 de la LPH que esta Ley procede a renovar completamente.

## La aplicación de intereses y recargos por el pago tardío de cuotas comunitarias

Establece la nueva norma que la Junta de Propietarios podrá acordar la aplicación de **intereses** -incluso superiores al interés legal- ante situaciones de **morosidad**. No se dice más, pero se debe entender que se **aplicarán** a las cuotas comunitarias y **derramas** abonadas con posterioridad a la fecha de su devengo. Así, si la cuota del primer trimestre del año se paga a final de año -costumbre bastante común en muchas comunidades-, deberá aplicarse a ese moroso/a el interés acordado por la junta, entre la fecha de su devengo -5 de enero, por ejemplo-, y la fecha de su pago -20 de diciembre, por ejemplo-. Hay muchos programas informáticos de **cálculo de intereses** que facilitan esta operación.

No lo dice la norma, pero debe **entenderse** aceptada la posibilidad de que se apruebe un **recargo fijo**, y no un interés. Es decir, que todo pago tardío se vea incrementado en un importe cierto y conocido, cada trimestre completo que transcurra -por ejemplo-.

Al no establecer **cuórum cualificado**, basta la **mayoría simple de propietarios y cuotas para su aprobación**.

## La privación del uso de elementos comunes no esenciales para la habitabilidad de la finca

También incluye esta norma una medida ciertamente disuasoria, o incluso **penalizadora** por el escarnio público que supone, cual es la **privación** del uso, a los morosos, de los **elementos comunes** como pueden ser piscinas, jardines, cubiertas públicas y similares.

No podría acordarse la privación del **ascensor**, al ser este un elemento **esencial** para la habitabilidad de la finca, al establecerlo expresamente la norma.

---

“La competencia del Administrador profesional para la reclamación de cuotas comunitarias se venía aceptando por parte de muchos tribunales y ahora se normaliza, por lo que se facilita esta actuación, al no precisarse que sea el Presidente el que tenga que iniciar los trámites”

---

Esta medida ya venía siendo reiteradamente reclamada por las comunidades de propietarios y varios acuerdos en este sentido habían sido motivo de impugnaciones judiciales, con suerte dispar y pronunciamientos no homogéneos, y ahora, al preverlo la norma, las impugnaciones deberán fundamentarse en si son **abusivos** o no estos acuerdos, como veremos más adelante.

## La inclusión en los estatutos de la comunidad

Establece la norma que estas medidas “podrán incluirse en los estatutos de la Comunidad.” Es decir, pueden o no, formar parte de los estatutos. Así pues, pueden tener vigencia, aunque no formen parte de los estatutos y sean fruto de un simple acuerdo comunitario.

Si se pretende que formen parte de los estatutos, nos encontramos con la dificultad de que la LPH exige la **unanimidad** para la modificación de estatutos -salvo si es para limitar el uso de pisos turísticos-.

Somos muchos los autores que exigimos una reforma de la LPH y que esta reforma incluya que no ser precise la **unanimidad** para la reforma de los **estatutos**. Debería bastar el cuórum de los 3/5, que es el que se ha utilizado para limitar el uso de los pisos turísticos. Es muy posible que no se consiga la unanimidad para incluir en los estatutos esta medida contra la **morosidad**, no tanto en la aplicación de intereses, pero sí en la **privación** de elementos comunes no esenciales, y entendemos que no debería exigirse la unanimidad para modificar o aprobar nuevas normas estatutarias.

---

“La Ley establece como límites a estas medidas que no puede ser retroactiva la imposición de intereses o recargos y, por tanto, se entiende que sólo podrán aplicarse a cuotas o derramas que se devenguen con posterioridad al acuerdo”

---

## Límites de estas medidas disuasorias

La Ley establece como límites a estas medidas, que no puede ser **retroactiva** la imposición de **intereses** o recargos; y, por tanto, se entiende que sólo podrán aplicarse a **cuotas** o **derramas** que se devenguen con **posterioridad** al acuerdo. Por tanto, se convierte en exigencia para todas las comunidades de propietarios, que aprueben esta imposición de intereses o recargos en la primera junta que celebren, para que así sea de aplicación genérica a toda morosidad que se cree a partir de la junta.

El segundo límite es que la **privación** de uso no puede afectar a la **habitabilidad** de los inmuebles, y por ello hemos excluido la posibilidad de impedir el uso del **ascensor**.

El tercer límite es que no pueden ser **abusivas** o desproporcionadas, por lo que éste va a ser el control judicial a este tipo de acuerdos. Las impugnaciones judiciales pueden provenir de este elemento subjetivo.

## La reclamación judicial

La norma también regula de nuevo el **proceso monitorio** para la reclamación de cuotas y derramas. Ésta ya no es una medida disuasoria y si se utiliza ya se acude al proceso judicial, con la reclamación de la deuda, **habilitando al Administrador de la Comunidad**, siempre que sea un profesional, para que pueda recla-

marlo en nombre de ésta. **Gran reconocimiento al Administrador/a profesional y a su función de seguridad jurídica.**

La **competencia** del Administrador profesional para la reclamación de cuotas comunitarias, se venía aceptando por parte de muchos Tribunales y ahora se normaliza, por lo que se facilita esta actuación, al no precisarse que sea el Presidente el que tenga que iniciar los trámites, acudir al Juzgado, etc.

En la reclamación del proceso monitorio se exige una **Certificación de Deuda**, que basta con que la firme el **Secretario-Administrador** profesional, no siendo preciso el Visto Bueno del Presidente, al ser un acto propio del Secretario-Administrador profesional. En caso de que no sea profesional, se precisa el Visto Bueno del Presidente, lo que vuelve a ser un **reconocimiento** a los profesionales en las administraciones de fincas.

## La imposición de costas y gastos

Reitera la Ley que la **reclamación de la deuda** por el cauce judicial deber comportar la imposición de costas al **deudor**. No está extendida en los Juzgados la imposición de costas a los **deudores**, y es una práctica judicial que no tiene justificación ni soporte legal. A los/as Jueces parece que les invade un sentimiento de clemencia frente al/la moroso/a, que no tiene justificación ni motivación, moral ni jurídica. La aplicación de las **costas** debe ser en todo caso, y como forma disuasoria de cara al futuro, no sólo de ese propietario/a, sino de toda la Comunidad.

Sobre la **mediación** y el **arbitraje**, la norma prevé esta fórmula para la reclamación de gastos de comunidad, fondo de reserva, derramas, etc. Falta ver su aplicación práctica, pero no deja de ser una **buena medida** si se evita el colapso de los Juzgados.

Como **conclusión**, manifestar que no debería haberse esperado a Junio de 2022 para que todas estas medidas entraran en funcionamiento, ya que no son tan innovadoras y son fiel reflejo de lo que se reclamaba, desde hace mucho tiempo, desde los sectores profesionales. Al menos, bien está que se hayan promulgado ya ●

# Procedimiento a seguir para que un problema de ruidos se debata en Junta de la Comunidad de Propietarios

El artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que “cualquier propietario podrá pedir que la Junta de Propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, que los deberá incluir en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.” Por lo tanto, el perjudicado por el ruido puede optar entre resolver el problema él solo o bien requerir la intervención de su Comunidad de Propietarios

MARIA DOLORES MUÑOZ PERALES  
Abogada

Si el afectado decide que quiere inmiscuir a la Comunidad de Propietarios debe cumplir unos requisitos:

\* **Ser propietario de un inmueble de la comunidad** -se excluye al inquilino en la suscripción de este escrito-. No es relevante que el solicitante sea **moroso** con la comunidad, si bien, la peculiaridad es que este asunto se debatirá pero no podrá **votar** el perjudicado instante al estar privado del derecho al voto.

\* **Dirigirá un escrito al Presidente de la Comunidad de Propietarios.** Aconsejo acreditar la recepción del escrito mediante firma, buro fax, mensaje certificado, buromail o carta certificada-, que recogerá:

- Los **datos personales** del propietario solicitante y de su propiedad.
- La **descripción del ruido soportado:** agente causante, horario y molestias causadas.
- **Fecha del escrito**, para poder probar que el asunto fue planteado a tiempo de ser incluido en el Orden del Día de la Junta más próxima. Se presentará al menos 6 días antes de la fecha fijada para la Junta Ordinaria. Si no se cumple este plazo, el debate del problema se pospondrá a otra Junta posterior.

Es recomendable informar al Administrador de Fincas del asunto molesto, entregando copia de la solicitud dirigida al Presidente para que el Administrador pueda **asesorar** o informarle, recomendar actuaciones y resolver dudas.

---

●

“Es recomendable informar al Administrador de Fincas del asunto molesto, entregando copia de la solicitud dirigida al Presidente para que el Administrador pueda asesorar o informarle, recomendar actuaciones y resolver dudas”

---

●



Es obligación del Presidente incluir en el Orden del Día de la siguiente Junta el asunto, tal y como el propietario lo ha planteado cumpliendo los requisitos expuestos; si no lo hace podrá actuarse por vía judicial.

## ¿Qué ocurre si el presidente desatiende el requerimiento de incluir el problema de ruidos en el orden del día?

Las resoluciones dictadas tras acudir a la vía Judicial determinan:

\* Unas, la **nulidad** de los acuerdos adoptados en la Junta que se celebró **sin incluir** en su orden del día los asuntos propuestos por un propietario que ha cumplido todos los requisitos. Estas Sentencias son las menos numerosas.

\* El mayor número de sentencias analizadas exigen que el propietario requiera una **explicación** relativa al motivo por el que el problema no se ha incluido en el orden del día de la Junta. Esta explicación se demandará al Presidente en **Ruegos y Preguntas** de la junta convocada y se solicitará nuevamente que su perjuicio sí sea incluido en la siguiente Junta. Prestaremos especial

atención a la redacción del acta que recoja estos datos.

\* Si en la siguiente Junta sigue sin ser tratado el **perjuicio**, sí se considerarán **nulos los acuerdos** a los que se llegue en esta, siempre demandando la nulidad en vía judicial, en tiempo y forma tras la recepción del acta.

No podemos olvidar que el propietario puede exigir la inclusión del debate del problema del ruido en una Junta en el apartado Ruegos y Preguntas, pero no puede exigir -conforme al artículo 16.2 de la LPH- que se debata y vote el punto sin estar incluido en el Orden del Día ya que, en este caso, la falta de **información** a los propietarios convocados del debate del problema del ruido hará que este acuerdo sea declarado nulo y pueda ser **impugnado** en vía judicial por cualquier propietario que no ha estado presente en la Junta o no ha votado a favor.

## Supuestos por problemas de ruidos

Los supuestos en que pueden dividirse los problemas de ruidos en una Comunidad de Propietarios son:



¡Si gestionas  
alquileres, esto  
te interesa!

Alquiler protegido  
un seguro único en  
el mercado

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

Atractivas condiciones  
económicas

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

Envía ahora un correo a [desarrollo.comercial@mussap.com](mailto:desarrollo.comercial@mussap.com)  
y te daremos toda la información.

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

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

 mutua de seguros  
**mussap**

SEGUROS MUY NUESTROS.

---

“El propietario afectado por el ruido podrá demandar a título individual instando un procedimiento a su nombre frente al causante del perjuicio, solicitando la cesación de los ruidos y una indemnización por daños y perjuicios”

---

- 1.- Los problemas los **causa** la **Comunidad** -calderas, puertas, ascensores...-.
- 2.- Los **problemas** los **causa** un vecino o una actividad en un inmueble de la propia Comunidad.
- 3.- Los **problemas** son causados por un **inmueble** o actividad vecina a la **Comunidad de Propietarios**.

## Votar a favor de los afectados

Si el problema del ruido se ha sometido a decisión de la Junta General, los asistentes pueden votar a favor de los afectados.

En caso de aceptar apoyar al vecino afectado, en forma extrajudicial, el presidente requerirá por **escrito** al **causante** del ruido -propietario del inmueble y arrendatario, si se da el caso-, para que en un plazo determinado **cese** en el mismo o adopte las medidas correctoras necesarias que eviten el perjuicio. De este escrito debe quedar constancia de su recepción y contenido.

El presidente formulará **denuncia** en nombre de la Comunidad de Propietarios. ante la Policía o Fuerzas del Orden Público y ante el Ayuntamiento para solicitar mediciones, personarse en el expediente administrativo entre otras.

Si transcurre el plazo dado para solventar extrajudi-

cialmente el problema no se ha atendido, el Presidente **convocará Junta para votar si los vecinos están de acuerdo en iniciar acciones legales**, presentando demanda conforme a lo prevenido en la LPH exigiendo el cese del perjuicio.

Además, en el orden del día de la Junta se recogerá votar el nombramiento de abogado y procurador para instar un procedimiento ordinario contra el causante de la actividad ruidosa, regulado en el artículo 7.2 de la LPH.

Si el resultado de la votación **es favorable**, la comunidad en su conjunto -no solo el vecino afectado- **demandará al propietario del inmueble -y de haberlo al inquilino-**, pudiendo ejercitar: la acción de cesación de ruidos, una acción de **indemnización de los daños y perjuicios** producidos, y una acción de **privación del derecho al uso de la vivienda o local** por un período máximo de tiempo de 3 años.

En caso de una actividad ruidosa que incumpla o no se ajuste a la **licencia concedida** podrá interponer un procedimiento contencioso administrativo.

## Votar en contra de los afectados

**La votación en Junta decide en contra de realizar la actuación propuesta por el propietario afectado**, se recomienda que el **vecino perjudicado** requiera de forma extrajudicial y fehaciente al causante del ruido para que cese en un plazo determinado en la actividad molesta.

Si el causante del perjuicio es un **elemento** o instalación de la propia Comunidad de Propietarios, se requerirá a su Presidente para que solvente el problema causado antes de acudir a un procedimiento Judicial.

El **propietario** afectado por el **ruido** podrá demandar a **título individual** instando un procedimiento a su nombre frente al causante del perjuicio, solicitando la cesación de los ruidos y una indemnización por daños y perjuicios -no podrá pedir la privación del uso del inmueble al causante del ruido- en la vía civil o el cierre o adaptación de la actividad en vía contencioso-administrativa ●



# ESPECIAL

---



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

En la segunda parte de este artículo, Fabio Balbuena explica quién es el responsable frente a la comunidad por las infracciones cometidas, la casuística por incumplimientos del deber y la conclusión sobre este importante tema para las comunidades de propietarios.

En la primera parte, publicada en el número 199 de esta Revista, se analizaron los derechos y obligaciones de los propietarios, el incumplimiento del deber, y la obligación de respetar las instalaciones y elementos comunes.

**FABIO BALBUENA**

**Administrador de Fincas Colegiado. Abogado**

NOTA: Puedes acceder a la primera parte de este trabajo consultando nuestra Revista nº 199, páginas 33 a 38.

## Responsable frente a la comunidad

Como ya dijimos en el número anterior, la responsabilidad por las **infracciones** cometidas de las obligaciones que establece el artículo 9 LPH y los **daños** causados a la comunidad corresponde al **propietario** del piso o local. Es decir, el sujeto responsable frente a la comunidad será siempre el dueño del piso o local.

Así lo expone la **STS, Sala Primera, de lo Civil, de 18 de diciembre de 2009**:

“Las obligaciones contenidas en el **artículo 9** van dirigidas a los **propietarios** en general de viviendas y locales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal y lo que determina la **responsabilidad** establecida en el apartado 1 g) no es más que una reafirmación de los restantes apartados del artículo, incluido el **apartado 1 a)**, de **respetar** con la diligencia debida las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de **uso general** o **privativo** de cualquiera de los propietarios, y de responder frente al resto de los titulares de las “infracciones cometidas y de los daños causados”.

Se trata de una obligación general que se impone **única** y exclusivamente al **propietario**. Pretender extraer de la reforma un cambio sustancial del régimen normativo anterior, supone desconocer el contenido y el alcance de la misma. Eliminar de la norma la referencia al **ocupante** de la vivienda o **local** supone adaptarla a su contenido teniendo en cuenta que el artículo se refiere a las obligaciones de cada propietario y no de terceros que pudieran ocupar el piso a quienes no alcanza la responsabilidad por hechos contemplados en la misma, salvo en sus relaciones con el titular, de tal forma que las consecuencias de los actos de los **inquilinos** u **ocupantes** pueden hacerse **repercutir** en los **dueños** en virtud del carácter real o “propter rem”, que tienen todas las obligaciones del artículo 9 de la Ley, y no en el infractor. Supone, por tanto, que el sujeto responsable frente a la

“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”

Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será siempre el **dueño** del piso o local, por más que la relación jurídico procesal pueda integrarse con el autor material de las obras, por ser a aquel y no a este a quien corresponde realizar las obras de reposición, si el infractor no lo hace o deja de ocupar el piso o local, respondiendo a la exigencia de traer al proceso a todos los interesados en la relación jurídica litigiosa con el fin de evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la **resolución judicial** quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias.”

## Patios y terrazas comunes

Como suele ocurrir en el ámbito de la propiedad horizontal, la **casuística** por incumplimientos del deber de respetar las instalaciones generales de la comunidad es inmensa, por lo que veremos solo algunos **supuestos**.

Un caso paradigmático es el del uso indebido de los patios o **terrazas comunes**. Por ejemplo, la **SAP de Madrid, Secc. 9ª, de 29 de octubre de 2010**, resolvió un caso de uso indebido de un patio común con **enseres** y utensilios: la demandada alegaba que dicho uso había sido **autorizado** “desde siempre” por la Comunidad y que no suponía ningún perjuicio para ésta. La Sala consideró que “el derecho al uso del patio no está **recogido** en el título constitutivo ni se acredita que exista acuerdo alguno de la Junta de Propietarios por el que permita a la hoy apelante ese uso” y que “es irrelevante que la apelante alegue la inexistencia de **perjuicios** a la Comunidad, pues es ésta la competente para decidir sobre el uso



# 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**



de los elementos comunes, y la Junta antes mencionada, además de la demanda presentada, es claramente demostrativa de esa voluntad. Y es obligación de todo propietario -y, por extensión, del **arrendatario** de un local- **respetar** los elementos comunes y usar de ellos únicamente en los términos permitidos por la Junta de Propietarios, como resulta de los artículos 9.1.a) y 14.e) de la Ley de Propiedad Horizontal.”

La **SAP de Madrid, Secc. 25ª, de 18 de diciembre de 2009** declaró “la pertinencia de la acción de cesación en el uso indebido y privativo del espacio debatido, que debe declararse que es **elemento común** del bien inmueble en cuestión, estando a disposición de la Comunidad de Propietarios, por lo que procede acceder a lo solicitado, en lo que se refiere a la retirada de **enseres, bidones, maquinaria y demás objetos almacenados en la parte del patio interior central**, que ha sido el lugar de la controversia jurídica suscitada, porque es un elemento común del edificio, y no puede estar ocupado permanentemente, dándosele el destino a conveniencia de los demandados, como almacén del local izquierda, destinado a Bar Cafetería”.

La **SAP de Madrid, Secc. 13ª, de 31 de marzo de 2009** declaró “indebido el actual uso del **patio de luces** por el demandado, así como declaramos su obligación de retirar todos los **bienes, muebles, alimentos, enseres,**

---

●

“La obligación de respetar las instalaciones generales incluye aquellas conducciones que, pese a ser comunes, transcurran por un espacio privativo”

---

**útiles y aperos de trabajo, estanterías, cajas de bebidas y todos aquellos elementos apilados en el citado patio de luces**, así como mantener el mismo libre y expedito, en adecuadas condiciones de limpieza”.

## Suministro eléctrico en el trastero

La **SAP Badajoz, Secc. 3ª, de 14 de Julio de 2004** resolvió un caso en el que los demandados, para tener **suministro eléctrico** en su trastero, conectaron un enganche desde las conducciones generales de energía eléctrica de la comunidad que dan luz al pasillo de los trasteros para aprovechar el suministro eléctrico de la

comunidad, y así dar luz a su trastero, pero sin **contabilizar** ese **consumo privativo** que se cargaba a la comunidad. El tribunal dijo: “Es evidente que en este caso se está haciendo un uso indebido, en este caso privativo, de un elemento común como son las **conducciones** para el suministro eléctrico de la comunidad, **alterando** el destino de la instalación eléctrica ideada para la iluminación de los pasillos en suministro de energía para el alumbrado de los **trasteros** que son un elemento privativo, es decir, que de esta forma se procede a llevar a cabo un **uso privativo** de un **elemento común**, causante, además, de un perjuicio a la comunidad por cuanto que es esta última quien soporta los gastos de ese consumo privativo, que debería correr a cargo del propietario que hace un uso exclusivo del suministro por cuanto no queda contabilizado, de manera individualizada y separada ese consumo privativo. Tal proceder infringe claramente las normas que establecen el uso de las instalaciones comunes de acuerdo con su destino y el interés general sin perjudicar a los demás titulares ni a la comunidad -art. 394 del C. civil y 9.1 de la L.P.H.-, partiendo conforme al art. 396 del C. civil de que las instalaciones para el suministro eléctrico del edificio son elementos comunes.”

## Espacios privativos y comunes

La obligación de respetar las instalaciones generales incluye aquellas conducciones que, pese a ser comunes, transcurran por un espacio privativo. Así lo señala la **SAP Madrid, Secc. 20ª, de 7 de mayo de 2020**, al de-

---

“Un caso habitual de uso indebido es el relativo al aparcamiento en las plazas de garaje de forma incorrecta. La Sala resolvió un supuesto de estacionamiento incorrecto por invadir un espacio común”

---

cir que el artículo 9 LPH “**obliga a todo propietario a respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, aunque estén incluidos en su espacio privativo**”. Por este motivo rechazó la demanda que interesaba retirar una canalización de la piscina integrante de la acometida general del desagüe de la piscina comunitaria que transcurre por una parcela privativa.

Un caso habitual de uso indebido es el relativo al **aparcamiento en las plazas de garaje de forma incorrecta**. Por ejemplo, la **SAP de Barcelona, Secc. 19ª, de 11 de marzo de 2004**, resolvió un supuesto de estacionamiento incorrecto por invadir un espacio común: «El demandante ocupa un espacio común fuera de su destino, puesto que ocupa al estacionar una parte de espacio destinado al **paso** de vehículos y, además, como queda patente en el escrito de la demanda, está perjudicando e impidiendo a los copropietarios el **libre acceso** a sus propias plazas. Rebasar el espacio delimitado para cada plaza de aparcamiento implica **invadir** el espacio común al que también tienen derecho los otros condóminos -artículo 9 de la LPH-, en el supuesto analizado al mismo tiempo se obstruye la circulación para acceder a las plazas colindantes».

En la **SAP de Cáceres, Secc. 2ª, de 29 de julio de 1999** se trató un supuesto en el que la demandada fue la Comunidad de Propietarios, y la demandante una propietaria que pidió que se declarara que el **pasillo exterior** por el que ella accedía a su vivienda era elemento común del edificio, y que los vecinos debían **abstenerse** de tender la ropa sobre esa zona. El tribunal estimó que el hecho de colgar la colada en unos **cordeles** sobre ese pasillo “supone una molestia para la actora quien no tiene que soportar el **uso indebido de las zonas comunes**, máxime cuando hay sitios destinados al efecto en la comunidad para colgar la colada, por lo que no estamos ante un uso inícuo del derecho, sino ante el ejercicio de una acción de la actora quien no tiene obligación de **sufrir** un gravamen en sus obligaciones comunitarias más allá de lo acordado en Junta de Comuneros conforme a la legalidad vigente y se desprenda del Título Constitutivo.”

“El tribunal estimó que el hecho de colgar la colada en unos cordeles sobre ese pasillo supone una molestia para la actora, quien no tiene que soportar el uso indebido de las zonas comunes”

## Otros usos indebidos

El uso de los elementos comunes también puede ser **indebido** si se lleva a cabo **cuando tales elementos todavía no se encuentran en condiciones para ser utilizados**. Es el caso analizado por la **SAP de Barcelona, Secc. 19ª, de 26 de abril de 2005**. Un propietario demandó a la comunidad solicitando una indemnización por lesiones sufridas por el uso del ascensor, pero la Sala consideró que el propietario asumió el riesgo de utilizar un ascensor que todavía no estaba terminado, pues le faltaban una serie de elementos que podían permitirle percatarse de que el aparato no estaba aún en uso: “el actor hizo un **uso indebido del ascensor**, ya que el mismo no estaba finalizado al faltarle diversos elementos dentro de la cabina y de maquinaria, por lo que todavía no había obtenido el beneplácito de

la administración. El ascensor, según consta en autos, además de faltarle elementos exteriores como el espejo que aún no había sido instalado, carecía de la placa del ministerio de industria con los datos indicativos de peso y capacidad, datos todos ellos suficientes para que el actor se hubiera percatado que el ascensor todavía no estaba terminado. El hecho de utilizarlo en las referidas condiciones, implica se asuma el **riesgo** del que lo utiliza, por lo que el actor debe ser el único responsable de las lesiones sufridas, al utilizar un ascensor todavía inacabado.”

## Conclusión

Como hemos visto, el artículo 9.1.a) impone un **deber de respeto** de las instalaciones generales y elementos comunes, tanto de uso **general** como **privativo**, y con independencia de que estén o no incluidas dentro del propio piso o local.

Además, este deber de respeto obliga a hacer un uso adecuado de esos elementos y a evitar que se causen daños y desperfectos.

Conviene tener presente esta obligación y recordarla habitualmente a los propietarios, con la finalidad de evitar, en la medida de lo posible, **incumplimientos** generadores de **conflictos** y perturbadores de la paz comunitaria.





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 revisión de la renta: necesidad de pacto e índice aplicable**

La existencia de varios regímenes jurídicos aplicables en el ámbito de los arrendamientos urbanos nos obliga a estar muy atentos a la fecha del contrato por sus diferentes consecuencias jurídicas. La Ley de Arrendamientos Urbanos actual, 29/1994, con entrada en vigor hace más de veintisiete años, el 1 de enero de 1995, ha sido modificada en sucesivas ocasiones dando lugar a situaciones muy distintas en temas fundamentales como la duración, la renta o el desistimiento, sin olvidar el Texto Refundido de la Ley de 1964, todavía en vigor para determinadas cuestiones en los arrendamientos anteriores al 1 de enero de 1995. Multitud de cambios que nos obligan a hacer un seguimiento exhaustivo con el objetivo de despejar ciertas dudas.

BEGOÑA COSTAS DE VICENTE

Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada





**A**nalizamos, en este caso, la **revisión de la renta en los arrendamientos de viviendas** regidos por la LAU 29/1994, tema que últimamente está suscitando un amplio debate ante los **porcentajes desmesurados** en los Índices de Precios al Consumo; cabe recordar que el dato publicado del índice general en marzo ha sido de un 9,8% de variación anual, de ahí que surgen posturas en defensa de los arrendatarios, acerca de la posibilidad **de aplicar** no este índice general, sino el del “subgrupo de viviendas en alquiler”, mucho menor, ya que concretamente en marzo ha sido su variación anual de un 0,9%.

Para ello, debemos responder a varios interrogantes, **¿Es necesario el pacto contractual de revisión de renta?**; y, en su caso, **¿Qué índice corresponde aplicar?**

El artículo 18 de la LAU 29/1994, que contempla la **actualización de la renta**, ha sido objeto de numerosos cambios legislativos: por Ley 4/2013, de 4 de junio, Ley 2/2015, de 30 de marzo, RD-Ley 21/2018, de 14 de diciembre -dejado sin efecto por resolución 22 de enero de 2019) y el RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo-.

## Actualización de la renta

En los contratos **posteriores** al 1 de enero de 1995 y **anteriores** al 6 de junio de 2013, el citado precepto esta-

---

“En casi todos los contratos, las partes pactan la revisión estableciendo el sistema o índice, de ahí que la aplicación del IGC se trata de un supuesto que es difícil que se produzca”

---

blecía que, durante los primeros **cinco años**, la renta podía ser **actualizada** por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpliera cada año de vigencia del contrato, por tanto, sin necesidad de **pacto expreso**. Tan solo cabía aplicar el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo -IPC-, tal como literalmente expresa tal precepto, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, de ahí que no cabría **aplicar** el específico de “vivienda en alquiler”, ni ningún otro distinto, ya que sería **nulo**. Únicamente existía la excepción para que se pudiese aplicar un criterio distinto, a partir del sexto año de revisión.

Para los contratos **posteriores** al 6 de junio de 2013 y **anteriores** al 1 de abril de 2015, a los que le resultó aplicable la reforma de la Ley 4/2013, prevalecía la **libertad**

de las partes, desaparecía la **revisión** automática de la renta, al señalar que “solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes.” Y en su caso, tal revisión, si las partes no habían determinado ningún sistema, se haría **aplicando** el dato del **IPC**.

Posteriormente, la **Ley 2/2015**, de 30 de marzo, en su Disposición Final Primera, de desindexación de la Economía Española, **modifica** de nuevo el art. 18 de la LAU, aplicable a los contratos posteriores al 1 de abril de 2015, donde la renta solo podía ser revisada en los términos **pactados** por las partes, indicando “en defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.”, es decir, para **actualizar** la renta era absolutamente necesario el pacto, y como gran novedad, introducía un nuevo Índice, al señalar que, si las partes pactaron la revisión, pero no establecieron el índice o metodología de referencia, la renta se revisaría para cada anualidad por referencia a la **variación anual** del Índice de Garantía de Competitividad -IGC-. Este índice establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de **competitividad** frente a la zona euro. Cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de 0%, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de **no revisión**. Cuando la tasa de variación de este índice supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2%), se tomará este valor como referencia. De esta forma, indica el Instituto Nacional de Estadística, se asegura que los contratos a los que se aplique este nuevo índice contribuyan a **garantizar** el mantenimiento de la competitividad de la economía en el medio plazo.

## Actualización pactada

Lo cierto es que, en casi todos los contratos, las partes **pactan** la revisión estableciendo el sistema o índice, de ahí que la aplicación del IGC se trata de un **supuesto difícil** de que se produzca. Insistiendo que las partes podrían seguir perfectamente pactando el IPC o cualquier otro como podría ser el del subgrupo de “viviendas en alquiler”.

---

“Dadas las circunstancias económicas actuales, deberemos apelar al equilibrio de prestaciones entre las partes y dejar a un lado la discusión del índice aplicable”

---

En la actualidad el **IGC**, tiene un porcentaje de variación muy **inferior** al IPC -dato de febrero 2022, último conocido, 2,75%-, pero sigue siendo un gran desconocido y poco establecido como índice de revisión.

Sin embargo, tal como señalamos, el art.18 de la LAU volvió a ser **modificado** por el **RDL 21/2018**, de 14 de diciembre, aunque es cierto que su vigencia será muy corta, ya que la resolución de **22 de enero de 2019** lo dejó sin efecto, por lo que desde entonces los contratos volvieron al régimen anterior, el correspondiente a la **Ley 4/2013**, modificada por Ley 2/2015, que antes hemos señalado.

Y así, llegamos a analizar **la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda posteriores al 6 de marzo de 2019**. El Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, una vez más modifica el citado artículo 18, apartado 1 de la LAU, cuyo régimen es el de los contratos que se firman en la **actualidad**. En estos, la renta solo puede ser **actualizada** por el arrendador o el arrendatario en **la fecha** en que se cumpla **cada año** de vigencia del contrato, en los términos **pactados** por las partes. Si no se pacta tal revisión, no se podrá realizar la misma.

Ahora bien, tal como introdujo la Ley 2/2015, en el extraño caso de que no se establezca índice o metodología de referencia, la renta se actualizaría para cada **anualidad** por referencia a la variación anual del **Índice de Garantía de Competitividad** -IGC-, aunque insistimos, lo más habitual es pactar la revisión **expresamente** conforme al IPC.

## 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.



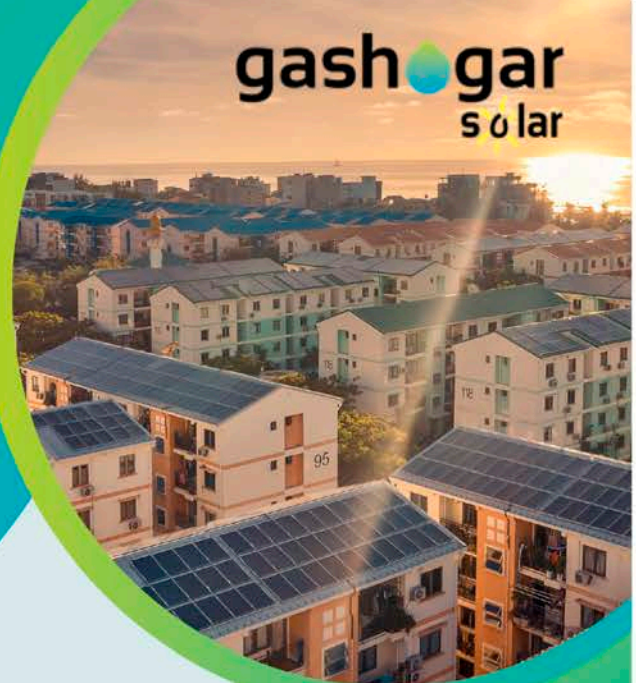
**Ahorro en la factura** de los vecinos y zonas comunes.



**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



doméstica

## 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.

---

“En conclusión, habrá que estar al IPC tomando su índice general, siempre que se haya pactado la revisión de la renta expresamente”

---

En estos contratos, el dato del IPC tan solo lo contempla para establecer el **límite** al incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta, señalando que no podrá **exceder** la misma del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC a fecha de cada actualización, tomando como mes de **referencia** el último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

## Aplicación de IPC: ¿General o viviendas en alquiler?

Una vez analizado cuando procede la revisión de la renta, el **debate** al que estamos asistiendo en la actualidad, ante los datos elevadísimos de inflación con un IPC de febrero de 2022 en 9,8%, es: **¿qué índice de precios al consumo -IPC- cabe aplicar cuando se ha pactado la revisión según IPC?** La LAU, tal como hemos señalado anteriormente, no especifica el mismo en estos contratos, y existe una gran **diferencia** entre la variación anual del índice general, a aplicar otro, como podría ser el índice del subgrupo viviendas en alquiler. En el mes de marzo de 2022, el IPC general fue 9,8%, frente al 0,9% de las viviendas en alquiler.

Nuestra postura, dicho con toda cautela, es que habrá que estar al Índice General. En primer lugar, por su **antecedente legislativo** aplicable en la redacción original del art.18 de la LAU hasta la reforma llevada a cabo por la Ley 2/2015, sin entender que las modificaciones posteriores del citado artículo quisieran cambiar la aplicación de dicho índice del IPC en otro sentido. Recordamos que el artículo 18 hacía con ello una clara alusión al índice general estableciendo: “a la renta correspon-

diente a la **anualidad anterior** la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización”. Sistema que se **mantiene** hasta que la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, introduce: “la referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión”.

Por otra parte, dicho índice general resulta el más **objetivo** y la referencia utilizada por el Instituto Nacional de Estadística a efectos de incremento de pensiones, salarios, bienes de consumo y para el cálculo de toda la información que facilita.

Sin embargo, dadas las circunstancias **económicas actuales**, deberemos apelar al **equilibrio** de prestaciones entre las partes y dejar a un lado esta **discusión** del índice aplicable, pues muy probablemente será más **beneficioso** que el **arrendador** reduzca el porcentaje de actualización, con el fin de que el arrendatario continúe en la vivienda, y no dé lugar a la resolución del contrato.

## Conclusión

En **conclusión**, habrá que estar al **IPC tomando su índice general**, siempre que se haya pactado la **revisión** de la renta expresamente, aunque debemos recordar que, actualmente, esta **polémica** quedará zanjada durante unos meses, ya que el Gobierno ha aprobado el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que ofrece entre sus medidas, en el Título IV -Otras medidas de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables-, un **límite** a las actualizaciones de la renta para los alquileres de viviendas, concretamente **un máximo de un 2%**, hasta el 30 de junio de 2022, porcentaje que muy probablemente, si los porcentajes de IPC continúan con cifras tan elevadas, pueda prorrogarse ●

# ¿Qué ocurre cuando una vivienda o local se arrienda a varias personas? Mancomunidad, Solidaridad, o cómo morir en el intento

La mayoría de los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto al de vivienda se celebran a favor de una sola persona en la posición de parte arrendataria. La condición de arrendatario y, por tanto, de titular del derecho de arrendamiento recae pues, en estos casos, en una sola y única persona, física o jurídica, concentrándose en ella el haz de derechos y obligaciones que derivan tanto del contrato como de la ley.

JOSEP MARIA ESPINET ASENSIO  
Abogado

Cuando el arrendamiento se celebra en favor de una pluralidad de sujetos arrendatarios y no de uno sólo, se habla entonces de situación de **coarrendamiento**. Una primera cuestión que se suscita en estos casos reside en determinar si nos encontramos ante un **único contrato**, una única relación arrendaticia con la particularidad de que tiene como arrendatario, por decirlo de una manera descriptiva, una **persona policéfala**, con varias cabezas unidas por un solo tronco común arrendaticio, o más bien estamos ante tantos contratos de arrendamiento como personas -o cabezas-, integran la condición de parte arrendataria.

Parece que no hay duda doctrinal ni jurisprudencial, atendida la naturaleza de la relación arrendaticia y el objeto sobre el que ésta recae, en considerar el **coarrendamiento** como un solo y **único** contrato de arrendamiento, con una **única** e indivisible **renta** y un único e indivisible objeto de arrendamiento.

Las **dudas** surgen a la hora de determinar de qué manera los arrendatarios plurales se encuentran **vinculados** entre sí y frente a la parte arrendadora, y ello tanto en lo referente al ejercicio del derecho arrendaticio, como al cumplimiento de las prestaciones contractuales y **responsabilidades** que en su caso se deriven. La respuesta, o parte de ella dependerá del **régimen de mancomunidad o solidaridad** al que se encuentren sometidos.

## Arrendatarios plurales

La opinión jurisprudencial más extendida (SSAP de Madrid, de 15 de febrero de 1996; Asturias, de 28 de febrero de 1994; Lleida, de 13 de mayo de 1994; y, de especial

---

“Las dudas surgen a la hora de determinar de qué manera los arrendatarios plurales se encuentran vinculados entre sí y frente a la parte arrendadora”

---



---

“Los arrendatarios plurales mancomunados deben actuar frente al arrendador de manera conjunta e indivisible”

---

## Coarrendamiento mancomunado

cita, STS de 13 de mayo de 1969), sostiene que, salvo disposición contractual en contrario, la posición de los **arrendatarios plurales** ha de ser tenida como **mancomunada** (art. 1137 CC), de modo que puede afirmarse, con expresión que ha hecho fortuna en la jurisprudencia del ámbito arrendaticio, que cada **coarrendatario** es **tercero del otro u otros**.

Los **arrendatarios plurales mancomunados** deben actuar frente al arrendador de manera **conjunta e indivisible**. Si uno solo de ellos tiene intención de **renunciar** a su derecho, tal acto será jurídicamente irrelevante para el arrendador si no es de consuno y con la **renuncia** del resto de arrendatarios plurales. El **válido** y eficaz ejercicio del derecho arrendaticio precisa, en principio, que sea realizado por el **conjunto** de los arrendatarios plurales. La renuncia o desistimiento del contrato, el pago de la **renta** y cantidades debidas, la exigencia de **obras de conservación**, los derechos de adquisición preferente y, en general, cualesquiera otros actos o facultades que derivan del ejercicio del derecho arrendaticio **requerirán**, para su eficacia, que se ejerciten de forma **conjunta** e indivisible por el conjunto de arrendatarios plurales mancomunados. Si no es así, el acto en cuestión carecerá, en principio, de eficacia frente al arrendador.

Se dice que la regulación contenida en los arts. 392 y ss. del Código Civil relativa a la **comunidad ordinaria indivisa**, es extensible a cualquier situación de cotitularidad de un derecho que carezca de una regulación especial, con lo que al no existir en la legislación especial de arrendamientos urbanos ninguna regulación **específica** en materia de coarrendamiento, resulta adecuado acudir a aquellos preceptos y regulación.

De ser así, cuando el coarrendamiento es tenido como **mancomunado**, cada uno de los arrendatarios plurales sería titular singular de un derecho distinto del otro, de una cuota indivisa e ideal en el que acaso se encuentra repartido el derecho arrendaticio. En la relación externa con el **arrendador**, ello se traduciría en que los arrendatarios plurales han de ejercer el derecho de arrendamiento de manera conjunta, y sólo pueden liberarse frente al arrendador de las **prestaciones** que derivan del contrato con el exacto cumplimiento de las mismas, llevadas a cabo de forma conjunta e indivisible.

Entendida de este modo la vinculación arrendaticia mancomunada en la posición arrendataria, se ha admitido la posibilidad de **cesión** o traspaso entre coarrendatarios y la sanción de resolución por **cesión incontestada** -de la cuota ideal arrendaticia-, cuando estas transmisiones -con extensión al supuesto de abandono o marcha del inmueble por parte de uno de los cotitulares, en el que el otro u otros devienen los únicos ocupantes- hayan sido llevadas a cabo sin el **consentimiento** de la propiedad -SSTS de 8 de marzo de 1969, 27 de noviembre de 1971, 11 de abril de 1973 y 25 de mayo de 1993, entre otras-. Se entiende, en estos casos, que se ha producido una mutación o **modificación subjetiva de la parte arrendataria**, sin contar para ello con el asentimiento o conformidad de arrendador, lo que anularía como efecto la resolución del contrato.

En contratos de arrendamiento de vivienda, por ejemplo, si la vivienda no satisface la necesidad de vivienda de los arrendatarios mancomunados, bien porque buena parte de ellos, sino todos, se desentienden del arren-

# GOMEZ GROUP



## METERING



## ¿Tienes calefacción central?

### Instala repartidores de costes de calefacción y ahorra en tu factura

¡Es obligatorio!  
Real Decreto 736/2020



Encuétranos en:



Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

Teléfono 913 030 000

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

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

damiento y abandonan el inmueble, bien porque uno sólo de ellos es el que se separa o desentiende del vínculo arrendaticio asumido de forma conjunta, se produce, en cualquiera de estos supuestos, una **ruptura del carácter consorcial de la prestación**, en cuyo caso el arrendador acreedor puede rehusar la prestación -la de destinar el inmueble al uso convenido ex art. 1555-2º CC) que pretende ser llevada a cabo de este modo, al ser, por hipótesis, un aliud frente a lo prometido, y ser interés del arrendador que se cumplan los deberes arrendaticios por todos los coarrendatarios plurales y no por uno solo de ellos.

## Resolución del contrato

Siguiendo con la mancomunidad, si uno de los coarrendatarios o arrendatarios plurales **no hace uso de la vivienda durante más de seis meses en el curso de un año**, y ello no responde a una causa justificativa, el arrendador podría instar la resolución del contrato al amparo de los arts. 114-11 y 62-3 del TRLAU 1964, o del art. 27.2 f) de la LAU 1994, sin necesidad en este caso de que transcurra un año. Pues, tan solo que uno de ellos no destine el inmueble a satisfacer la necesidad de vivienda a la que el conjunto de arrendatarios plurales se ha comprometido frente al arrendador, aunque el otro o los otros sí lo hagan, devendría, en nuestra opinión en **incumplimiento** total del deber asumido por el conjunto de arrendatarios plurales, que no es otro que el de destinar el inmueble a satisfacer la necesidad conjunta de vivienda de los arrendatarios plurales y no sólo la de unos cuantos de ellos.

En supuestos en los que uno solo de esos arrendatarios plurales, en contratos sometidos al régimen del TRLAU 1964, tuviera a **su libre disposición otro inmueble apto para satisfacer la necesidad de vivienda**, la consecuencia resolutoria sería la misma. La cesión en arrendamiento se hizo con la intención de cubrir la necesidad de vivienda del conjunto de arrendatarios plurales, de manera que, si un miembro del conjunto ya **no precisa** la vivienda al tener otra a su disposición, la prestación por el conjunto de arrendatarios plurales deja de cumplirse en los términos convenidos con el arrendador, en cuyo caso éste podría a nuestro entender **rehusar** la prestación de destinar la cosa arrenda-

da al uso pactado, al ser, por hipótesis, una prestación diferente a la comprometida, y ser interés del **arrendador** que se cumplan los deberes arrendaticios por todos los coarrendatarios plurales y no sólo por alguno de ellos.

## Desahucio

Este razonamiento es extrapolable a supuestos de **desahucio** por impago de la renta, cuando uno de los coarrendatarios no atiende el pago de su parte ideal. Frente al arrendador el **pago** resulta **incompleto**, dando lugar con ello a que pueda instar la **resolución contractual** por impago de la renta. No sólo uno de ellos es el que incumple, sino que el incumplimiento se **extiende** a todos los **plurales arrendatarios** y hace que sea la totalidad o el conjunto el que incumple, siéndole en principio irrelevante al arrendador quien de entre los obligados conjuntos es el que ha iniciado el incumplimiento y quien ha cumplido, pues su interés es que el **conjunto cumpla** y no sólo una parte del conjunto.

No vemos **obstáculos** insalvables en aplicar a estas situaciones la regla de la extensión del incumplimiento que implícitamente contempla el art. 1150 CC y según la cual, **incumplida** la deuda por uno solo de los deudores mancomunados no se origina un incumplimiento parcial, sino que el incumplimiento es **total**.

En definitiva, conforme a la regla general prevista en el **art. 1138 CC** y concurriendo una pluralidad de sujetos en la posición contractual de arrendatario, el **vínculo** mancomunado anuda diversas consecuencias en el devenir de la relación arrendaticia, siendo quizás la de más **trascendencia** la de que toda **infracción** de alguna de las obligaciones en las que acaso incurran o hubieran incurrido indistintamente cualquiera de los arrendatarios plurales, **se extiende** necesariamente a los restantes arrendatarios plurales, dando lugar con ello a un incumplimiento total de la prestación arrendaticia y a la sanción que en su caso prevea la ley.

En fin, comunidad jurídica de objetivos, con interna conexión entre los arrendatarios plurales; nada más críptico. Solidaridad, mancomunidad, o cómo morir en el intento●



# 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 SUPREMO

#### **Inexigibilidad de notificación formal en el ejercicio de la subrogación arrendaticia**

“En el caso que tenemos que juzgar la Audiencia no niega los hechos de los que parte la sentencia de primera instancia para deducir el conocimiento por la arrendadora del fallecimiento del arrendatario y que la vivienda seguía ocupada por su viuda, con derecho a subrogarse en el contrato (en especial, dado el cambio de la cuenta en la que se domicilia el pago de la renta, junto a otros datos). La razón por la que la Audiencia estima la demanda de la propietaria es porque considera que, de acuerdo con la jurisprudencia que cita, es necesaria una notificación formal de que se ejercita el derecho a subrogarse, y que en el caso no consta. Sin embargo, como se ha dicho, la jurisprudencia invocada por la sentencia recurrida fue rectificada por la sentencia del pleno 475/2018, de 20 de julio, al valorar la sala que la doctrina anterior resultaba excesivamente rígida y que no podía ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico ( arts. 1.4 y 7 CC).” (STS, Sala de lo Civil, nº628/2021, de 27 de septiembre)

---

“La razón por la que la Audiencia estima la demanda de la propietaria es porque considera que, de acuerdo con la jurisprudencia que cita, es necesaria una notificación formal de que se ejercita el derecho a subrogarse, y que en el caso no consta”

---



### La excepción de compensación de créditos carece de acomodo legal en el juicio de desahucio

“Pues bien, la sumariedad del presente juicio de desahucio por **falta de pago de la renta** y sin acumulación del importe de las rentas adeudadas, determina, por las razones expuestas, que en su ámbito no puedan discutirse cuestiones que no sean las relativas al pago de la renta o la procedencia de la enervación de la acción, sin que quepa, con carácter general, ampliar los motivos de oposición a otras causas de extinción de las obligaciones previstas en el art. 1.156 del CC, que distingue, por una parte, entre pago, identificado como prestación debida en los términos pactados en la relación obligatoria, en este caso en el contrato de arrendamiento; y compensación, concebida ésta última como una solutio sin ejecución de la prestación debida.

En definitiva, esta técnica de **neutralización** de obligaciones en la suma concurrente, sometida a una concreta disciplina legal (arts. 1.195 y siguientes del CC), carece de anclaje adecuado en estos procedimientos sumarios de desahucio por falta de pago de la renta, caracterizados por su **cognición judicial limitada**, ausencia de complejidad, y carencia de efectos de cosa juzgada, por haberlo querido así el todo poderoso Legislador.

La existencia de otro proceso entre las partes con sentencia firme, que declara un crédito de la arrendataria contra la arrendadora, no altera la forma pactada del pago de la renta, ni podría la propietaria **imponer** a la inquilina que el pago de la cantidad a la que fue condenada se dedujera del importe de las rentas a medida que se fueran devengando, a modo de un aplazamiento de la condena líquida que le fue impuesta en una resolución judicial. El art. 21.3 LAU reconoce, por el contrario, la exigibilidad inmediata del importe de las reparaciones necesarias ejecutadas por el arrendatario. Tampoco se interesó por la arrendataria dicha aplicación en la ejecución de la sentencia que le reconoció tal crédito mediante embargo del importe del alquiler - arts. 592.2. 4.º y 622 LEC-.

Por otra parte, la mínima diligencia exigía, para hacer efectiva la **compensación**, que la parte arrendataria hubiera **comunicado** a la demandante, y que esta hubiera tenido constancia de ello, que era su intención la aplicación de su **crédito** contra la actora al pago de la renta, para que la arrendadora tuviera constancia de su voluntad y actuar en consecuencia con sujeción a los cánones del art. 7 del CC, tampoco invocado en el recurso como infringido. Nada de ello es considerado acreditado por la sentencia de la Audiencia. La parte arrendataria pretende, en el marco de un juicio de desahucio por falta de pago de la renta, que opere ahora una compensación no opuesta con antelación que, por todo el conjunto argumental antes expuesto, carece de acomodo legal de la forma interesada. Por todo ello, el recurso no puede ser estimado”. -**STS, Sala de lo Civil, nº935/2022, de 7 de marzo**- ●



ALMERÍA

## II Edición jornadas indalianas



Un programa científico a la vanguardia en formación, una sede, con la seguridad que da una fortificación como el **Castillo de Santa Ana** de Roquetas de Mar, junto a un elenco de ponentes de primer nivel en Propiedad Horizontal, así describió **Gabriel Oyonarte** presidente de CAF Almería, la **II Edición de las Jornadas Indalianas** en sus palabras de bienvenida a todos los participantes venidos de casi todos los rincones de España.

En el acto de inauguración, encabezado por la máxima autoridad de Roquetas de Mar, su alcalde, **Gabriel Amat**, agradeció al **Colegio de Administradores de Almería** y en especial a su presidente, la confianza en traer un evento del máximo nivel de la profesión a la **Ciudad de Roquetas de Mar**, siendo esta la primera piedra de futuras colaboraciones que acerquen a los vecinos de Roquetas a CAF Almería.

Oyonarte Luiz, presidente de la Institución agradeció, a **Inelsa Zenner Ascensores**, único patrocinador de las Jornadas, su implicación en este

proyecto desde sus inicios, implicación también en acercar las últimas novedades legislativas y técnicas en ascensores, que facilitarán el trabajo al colectivo de Administradores de Fincas.

Por último, agradecimiento a todos los **colegios andaluces** representados por sus presidentes, con su inestimable colaboración en la divulgación de estas jornadas, que, como dijo Oyonarte, **“no tienen techo, siendo su objetivo formar a un colectivo para que de lo mejor de sí mismo.”**

ARAGÓN

## Fondos Europeos Next Generation para rehabilitación



Se ha celebrado la jornada **“Fondos Europeos Next Generation para rehabilitación, una oportunidad para las comunidades de propietarios”** que organizó CAF Aragón junto con el **Colegio de Arquitectos** de Aragón y que contó con las siguientes ponencias:

**“Convocatorias de ayudas a la rehabilitación aplicadas a las comunidades de propietarios”:**

Impartida por **Cristina Cabello**, arquitecta. Coordinadora de las Oficinas de Ayuda a la Rehabilitación del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

**“Libro del Edificio Existente, diagnosticar y planificar la vida del edificio”.** Impartida por **Fernando Avellanas**, arquitecto. Gerente Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

**“Adopción de acuerdos en el marco de las ayudas en materia de rehabilitación del RD 853/2021”.** Expuesta por **David Revilla**, administrador de fincas colegiado.

Durante el acto se firmó un **convenio de colaboración** con el Colegio de Arquitectos de Aragón, representado por su vicedecano, **Carlos Turégano** y CAF Aragón, representado por su presidente, **Miguel Ruiz Lizondo**. Un convenio que pretende establecer un marco de colaboración entre ambos colegios profesionales para apoyar e impulsar la labor de los profesionales colegiados en el ámbito de la rehabilitación y renovación de edificios y en las iniciativas orientadas a la optimización de las ayudas públicas que puedan incentivar dicha actividad.

BARCELONA Y LÉRIDA

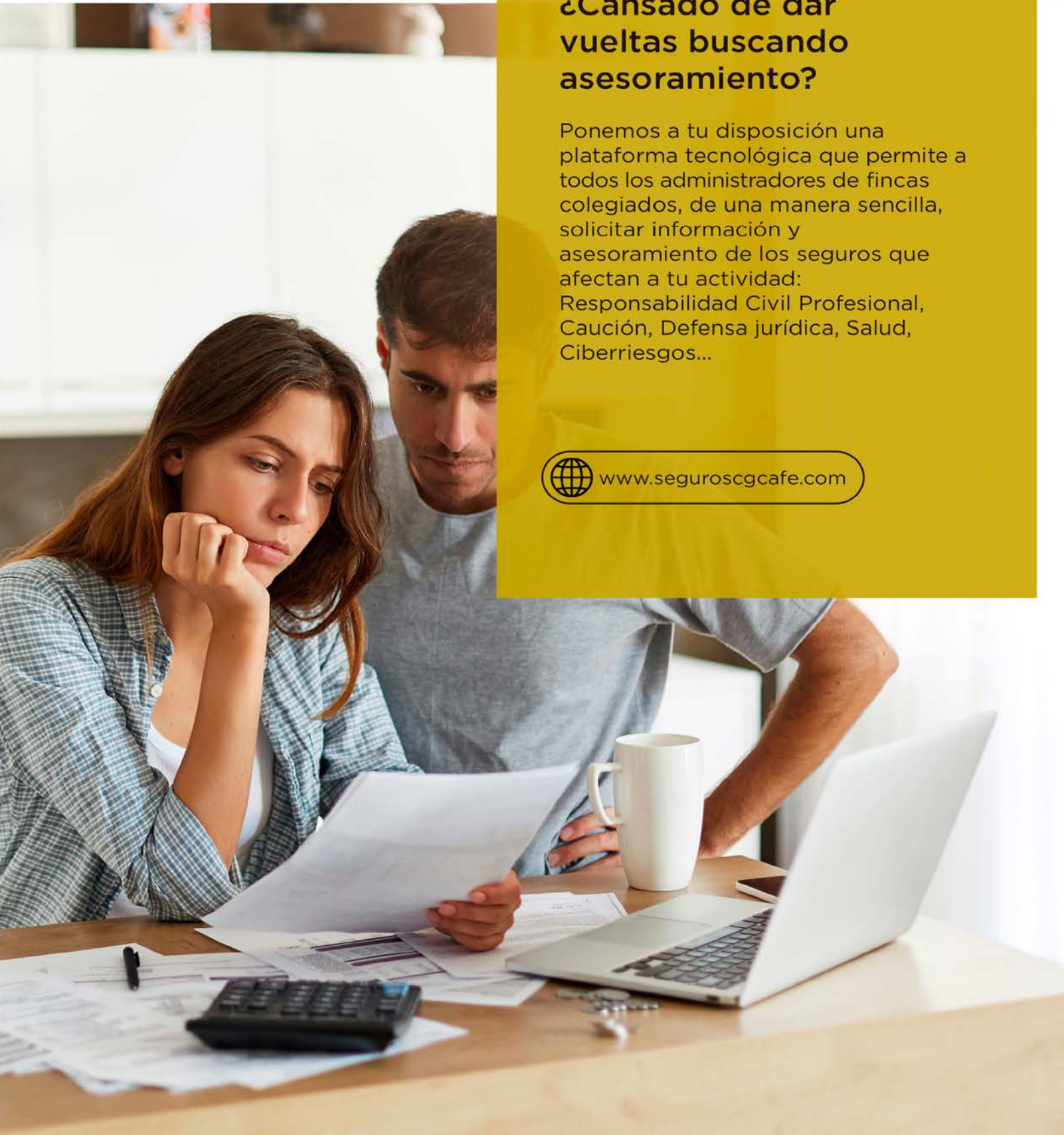
## Fiesta Patronal 2022

Después de dos años sin poder festejar, el CAFBL ha podido volver a celebrar la **Fiesta Patronal** con todos sus colegiados y colegiadas. Una fiesta

ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

## ¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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



Unidos por ti, unidos para ti



de reencuentros, abrazos y sonrisas. Al acto asistieron alrededor de 200 invitados, entre ellos algunas personalidades políticas como **Lourdes Ciuró**, consejera de Justicia de la Generalitat.

**Enrique Vendrell**, presidente del CAFBL, y **Pablo Abascal**, el nuevo presidente del CGCAFE, ofrecieron unas palabras de agradecimiento a **Salvador Diez**, presidente de honor del CGCAFE, quien recibió un obsequio en reconocimiento a su trayectoria profesional.

## Premios 2022

El premio **CAFBL Solidario** fue para la **Fundación Convento de Santa Clara**, el cual lo recogió su directora, Sor **Lucía Caram**, en reconocimiento a su tarea humanitaria en defensa de los derechos humanos, especialmente en situaciones de crisis como la actual y a su compromiso de **transformación** y cohesión de la sociedad.

En cuanto al **Premio CAFBL Institucional**, fue entregado al **Joan Cremades**, en atención a los innumerables méritos contraídos al servicio de la Administración de

Justicia, manifestando la máxima empatía hacia los administradores de fincas, su formación y el reconocimiento de su función, participando activamente en varias acciones que han contribuido en todo momento al entendimiento, la interpretación y la aplicación práctica de la normativa inmobiliaria.

Acabada la entrega de los premios CAFBL, se entregaron las **placas conmemorativas** de todos los colegiados y colegiadas que cumplían 25 años y 50 años de trayectoria profesional.

### CANTABRIA

## Entre el azul del mar y el verde de la montaña



Alrededor de 150 administradores de fincas y acompañantes, muchos de ellos venidos de diferentes puntos de España, disfrutaron de **dos jornadas** inolvidables del **Camino de Santiago** a su paso por Cantabria. La buena climatología contribuyó y mucho a que los 150 participantes –entre administradores de fincas y acompañantes–, un buen número de ellos llegados desde otras comunidades españolas, disfrutaran de dos intensas e inolvidables jornadas de **convivencia**.

Dos etapas –desde Güemes a Santander, la primera; y desde la capital de Cantabria a Puente Arce, la segunda– en las que los caminantes pudieron recrearse con un **paisaje único** en el que se fundían el azul del mar Cantábrico con el verde de las montañas.

Pero si brillantes resultaron estas dos etapas del **Camino Norte de Santiago**, más lo fueron aún si cabe las diversas **actividades** programadas por el Colegio durante todo el fin de semana. Desde la recepción y cena en los salones de la **Real Sociedad de Tenis de la Magdalena** del primer día; hasta la visita al **Centro Botín**, o la comida de cierre en el Palacio de Arce, donde el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, hizo entrega del testigo al **Colegio de Asturias**, este singular evento ha brillado con luz propia, tal y como han testimoniado todos los participantes. Enhorabuena pues al Colegio por la perfecta organización.

### HUELVA

## Arquitectos y administradores de fincas colegiados trabajarán juntos para agilizar la rehabilitación de edificios en Huelva

El Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva -COAH- y el Colegio de Administradores de Fincas de Huelva -COAF- suscribieron un **convenio de colaboración** que tiene como



objetivo, entre otros, agilizar los **trámites** relacionados con la rehabilitación de edificios y viviendas con la intención de que el mayor número de hogares se beneficie de las **subvenciones** con agilidad y con técnicos especializados.

Desde la Oficina de **Apoyo a la Rehabilitación** del COAH y el COAF de

Huelva se contribuirá a **impulsar** la gestión de las ayudas, subvenciones y medidas fiscales que habiliten las **Administraciones Públicas** en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de **rehabilitación** residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, enfocado a paliar la crisis provocada por el Covid19. Para ello, destinará 6.820 millones de euros del mecanismo Next Generation EU para impulsar la rehabilitación de viviendas y edificios, la regeneración de barrios y la promoción de vivienda de alquiler asequible.

JAEN

## Apostando por la formación



En nuestra apuesta por la formación continuada de nuestros colegas/as, el colegio ha llevado a cabo las **Jornadas Formativas Fondos Next Generation**. El evento fue organizado por el Colegio de Administradores de Jaén y patrocinado por

# 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](mailto:comercial@svae.es)  
[www.svae.es](http://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

Desarrollos Tecnológicos INTELEC S.L. y NEDGIA **Grupo Naturgy**.

El colegio **agradece** a los asistentes que se dieron cita en el Hotel Condestable Iranzo de Jaén y que participaron dicha formación, donde se analizaron las cuestiones básicas de las ayudas públicas de los “Fondos Next Generation” para el conocimiento de los administradores de fincas y técnicos de edificación y construcción. Además, se trataron temas diversos como las **instalaciones fotovoltaicas** para comunidades de propietarios, el libro del edificio existente y la eficiencia en calderas y gas renovable.

Para terminar, el presidente **Javier M<sup>a</sup> Barajas** al finalizar el encuentro, manifestó su más sincero agradecimiento a los distintos ponentes y reitero su satisfacción por el éxito de las jornadas.

**LAS PALMAS**

CAFLasPalmas ha impartido diferentes jornadas y conferencias con gran asistencia de profesionales, que han versado sobre **“Conflicto de dos juntas de propietarios”**, impartida por el magistrado **José Ramón García**; y **“Soluciones judiciales a algunos problemas prácticos en el ámbito de la Propiedad Horizontal”**, que fue desarrollada por el magistrado **Gonzalo Sancho Cerda**.

También el Colegio presentó a sus colegiados/as el **convenio** firmado

por el CGCAFE y Banco Unibo, y el **Tablón de Anuncios Digital** para la mejora del Servicio de la Comunidad de Propietarios.

Se ha celebrado su **Junta General**, con la aprobación de todos los puntos contenidos en el Orden del Día.

**MADRID**

**La Comunidad de Madrid visita el Colegio para avanzar la Ley Ómnibus**



La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid (CAM) ha presentado en el CAFMadrid un avance de la **Ley de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración**, conocida como Ley Ómnibus, destinada a modernizar la administración regional y como impulso a la **actividad económica**.

El contenido de esta normativa actúa sobre 50 textos normativos, entre ellos 31 leyes, tres decretos legis-

lativos, seis nuevas regulaciones de rango legal y dos decretos, que, además, permitirá a los **contribuyentes** ahorrarse un millón de euros anuales gracias a la reducción de los **trámites** y cargas administrativas, según la CAM.

**MÁLAGA Y MELILLA**

**El día del Administrador**



Esta edición del Día del Administrador contó con importantes novedades. Este año no solo se dio la bienvenida a los nuevos colegiados como viene haciéndose en los últimos años, sino que también se entregaron los premios del **I Concurso de Relato Cortos “La Realidad Supera la Ficción”**, y se rindió homenaje a las **administradoras de fincas** que más tiempo llevan colegiadas.

En este sentido, **Elisa Rodríguez**, colegiada desde 1977; y **María del Carmen Gómez-Larios, Rosa María Gutiérrez León y Milagros León Bailén**, colegiadas desde 1983, recibieron una réplica de La Farola de Málaga al tiempo que se proyectaba un vídeo de imágenes



familiares y profesionales de cada una de ellas.

El acto estuvo presidido por, además del secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Sergio Gómez**, y por el presidente, **Manuel Jiménez**; por el delegado provincial de Salud —en representación de la Junta de Andalucía—, **Carlos Bautista**; y el concejal de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Málaga, **Carlos Conde**.

En su intervención, **Manuel Jiménez** subrayó que, como máximo responsable del Colegio, “hemos recibido un patrimonio que debemos administrar y no solo físico o económico, sino también de **honradez y fidelidad**”. Añadió **Jiménez** que se rinde un homenaje para “aquellas compañeras **pioneras** en la profesión que abristeis muchos caminos y habéis marcado un recorrido profesional que es un modelo de excelencia para todos”.

## SEVILLA

### Visita institucional

Las instalaciones del CAFS recibieron la **visita institucional** del teniente de alcalde delegado de Economía, Comercio y Turismo del Ayuntamiento de Sevilla, **Francisco Javier Páez Vélez Bracho**. De esta manera se consolida nuestra relación con el consistorio de la capital hispalense, una de las instituciones



con las que el CAFS desarrolla más líneas de **actuación** en beneficio de los colegiados y las Comunidades de propietarios a las que gestionan.

Los asuntos tratados en esta reunión versaron sobre el contexto general de la relación entre el CAFS y el Ayuntamiento y sus empresas municipales, pero también hubo hueco para profundizar en las áreas que **gestiona** directamente el delegado. De este modo, se habló de la partida de **fondos europeos** que gestionará el Consistorio y de su plan de ayudas para **autónomos**. Dentro de las competencias de Turismo, se hizo especial hincapié en la nueva normativa para **pisos turísticos**, mientras que en lo relativo al área de Consumo se solicitó una reunión para tratar expresamente de los expedientes de reclamación presentados ante la OMIC. Del mismo modo, se acordó protocolizar un acuerdo de colaboración que incluye la mutua **difusión** de actividades e iniciativas de ambas instituciones.

## TENERIFE

### Rehabilitación con fondos europeos

El mantenimiento de los edificios, las **ayudas** a la rehabilitación ener-

gética de viviendas e inmuebles y los **arrendamientos urbanos** son las temáticas que han centrado la formación organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife en los primeros meses del año.



La jornada “**Edificio en forma. Obligaciones y normativas**”, fue impartida por **José Antonio Melgar Morais**, administrador de fincas y miembro de la Junta de Gobierno del CAF Murcia, quien desgranó la atención que debemos prestar en las zonas de **garaje, escaleras y terrazas**, y dentro de estas a los elementos que dan servicio a la comunidad, de forma que nos debe ocupar tanto el correcto funcionamiento, objetivo de su instalación, como la seguridad.

El Colegio celebró también un interesante encuentro digital sobre “**Soluciones a las necesidades y problemática de la rehabilitación en edificios residenciales. Financiación Público-Privada. Ayudas Next Generation**”, con participación de **Deutsche Bank**, **Colegio de Aparejadores** de la provincia, la patronal tinerfeña de la construcción **Fepeco** y la **Asociación de Jóvenes Empresarios**- AJE Canarias.

En este encuentro, el presidente del CAF tinerfeño, **Luis García**, confió en que la gestión de estos fondos será más ágil que otras ayudas en materia de vivienda, y puso de relieve la **oportunidad** de aprovechar los fondos europeos para mejorar los edificios desde el punto de vista de la **eficiencia energética** y de ahorro.

En cuanto a la jornada sobre arrendamientos urbanos, fue organizada por la novedosa **Comisión de Administración vertical del Colegio -VertiCAF-**. Además, se presentó la consultoría **Tirant lo Blanch**, con la que el Colegio acaba de firmar un **convenio** para que los colegiados puedan acceder a sus servicios, y el Convenio firmado con **UNIBO**.

**VALENCIA**

**Trabajo en equipo**

El colegio de Valencia y Castellón ha celebrado una Jornada de **trabajo en equipo** con **tormenta de ideas** sobre los distintos proyectos estra-



tégicos que se están desarrollando desde el Colegio para los colegiados y usuarios. Diversos equipos creando y avanzando en la **sede electrónica, proyecto europeo Elena, hub de comunicaciones**, esquema nacional de seguridad, **marketing y comunicación**. Seguimos avanzando.

**VIZCAYA**

**Auditoria energética y certificado de eficiencia**

El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia ofrece a sus administradores de fincas colegiados la posibilidad de tramitar de forma **gratuita** las ayudas que la empresa pública **SURBISA**, -Sociedad Urba-

nística de Rehabilitación de Bilbao-, ha puesto en marcha para la obtención de la **Auditoría Energética** y el **Certificado de Eficiencia Energética**.

Se trata de un servicio inscrito dentro de la iniciativa **IA ZERO Etxebizitza**, como parte del **Proyecto EKOETXE**, y supone uno de los primeros servicios gratuitos ofrecidos por la **Oficina Rehabilita Bizkaia** a los administradores colegiados y administradoras colegiadas.



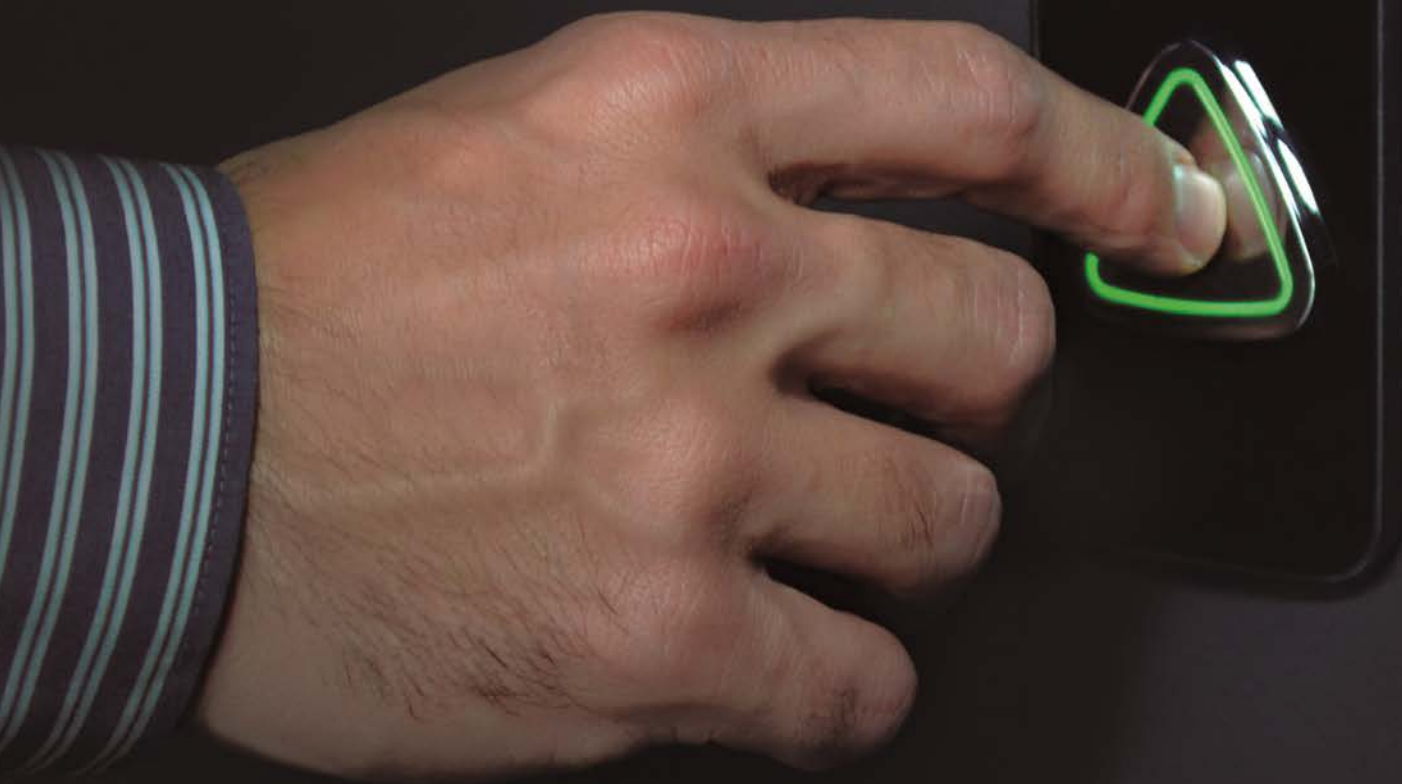
Estas ayudas se enmarcan en la **Línea Verde de Ayudas de SURBISA** y el objetivo es facilitar e **incentivar** la rehabilitación energética de los edificios residenciales existentes en Bilbao por medio de la **financiación europea** -Fondos Next Generation-.

**CAFirma, el gestor de notificaciones electrónicas del administrador de fincas**

**#CAFirma**

Un gesto  
que lo cambia  
todo

**¿Subes?**



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

# 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