

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

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

---

Nº 201

3<sup>er</sup> trimestre 2022

---

**ENTREVISTA: PABLO ABASCAL,  
PRESIDENTE DEL CGCAFE  
“ASUMIR LA PRESIDENCIA SIGNIFICA  
QUE TENEMOS QUE APORTAR  
SOLUCIONES A LAS DEMANDAS Y  
PROBLEMAS QUE NOS PLANTEAN  
NUESTROS PROFESIONALES Y LA  
CIUDADANÍA”**

**FONDOS NEXT GENERATION:  
COMPETENCIAS Y  
RESPONSABILIDADES DEL  
ADMINISTRADOR DE FINCAS**

**PROFESIONALES: LA DILIGENCIA  
DEBIDA**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS





**Estamos cerca de ti.**

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

**Somos Orona.**

**Getting closer.**

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



## ENTENDER Y EXPLICAR EL FUTURO, UN RETO SOCIAL PARA LA COMUNICACIÓN INSTITUCIONAL

**Las profesiones colegiadas tienen dos retos fundamentales sobre los que construir el futuro: los cambios que se producen en la sociedad y las necesidades y demandas de sus profesionales, muy ligadas, sin duda alguna, a los cambios sociales.**

Para afrontar esta transformación tan profunda, los colegios territoriales y el Consejo General de Administradores de Fincas cuentan con una **herramienta** imprescindible, que es la edición de sus **revistas profesionales**, cuyo contenido se elabora con la profesionalidad que se requiere para crear una **conciencia profesional común**, pero también una identidad como colectivo para la ciudadanía que se logra cuando damos soluciones a sus problemas en materia de vivienda, fundamentalmente cuando se producen crisis como la **pandemia** o la **energética** producida por la guerra de Ucrania, que tanto afectan a la vida en comunidad.

Las revistas profesionales son una herramienta **imprescindible** para la transmisión de todo lo que hacemos por la ciudadanía y el conocimiento de nuestros **valores profesionales**, por lo que sus contenidos han de ser rigurosos, analíticos, éticos, deontológicos, sociales y, sin duda alguna, poniendo en el

---

●

“Las revistas profesionales son una herramienta imprescindible para la transmisión de todo lo que hacemos por la ciudadanía y el conocimiento de nuestros valores profesionales”

---

centro del debate las necesidades de los **consumidores** y **usuarios** porque, en nuestra profesión somos los que nos ocupamos de la gestión, conservación y mantenimiento de un bien tan **esencial** como es el patrimonio inmobiliario.

Los colegios profesionales, sus consejos generales y los profesionales colegiados estamos obligados a tomar la **iniciativa** y el **protagonismo** a través de las revistas profesionales y, sin duda alguna, en las nuevas **plataformas tecnológicas** para la comunicación interactiva: redes sociales, blogs o cualquier otro tipo de formato. Y ha de conseguirse, a través de ellas, la máxima **difusión** del trabajo diario que realizamos, condición imprescindible para que la **sociedad** reconozca la importancia social de las profesiones colegiadas.

Pero, además, hemos de transmitir

todo este trabajo y valores profesionales a la **ciudadanía**, a través de los medios de comunicación, en materias claves aportando **respuestas** a sus problemas, como se ha realizado, fundamentalmente, en momentos de crisis como la COVID-19 o la actual con los precios tan elevados de la energía. Poco a poco y con un **esfuerzo común**, hemos logrado ser un **referente** para los medios de comunicación estatales, autonómicos y locales, que solicitan la **opinión** de los Administradores/as de Fincas en temas tan importantes como la accesibilidad, la rehabilitación o cómo abaratar las tarifas energéticas. En esta línea debemos de seguir **trabajando**, porque tenemos que entender y explicar el futuro ●

**PABLO ABASCAL**

**Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**

---

## SUMARIO



Fabio Balbuena analiza, en nuestra sección “Especial”, la actividad profesional del Administrador/a de Fincas, manifestando que hemos de desarrollar nuestro trabajo con la máxima diligencia. Pero, además, indica que si no se es diligente, se pierden clientes y “podemos vernos sometidos a responsabilidades derivadas de nuestra actuación profesional”, explica Balbuena.



---

### CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

5

---

### PRIMERA PLANA

10

---

### ENTREVISTA

16

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

22

---

### ESPECIAL

35

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

---

### NOS INTERESA

54

---

### NOTICIAS COLEGIALES

58



**¡Síguenos en las Redes Sociales!**

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



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

---

**Edita:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Pablo Abascal González, Manuel Jiménez Caro, 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](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01  
**Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com)  
**Impresión:** Alfásur: o/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es)  
**Depósito legal:** B-30.317-1970. ISNN:02120/2730  
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

---



## El CGCAFE logra que el Gobierno apruebe una tarifa regulada específica para las calefacciones centrales de gas en comunidades de propietarios



**E**l Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-, ha estado trabajando con las distintas administraciones públicas para que se aplicase la **tarifa regulada** a las comunidades de propietarios con calefacción central de gas. El Gobierno ha aprobado una **tarifa regulada específica** para este tipo de calefacciones, y los administradores de fincas colegiados consideran que han tenido en cuenta las **peticiones** del CGCAFE y **ven muy positiva la creación de una tarifa regulada específica** para las calefacciones centrales de gas en las comunidades de propietarios.

El Gobierno ha informado que la tarifa estará **vigente** hasta  **finales de 2023**. Esta medida beneficiará a más de 1.700.000 hogares, que verán re-

“No podemos dejar pasar esta oportunidad, porque la tarifa regulada da a las comunidades de propietarios una tregua, no una solución al problema del coste de la energía”

ducida, considerablemente, su factura energética. Los administradores de fincas colegiados consideran que es fundamental que las comunidades de propietarios

y los particulares aprovechen este tiempo -más de un año-, para que acuerden la **rehabilitación energética de sus edificios**, ya que, según **Pablo Abascal**, “teniendo en cuenta las previsiones internacionales del **aumento del precio de las energías**, nos tememos que esta será siempre cara, y no en todo momento se va a poder contar con medidas o **ayudas estatales** que reduzcan la factura energética. Tenemos ahora una gran oportunidad para llevar a cabo estas obras solicitando las ayudas de los **Fondos Next Generation**. No podemos dejar pasar esta oportunidad, porque la tarifa regulada da a las comunidades de propietarios una **tregua**, no una **solución al problema del coste de la energía**”.

## ...Y OTROS ACTOS DEL CGCAFE EN TITULARES:

### MINISTERIO DE JUSTICIA

- \* **Reunión con el secretario de Estado de Justicia, Tontxu Rodríguez**, en la que han participado **Pablo Abascal** -presidente del CGCAFE-, **Salvador Díez** -presidente CAFValladolid-, **Manuel Jiménez** -presidente CAFMálaga-, **Rafael del Olmo** -Colegio de Sevilla-, y **Carlos Domínguez** -secretario general del CGCAFE-. Se trató y analizó la propuesta de los administradores de fincas colegiados para la aprobación de una **nueva Ley de Propiedad Horizontal**.
- \* Reunión con **Manuel Olmedo Palacios**, secretario General del Ministerio de Justicia; **Aitor Cubo**, director general de Transformación Digital; **María del Mar Babero Pérez**, directora de Gabinete; **Beatriz Rodrigo**, asesora del Ministerio. Por el CGCAFE participaron **Pablo Abascal** -presidente del CGCAFE-; **Fabian C. Huguet** -secretario CGCAFE-; **Rafael del Olmo** -CAFSevilla-; **Noelia Mochales** -vicepresidenta 1ª CAFMadrid-; y **Carlos Domínguez** -secretario general CGCAFE-. Los temas tratados se centraron en el compromiso para trabajar conjuntamente para la modernización y transformación digital profesional.



*Pablo Abascal, Salvador Díez, Manuel Jiménez, Rafael del Olmo y Carlos Domínguez*



*Manuel Olmedo, María del Mar Babero, Beatriz Rodrigo, Fabian C. Huguet, Rafael del Olmo, Noelia Mochales, Pablo Abascal, Salvador Díez y Carlos Domínguez*

# 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)

## CONSEJO GENERAL

### MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

- \* Reunión con **Francisco Javier Martín Ramiro**, director General de Vivienda y Suelo, para tratar temas del máximo interés para la profesión. El CGCAFE estuvo representado por **Pablo Abascal** -presidente del CGCAFE-; **Salvador Díez** -presidente CAFValladolid-; **Fabián C. Huguet** y **Carlos Domínguez**, secretario y secretario técnico del CGCAFE, respectivamente.
- \* Reunión con **Javier Martín**, director general de Vivienda y Suelo; **Marta Vall-Ilosera**, presidenta del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE-; **Alfredo Sanz Corma**, presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica -CGATE-; **Laureano Matas**, secretario General del CSCAE, y se analizó e informó sobre la Plataforma web de rehabilitación de vivienda.

### MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO

- \* Reunión con la secretaria de Estado de Energía, **Sara Aagesen**, dónde los representantes del CGCAFE expusieron la necesidad de aprobar una tarifa regulada para la calefacción central de gas en comunidades de pro-



**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)



pietarios. Asistieron **Pablo Abascal, Peio Mendía y Carlos Domínguez**, presidente, tesorero y secretario general del CGCAFE.

## GRUPOS PARLAMENTARIOS

**GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA EN EL SENADO:** Reunión con **Jesús González**, senador del Grupo Socialista, en la que participaron, junto al presidente del CGCAFE, **Pablo Abascal, Salvador Díez -CAFValladolid-; Fabián C. Huguet -secretario del CGCAFE,** y **Alejandro Chamorro** -presidente CAFHuelva-. Se debatió sobre la necesaria aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal.



*Jesús González, Pablo Abascal, Salvador Díez, Alejandro Chamorro y Carlos Domínguez y Fabián C. Huguet.*

\* **GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR:** Reunión con **Ana Zurita**, portavoz de Vivienda del Grupo Parlamentario Popular, para tratar las soluciones al impago de alquileres y la ocupación ilegal de inmuebles. Asistieron por parte del CGCAFE su presidente, **Pablo Abascal**, acompañado por **Salvador Díez, Fabián C. Huguet y Carlos Domínguez.**



*Ana Zurita, Pablo Abascal, Salvador Díez, Fabián C Huguet Y Carlos Domínguez*



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

**EXPERTOS**  
EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

**MAYOR CARTERA**  
DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO

**MAYOR RED**  
DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFIA ESPAÑOLA

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



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

**PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis



## Fondos Next Generation: Competencias y responsabilidad profesional

La Ley 10/2022, de 14 de junio de medidas urgentes para impulsar la actividad edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ha conferido al Administrador de Fincas unas competencias y responsabilidades que, si bien ponen en valor nuestra función y profesión, también incrementan nuestra responsabilidad profesional.

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

**E**l **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 introdujo las novedades resultantes del impacto en la economía Española -y Europea- de los Fondos Next Generation. En la conversión de este RDL a Ley -**Ley 10/2022, de 14 de junio**- de medidas urgentes para impulsar la actividad edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, además de permitir que estos acuerdos comunitarios se aprueben por el cuórum de la **mayoría simple** y limitar los efectos del voto en contra del **propietario disidente**, modificando los artículos 9.1, 17.2 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH-, ha conferido al Administrador de Fincas unas competencias y responsabilidades que, si bien, ponen en **valor** nuestra función y profesión, también incrementan nuestra **responsabilidad** profesional. Como sabemos, la Ley también introduce “medidas disuasorias” en las comunidades de propietarios ante la **morosidad** y pago tardío de cuotas y derramas.

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)



Veamos pues, las nuevas competencias y responsabilidades que esta norma otorga a los Administradores de Fincas.

## Competencias profesionales

1º.- **Asesorar a la Comunidad en el límite a los acuerdos de privación de elementos comunes a los morosos.** Establece esta norma que las comunidades pueden aprobar la **privación** del uso de **elementos comunes** a los morosos, siempre que no sean elementos esenciales para la habitabilidad de la finca.

El primero que va a tener que asesorar a la comunidad sobre si el elemento común que se pretende privar es **esencial** o no, va a ser el Administrador de Fincas. Recordemos que la propia norma establece que estas **medidas disuasorias**, -también la aplicación de recargos e intereses- no pueden ser **abusivas** o desproporcionadas, por lo que va a haber un control judicial de este tipo de acuerdos, y el administrador/a va a ser el primero en dar su opinión en la Junta donde se debatan y, finalmente, aprueben su solicitud.

2º.- **Habilitación por parte de la Comunidad al Administrador de Fincas**, siempre que sea un **profesional**, para que pueda reclamar la deuda en nombre de la Co-

---

“La Ley 10/2022 nos ha conferido unas competencias y responsabilidades que, si bien ponen en valor nuestra función y profesión, también incrementan nuestra responsabilidad profesional”

---

munidad. Este gran reconocimiento al administrador/a profesional y a su función de seguridad jurídica va a suponer un incremento de competencias y **responsabilidades**.

Al aceptar la norma que ya no sea preciso que sea el **presidente** el que tenga que iniciar los trámites y pueda habilitarse al administrador/a profesional, va a suponer una lógica generalización de este tipo de derivación y de incrementos de competencia y responsabilidad.

3º.- La **deliberación, estudio, exposición y aprobación**, en su caso, de la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia ener-

gética acreditables a través de certificado de **eficiencia energética** del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y **subvenciones**, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones.

Recordemos que estos acuerdos se adoptan ahora con el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la **mayoría simple** de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de **doce mensualidades** ordinarias de gastos comunes. El propietario **disidente** no tendrá el derecho de no participar en el **gasto**.

## Obligaciones contractuales

El profesional está sometido a las exigencias y responsabilidades propias de lo que se denomina su “*lex artis profesional*”, y se le impone el deber y la obligación de la **diligencia profesional**. Ello implica actuar con diligencia profesional, preocupándose de aplicar sus conocimientos y experiencia profesional. Es decir, se impone al administrador profesional la obligación del cumplimiento perfecto de las **obligaciones contractuales**, utilizando, con pericia, aquellos conocimientos que por razón del contrato debe exteriorizar. Así, el cumplimiento perfecto del contrato es el que libera de responsabilidad al que lo cumple.

Trasladando la doctrina general al supuesto de la actividad de los administradores de fincas, se hace necesario precisar que la posible **responsabilidad civil** del administrador profesional, efectivamente no deriva de una obligación de resultado, sino de un deber de ordenada gestión, de una **correcta** llevanza de la contabilidad comunitaria y de la adopción de las debidas cautelas en el ejercicio de sus **funciones**, y de la debida diligencia para evitar cualquier daño a la comunidad.

En este sentido, la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz**, Sección 2.ª, de 24 de octubre de 2003, mantiene que la **relación contractual** que liga al

---

“Lo que no puede exigirse a la figura del administrador/a, ni por parte de la Comunidad de Propietarios, ni por parte de ninguna otra persona, es que confluyan en su figura todos los conocimientos propios de un abogado, de un arquitecto y de un ingeniero”

---

administrador/a con la Comunidad de Propietarios es la propia de un **mandato** “sui generis” de los arts. 1.709 y siguientes del Código Civil, su deber primario deberá consistir en llevar a cabo la gestión encomendada, esto es, prestar los servicios o realizar las operaciones que se le han **encargado**. Ahora bien, si se produce, por su parte, algún tipo de infracción en el acometimiento de sus obligaciones por cumplimiento defectuoso o incorrecto, se puede hablar de una **responsabilidad** dimanante de una actuación **inadecuada** e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado, lo que haría merecedor al agente del reproche culpabilístico que del mismo se deriva, generándose una responsabilidad por daños, emanada de la probada existencia y realidad de unos determinados perjuicios.

## Colaborador activo de la Comunidad de Propietarios

Para la jurisprudencia, es evidente que esta **responsabilidad** será más intensa en los supuestos en que se trata de un administrador/a profesional contratado por la comunidad, y, por lo tanto, con una especial y propia capacitación, que en el supuesto de que la gestión comunitaria sea desarrollada, como permite el art. 13.6 LPH, por un comunero.

La **Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias**, Sección 7.ª, de 7 de abril de 2008, recurso de apelación 598/2006 -ROJ: SAP O 724/2008-, tiene declarado que el administrador/a de fincas es un **colaborador activo** de la Comunidad de Propietarios, de cuyo órgano de go-

bierno forma parte -art.13 LPH-. Surge como consecuencia directa de su condición de **profesional cualificado** el deber de ejecutar sus competencias y cumplir sus obligaciones con una específica **prudencia**, diligencia y atención, y si faltare en su gestión el cumplimiento de estas obligaciones y actuación conforme a los deberes de previsibilidad y evitabilidad del daño en los intereses de la Comunidad, nace la **responsabilidad civil y profesional** del administrador/a de fincas. Responsabilidad que será más intensa en el caso de un administrador profesional.

Ahora bien, lo que **no puede exigirse** a la figura del administrador/a, ni por parte de la Comunidad de Propietarios, ni por parte de ninguna otra persona, es que confluyan en su figura todos los **conocimientos** propios de un abogado, de un arquitecto y de un ingeniero.

Es decir, el profesional debe tener los **conocimientos** propios de su profesión, pero para el cumplimiento perfecto del encargo puede y debe solicitar el **asesoramiento**, la intervención o la delegación en otros profesionales que se cataloguen como **especialistas** en cada materia.

## Asesoramiento de otros profesionales

En nuestro caso, y en las previsiones de la Ley 10/2022, el profesional no debe ser el que asuma la responsabilidad de plantear a la comunidad cual es la mejor **solución técnica** de las obras o actuaciones que contribuyen a la mejora de la eficiencia energética, tanto es así que no tiene competencia en la expedición del **certificado** de eficiencia energética del edificio; o la implantación de **fuentes de energía renovable** de uso común, ni tampoco debe responsabilizarse de la tramitación de la solicitud de ayudas y subvenciones.

Como tampoco es el que debe asumir la responsabilidad en el ejercicio de las **actuaciones procesales** propias del proceso monitorio en reclamación a morosos, por mucho que haya expedido el certificado de deudas comunitarias, o el que resuelva en cada caso si el elemento común es esencial o no para la finca.

---

“Si el Administrador/a asume funciones y competencias para las que puede no estar formado, la comunidad le podrá exigir responsabilidades por el cumplimiento defectuoso del cargo”

---

El profesional, si decide asumir alguna de estas responsabilidades, lo deberá hacer plenamente consciente de que tiene los conocimientos propios de las exigencias de los deberes profesionales, e incluso tras la suscripción de un documento u hoja de **encargo específico** por parte de la Comunidad de Propietarios, con un correlativo **pago** de estos servicios profesionales, que no están incluidos en los propios de los servicios básicos del Administrador/a de Fincas.

Si el Administrador/a asume funciones y competencias para las que puede no estar **formado**, la comunidad le podrá exigir responsabilidades por el cumplimiento defectuoso del encargo. Es decir, se equiparará cualquier error en estas funciones al error profesional propio en cada profesión, y derivará en una condena a **indemnizar** por el mal causado al cliente.

Y es por ello que es el propio Administrador el que debe decidir si asume el encargo de esa gestión o actuación, por cuanto asumirá también la responsabilidad del buen cumplimiento del encargo y de su decisión. Y si no tiene **conocimientos suficientes**, o tiempo para cumplir el encargo, debe **derivar** esa responsabilidad en los profesionales que tienen esos conocimientos, disponibilidad y competencia, ya sean abogados, arquitectos o ingenieros.

**Como conclusión**, los Fondos Next Generation suponen una nueva era para las comunidades de propietarios, y esta nueva era habrá que **gestionarla** de la forma más profesional y competente para el buen resultado de la misma, y si para ello se precisa la delegación en otros profesionales de parte del encargo, habrá que proceder de esta manera ●

# Plan Remica **Hybrid Plus**

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

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

## ¿Me quieres?

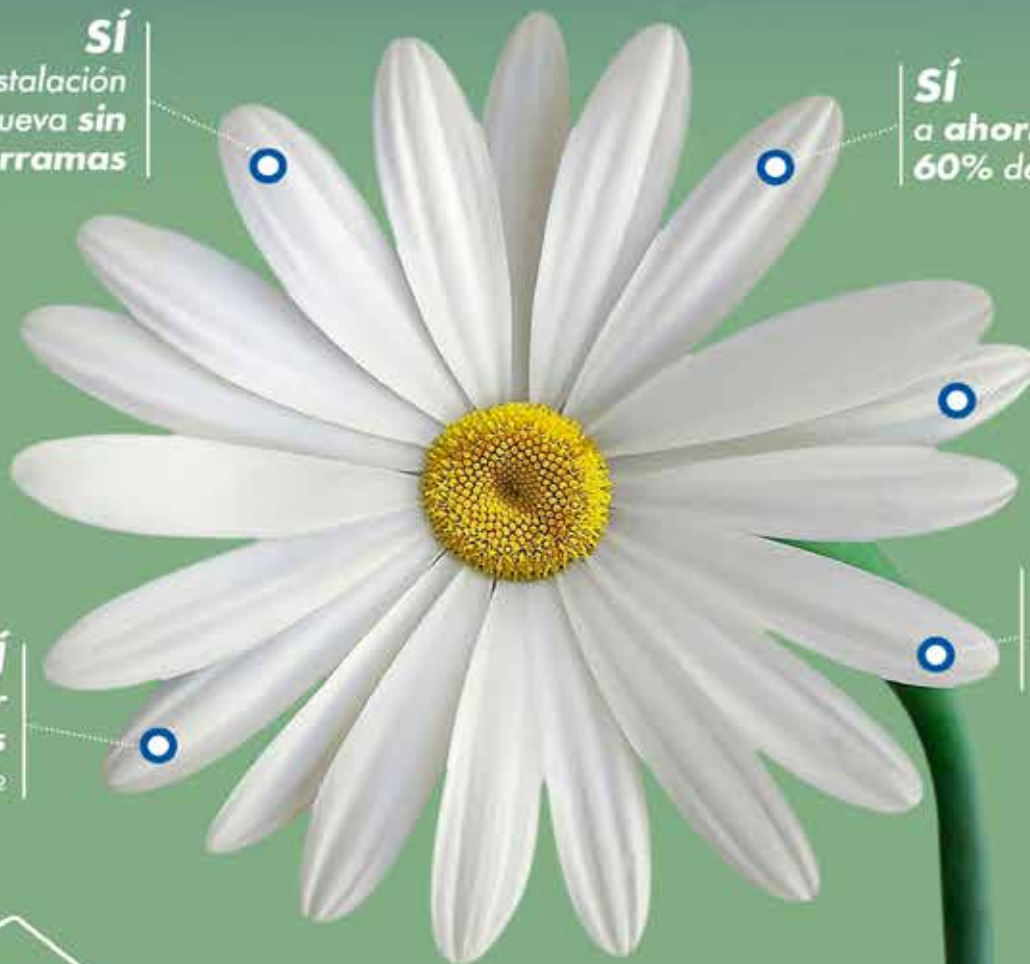
**SÍ**  
a una instalación  
nueva *sin*  
derramas

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

**SÍ**  
a la energía  
renovable

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

**SÍ**  
a la calefacción  
24 horas



**El calor + económico**

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



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



ENTREVISTA

## **Pablo Abascal, presidente del CGCAFE**

“Asumir la presidencia del CGCAFE significa que tenemos que aportar soluciones a las demandas y problemas que nos plantean nuestros profesionales y la ciudadanía”

**Pablo Abascal reconoce que son tiempos difíciles para la profesión, que ha tenido que enfrentarse a muchas dificultades en los últimos años con la pandemia y, actualmente, con la crisis energética que tanto está afectando a las comunidades de propietarios. “Ofrecer soluciones ha sido el trabajo del CGCAFE en momentos de crisis, y como ya lo hicimos con la pandemia, ahora estamos afrontando una crisis energética que está demandando un gran esfuerzo a nuestros profesionales, pero tenemos la satisfacción de que están realizando un trabajo excelente”**

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



**Pablo Abascal** considera que tenemos dos **retos actuales** muy preocupantes: las **elevadas tarifas energéticas** y el aprovechamiento de los **Fondos Next Generation** para la rehabilitación de nuestro parque inmobiliario, una oportunidad que no podemos perder para hacer frente a estos dos grandes problemas.

### **El pasado 25 de mayo asumió la presidencia del CG-CAFE. ¿Cómo han sido estos primeros meses como presidente?**

Asumir la presidencia del Consejo General significa y significará que tenemos que aportar **respuestas** y **soluciones** a las demandas que nos planteen nuestros colegiados/as en todos los temas profesionales, a través de los **colegios territoriales** y el Consejo General. Pero también tenemos que saber dar respuestas a los **ciudadanos** para solucionar los **problemas** que se van planteando en sus edificios y hogares, cuya resolución mejora la **convivencia** entre vecinos. Y no menos importante es seguir manteniendo e incluso **incrementando**, los contactos y reuniones con las distintas **administraciones públicas**, el **Gobierno** y los distintos **Grupos Parlamentarios** para que conozcan nuestras propuestas sobre los temas que preocupan a la ciudadanía y ofrezcan soluciones a través de la aprobación de la normativa correspondiente, y que estas recojan las propuestas de los administradores de fincas colegiados, como ha ocurrido, en los últimos días, con la aprobación del **Real Decreto-Ley 8/2022**, de 18 de octubre, estableciendo la tarifa regulada para la calefacción central de gas en comunidades de propietarios que llevábamos meses solicitando, así como la reducción del **IVA del 21% al 5%** en las facturas energéticas. Y estos han sido



---

“Hemos conseguido que el Gobierno apruebe la tarifa regulada para la calefacción central de gas en comunidades de propietarios, así como la reducción del IVA en la factura energética del 21% al 5%”

---

dos logros más del **trabajo conjunto** de nuestro colectivo profesional.

Ofrecer soluciones ha sido el trabajo del CGCAFE en momentos de crisis, y como ya lo hicimos con la pandemia, ahora estamos afrontando una crisis energética que está demandando un **gran esfuerzo** a nuestros profesionales, pero tenemos la satisfacción de que están realizando un trabajo excelente.

---

“Consideramos que nuestros profesionales reúnen todos los requisitos necesarios para dar un servicio de calidad en la gestión de la mejora energética y de accesibilidad del sector residencial”

---

### ¿Cuáles son las propuestas del CGCAFE para hacer frente a los retos profesionales y a las demandas de la ciudadanía en materia de vivienda?

Sin duda alguna, seguir **trabajando** para que se apruebe una nueva **Ley de Propiedad Horizontal**. El Consejo General ya ha realizado un importante trabajo en este tema, y la propuesta ya se ha presentado a los distintos Grupos Parlamentarios y ha sido muy bien acogida. Nuestro propósito es seguir en esta **línea** hasta que consigamos que se apruebe una nueva norma que resuelva los problemas **actuales** y se anticipe a los **futuros**.

He de recordar que una de nuestras **propuestas** era que la Comunidad de Propietarios pudiera establecer **medidas disuasorias** frente a la morosidad era una de las propuestas que hemos realizado, entre ellas el establecimiento de **intereses** o la **privación temporal** del uso de servicios o instalaciones, que han sido **recogidas** en la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que se ha materializado a través de 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.

También en la reforma contenida en esta última ley se recoge otra **petición** del CGCAFE, y es que cuando se trate de obras de **accesibilidad**, su coste sea asumido por todos los propietarios, aun cuando el importe repercutido anualmente **exceda de doce mensualidades**

**ordinarias** de gastos comunes.

### ¿Y qué queda pendiente?

Pero aún tenemos pendiente muchas otras cosas: que se apruebe una nueva LPH que incorpore la **supresión** de la obligación de la doble convocatoria para la celebración de las Juntas; o flexibilización del régimen de asistencia y de adopción de acuerdos. Sin olvidarnos de lo necesario que es la **incorporación** de las nuevas tecnologías para la remisión de las convocatorias, de las actas y los requerimientos promoviendo así las mejoras en la comunicación, el ahorro económico y la rapidez. La regulación del uso de las **nuevas tecnologías** es, por lo tanto, esencial, y es fundamental que la nueva LPH establezca la validez de las juntas de propietarios **telemáticas**.

Así mismo, para facilitar la convivencia, proponemos establecer una **responsabilidad solidaria** entre propietarios y ocupantes, en la que los propietarios estén obligados a informar a la comunidad sobre las personas que están usando sus pisos, que es fundamental ante la existencia de **pisos turísticos**, o si se realizan actividades molestas, nocivas o peligrosas.

### La actual crisis energética ha incrementado considerablemente las tarifas energéticas. ¿Considera que los Fondos Next Generation contribuirán a la regeneración del parque inmobiliario en nuestro país?

---

“Otra oportunidad como la de estos fondos europeos no la vamos a tener, y hay que aprovecharlos porque la tarifa regulada da a las comunidades de propietarios una tregua de un año, no una solución al problema del coste de la energía, que seguirá siendo muy elevado”

---

## 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)

---

“Tenemos muchos retos por delante, pero considero que permaneciendo unidos y trabajando conjuntamente, podremos resolver, en positivo, aquello que nos requiera el futuro”

---

Que es una oportunidad que no podemos dejar escapar, porque los precios de las **energías** no dejarán de **subir**, como vienen estableciendo distintos organismos internacionales. La situación que estamos viviendo con los precios energéticos ha sacado a la luz que nuestro **parque inmobiliario** necesita ser rehabilitado, fundamentalmente para que sean más **eficientes** desde el punto de vista energético. Por ello es muy necesario que las comunidades de propietarios y los particulares aprovechen para realizar las obras de **rehabilitación** energética solicitando las ayudas de los **Fondos Next Generation**. Otra oportunidad como la de estos fondos europeos no la vamos a tener, y hay que aprovecharlos porque la tarifa regulada da a las comunidades de propietarios una **tregua de un año**, no una solución al problema del coste de la energía, que seguirá siendo muy elevado.

### **Los fondos Next Generation ofrecen la posibilidad a los administradores de fincas colegiados de actuar como Agente Rehabilitador. ¿Cómo lo valora?**

Desde el Consejo General consideramos que nuestros profesionales reúnen todos los requisitos necesarios para dar un **servicio de calidad** en la gestión de la mejora energética y de accesibilidad del sector residencial. En este sentido, con el soporte de las **Oficinas Técnicas del Consejo y los Colegios**, estamos capacitados para diseñar la estrategia de financiación, contratar la redacción del proyecto y dirección de obra, y licitar y adjudicar las obras o gestionar las subvenciones y anticipos de las ayudas, entre otros cometidos.

Tenemos muy en cuenta lo establecido en la **Agenda 2030** para mejorar la vida de las personas y el medio ambiente, y en esta línea es muy necesario que los **particulares** y las **comunidades de propietarios** soliciten los fondos europeos para la rehabilitación de sus inmuebles, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética, lo que contribuirá a un menor **consumo** que haga asumible los gastos energéticos. Y con ello también contribuimos a conseguir el objetivo de **entornos más sostenibles**.

### **Los profesionales demandan nuevos servicios de la mano de una mayor profesionalización y formación. ¿Cómo afronta el CGCAFE estas demandas?**

Son dos **pilares** esenciales para nosotros. Sobre la formación, contamos con **Aula Colegial**, que imparte cursos de actualización profesional y de formación de las nuevas y distintas normativas que se van aprobando y también con el **Gabinete de Estudios del CGCAFE**, que ofrece una serie de cursos a los colegios territoriales de administradores de fincas para que los soliciten sus administradores de fincas colegiados.

Hemos creado **CAFIRMA**, que está teniendo muy buena acogida por parte de nuestros profesionales. Con esta Plataforma, además de agilizar la tramitación de los **certificados digitales** necesarios, facilita la gestión profesional centralizando todos nuestros certificados, permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para optimizar la gestión de las notificaciones electrónicas de las diferentes administraciones públicas.

Y hemos puesto en marcha la **Plataforma CONECTA** que supondrá, para los administradores de fincas colegiados, una herramienta de **presente** y de **futuro** que permitirá presentar los servicios profesionales a sus clientes de forma **ágil, rápida** y con la máxima **seguridad**. CONECTA ofrece servicios y herramientas adecuadas para poder hacer frente a las exigencias del **mercado**, permitiendo competir, como colectivo, con empresas que van a ofrecer servicios que proporcionamos a nuestros clientes. Tenemos muchos retos por delante, pero considero que permaneciendo unidos y **trabajando conjuntamente**, podremos resolver, en positivo, aquello que nos requiera el futuro” ●



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

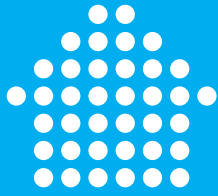
Lo que necesitas

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

900 73 00 20

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





## Reclamación a morosos en las comunidades de propietarios

La Ley 10/22 ha modificado algunos aspectos del actual régimen de propiedad horizontal, siendo lo más importante los cambios en la reclamación a morosos, algo que por desgracia ocurre con frecuencia y seguramente en las actuales circunstancias económicas mucho más. A continuación, se indica el precepto y comentarios al respecto.

**DANIEL LOSCERTALES FUERTES.**

**Abogado**

### Artículo 21: Nueva redacción Ley 10/2022

En este caso, para mejor conocimiento, se indica el precepto y luego el comentario, Como al principio se ha dicho es muy importante, pues se trata del **impago** de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.

#### **Medidas disuasorias:**

“1. La Junta de Propietarios podrá acordar **medidas disuasorias** frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la **privación temporal** del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de

# Sophia

## la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios

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



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



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

**ista**



los inmuebles. Estas medidas no podrán tener, en ningún caso, carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán **intereses** desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo”.

#### COMENTARIO

La aplicación un porcentaje **superior al interés legal** es algo que no es recomendable, porque si el mismo es excesivo con seguridad de que, llegado el caso, el Juzgado no lo admitirá. Es un error que no se haya marcado un **límite**, por ejemplo, el que existe admitido oficialmente en el momento de reclamar más un 10% o algo parecido, lo que resultaría más correcto y seguro jurídica y procesalmente. Mi postura a este precepto es negativa porque crea **inseguridad** para ambas partes, comunidad y deudor.

Y, desde luego la privación de los **derechos** y elementos comunes es contraria a cualquier tipo de consideración jurídica, pues, por ejemplo, es como decir que se puede lanzar por la fuerza a un arrendatario que no paga la renta. Pero, aparte de las cuestiones legales, resulta que en la mayor parte de los casos será imposible materialmente, pues, salvo servicios especiales que tengan un vigilante -por ejemplo, piscina u otros elementos similares- **no es viable cortar la calefacción** si es central, como el agua, el ascensor, etc. Es una manera de crear **problemas** en la comunidad y que supondrá grandes discusiones, que es lo que sobra en las mismas y especialmente en las Juntas de Propietarios. Considero que es un error que no conduce a nada, bueno, más bien a enfrentamientos personales.

---

“La aplicación de un porcentaje superior al interés legal es algo que no es recomendable, porque si el mismo es excesivo con seguridad que, llegado el caso, el Juzgado no lo admitirá”

---

#### Proceso monitorio

“2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, **reclamar** del obligado al **pago** todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son **ordinarios** como **extraordinarios**, generales o individualizables, o **fondo de reserva**, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El **secretario administrador profesional**, si así lo acordare la Junta de Propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento”.

#### COMENTARIO

En primer lugar, indicar que el “monitorio” es una de-



cisión de la comunidad, pero ninguna obligación, pues como señala este “sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales”, esto es, que se puede ir directamente al **juicio verbal u ordinario**, dependiendo si la reclamación es inferior o superior a 1.000 euros, conforme establecen los arts. 248 y 249 de la LEC. Personalmente creo que, salvo excepciones, lo mejor es acudir directamente al **proceso que corresponda a la cuantía**, ya que, sobre todo en las grandes capitales, el monitorio tarda en citarse casi igual que los juicios ordinarios

Por otro lado, y es muy importante: **¿Qué es un administrador “profesional”?** En vez de concretar la reforma de la Ley de que sea “Colegiado”, se sigue abriendo las puertas a personas y empresas debidamente registradas, con o sin dicho título, para dicha actividad. Se ha perdido una gran ocasión para dejar claro el tema y así se podría interpretar el art. 13.6 de la misma LPH, pues la exigencia del mismo es que tenga “capacitación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones”. Pero todos sabemos que la **jurisprudencia** no ha determinado con rotundidad y reiteración que ello supone solo que sea Colegiado, pues de hecho y derecho muchos administradores/as tienen otro título -ingeniero, abogado, perito, etc.-, incluso empresas, que les está permitido administrar una comunidad y la realidad es que esto es lo que está sucediendo, funcionando como autónomos y estando de alta en Hacienda.

En cuanto a la necesidad de que la Junta acuerde **facultar** al administrador/a, la comunidad tiene que saber que si existe oposición en dicho proceso monitorio hay que acudir al juicio que por la cuantía corresponda, conforme el art. 818 de la Ley Enjuiciamiento Civil, por lo que entonces ya el profesional no podrá ser el **representante** de la comunidad, pues este apartado de la LPH solo le autoriza al juicio monitorio, es decir, que tendrá que personarse el presidente, que es el representante legal, por eso es aconsejable que lo haga el mismo desde el primer momento.

Y, por otra parte, la pregunta es: ¿El Notario cuando el administrador/a vaya a conceder poderes a procuradores, va a exigir el requisito de que el primero sea “profe-

---

“En cuanto a la necesidad de que la Junta acuerde facultar al administrador/a, la comunidad tiene que saber que si existe oposición en dicho proceso monitorio hay que acudir al juicio que por la cuantía corresponda”

---

sional”? En principio creo que no, pero tampoco hay que descartarlo, toda vez que, por ejemplo, si acude el **presidente** tiene que acreditar el nombramiento y facultades de la Junta de Propietarios.

En definitiva, aparte las cuestiones legales, se ha perdido una buena ocasión para reconocer a los administradores “colegiados”. Es una pena, pues las cosas continuarán igual.

## Certificado de deudas

“3. Para instar la **reclamación** a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un **certificado** del acuerdo de **liquidación de la deuda** emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con **calificación profesional** necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el **importe adeudado** y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el **documento acreditativo** en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el **tablón de anuncios** o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, in-

---

“Personalmente creo que, salvo excepciones, lo mejor es acudir directamente al proceso que corresponda a la cuantía, ya que, sobre todo en las grandes capitales, el monitorio tarda en citarse casi igual que los juicios ordinarios”

---

cluidos los derivados de la intervención del secretario-administrador, que serán a cargo del deudor”.

#### COMENTARIO

Los demás trámites de notificación y las cuotas y los gastos y costes de la reclamación, incluidos los correspondientes al administrador/a, que serán a cargo del deudor, pero siempre que los mismos resulten **correctos y limitados**, pues en otro caso se puede casi asegurar que llegado al juicio el Juez no los admitirá.

## El embargo preventivo

“4. Cuando el **deudor se oponga** a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas -Se mantiene la redacción anterior-.

El tribunal acordará, en todo caso, el **embargo preventivo** sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal”.

#### COMENTARIO

Entre las cuestiones que se podían haber aprobado y modificado en el cambio legislativo está la obligación de **demandar al titular registral**, pues la expresión “podrá” no es más que una sugerencia. Y la comunidad tiene que saber que si el deudor no paga y en el registro el piso o local no está a su nombre, dicha anotación y el **embargo** correspondiente en su momento no tendrá

lugar, salvo que el moroso sea titular de otros bienes.

## Otros servicios profesionales

“5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de **abogado y/o procurador** para reclamar las cantidades debidas a la comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los **honorarios** y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista **oposición**, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente **favorable** a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva. (Se mantiene la redacción anterior).

#### COMENTARIO.

Es lo **correcto**, pues de no figurar esta excepción de las costas y honorarios de abogado y procurador, muchas veces esa condena en el juicio monitorio no sería dictada por los tribunales.

## Mediación, conciliación o arbitraje

“6. La **reclamación** de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o **arbitraje**, conforme a la legislación aplicable”.

#### COMENTARIO

En este caso hay que **aplaudir**, pues se permite un sistema diferente al juicio y que sea posible llegar a un acuerdo **amistoso** sin tener que acudir a los tribunales, siempre más lentos, aunque la comunidad debe saber que esta vía también lleva gastos de los profesionales de “mediación, conciliación o arbitraje, aunque pueden y deben pactarse los mismos previamente para evitar luego problemas para cualquiera de las dos partes ●

# El certificado de deudas: contenido mínimo y responsabilidad del administrador de fincas

**En este artículo se analiza quién debe realizar la solicitud del certificado de deuda, cuál debe de ser su contenido mínimo y un punto muy importante: ¿qué debe entenderse por deuda? La certificación de deudas también es una de las principales obligaciones del Secretario-Administrador, que no está exenta de conflictos en las comunidades de propietarios. Veamos el por qué.**

**PATRICIA BRIONES**

Asesora Jurídica de CAFMadrid

El artículo 9.1e) de la Ley de Propiedad Horizontal dice lo siguiente:

“En el instrumento público mediante el que se **transmita**, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el **pago** de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios o expresar los que **adeude**. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado

de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente **exonerado** de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de **siete días** naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión”.

## Solicitud y cómo solicitarla

Su solicitud le corresponde al **propietario** como transmitente al encontrarse dentro de las obligaciones correspondientes al propietario. Esta puede realizarse de forma **verbal o escrita**, aunque es recomendable la última opción para preconstituir la prueba, por ejemplo para el cómputo del plazo de **expedición** o la responsabilidad solidaria cuando el transmitente no comunica el cambio de titularidad.

Igualmente, deberá constar en la **escritura pública** de compraventa para que el futuro comprador conozca el estado de las deudas con la comunidad, salvo que renuncie de forma expresa por escrito.

¿Y qué **contenido** mínimo se debe recoger en el certificado? Dado que el nuevo adquirente debe hacer frente al pago de la **afección real** -deuda del año en curso de la adquisición y los 3 años anteriores-, la finalidad del certificado es **protegerle** de forma que, cuando compre, conozca cuál es la situación económica real de la propiedad.

---

“Existe discrepancia doctrinal sobre si, aparte de reflejar la deuda, debe mencionarse las derramas aprobadas por la Junta para la ejecución de una obra o para constituir un fondo”

---



Pese a que, a priori, la redacción del artículo es **clara** y únicamente indica que debe dejarse constancia de la **deuda contraída** por el propietario a la fecha de la emisión del certificado, sin embargo, existe discrepancia doctrinal sobre si, aparte de reflejar la deuda, debe mencionar las **derramas** aprobadas por la Junta para la ejecución de una obra o para constituir un **fondo**, por ejemplo, para instalar un nuevo servicio como es el caso del **ascensor**.

He de reseñar que esta discrepancia no solo se circunscribe al ámbito meramente jurisprudencial, sino entre los propios administradores de fincas colegiados, de los que un gran sector considera que no **informar** en el certificado de las **derramas aprobadas** supone un problema a futuro con el comprador.

Efectivamente, a diario es un **problema** que se plantea en sus despachos de forma que el nuevo propietario reprueba al administrador, manifestando que no están obligados a pagar una derrama de la cual no han sido **informados** en el certificado de deudas y que, además, se aprobó con anterioridad a su adquisición, y que “ellos compraron la vivienda o local libre de cargas”.

Ante esta situación, nos encontramos en la tesitura de si atender al tenor literal de la ley de forma que el certificado **incluya** solamente las cuotas (ordinarias o extraordinarias) que hasta la fecha de su emisión no se han pagado o, ir un paso más allá, e informar de las **derramas**

**aprobadas** por la Junta aun cuando no se hayan girado al cobro al propietario.

## ¿Qué debe entenderse por deuda?

Pero llegados a este punto, ha de contener los siguientes requisitos

**1. Líquida: pueda determinarse o cuantificarse con exactitud.**

**2. Vencida:** Nace la deuda cuando ha transcurrido el plazo concedido y no se ha procedido a su pago. Como regla general, en las comunidades de propietarios es el mes en que se gira al cobro la cuota ya sea ordinaria o extraordinaria, salvo que se haya acordado otro plazo por ejemplo del 1 al 5 de cada mes.

**3. Exigible:** No existe impedimento legal que impida su reclamación.

Teniendo en cuenta estos requisitos, una **cuota extraordinaria** o derrama que no se ha girado al cobro al propietario, no es posible que cumpla con el requisito de ser “vencida”, toda vez que la obligación del pago no ha nacido ni, mucho menos, se ha impagado al no comenzar a contar el plazo para poder pagarla.



¡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**

Por este motivo, nunca he sido **partidaria de incluir en el certificado** las derramas puesto que, en mi opinión, no se cumplen los requisitos para tener la consideración de una deuda propiamente dicha.

## Información adicional

Cuestión diferente es que, junto con el certificado, se **incluya** una información adicional en el que se puede hacer mención no solo a las derramas sino también a otras cuestiones que, a criterio del administrador/a, puedan resultar relevantes para el comprador, como, por ejemplo:

- **Referencia** a que en el expediente de la comunidad figuran los **datos relevantes** de la propiedad -nombre del propietario y propiedades-.
- **Importe** de las cuotas extraordinarias y su vigencia.
- Acuerdos de la Junta de Propietarios que, en un futuro, supongan la **emisión de cuotas extraordinarias**.
- Si hay **consumos** que se facturen mediante la lectura de elementos de medición y la lectura facilitada al día de la emisión del certificado.
- **Importe y detalle** de la cuota/s del mes en curso y su forma de pago.

No obstante lo anterior, aunque no se incluya o informe en el certificado de las derramas, esto no afectará a la obligación de **pago del nuevo adquirente**, tal y como indica el artículo 17.11 de la LPH: “Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la **exigibilidad** de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras”.

Asimismo, es importante resaltar que el Secretario-Administrador únicamente está **obligado** a certificar el importe total adeudado por la propiedad a la fecha de la solicitud de emisión del certificado por parte del propietario, sin reseñar la obligación del nuevo adquirente de

hacer frente al pago de la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y los tres años naturales inmediatamente anteriores.

## Firma del certificado: responsabilidad solidaria con el presidente

El plazo de emisión del certificado es de **siete días naturales**, y debe reflejar la deuda del vendedor a la fecha de emisión del certificado y no de su solicitud para evitar fraudes de ley. Existen casos en los que el vendedor solicita el certificado unos días antes de que finalice el plazo fijado para el pago de la cuota ordinaria u extraordinaria a fin de evitar que se incluya en el certificado como deuda. En estos casos, en los que existe una voluntad clara y manifiesta de **engañar** al comprador, éste podrá repetir el pago y reclamarlo **vía judicial**. Deberá ir firmado por el secretario de la finca. En los supuestos en que en la finca no exista la figura del administrador y el presidente realice las funciones de secretario, deberá ir con la firma el **presidente-secretario**.

Cuando los cargos de secretario y presidente hayan sido nombrados de forma separada, el certificado deberá ir firmado por el secretario con el visto bueno del presidente.

Tanto el **presidente** como el **secretario** responderán, en los casos de culpa o negligencia, de los **daños** que se deriven del retraso en la emisión del certificado, así como de su contenido, y de ahí la importancia de mantener ambas firmas para garantizar la **responsabilidad solidaria** y que el secretario-administrador no la asuma individualmente.

Ahora bien, si la inexactitud del contenido se debe a una actuación **negligente** del Secretario-Administrador por no haber verificado en tiempo y forma la contabilidad de la comunidad y hacer constar erróneamente la deuda real del piso o local, en este caso, la comunidad no le podrá reclamar al adquirente que pague un mayor importe del que consta en el certificado, sin perjuicio de reclamar su **responsabilidad al administrador/a** ●

Obras in consentidas:

## ¿Cuándo debe la comunidad requerir previamente al propietario?

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

**MARÍA JOSÉ POLO PORTILLA**  
Directora de Sepín Propiedad Horizontal  
Abogada

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

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

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

Aunque, específicamente y con respecto al tema que nos atañe, la AP de Madrid, Sec. 8.ª, 429/2020, de 29 de diciembre -SP/SENT/1092834- señala que, aunque en la misma Junta se autoriza al presidente a **requerir al comunero** para el cese de las actividades molestas, tras este debe mediar nueva autorización de la Junta para la interposición de la **demanda** como requisito de procedibilidad.

En el mismo sentido se ha pronunciado la citada AP Madrid, Sec. 21.ª, 530/2013, de 26 de noviembre -SP/SENT/7474299-, estableciendo que la comunidad no cumple estos requisitos de **procedibilidad** para interponer acción de cesación de actividades molestas, pues en la misma Junta se acordó requerimiento e interposición de acciones, debiendo haber celebrado otra **reunión posterior** al citado requerimiento, no considerándose tampoco válido el acuerdo adoptado con anterioridad a que por el propietario se recibiera este



---

“Aunque en la misma Junta se autoriza al presidente a requerir al comunero para el cese de las actividades molestas, tras este debe mediar nueva autorización de la Junta para la interposición de la demanda como requisito de procedibilidad”

---

requerimiento de cesación, como señala la AP Madrid, Sec. 14.ª, 355/2013, de 7 de octubre -SP/SENT/746107-, aunque la AP Málaga, Sec. 4.ª, 414/2020, de 17 de julio -SP/SENT/1072831-, señala que **no es preciso que el acuerdo** que autoriza al presidente para demandar por actividades molestas contemple, expresamente, la autorización para proceder contra el propietario y el arrendatario pero, desde luego, el **acuerdo** debe existir.

## Requerimiento previo por parte de la comunidad

De este modo, la respuesta a la pregunta planteada sería que solo en el segundo de los supuestos será preceptivo este consentimiento. En este sentido se han pronunciado, entre otras, las sentencias de la AP Málaga, Sec. 4.ª, en sentencias 509/2021, de 17 de septiembre -SP/SENT/1130089-, dónde no se considera que es preciso el citado **requerimiento previo de la comunidad** cuando la reclamación se refiere a la alteración de un **elemento común**. Del mismo modo, la sentencia 528/2021, de 28 de septiembre -SP/SENT/1131573- que, igualmente considera que este requisito de procedibilidad no es necesario para la reclamación basada en la prohibición de realizar obras en los elementos comunes. En el mismo sentido se pronuncia la sentencia de la AP Madrid, Sec. 20.ª, 286/2020, de 2 de julio -SP/SENT/1062841-, dónde se establece que, ejercitando la comunidad una acción de retirada de **obras no consentidas** que afectan a elementos comunes, no es requisito procedimental el requerimiento previo a la comunera, sólo autorización al presidente para demandar.

No obstante, mi **recomendación** es que, en los supuestos en los que un comunero realice **obras** en elementos

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

El repetido requerimiento deberá realizarlo, de acuerdo con lo señalado en el citado artículo 7.2, el presidente, por **propia iniciativa** o por **petición** de cualquier propietario, sin que sea necesario el acuerdo previo de la Junta. No obstante, parece que la jurisprudencia flexibiliza este requisito. Así, la AP Vizcaya, Sección 5.ª, 276/2020, de 16 de noviembre (SP/SENT/1087685), considera que la **carta** enviada por el letrado de la Comunidad a la propietaria para que cesaran las actividades molestas reúne todos los **requisitos** para ser considerada requerimiento del art. 7 LPH, aun no siendo hecha por el representante de la misma, o incluso es **válido** el realizado por el **Administrador**, como señala la AP Álava, Sección 1.ª, 488/2017, de 7 de noviembre (SP/SENT/944946).

## La ley no exige fehaciencia

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

La Ley no exige fehaciencia, pero, desde luego, habrá que acreditar que ha llegado a su **destino**, debiendo ha-



¿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@scred.com**

---

“Siendo gravemente molestas las actividades desarrolladas en la vivienda por los ocupantes y acreditada la pasividad del propietario en tomar medidas para su cese a pesar de conocerlas un año antes, procede la privación del derecho de uso de la vivienda”

---

cerse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.1.h) de la LPH, en el **domicilio en España** notificado por el propietario a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por él. En defecto de esta comunicación se tendrá por **domicilio** para citaciones y notificaciones el **piso o local** perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante de este.

Es cierto, repito, que no se necesita legalmente la fehaciencia, pero siempre es **recomendable** tener constancia de la **recepción**, por lo que es recomendable hacerlo, por ejemplo, mediante **burofax** con acuse de recibo, y así lo ha reconocido, entre otros la AP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 621/2019, de 27 de septiembre -SP/SENT/1032478-, considerando válido el citado burofax requiriendo para la cesación inmediatamente de las actividades **molestas e insalubres** que venía realizando como ocupante de la vivienda y que no fue recogido. Incluso la AP Madrid, Sec. 10.ª, 156/2008, de 22 de abril -SP/AUTRJ/169824- entiende que se tiene por acreditada la existencia de requerimiento previo del cese de actividad molesta, aunque se haya **rechazado** el burofax.

## Sin validez el correo electrónico

Sin embargo, la AP Las Palmas, Sec. 5.ª, 247/2020, de 13 de mayo -SP/SENT/1085409- considera que **no equivale a este requerimiento** que la LPH exige como requisito procedimental en las acciones de cesación de actividad, el envío de un **correo electrónico** al comunero solici-

tando cesar en el ejercicio de su actividad profesional en la vivienda, del mismo modo que no se considera como tal, la denuncia ante el Ayuntamiento, como señala la AP Málaga, 11/2006, de 11 de enero -SP/SENT/80181-.

La repetida LPH nos señala que hay que requerir a quien realice las actividades prohibidas, sea o no propietario, los efectos pretendidos no son otros que poder resolver la situación **extrajudicialmente**, atendiendo a la petición de la comunidad desistiendo en su conducta. Ahora bien, la recomendación sería que, si el infractor es el **ocupante** no propietario, se haga constar igualmente esta situación, pues las consecuencias pueden repercutir en su propiedad. Así, la AP Burgos, Sec. 2.ª, 112/2021, de 29 de marzo -SP/SENT/1101498- señala que, siendo **gravemente molestas** las actividades desarrolladas en la vivienda por los ocupantes y acreditada la **pasividad del propietario** en tomar medidas para su cese, a pesar de conocerlas un año antes de la demanda, procede la **privación** del derecho de uso de la vivienda, es decir, el propietario debe conocer la situación.

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

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

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

# ESPECIAL

---



## LA DILIGENCIA DEBIDA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

**El Administrador se configura en la Ley de Propiedad Horizontal como el órgano de gestión al que se le confía el adecuado funcionamiento de la Comunidad de Propietarios. Todos los Administradores de Fincas sabemos que hemos de desarrollar nuestra actividad con la máxima diligencia, lo cual constituye un requisito imprescindible para una carrera profesional exitosa.**

**Ciertamente, si no somos diligentes perdemos clientes, y además podemos vernos sometidos a responsabilidades por los daños y perjuicios que pudieran derivarse de nuestra actuación. Por consiguiente, la diligencia constituye un elemento indispensable de la prestación de nuestros servicios.**

**FABIO BALBUENA**

**Administrador de Fincas Colegiado. Abogado**

## Las funciones

Nuestros Tribunales han venido **configurando** la figura del Administrador de Fincas como un **colaborador activo** de la Comunidad de Propietarios, que forma parte de sus órganos de gobierno, y a quien se le atribuyen una serie de competencias y funciones concretas —esencialmente, de gestión y gobierno de la comunidad— a la vista de sus **conocimientos** y **formación técnica**. “No es un mero gestor, sino que es un órgano ejecutivo que en realidad actúa como el asesor inmobiliario y el auténtico motor de la comunidad” -Osorio Tenorio-.

El Administrador ha de **cumplir**, forzosamente, con los deberes que concreta el mencionado artículo 20 LPH, cualesquiera que sean las facultades que le hayan conferido los propietarios, y por ello, la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal expresa que “ha de actuar siempre en dependencia de la Junta, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen”.

Un aspecto importante que se ha de resaltar es que, como apunta **González Carrasco**, los actos del Administrador han de limitarse a los **asuntos que afectan a la comunidad**, pues cuando el artículo 20 LPH le atribuye competencias en el orden y el mantenimiento “de la casa” ha de entenderse que se refiere a los **elementos comunes**, sin interferir en la esfera privada de los propietarios en relación con sus pisos o locales.

### El vínculo contractual

El Administrador de Fincas está unido a la comunidad de propietarios por un vínculo contractual.

Aunque existe **discusión doctrinal** sobre la naturaleza jurídica del contrato que une al Administrador con la Comunidad de Propietarios, la mayoría de la doctrina entiende que la relación contractual se encuadra en la figura jurídica del **mandato retribuido**. Según el artículo 1.709 del CC: «Por el contrato de mandato se obliga

**NOTA ACLARATORIA SOBRE EL MASCULINO GENÉRICO:** En coherencia con el valor asumido de la igualdad de género, todas las referencias en este artículo al Administrador de Fincas en las que se utiliza la forma de masculino genérico deben entenderse aplicables, indistintamente, a mujeres y hombres.

#### ABREVIATURAS:

**LPH:** Ley de Propiedad Horizontal

**CC:** Código Civil

**SAP:** Sentencia Audiencia Provincial

**STS:** Sentencia Tribunal Supremo

**RAE:** Real Academia de la Lengua Española

una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra».

Ahora bien, se trata de un **mandato “sui generis”**. En este sentido, la **SAP de Alicante, Sección 9ª, de 15 de diciembre de 2014**, dice que «(...) suele definirse al administrador de una Comunidad de Propietarios como la persona física o jurídica que gestiona los intereses de la comunidad bajo una relación de mandato sui generis, con proyección externa, cuya gestión pertenece a la esfera propia de su misma actividad».

### La confianza

El contenido del artículo 13 LPH diseña un **mandato específico**, en el que los nombrados Administradores pueden, en todo caso, ser removidos en Junta extraordinaria de propietarios, como en el artículo 1.732 del CC, puesto

“La mayoría de la doctrina entiende que la relación contractual se encuadra en la figura jurídica del mandato retribuido”



# 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**



que el mandato se acaba por su **revocación**, y en el artículo 1.733 del CC, puesto que el mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento en que se sustenta el mandato.

En el contrato entre el Administrador de Fincas y la comunidad es básica la **confianza**, al ser un elemento clave en la contratación del profesional. Como dice la **SAP de Asturias, Sección 4ª, de 14 de mayo de 2004**, citando a **Ventura Traveset**, «el Administrador profesional es algo más que un simple contable, recaudador y pagador, protector de los intereses sometidos a su custodia. Es un auténtico profesional de la administración inmobiliaria, con la experiencia práctica que se requiere para ello, al estar al día y al tanto de cuestiones diversas y complejas y con sujeción a un código moral, garantizado por un Colegio Profesional, precisamente porque **su actuación se basa en la confianza**».

La **SAP de Asturias, Sección 7ª, de 7 de abril de 2008**, declaró que «...el administrador de fincas es de advertir que es un colaborador activo de la comunidad de propietarios, de cuyos órgano de gobierno forma parte -art.13 LPH-, al que en atención a sus especiales conocimientos y formación, se le atribuyen distintas competencias, funciones concretas de gestión y gobierno de la Comunidad de Propietarios, entendiéndose dicha relación como un mandato **«sui generis»**, donde es el

---

“En el contrato entre el Administrador de Fincas y la comunidad es básica la confianza, al ser un elemento clave en la contratación del profesional”

---

fundamental el carácter «intuitu personae», donde prima la confianza que inspiran las cualidades de la persona con la que se contrata.»

Por mor de esa confianza, según la jurisprudencia será posible revocar el mandato conferido cuando se aprecie que la **actuación** del Administrador, en aplicación de parámetros objetivos, conduce a una **pérdida de confianza** de la comunidad en su gestión.

De suerte que cuando se produce tal pérdida de confianza de la comunidad en su Administrador la consecuencia natural será el cese en el cargo. Es el caso resuelto por la **SAP de Málaga, Sección 5ª, de 31 de marzo de 2006**, que consideró que **«la llevanza de la contabilidad y**

**la gestión de la propia administración era cuando menos negligente**, y (...) debido a los motivos anteriormente expuestos, la Comunidad había perdido la confianza que había depositado años antes en el administrador; pérdida de confianza que estaba absolutamente justificada por incumplimiento de sus obligaciones».

Como señala la **SAP de Madrid, Sección 20ª, de 9 de julio de 2004**, «podemos decir que basta la **pérdida de confianza** o el mero designio de prescindir de los servicios que presta el Administrador de Fincas para que la Junta pueda removerle conforme al art. 13 LPH, dado el silencio legal en cuanto a las causas concretas para la remoción y la consideración “**intuitu personae**”».

Como dice **Joaquim Martí Martí**, sin duda el Administrador tiene que prestar una adecuada y excelsa “**diligencia profesional**”, que es “conceptuada como el nivel de competencia y atención especial que se puede esperar de un empresario de acuerdo con las prácticas honestas del mercado, y supone el cumplimiento del servicio contratado, con los parámetros de conducta muy superiores a los que puede exigirse a un buen padre de familia”.

## La diligencia debida

Esta característica de la actuación diligente del Administrador es recogida por la **SAP de Valencia, Sección 6ª, de 10 de julio de 2009**, al decir que «lo **exigible** es una actuación diligente y adecuada en función de cada caso concreto -art. 1104 CC-, y de la información que le sea suministrada por la comunidad y por sus vecinos. Es sustancialmente un **deber** de actividad y de **diligencia** en la gestión de la actividad profesional.»

---

“Lo opuesto a la diligencia del Administrador es el desempeño de sus funciones con desidia, lo que también puede comportar el cese en el cargo”

---

Lo opuesto a la diligencia del Administrador es el **desempeño** de sus funciones con **desidia**, lo que también puede comportar el cese en el cargo. Por ejemplo, la **SAP de Madrid, Sección 21ª, de 2 de enero de 2006**, entendió que «la revocación del mandato no respondió a una simple voluntad caprichosa o de mera ventaja o interés de la Comunidad de Propietarios sino a la desidia absoluta mostrada por el Administrador en el desempeño de su cargo».

Lo mismo puede predicarse de la **pasividad** en el ejercicio de las funciones -SAP de Murcia, Sección 2ª, de 7 de noviembre de 2005-.

## Responsabilidad civil y profesional

Partiendo de la base de la relación contractual que vincula a la Comunidad de Propietarios con el Administrador, éste será **responsable** de los daños o perjuicios que su ejercicio profesional **negligente** cause a los propietarios.

Es decir, el Administrador, dentro del ejercicio de su cargo, asume una responsabilidad frente a la Comunidad de Propietarios. Y ello por el hecho de que, como se ha dicho, posee una **calificación profesional** suficiente -artículo 13.6 LPH-, lo cual añade un plus a la diligencia de un buen padre de familia que, con carácter general, se presume de todo mandatario -Rosat Aced-.

La citada **SAP de Asturias, Sección 7ª, de 7 de abril de 2008** señalaba que «como consecuencia directa de su condición de profesional cualificado [surge] el deber de **ejecutar** sus competencias y **cumplir** sus obligaciones con una específica prudencia, diligencia y atención, y si faltare en su gestión el cumplimiento de estas obligaciones y actuación conforme a los deberes de previsibilidad y evitabilidad del **daño** en los intereses de la comunidad, nace la responsabilidad civil y profesional del administrador de fincas.»

---

“Le corresponde a la comunidad demandante acreditar la negligente o deficiente actuación del profesional, la existencia del daño y su cuantificación, así como el nexo de causalidad”

---

Por tanto, la ausencia de la debida **diligencia** y **prudencia** en el ejercicio de su gestión genera responsabilidad civil y profesional.

Al respecto, han de tenerse en cuenta las previsiones del artículo 1.101 del CC, de manera que para que nazca la responsabilidad civil del Administrador de Fincas es necesario que se produzca el **incumplimiento** o cumplimiento deficiente por parte de éste de las obligaciones que legal y convencionalmente le vinieran encomendadas.

Puede darse un incumplimiento total de sus funciones y un incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso, comprendiendo este último el supuesto en el que la actuación, aunque se desarrolla, se realiza de forma **incorrecta** con un resultado alejado de lo que sería previsible. Este incumplimiento o cumplimiento defectuoso o incorrecto deberá causar un daño a la comunidad, y además deberá existir relación de **causalidad** entre el daño y la conducta del Administrador.

En este sentido, la **SAP de Badajoz, Sección 2ª, de 24 de octubre de 2003** imputa responsabilidad civil al Administrador por una **gestión deficiente** al decir que el deber primario del Administrador «deberá consistir en llevar a cabo la gestión encomendada, esto es, prestar los **servicios** o realizar las operaciones que se le han encargado; ahora bien, si se produce, por su parte, algún tipo de **infracción** en el acometimiento de sus obligaciones por cumplimiento defectuoso o incorrecto, se puede

hablar de una responsabilidad dimanante de una actuación inadecuada e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado, lo que haría merecedor al agente del reproche culpabilístico que del mismo se deriva, generándose una responsabilidad por daños, emanada de la probada y realidad de unos determinados perjuicios».


## Acreditar la negligencia

Siendo la pretensión de responsabilidad contractual del profesional una cuestión de **probática**, le corresponde a la comunidad demandante acreditar la negligente o deficiente actuación del Administrador de Fincas, la existencia del daño y su cuantificación, así como el nexo de causalidad.

Por el contrario, correspondería al **profesional demostrar**, en su caso, la diligencia en su actuación o bien la aquiescencia de la comunidad en cuanto a la ejecución o resultados de aquélla, sin que ello implique una inversión de la carga probatoria, pues «es doctrina jurisprudencial sentada que incumbe acreditar el cómo y por qué se produjo el daño a quien pretende su resarcimiento, pues la inversión de la carga de la prueba a la que se ha dado entrada por la tendencia objetivadora de la responsabilidad civil extracontractual no alcanza a tales extremos» -**SAP de Zaragoza, Sección 5ª, de 8 de febrero de 2007**-.

A título de ejemplo, la **SAP Alicante, Sección 9ª, de 8 de abril de 2009 declaró** la responsabilidad contractual del Administrador que dejó de **contratar** una póliza de seguros al anularse la que había anteriormente, considerando que era su **obligación** la vigilancia de la cobertura aseguradora de la Comunidad: «(...) y es evidente que ... S.L., incurrió en responsabilidad por su **negligencia** en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la relación contractual que con la Comunidad le obligaba, al tener concertados sus servicios con la misma, sino también y en su consecuencia, por su calidad de administrador de la Comunidad de Propietarios demandante, al **incumplir** el deber, que a todo administrador obliga, establecido en el artículo 20 a) de la Ley de Propiedad Horizontal, consistente en «velar por el buen régimen de la casa,





# 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.

sus instalaciones y servicios, y hacer a éstos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares». Es evidente, que la sociedad administradora, **descuidó** la vigilancia de la cobertura aseguradora de la comunidad ante la anulación de la póliza de seguros que tenía concertada con la aseguradora Bilbao, de la que era además Agente, siendo tomador y asegurada la Comunidad que administraba, datos todos ellos que resultan del documento número 2 de la demanda, dejando con su **descuido** inerme a la comunidad ante los posibles eventos que pudieran suceder y que desafortunadamente se produjeron en tiempo en el que la Comunidad careció de seguro. Esta falta de cuidado y atención, esta negligencia en suma, de la administradora ... S.L., determinan sin mayores argumentos la **responsabilidad contractual** reclamada [...]».

## Incumplimiento de la Comunidad de Propietarios

Ahora bien, las obligaciones del Administrador no deben **confundirse** con las de la comunidad, por lo que **no se podrán imputar** al Administrador las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones que la comunidad no afronta. Es decir, en ningún caso debe responder el Administrador cuya actuación dependa directamente de la Junta. Por ejemplo, que el Administrador tenga la obligación legal de velar por el buen estado de las instalaciones y servicios de la finca no supone que tenga que **responder** de la falta de acometimiento de **obras necesarias** en el inmueble ni de los daños a terceros cuando no se acometan si fueron los propios comuneros los que se opusieron a **aprobarlas** o a sufragarlas.

Por ello el **Tribunal Supremo**, analizando la posible responsabilidad del Administrador en un supuesto de daños producidos por el mal estado de los elementos comunes, llegó a la conclusión de que **no existió** conducta negligente o descuidada por parte del Administrador, puesto que el deterioro no era perceptible: «no existen en autos datos o elementos que avalen la tesis de una conducta negligente o descuidada por parte del Administrador en la obligación de conservación y vigilancia de los elementos comunes. Así, no consta que en momento alguno en **junta de propietarios** o por

---

“En definitiva, el Administrador ha de desarrollar su gestión con la debida diligencia y cautela, de forma especialmente ordenada en el desempeño de las funciones que le son encomendadas por la Comunidad de Propietarios que le contrata”

---

algún **vecino** se manifestara al Administrador alguna queja sobre el estado de las cañerías, averías anteriores que hubieran de ponerle sobre alerta, ni tampoco que se **aprobara** en junta la necesidad de revisar el estado de las acometidas; y siendo así que su actuación tras la producción del siniestro estuvo provista de la debida diligencia, pues avisó inmediatamente a los servicios de reparación -así lo admite el presidente de la comunidad en acto de confesión a preguntas de la actora-, los cuales acudieron en el acto, no puede decirse que incurriera en actuación negligente alguna, habida cuenta, por otra parte, que la rotura se produjo en un tramo de la cañería que no estaba a la vista’» -**STS 5 de noviembre de 2001**-.

## Conclusión

Como hemos visto, el cargo del Administrado de Fincas se sustenta de manera primordial en la **confianza**.

Precisamente por esa relación de confianza, y sobre la base de la profesionalidad del Administrador de Fincas, se le exige el **cumplimiento** de sus funciones de forma prudente, atenta y diligente, en aras a buscar el máximo beneficio de la comunidad y evitarle daños.

En definitiva, el Administrador ha de desarrollar su gestión con la debida diligencia y cautela, de forma especialmente ordenada en el desempeño de las funciones que le son **encomendadas** por la comunidad de propietarios que le contrata●



**GRUPO MUTUA PROPIETARIOS**

*Más Protección*

Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

## Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004  
[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)





## Ayudas al alquiler para los jóvenes

# Bono alquiler y programa especial del Plan Estatal de la Vivienda 2022-2025

El cumplimiento de la garantía a “disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, derecho contemplado en el artículo 47 de la Constitución, ha sido desde siempre objeto de distintas ayudas públicas a determinados sectores, que ha sido necesario incrementar en estos últimos años debido a la crisis originada por la pandemia de COVID-19.

**BEGOÑA COSTAS DE VICENTE**

**Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos**

**S**i nos centramos en los **jóvenes**, las dificultades para acceder al mercado de vivienda en alquiler son máximas debido al bajo nivel de ingresos. La Encuesta Anual de Estructura Salarial del INE señala la ganancia media anual en 2020 de los trabajadores de entre veinte y veinticuatro años en **12.925,08 euros**; la ganancia media anual de los trabajadores de entre **veinticinco** y **veintinueve** años en 18.372,47 euros; y la de los de edad comprendida entre los treinta y treinta y cuatro años, en 21.321,13 euros, y todo esto deriva, a su vez, en la falta de **emancipación** hasta los 29,8 años, según datos de Eurostat.

Ante estas dificultades, el Gobierno aprueba el **Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**, con entrada en vigor el 20 de enero de 2022, a efectos de impulsar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda en alquiler. Por una parte, se crea el **Bono de Alquiler Joven** y por otra, se establece un



programa de ayudas específicamente para los jóvenes en dicho Plan Estatal.

El **Bono de Alquiler Joven** aparece regulado en el Título I del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, y será aplicable a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del **País Vasco** y **Navarra**, que tienen su propia competencia en la materia. Esta ayuda se reconoce con efectos del 1 de enero de 2022, aunque la fecha del reconocimiento fuere posterior, tal como establece la Disposición Adicional Primera del citado Real Decreto.

## Beneficiarios

**Los beneficiarios** Deben reunir tres características fundamentales. En primer lugar, tratarse de **personas físicas** mayores de edad, hasta treinta y cinco años, incluidos, en el momento de solicitar la ayuda, con nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.

---

“Si nos centramos en los jóvenes, las dificultades para acceder al mercado de vivienda en alquiler son máximas debido al bajo nivel de ingresos”

---

En segundo lugar, tratarse de un **contrato de arrendamiento de vivienda** regido por la **LAU 29/1994**, o de un contrato de cesión de uso. Si se trata de una **habitación** no es exigible que su formalización sea en los términos de la Ley 29/1994. Y, por último, los **ingresos anuales** deben ser iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples -IPREM 2022, anual 12 pagas, 6.948,24 €, límite anual, 20.844,72 euros-, incluidas las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada. En caso de **habitación**, solamente se considerará a la persona física arrendataria. No obstante, la Comisión de Seguimiento puede acordar que este límite sea superior a 3 veces el IPREM, en función del número de jóvenes que convivan en la vivienda.

Existen **excepciones** para conceder este bono, si el arrendatario es **propietario** o **usufructuario** de alguna vivienda en España, salvo que este derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota y se ha obtenido por **herencia** o transmisión **mortis causa** sin testamento, o bien no pueda disponer de la vivienda por causa de separación o **divorcio**, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o porque resulte inaccesible por razón de **discapacidad** de la persona titular o alguna otra persona de la unidad de convivencia. Igualmente, si existe parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador, o es socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

## Requisitos para acceder al bono

- Debe tratarse de la **vivienda habitual y permanente**, acreditado por certificado o volante de empadronamiento de las personas que tienen allí su domicilio.
- La **renta** de la vivienda igual o inferior a 600 euros mensuales, sin incluir anejos como plazas de garaje, trasteros o similares. En algunas Comunidades Autónomas existe posibilidad de incremento a 900 euros mensuales, por necesidad y acuerdo con el MITMA. En una habitación, igual o inferior a 300 euros mensuales, y podrá aumentarse hasta 450 euros.
- La **cuantía** y plazo de concesión, el importe será de 250 euros mensuales, y tendrá un plazo de dos años.
- **Justificación** con una periodicidad mínima semestral por parte del beneficiario, y en todo caso en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención. Se **acreditará**, por

---

“El tiempo determinará su eficacia, pero en un principio, entendemos que se exigen demasiadas condiciones concurrentes”

---

---

“Existen excepciones para conceder este bono, si el arrendatario es propietario o usufructuario de alguna vivienda en España”

---

cualquier medio admitido en derecho, el efectivo pago de la **renta arrendaticia** en todas y cada una de las mensualidades en que se haya recibido la subvención.

Además, de los requisitos anteriores, también debemos mencionar que cualquier **cambio en el domicilio** debe comunicarse en el plazo de 15 días desde el nuevo contrato, al igual que si se modifican las condiciones para obtener el Bono.

## Ser compatible con otras ayudas

El **destino** del bono es el pago de la renta arrendaticia y, en principio, **no cabe compatibilizar** con ninguna otra ayuda que puedan conceder las comunidades autónomas o entidades locales para este fin, salvo que estemos en estos tres supuestos especiales: personas beneficiarias especialmente **vulnerables**, personas perceptoras de **prestaciones no contributivas** de la Seguridad Social y beneficiarias del **Ingreso Mínimo Vital**. Y aquellas que hayan solicitado la ayuda del programa a las personas jóvenes y para contribuir al **reto demográfico** del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, ya que este último resulta compatible con el bono a tenor del art.55 y 56 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, donde la suma tendrá como límite el 75% de la renta arrendaticia.

## Tramitación del bono joven

La **gestión, ordenación y tramitación** de este bono corresponde a las **comunidades autónomas**, al igual que la resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del bono alquiler mediante convoca-



## El autoconsumo llega a tu comunidad.

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

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



**Energía 100 % verde** en la comunidad.



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



**Rebaja sustancial** del impuesto del IBI.



**Horas gratuitas** de consumo para los vecinos.

## Eficiencia e Innovación en tu edificio.

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

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



**Más transparencia.** La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.



**Mayor vigilancia.** Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.



**Buenas prácticas.** Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.



**Mejor gestión.** Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.

efiplus



## Contrata doméstica para tus administrados

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

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



**Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.



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



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



torias, que ya se han realizado en muchas de las comunidades.

Por otra parte, tal como señalamos anteriormente, el artículo 2 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, al establecer el ámbito territorial del Bono Alquiler Joven, exceptúa a **País Vasco y Navarra**. Respecto a la primera Comunidad, el programa GAZTELAGUN está destinado a favorecer la **emancipación** de las personas jóvenes entre **18 y 35 años**, mediante la concesión de ayudas directas para el abono de parte de la renta de su alquiler, regulado en **la Orden de 18 de diciembre de 2018 del consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda**, y en la modificación de la Orden de 17 de diciembre de 2019. Los requisitos son tener entre 18 y 35 años, titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, domicilio habitual y permanente, con un año de residencia ininterrumpida en la Comunidad Autónoma del País Vasco. La excepción será ser **propietario**, salvo que acredites no poder disfrutar de ella por causas de separación o divorcio u otros motivos, o tener vínculos familiares con la persona que alquila la vivienda -hasta tercer grado- o con su unidad familiar.

Respecto a **Navarra**, el requisito fundamental es tener entre 23 y 31 años y los ingresos mínimos serán 3.000 euros con un máximo de 20.000 euros, si es persona individual, y 30.000 euros si existe una unidad familiar con más de una persona, referidos al año cuyo periodo de presentación de IRPF haya concluido.

## Reto demográfico

Sin embargo, como decíamos en los primeros párrafos, no solo se ha aprobado el Bono de 250 euros mensuales de ayuda a los jóvenes, sino que además el Gobierno introduce el **Programa número 5 en el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico**. El **objetivo** del Plan Estatal es atender a los sectores más **desfavorecidos** de la población, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler, y en este caso incluye en el Programa 5, punto 1 la “Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.” En este

---

“Debe tratarse de la vivienda habitual y permanente, acreditado por certificado de empadronamiento de las personas que tienen allí su domicilio”

---

caso, nos encontramos ante una ayuda de hasta el **60% del alquiler**, a jóvenes menores de 36 años, y con una concesión por cinco años. Y tal como decíamos en líneas anteriores, el acceso a este programa es **independiente** de poder acceder al mismo tiempo al **Bono de Alquiler Joven**, siempre con el límite de no superar la suma de ambas ayudas el 75% de la renta arrendaticia. Se trata de una de las **excepciones** que aparece contemplada en el artículo 55 del **Real Decreto 42/2022**, de 18 de enero, estableciendo el artículo 56: “En el supuesto específico de **compatibilidad** con el Bono Alquiler Joven, referido en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo anterior, la cuantía de la ayuda será de hasta el 40 % de la diferencia entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. En todo caso la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa no podrá ser superior al 75 % del importe de la renta o precio de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se verá reducida en la cuantía necesaria. «

En **resumen**, dos ayudas diferentes para fomentar el mercado del alquiler de los jóvenes, que pueden solicitarse de forma **conjunta**, siempre que concurren los requisitos exigidos, ingresos, situación, renta... El tiempo determinará su **eficacia**, y cuántos **jóvenes** se han podido beneficiar de las mismas, pero en un principio, entendemos que se exigen **demasiadas condiciones concurrentes**, y unos límites de renta que en muchos lugares no se ajustan a la realidad ●



# El arrendamiento con opción de compra: un contrato para la nueva realidad

A raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 104, de 19 de febrero de 2020, hemos creído oportuno hacer un breve artículo sobre esta interesante y a la vez útil figura contractual llamada arrendamiento con opción de compra.

JOSEP MARÍA SPINET ASENSIO

Abogado

Un contrato de arrendamiento de vivienda puede contemplar la posibilidad de que el arrendatario o arrendataria pueda **adquirir** en propiedad y por compra, en un futuro no excesivamente lejano, aquella misma vivienda sobre la que recae el alquiler, haciendo uso de un derecho de adquisición, previamente configurado entre los **contratantes**, denominado opción de compra.

La figura es intuitiva y de fácil comprensión, si bien su mecánica y estructura ofrece en la práctica manifestaciones más **complejas**, sobre todo cuando su articulación descansa en una deficiente técnica contractual, lo cual le resta la necesaria **seguridad** y certeza que requieren los contratantes, que persiguen con el contrato obtener respuestas satisfactorias a los intereses en juego conforme a las diferentes contingencias que puedan acontecer durante la vigencia de esta concreta y específica relación contractual.

Para empezar, pondremos de manifiesto la necesidad de que el **derecho de opción** esté correctamente delimitado en sus **elementos esenciales**. Se tiene que precisar cuál es exactamente el precio de **compra** que se fija para el caso de ejercerse la opción por el beneficiario u optante del derecho y a la vez arrendatario del inmueble; cuál va a ser la **duración** de este derecho y el momento o **periodo temporal** de su ejercicio -que acostumbra a coincidir con el de la duración del derecho-; si es de **constitución onerosa o gratuita**, según se haya contemplado o no un precio o prima como contraprestación por la adquisición del derecho, y caso de que fuera onerosa, si la prima -p. ej. un 10% o 15% del precio de compraventa- se imputa o no a cuenta del precio de la **compraventa** de ejercerse válida y eficazmente la opción, solo se parcialmente, o nada; y, finalmente, determinar, igual que con la prima, si la renta que **abone** la persona arrendataria durante la vigencia del arrendamiento y hasta el válido y eficaz ejercicio de la opción de compra, se imputará o no a cuenta del precio de compraventa, o solo una parte, o que ello sólo ocurra durante unos años, los dos primeros por ejemplo, pero no así en los siguientes que se devenguen hasta el ejercicio del derecho de opción.

## Libertad de contratación

En fin, son muchas las cuestiones a tener en cuenta a la hora de configurar correctamente un contrato de arrendamiento con opción de compra. Estas que hemos mencionado son **esenciales**, y las más importantes, pero existen otras no menos importantes que también hay que considerar para que el **contrato** satisfaga correctamente los intereses de los contratantes y queden

---

●

“El contrato de arrendamiento con opción de compra comporta más obligaciones para el arrendador que para el arrendatario”

---

●



pocas cosas en el tintero; cuestiones que tendremos que completar con las reglas de la **autonomía privada y de la libertad de contratación**. Ponemos énfasis en este aspecto porque, por mucho que nos pueda resultar familiar y accesible esta figura contractual, conviene saber que no está **tipificada** ni dispone en el ordenamiento jurídico general de ningún régimen específico que la regule de forma completa y sistemática.

Es cierto que, en lo que concierne al arrendamiento, podemos acudir a las reglas de la legislación especial de arrendamientos urbanos, en concreto la **Ley 29/1994**, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y sucesivas modificaciones que se han ido aprobando durante los ya más de veinticinco años de vigencia. Pero no ocurre lo mismo con la **opción de compra**, menos cuando se configura como un derecho personal y se vincula y coliga con otro personal como es el arrendamiento.

## Un contrato atípico

El contrato de opción de compra es **atípico** (no tiene regulación autónoma en el ordenamiento jurídico). Aparece recogido de manera insuficiente en el Derecho Foral de Navarra en su Compilación de 1 de marzo de 1973; también en Cataluña, si bien considerado no como un derecho personal sino de naturaleza real dentro del género de los derechos reales de adquisición, en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña. Más allá de estas regulaciones, el contrato de opción de compra se encuentra huérfano de toda regulación específica, con lo cual, al margen de la proyección registral que le reserva el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, su correcta

---

“Conviene saber que no está tipificada ni dispone en el ordenamiento jurídico general de ningún régimen específico que la regule de forma completa y sistemática”

---

construcción descansa en los principios de la **autonomía de la voluntad** -art. 1091 C.ci.- y de **libertad de pacto** -art. 1255 C.ci.-.

El **Tribunal Supremo** ha tenido la oportunidad de manifestarse sobre el contrato de arrendamiento con opción de compra -STS de 6 julio 2001 -EDJ 2001/15262- y 3 abril 2006 -EDJ 2006/37225--, considerándolo como la inserción de una **cláusula** en un contrato de arrendamiento, mediante la cual se fija la facultad **exclusiva** del arrendatario de prestar su consentimiento en el plazo contractual señalado, para comprar la cosa objeto de arrendamiento.

Señala con este fin el TS, que el contrato de opción de compra puede ir **“incorporado”** a uno de arrendamiento de bienes inmuebles, relación cualificada en su conjunto como de un **“contrato atípico complejo”**, “en el cual el derecho de opción supone un plus en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario, y que consiste al adquirir la propiedad del bien arrendado, de manera tal que el carácter oneroso del contrato de arrendamiento también embebe la onerosidad del contrato de opción en él recogido” -STS de 15 diciembre 1997 -EDJ 1997/9779--; de esta forma, arrendamiento y opción de compra aparecen como “dos negocios jurídicos coligados, unidos formalmente en un mismo documento” -STS de 13 julio 1993 -EDJ 1993/7043--.

## Más obligaciones para el arrendador

El contrato de arrendamiento con opción de compra comporta más **obligaciones** para el **arrendador** que para el arrendatario. El arrendador, mientras se mantiene la opción, **queda obligado a mantener el precio**



## ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO

La mayor red de delegaciones propias en España con profesionales especializados para ofrecer las mejores soluciones a cada cliente



## TRANSPARENCIA

Instalamos **SISTEMAS ABIERTOS** plenamente interoperables sin coste adicional



## CALIDAD

Equipos de última generación homologados según la **norma UE** y verificación de todas las instalaciones



## INNOVACIÓN

**Oficina virtual** completa actualizada diariamente y **APP gratuita** para administradores de fincas y abonados



# Cerca de ti

PARA OFRECERTE  
**EL MEJOR SERVICIO**

Especialistas en **instalación, lectura y mantenimiento de contadores de agua, energía y repartidores de calefacción**



 **913 030 000**

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



---

“Hay que tener especial cuidado en procurar una redacción clara y precisa de este tipo de contratos, pues solo de este modo evitaremos encontrarnos litigando durante años en los tribunales de justicia”

---

**de compraventa** estipulado con el arrendatario y, por lo tanto, a abstenerse de llevar a cabo actos de disposición sobre el inmueble durante el plazo de vigencia del derecho, incompatibles con éste o que pongan en peligro su eficacia. Por ello normalmente se pacta una **prima** con el arrendatario, que le da derecho a bloquear el inmueble durante el tiempo acordado en el contrato. La **duda** de qué pasa con la prima se plantea cuando el arrendatario **desiste** del contrato de alquiler antes de expirar el **plazo** de duración del arrendamiento, pero no se ha estipulado nada sobre si la opción se mantiene o no en este supuesto. Y este es el debate en el que se centra la Sentencia del Tribunal Supremo citada al inicio de este artículo.

En el caso resuelto por el **Tribunal Supremo**, los arrendatarios comunicaron su voluntad de dar por **finalizado** el contrato de arrendamiento con opción de compra antes del **plazo pactado** en el mismo, e interpusieron demanda contra el arrendador ejercitando la acción de reclamación de devolución de la prima que habían satisfecho por la opción de compra.

El Tribunal Supremo considera que las partes no establecieron ninguna **consecuencia** por el supuesto que los arrendatarios decidieran no ejecutar su derecho de opción de compra, que es el que sucedió. El TS entiende que de las cláusulas del contrato de arrendamiento se deduce que, si el arrendatario no ejercitaba la opción de compra en el plazo establecido en el contrato, comportaba como consecuencia que perdía la prima satisfecha, a pesar de que el contrato no dijera nada al respecto.

## La prima, un perjuicio para el arrendador

A criterio del TS, es indiferente que los arrendatarios **desistieran** antes de alcanzarse el plazo de finalización del arrendamiento. La prima no deja de ser una contraprestación que juega en **perjuicio del arrendador** al bloquear la venta del inmueble y en beneficio del arrendatario al mantener a su favor un derecho de adquisición preferente. Esta contraprestación llamada prima, la entrega el arrendatario para que el arrendador no promueva la venta del inmueble. Mientras tanto el arrendatario, durante la vigencia del arrendamiento con opción de compra, puede renunciar expresamente al derecho de opción, y si es de su interés, puede dejar de ejercer el derecho y que el mismo quede **extinguido** por caducidad. Pero a pesar de todas estas facultades, inherentes a su derecho, lo que no le es dable hacer al **arrendatario**, si no es con la aquiescencia y conformidad del **arrendador** es, como acaba indicando el TS en estos supuestos, eludir la pérdida de la prima satisfecha en su momento como contraprestación por la adquisición del derecho de opción.

En el supuesto contemplado en esta resolución del Tribunal Supremo, el Juzgado de Primera Instancia consideró que el arrendatario que había desistido **anticipadamente** no tenía derecho al reintegro de la prima. La Audiencia Provincial de Barcelona revocó íntegramente la sentencia de instancia, entendiendo que sí correspondía el **reintegro** de la prima; y, finalmente, el Tribunal Supremo, como hemos indicado, apreció íntegramente el recurso de casación y revocó la sentencia de la Audiencia confirmando la de primera instancia, y ello en términos de decretar la **improcedencia** de la pretensión planteada con la demanda que dio origen al procedimiento de reintegro de la prima a la parte arrendataria.

En consecuencia, y para finalizar, indicar que hay que tener especial cuidado en procurar una **redacción clara y precisa** de este tipo de contratos, pues sólo de este modo evitaremos encontrarnos litigando durante años en los tribunales de justicia, con la incertidumbre de resultado y los elevados costes que ello supone●

# 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



## Administrador de palabras: el poder de la palabra

**Gestionar el tiempo, gestionar la frustración y gestionar la emoción frente a: ¡Tienes que ser más eficaz, más productivo, sonreír al cliente y aportar valor añadido en el despacho! Derramas, okupas, impagos, elegir presidente, ruidos, molestias y salir vivo e integro en el intento.**

**JAIME SANTAMARÍA VEGA**

**Escritor; Conferenciante/Formador; Consultor y Experto en desarrollo de proyectos y personas**

**S**on tantos los problemas y palabras que nos encontramos en el rellano de una comunidad como vecinos. A veces amenazas, otros insultos y en el mejor de los casos hacer frente a quejas y objeciones. **“Hacerse respetar pasa por respetarse a uno mismo”.**

**El administrador/a es un gestor de bienestar**, vela por el buen funcionamiento y el buen mantenimiento de las comunidades de propietarios. Cuida de ti, de mi, de nuestro entorno, de que nuestra vivienda esté al corriente de pagos, de que el ascensor suba y baje la noche de fin de año y todas las demás, de la limpieza, de la seguridad, de la eficiencia energética, de mejoras en fachadas y de otras mil cosas invisibles que los vecinos no ven y que disfrutan. Pero ... **¿Quién cuida del administrador/a de fincas? Las palabras** ¿Quién le arropa cuando se va a la cama después de una reunión en la



que le han llamado de todo? **Las palabras** ¿Quién vela por cómo se siente cuando ve y escucha a una multitud de vecinos discutir, gritar y faltarse al respeto? **Las palabras** ¿Con quién duerme un administrador/a de fincas la noche antes de una junta vecinal? Con **las palabras**. Porque tu súperpoder es el de la **palabra**.

## Somos palabras

Todos llevamos el peso de la vida en la espalda y son muy pocas las ocasiones que nos alivian y nos hacen sentir como si flotáramos, como si no lleváramos ningún peso, trabajar, tener familia y vivir pesa; no tenemos **tiempo**, en muchas ocasiones, para hacer tanto y tan bien como nos exigen y nos exigimos. A veces el suelo se tambalea y nos desmoronamos con él: frustración, **estrés**, **ansiedad**, fobias, miedos, inseguridad. No somos infalibles y llega un día en el que nos derrumbamos por completo. Alcanzar esa sensación que algunos llaman **paz interior** en tiempos de guerra de precios, de guerra post-pandémica y de guerra emocional con nosotros mismos y con los demás, se hace cada día más complicado. Unos lo llaman felicidad, otros bienestar subjetivo. Pero... ¿Cómo mantenerse en equilibrio cuando el suelo se tambalea y nosotros con él? Con palabras.

Somos palabras, estamos compuestos de palabras y construimos nuestro relato de vida con palabras. El

administrador/a de fincas, ese trabajador invisible, que sube contigo en el ascensor y al que nadie le **agradece** nada, hasta que un día algo hace perder el equilibrio: entran unos **okupas** o sube la cuota de la comunidad y los vecinos se acuerdan de él para “**decirle unas palabras**”.

En un mundo volátil, **complejo**, ambiguo y que desborda incertidumbre en el que nada parece ser lo que es, que cambia a una velocidad abismal y nos obliga a ser mas rápidos, a tomar decisiones aceleradas y a cargar con un peso emocional que nos destruye porque no nos ha dado tiempo a procesar ni a asimilar todo lo que nos ha ocurrido **con palabras**, en esos momentos... ¿Quién cuida del administrador? **Las palabras**.

Todos tenemos nuestras propias montañas, retos, objetivos y metas que alcanzar, pero todos sabemos que la cima de la montaña está en volver sano y salvo al campo base con la dignidad de hacernos respetar durante el proceso ¿Y cómo conseguimos esto? **Con palabras**.

## Un administrador de palabras

El administrador de palabras eres tú: ¿Cómo te hablas a ti mismo? ¿Cómo hablas a los demás? Un administrador de palabras es aquella persona que **escucha mucho** y habla lo justo, que utiliza un lenguaje positivo, que cui-

---

“Un administrador de palabras es aquella persona que escucha mucho y habla lo justo, que utiliza un lenguaje positivo”

---

da la vida, que cuida las relaciones y que con su lenguaje inspira a los demás, que hace de un lenguaje rico su forma de vida, cuidado y en **positivo**, que contagia a los demás su entusiasmo y que utiliza los silencios como si de palabras se trataran. Las palabras forman parte de lo que somos, de lo que piensan de nosotros. Pensamos en palabras y lo transmitimos en forma de **emoción**, el cómo nos sentimos, el cómo nos perciben y lo que transmitimos con nuestro lenguaje son indispensables para mantener las relaciones y **enriquecerlas**, en el despacho, por teléfono, por e-mail, con los compañeros y por supuesto con los vecinos.

El lenguaje positivo generará un ambiente más rico, más creativo y ayudará a evitar o en el peor de los casos a solucionar un **conflicto**, los conflictos se crean por falta de escucha, que es un silencio en negativo que destruye el lenguaje positivo.

Nuestras palabras son activadoras de vida y de **energía**, pero pueden dar vida y matar a la vez. Las palabras afectan al cerebro, se vinculan a recuerdos, ideas, emociones y cada una de ellas, según la usemos, evocará una emoción. En ti queda qué palabras usar y qué tipo de lenguaje utilizar, pero si alguna vez tienes la tentación de utilizar un lenguaje negativo, toma conciencia de ello, **cámbialo**, porque ese administrador de palabras eres tú.

Despertarse con palabras como alegría, sí, ilusión, pasión, fortaleza, gracias, escucha..., y meterse a la cama con palabras como agradecer, bien, resuelto, reto, solución..., nos ayudarán a conectar con las emociones, con el **bienestar** y con las ganas de trabajar con motivación, nos ayudarán a que cuando ante una adversidad o un momento de tensión o frustración, solo por el hecho de

pensar en esas palabras u otras que nos resulten **amables**, tendrán el mágico poder de cambiar la percepción de lo que tenemos enfrente y relativizarlo. Y entonces palabras como amor, amor propio, amor al trabajo, amor a los compañeros, a la vida... flotarán en nosotros y ese peso que es el **estrés** y la frustración o la propia vida cambiarán hacia algo que es bienestar con uno mismo y con tu profesión querido administrador/a.

## ¿Tú lenguaje es adecuado?

Las palabras operan en el cerebro y duelen en el cuerpo. ¿Tu lenguaje es bueno? ¿Es adecuado? **¿Puedes mejorarlo?** Las palabras duelen en las tripas, pero también vuelan y te hacen sentir mariposas en el estómago cuando alguien dice amor.

Los días felices escasean, pero un día nos levantamos por la mañana, nos miramos al espejo y nos decimos con **palabras**: “hoy voy a estar bien”, “nadie me va a perturbar”, “me voy a comer el mundo”. Para estar bien hay que tener predisposición, pero a veces con la **pre-disposición** no basta; un día camino de la oficina, una llamada, un pequeño gesto o un encuentro casual nos rompe el planteamiento y lo que habíamos planeado para nuestro día se rompe. Somos personas que se cruzan con otras personas. Llamadas, gestos, encuentros casuales... Nosotros también somos responsables de los días buenos y malos de los demás. Seamos facilitadores de **buenas palabras**, aun en situaciones incómodas, y recuerda que conocer lo malo de la tristeza nos ayuda a saborear lo bueno cuando es bueno y lo alegre cuando es alegre.

Valentía, voluntad, fortaleza, alegría, gracias, sí o amor son algunas de las palabras con las que un **administrador de palabras** se tendría que levantar e ir a dormir todos los días y no olvides que el orden de las palabras sí que altera el producto, así que tú elijas cuál es tu palabra.

Queda dicho con palabras. Queda escrito con palabras. De ti depende saber darla, saber quitarla y, sobre todo, cómo y cuándo usarla.

**¿Cuál es tu palabra? La mía hoy, en este artículo ...**  
**Tú ●**





Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

### AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2023"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2023", cuyo importe es de 26,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

La Agenda 2023 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

#### BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ..... ejemplar/es de la Agenda "Administración de Fincas 2023" a 35,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

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

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

Nombre y Apellidos .....

Nombre de la Sociedad .....

Teléfono.....Email.....

Dirección .....

C.P.....Población.....Provincia.....

Nº Colegiado .....DNI/NIF .....

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

ALICANTE

**Nueva Junta de Gobierno**



El pasado 28 de junio fue nombrada la nueva Junta de Gobierno, presidida por **María del Mar Rodríguez**, que, en los 53 años del Colegio de Administradores, es la primera vez que lo preside una mujer.

Nueva Junta de Gobierno:

Presidenta

**María Mar Rodríguez Martínez**

Vicepresidenta 1º

**Juan Carlos Clement Ardila**

Vicepresidenta 2º

**Belén Sánchez González**

Vicepresidenta 3º

**Fernando Brotons Cantó**

Secretario

**José Climent Serna**

Tesorera

**Trinidad Barberá Riquelme**

Contador-censor

**Sergio Candela Saval**

Vocal 1º

**Mª Isabel Triviño Plaza**

Vocal 2º

**Gabriel Brevía Miró**

Vocal 3º

**Fco. José Tomás Bustamante**

Vocal 4º

**Pepe Torres Reus**

Vocal 5

**Marco Antonio González Gómez**

Vocal 6º

**Joaquina García Lorente**

Vocal 7º

**Ernesto Valero López**

Vocal 8º

**Carmen Gea Zaragoza**

Vocal 9º

**Federico López Benito**

Vocal 10º

**Víctor J. Escribano Martínez**

**Jornada de formación**

El Colegio ha celebrado una Jornada de Formación a cargo de **Vicente Magro**, magistrado de la sala segunda del Tribunal supremo. El título de la ponencia fue “**Jurisprudencia del Tribunal Supremo 2022 en materia de Propiedad Horizontal. Problemas actuales en Comunidades de Propietarios y soluciones**”. Se inscribieron más de 60 colegiados entre presencial y streaming.

ARAGÓN

**Jornada Informativa Movilidad Eléctrica Urbana**



Dentro de los actos programados durante la **Semana Europea de Movilidad Sostenible**, en La Calle Indiscreta, espacio de educación y sensibilización ambiental del Gobierno de Aragón, se celebró una jornada sobre movilidad eléctrica urbana en la que diferentes **profesionales** del ámbito aportaron su experiencia, informaron, asesoraron y aclararon dudas de los asistentes.

El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón participó representado por su presidente, **Miguel Ruiz Lizondo**, que habló sobre instalación de puntos de recarga para coches eléctricos en garajes comunitarios.

**Firma convenio de Colaboración entre Conversia Consulting Group**

Nuestro colegio y Conversia Consulting Group han firmado un acuerdo de colaboración para fomentar la adaptación a la normativa vigente en materia de **protección de datos** de los Administradores de Fincas Colegiados, así como la de las comunidades que estos administran.

El acto de la firma del acuerdo tuvo lugar en la sede de CAF Aragón el, y participaron el presidente, Miguel Ruiz Lizondo y el manager del canal de AAFF de Conversia, **Joan Rodríguez**.

ÁREA SEGUROS, CONSEJO GENERAL

## ¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

Ponemos a tu disposición una plataforma tecnológica que permite a todos los administradores de fincas colegiados, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad:

Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica, Salud, Ciberriesgos...

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

Unidos por ti, unidos para ti

**brokalia.com**  
CLICKI FINCA SEGURO

**JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS

**Ferrer & Ojeda**  
INSURANCE PARTNERS

**BALEARES**

## II Jornada de Puertas Abiertas de Asesoramiento a la Ciudadanía



Se ha celebrado en la sede del Colegio de Baleares la “**II Jornada de Puertas Abiertas de Asesoramiento a la Ciudadanía**”, celebrada de manera presencial, donde los ciudadanos interesados acudieron para realizar **consultas** relacionadas con nuestro sector profesional, tanto respecto a arrendamientos urbanos, como relacionadas con la Ley de Propiedad Horizontal.

Con esta jornada el Colegio quería dar a conocer, aún más, el **trabajo** de los administradores de fincas y su Colegio. En esta ocasión, más de 25 ciudadanos acudieron a esta jornada, y fueron atendidos por 7 colegiados/as.

### Acto entrega de credenciales

El Colegio organizó un acto para la entrega de Credenciales a los colegiados/as. El presidente, **Antonio**

**Jaume**, entregó varios Siurells de Plata -figura típica de Baleares-, a los profesionales que cumplieron 25 años de profesión, así como distintos diplomas y carnets a los nuevos profesionales y oficiales habilitados.

**BARCELONA Y LÉRIDA**

## Campañas TV



“**La llave de tu vivienda**” y “**Sale el sol para ti, aprovéchalo**”, nuevas campañas de comunicación con spot televisivo.

El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida, junto con los colegios de **Girona** y de **Tarragona**, han lanzado una campaña de comunicación con un doble objetivo: por una parte, potenciar la figura del/a Administrador/a de Fincas, pero con un aire más moderno y destacando los puntos fuertes de la profesión; por otra parte, insistir en un tema muy presente y donde nosotros, como profesionales, estamos muy inmersos: el **autoconsumo energético**.

Para ello, se han diseñado dos visuales y eslóganes diferentes y como novedad, se ha creado un breve spot

televisivo que se ha difundido en La Xarxa, una **plataforma multimedia** que proporciona contenidos y servicios a más de 200 radios, televisiones y medios en línea locales de todo Cataluña.

Otras de las acciones publicitarias han estado en **redes sociales**, Google Ads, display en medios digitales como La Vanguardia, El Periódico, El Segre, Diario de Tarragona y El Punt Avui, y falcas radiofónicas emitidas también en La Xarxa.

Además, todas estas acciones de publicidad conducen a una misma landing page informativa: <http://la-claudelteuhabitatge.cafbl.cat/>.

**CÁDIZ**

## IV Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión Paco Gil

El Colegio ha celebrado el “**IV Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión Paco Gil**”, una cita esencial para los profesionales y que rinde homenaje al compañero **Paco Gil**.

Tras presentar a la actual Junta de Gobierno, la jornada arrancó con una interesante ponencia impartida por **Jorge Lidón, Salvador García** y **Eduardo Martínez**, de Fain Ascensores y SCI Control & Inspección, sobre la nueva norma-

tiva de ascensores. Posteriormente, **Raúl Arango** y **Sergio Pérez**, de ECOPRO Ingenieros, nos hablaron de comunidad sostenible, ecoviviendas y eficiencia energética.

La jornada formativa acabó con la ponencia “**Análisis de las últimas modificaciones de la L.P.H**”, impartida por **Luis Ruiz Giménez**, Asesor Jurídico del Colegio.

La Jornada contó con la presencia de Mercedes Romero, vicepresidente del Consejo Andaluz de Colegios

de Administradores de Fincas.

## Junta de Gobierno: Asuntos de interés

La Junta de Gobierno del Colegio considera de suma importancia



abordar los **Fondos Next Generation** para las rehabilitaciones de las viviendas, unas ayudas europeas “que pueden adecuar las viviendas a un ahorro energético generalizado” como afirma **Carlos de Osma**, presidente de nuestro colegio.

Tal y como destaca **Carlos de Osma**, en nuestro colectivo “gestionamos casi el 80% de las viviendas, por lo que cualquier intranquilidad que se pueda dar en la ciudadanía debemos darles voz a las instituciones públicas”.

# 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

## CÓRDOBA

## XXX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas

El Colegio de Córdoba es el encargado de organizar estas jornadas andaluzas, que promociona el **Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas**, y que se celebrará durante los días **24 y 25** de marzo de 2023.

Como es habitual, estas Jornadas itinerantes versarán, en la parte formativa, sobre asuntos de latente y novedosa **actualidad** que nos ayuden al desempeño de nuestra ardua labor profesional colegiada, introduciendo **materias** que incidirán en los cambios que ya tenemos y los que se nos avecinan de manera inminente, todo con miras a una mejor y mayor relación tanto con

nuestros administrados como con proveedores, es por ello que hemos elegido como lema de las presentes jornadas **“Renovando con energía”**.

La formación y reciclaje de nuestro colectivo colegiado, es uno de los mayores y **principales** empeños que promueve la actual Junta de Gobierno de nuestro Consejo An-

daluz de Colegios, siendo las Jornadas Andaluzas fiel referente entre los compañeros y compañeras de nuestra Comunidad Autónoma. Por este motivo deseamos dedicarlas como pequeño homenaje y reconocimiento a nuestro querido amigo y compañero **José E. Bravo García**, quién con tanto cariño y desvelos sirvió, durante tantos años a nuestro Colegio.

Os animamos para **que reservéis estas fechas** para que, juntos podamos participar con el resto de compañeros ocasión nos brinda, para así, promover las buenas relaciones entre compañeros/as familiares y acompañantes que deseen participar y acompañarnos. Es por ello que la comisión organizadora se afana en preparar un sugerente programa de acompañantes, que no dejará indiferentes a los que de él disfruten, teniendo como incomparable marco la hermosa ciudad de Córdoba, única ciudad en el Mundo con cuatro Patrimonios de la Humanidad.

## EXTREMADURA

## Jornada ITC

El Colegio de Extremadura mantiene sus **cursos y jornadas** para la formación de los profesionales, y han celebrado una jornada sobre la nueva **ITC de los ascensores**, tan importante para los próximos años. La ponencia fue impartida por **Carmela Lavandeira**, vicepresidenta

del Colegio de Galica, que explicó, también, como abrir nuevas líneas de negocio en los despachos profesionales a través de la incorporación de la administración de arrendamientos.

El **director de general de Arquitectura de la Junta de Extremadura, Alfonso Gómez Goñi**, impartió unas jornadas sobre las líneas de ayudas y subvenciones para la **rehabilitación energética** en las comunidades de propietarios, además de explicar el proceso de digitalización de Extremadura.

También han celebrado la jornada **“Pinceladas sobre las modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal”**, impartida por **Francisco Manuel Luengo**, asesor jurídico del Colegio de Extremadura, donde se informó de las últimas modificaciones que han afectado a esta norma, siendo todo un éxito con todas las plazas cubiertas.

En el plano institucional, se han mantenido varias reuniones con diferentes cargos de la **administración de entidades locales y autonómicas**, priorizando las buenas relaciones del Colegio con las distintas instituciones públicas.

## HUELVA

## Reunión del CGCAFE y el Grupo Socialista en el Senado

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva,





**Alejandro Chamorro**, participó en un encuentro con el Grupo Socialista en el Senado, junto con el presidente del Consejo General, **Pablo Abascal**, el presidente de honor, **Salvador Díez Lloris**, el secretario **Fabian Huguet**, y el secretario general, **Carlos Domínguez**.

Se reunieron con el senador socialista onubense **Jesús González Márquez** y la senadora extremeña **María Isabel Moreno Duque** para abordar asuntos de actualidad relativos a nuestra profesión, como la redacción de la nueva LPH, la aprobación de la tarifa reducida de gas a las comunidades de propietarios y otras leyes que afectan a los administradores de fincas.

**Alejandro Chamorro** agradeció “la buena predisposición a escuchar y las gestiones realizadas por dichos senadores de la Cámara Alta para nuestro colectivo, y de las que nos informaron puntualmente”.

## Los colegiados se informan sobre el Plan Ecovivienda

El delegado territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, **José**

**Manuel Correa**, trasladó ayer a los representantes de los colegios profesionales implicados en el **Plan Ecovivienda** los próximos pasos a dar, días después de abrirse el plazo para la presentación de solicitudes, el 17 de octubre.

Ese plazo termina en **junio de 2023** y hay que recordar que estas importantes ayudas de hasta el 80% son para la **rehabilitación** a nivel de edificio, la mejora de la eficiencia energética en viviendas, elaboración del **libro del edificio** existente y la rehabilitación y redacción de proyectos de rehabilitación.

Estas subvenciones - cuyo gasto se podrá desgravar- se enmarcan en el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia nacional**, y en la Comunidad Autónoma de Andalucía fueron convocadas mediante la Orden 26 de septiembre de 2022 publicada en el Boja número 190 de fecha 3 de octubre de 2022.

## LAS PALMAS

### Convenio con Aspira Comunicaciones



El Colegio de Administradores de Fincas Las Palmas ha formalizado

Convenio de Colaboración con la empresa **Aspira Comunicaciones**, la cual se ha encargado de desarrollar un programa informático, así como los equipos para la instalación de un **tablon de anuncios** digital para comunidades de propietarios, el cual facilitara la **gestión** e información del administrador de fincas con los **propietarios** de forma inmediata, siendo visible para todos los **propietarios** e **inquilinos** de la comunidad. El mismo puede estar patrocinado por empresas que estén interesadas, apareciendo su logo en dicho tablón de anuncios, así como el logo y datos de contacto del Administrador de Fincas que lleve la gestión de la Comunidad.

## MADRID

### CAFMadrid y APECAE firman un acuerdo de colaboración



El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid- y la Asociación Española de Empresas Lectoras de Contadores de Agua y Energía -APECAE- firmaron un acuerdo de colaboración a través del cual contemplan unas líneas de **actuación comunes** en

base a la consecución de una serie de objetivos. Entre ellos, **sensibilizar** y **trabajar** en la promoción de iniciativas, estudios y jornadas e intercambiar servicios para beneficio de colegiados y asociados.

El convenio, que ha sido ratificado por **Isabel Bajo**, presidenta del CAF Madrid, y **Pilar Martín**, su homónima en APECAE, se enfoca en el desarrollo de actividades de interés general relativas a edificios y viviendas particulares.

**MÁLAGA Y MELILLA**

**XXXI Curso Francisco Liñán**



Más de 140 administradores de fincas y miembros de despachos profesionales de colegiados asistieron al **'XXXI Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán'**, en la localidad malagueña de Estepona.

En la inauguración participó el presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, y máximo responsable de la organización de este curso, **Manuel Díaz**; el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, **José**

**Feria**; el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Pablo Abascal**; el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Manuel Jiménez**; el concejal de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Estepona, **Daniel García**; y el Presidente de Honor del Colegio de Málaga y Melilla, y a la postre quien da nombre a este importante curso, **Francisco Liñán**, quien tuvo palabras muy cariñosas para todos los asistentes.

La primera ponencia corrió a cargo del abogado y asesor jurídico del CAF Málaga, **Francisco González Palma**. **'Votaciones: mayoría simple, mayorías cualificadas y unanimidad'** fue el título de la primera conferencia del evento. La tarde del viernes la cerró la magistrada de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga, **María Isabel Gómez Bermúdez**, con la ponencia **'Contrato de reserva, contrato de arras, contrato compraventa, contrato alquiler con opción a compra'**.

El segundo día empezó con otro magistrado, en este caso **Pedro Molero Gómez**, presidente de la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Málaga, quien abordó **'La responsabilidad penal del Administrador de Fincas en el desarrollo de su profesión'**.

Uno de los temas de los que más se habla en España en los últimos meses también tuvo su espacio: la energía. Así, la responsable del ca-

nal de Administradores de Fincas de Endesa, María Hernández, explicó las últimas novedades sobre la instalación de placas fotovoltaicas, puntos de recarga y otras fórmulas de ahorro en las comunidades de propietarios.

**MURCIA**

**Feria de la Sostenibilidad y Rehabilitación**



El Colegio de Murcia ha participado, como miembro del Comité Técnico Organizador de FECONS 20.30 - Feria de la Construcción, Sostenibilidad y Rehabilitación-, que se ha celebrado en IFEPA- Palacio de Ferias y Exposiciones de la Región de Murcia.

Con un parque residencial envejecido, la **rehabilitación** de viviendas y edificios se erige como un subsector económico al alza, en el que el Administrador de Fincas posee un papel **fundamental**.

Este evento ha supuesto una cita obligada para el sector de la construcción, y durante sus tres días de duración se ha mostrado como escaparate de tendencias, donde han confluído diseño, nuevos materiales, maquinaria, equipamiento, tecnología y **sostenibilidad**, muy útiles de



conocer de cara a las propuestas de reformas o soluciones rehabilitadoras que se deberán ir implementando en los **edificios residenciales**, para subsanar las deficiencias constructivas y/o mejorar la eficiencia energética de los inmuebles, sobre todo de los más antiguos.

El CAF Murcia, como miembro del Comité Técnico organizó una charla informativa dirigida al público asistente a la Feria sobre las **ayudas destinadas a la rehabilitación energética** en el sector residencial dentro del marco de los fondos europeos Next Generation, en la que intervino como ponente **José Francisco Lajara Martínez**, Director General de Vivienda de la Región de Murcia, junto con **Antonio Ruiz Ortega**, miembro de la Junta de Gobierno del CAF Murcia, que se encargó de la presentación y moderación de la conferencia.

**SEVILLA**

**Otoño formativo**



El CAF de Sevilla apuesta por la **formación continua** de sus colegiados, ofreciendo cursos y jornadas que facilitan su adaptación a las nuevas necesidades. Se

ha desarrollado la **Jornada Informativa aplicada al Autoconsumo**, dedicada a resolver las dudas que genera la Ley de Propiedad Horizontal respecto a la instalación en las Comunidades de Propietarios

de placas fotovoltaicas, una forma de generar energía limpia cada vez más demandada por los comuneros. En ella participaron representantes de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, la Agencia Andaluza de la Energía y el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Sevilla, de manera que los administradores de fincas colegiados y oficiales habilitados pudieran tener una visión del autoconsumo desde las más variadas perspectivas.

El Colegio también acogió un doble taller formativo dedicado al **“Proceso monitorio: la reforma operada por la Ley 10/2022 de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria”**, y la **“Actuación del Administrador de Fincas ante los vicios o defectos constructivos en el edificio”**, impartidas por abogados y colegiados en ejercicio.

**TARRAGONA**

**El Colegio participa en una sección mensual en Radio Tarragona**

El presidente del Colegio, **Fabián C. Huguet**, abrió la sección explicando la figura del Administrador de Fincas y el papel que tienen en una comunidad, definiendo cuáles son sus **responsabilidades**.



En próximos programas se abordarán las subvenciones, inspecciones obligatorias y la morosidad. Intervendrá también **Ana Bozalongo**, asesora y vicepresidenta del Colegio, y analizará como se toman los acuerdos y su impugnación en una Junta de Propietarios. También tratará de lo que se puede reflejar en un **acta** de una asamblea comunitaria, qué consecuencias tiene la **abstención** o la ausencia en una reunión comunitaria.

Posteriormente participará **Leandro Riquelme**, secretario del Colegio, que informará sobre las funciones del administrador de fincas, el presidente y la junta de propietarios.

La vocal del colegio **Ainhoa Insa** ofrecerá una serie de recomendaciones sobre la gestión de la luz, el gas, el agua y todo lo que conlleva la eficiencia energética, y **Òscar Busquets** hablará de la ocupación y que puede hacer la comunidad de propietarios en estos casos.

**TENERIFE**

**El IV Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas celebrado en La Palma supera todas las expectativas**

Cambiar, adaptarse y ofrecer soluciones a los clientes. Fue el mensaje generalizado en las intervenciones



en el IV Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas, celebrado en Santa Cruz de La Palma. El alto nivel de las ponencias, unido al atractivo programa de ocio que pudieron disfrutar los 200 congresistas y acompañantes, llevaron a decir al presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE-, **Pablo Abascal**, que el Encuentro superó todas las expectativas.

El evento fue inaugurado por los presidentes de los CAF de Santa Cruz de Tenerife, **Luis García**, y de Las Palmas, **Rosario Molina**, así como por la concejala de Turismo y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, **Carla Rodríguez**.

A continuación, y bajo el lema “**Conecta2. Enciende tu lado empresarial**”, que sirvió para analizar los retos de la pequeña empresa -empresa familiar en la mayoría de los casos-, se fueron sucediendo las interesantes ponencias del director del Plan Estratégico del CGCAFE, **Amable Rodríguez Álvarez**; el presidente de Binter Canarias, **Rodolfo Nuñez**; el coordinador y tutor del Máster en Innovación y Marketing Turístico Digital, **Rafael Mesa**; el formador y conferenciante **Miguel Ángel Guisado** y el gerente de Bodegas El Lomo, **Francisco Borja de Mesa Manrique**.

En la clausura, se proyectó un vídeo

sobre la reciente erupción del volcán en La Palma como **homenaje** a la **población** de la isla y en reconocimiento a los **profesionales** que siguen gestionando la situación post catástrofe, y en general a todos los administradores de fincas de España cuya labor en este tipo de situaciones es poco o nada valorada por las autoridades.

**VALENCIA Y CASTELLÓN**

**Convenio con la Conselleria de Vivienda por el Administrador de Fincas de Oficio**



El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, **Héctor Illueca**, el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, **Sebastián Cucala** y la vicepresidenta del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, **María del Mar Rodríguez**, han firmado un convenio de colaboración para mejorar las condiciones de **gestión** de los edificios en régimen de propiedad horizontal que presentan **vulnerabilidad social, económica y arquitectónica**.

**Illueca** ha destacado que en su departamento son conscientes de los tiempos «complicados» que «multiplican» los problemas sociales y económicos que «incrementan» las situaciones de vulnerabilidad. «De ahí que sea fundamental poner a disposición de las comunidades más **vulnerables** mecanismos para que puedan regularizar sus situaciones administrativas y, de esa manera, acceder a todas las ventajas que esa normalización puede suponer, como son las ayudas públicas en el ámbito de la vivienda», ha insistido. En esta línea, ha agradecido «el compromiso e implicación» del Consejo Valenciano de Administradores de Fincas ya que, con este convenio, «ayudará a resolver el **abismo social** que hay en determinados sectores de la sociedad, sectores que son los que más necesitan a la Administración, pero que suelen ser lo que más alejados están de ella por culpa de la burocracia».

Por su parte, **Sebastián Cucala** ha asegurado que este convenio es «altamente positivo» debido, «principalmente», a dos factores. Por un lado, «por el **respaldo institucional** a la función del administrador de fincas colegiado como **agente fundamental** para atender las necesidades de los propietarios y de los inmuebles constituidos como comunidades». Y por otro, dada «la implicación de los administradores en la atención de las necesidades de las comunidades vulnerables o en riesgo de vulnerabilidad».

Un gesto  
que lo cambia  
todo

**¿Subes?**



# OTIS

GEN2 FLEX+



## Un ascensor adaptable

Donde cabían 4, ahora caben 6



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



### Mayor capacidad

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



### Huecos mínimos

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



### Servicio global

- Asesoramiento legal
- Instalación
- Financiación
- Mantenimiento