
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 202
4º trimestre 2022

ENTREVISTA:

**“LOS CIUDADANOS ESTÁN POR LA
LABOR DE GENERAR COMUNIDADES
ENERGÉTICAS, AUNQUE AUN HAY
ALGUNAS TRABAS DIARIAS DE
ORDEN ADMINISTRATIVO CON LAS
COMPAÑÍAS ELÉCTRICAS QUE NO
SIEMPRE AGILIZAN LA TRAMITACIÓN”**

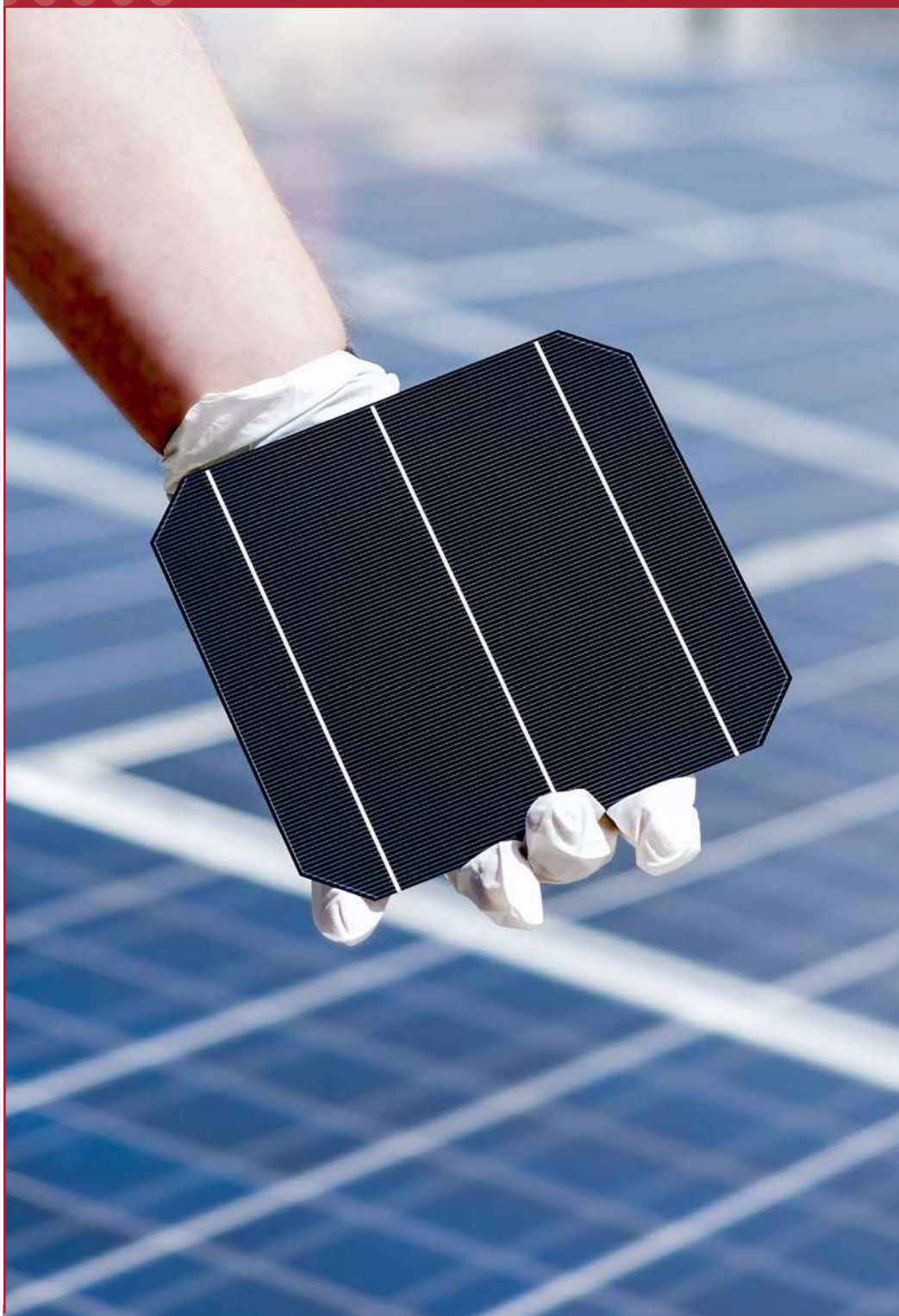
**INSTALACIÓN “EX NOVO” Y
ACTUALIZACIÓN DEL ASCENSOR**

**CÁMARAS DE VIDEOGRABACIÓN Y
DERECHO A LA INTIMIDAD**



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



¿Y PARA EL FUTURO?: SEGUIR INNOVANDO

932.337 personas han visualizado las campañas digitales realizadas por la Comisión de Imagen Profesional del Consejo General, campañas elaboradas para que la ciudadanía conozca la actividad profesional de los administradores de fincas colegiados respondiendo, con la elaboración de guías y artículos sobre diversas materias, a las cuestiones más importantes planteadas sobre la administración de un bien tan preciado como es la vivienda y el edificio en el que conviven. Podemos considerar que esta política comunicativa ha sido un gran éxito, y la Comisión de Imagen Profesional seguirá trabajando y desarrollando esta línea de actuación informativa.

El Pleno del Consejo General también ha aprobado su **Plan Estratégico de Comunicación**, que tiene como **objetivo** reorganizar y **optimizar** nuestras herramientas de comunicación para dar a conocer la labor y el valor que podemos aportar a nuestros colegiados/as, sus colegios territoriales y, por supuesto, a la **ciudadanía**. Tenemos por delante un proyecto **apasionante** con el que comienza el camino hacia una comunicación más eficaz, más **responsable** y adaptada a los nuevos tiempos y a las nuevas tecnologías.

El futuro de las profesiones está y estará muy condicionado por cómo apliquemos las **nuevas tecnologías**

a nivel profesional, colegial y, fundamentalmente, de la relación con los ciudadanos. Pero estos cambios tan profundos han de contribuir a que la información siga siendo de la **máxima calidad**, porque consideramos que formatos tan innovadores como los que estamos analizando, con sus reglas y normas propias a nivel comunicacional, no han de ir en detrimento del contenido que se ofrece a los consumidores y usuarios. Las nuevas tecnologías son una herramienta muy importante para transmitir **contenidos** e imagen profesional, pero si estos carecen de la rigurosidad requerida, el efecto conseguido será el contrario del que se había pretendido, por lo que seguiremos apostando por la calidad informativa en las comunicaciones del Consejo General.

Transparencia y profesionalidad

Nos corresponde dotar a esta Plan de Comunicación del contenido adecuado para que cuando los ciudadanos la vean, la asocien a los valores que nuestras instituciones colegiales representan: **eficacia, formación, honestidad, responsabilidad**. Entre todos debemos conseguir que la imagen con nuestros 38 puntos sea un referente social, institucional y profesional. Y para ello es fundamental la **intercomunicación** con la ciudadanía a través de las nuevas herramien-

tas tecnológicas.

No hay que olvidar que la **exposición social** a la que nos enfrentamos es considerable, y que cualquier campaña informativa que realizamos es analizada en **profundidad**, por lo que la **transparencia** debe de ser uno de los requisitos imprescindibles en nuestro protocolo de actuación, porque no podemos olvidarnos que en la comunicación “online” no son las **protagonistas** las organizaciones, sino los ciudadanos. Esta transparencia conlleva dar respuesta a los interrogantes que se nos plantean desde la profesionalidad y el rigor informativo.

¿Y para el futuro? Hay que seguir, sin duda alguna, innovando, analizando las nuevas plataformas digitales, si son o no las adecuadas para nuestra organización profesional y lo que queremos **transmitir**, y cuáles van a ser las más demandadas en un futuro. Porque no hay que olvidar que en el mundo de la comunicación todo queda demasiado pronto **obsoleto**, y no debemos permitir que el futuro nos encuentre **anclados** en las viejas tecnologías sin haber previsto por dónde irán las nuevas. Tenemos muchas cosas que decir. **No dejemos que otros las digan por nosotros**. Y este Plan de Comunicación aprobado por el Consejo General es, solo, el primer paso ●

SUMARIO



Vicente Magro, magistrado del Tribunal Supremo, analiza la viabilidad de la instalación de cámaras de videograbación en las viviendas, comercio o vía pública, y la posibilidad de la utilización del contenido de lo grabado como prueba en un procedimiento judicial.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

10

ENTREVISTA

16

PROPIEDAD HORIZONTAL

22

ESPECIAL

35

ARRENDAMIENTOS URBANOS

42

NOS INTERESA

56

NOTICIAS COLEGIALES

60



¡Síguenos en las Redes Sociales!

www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral

@CgcafeAaff



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

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Pablo Abascal González, Manuel Jiménez Caro, Jesús Luque Borge, José Antonio Oria Cordero, Noelia Mochales Modroño, Ariana Feriche Nedderman y Carlos Domínguez García-Vidal.

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

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

Diseño: Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** info@medinavilalta.com

Impresión: Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 66. **E-mail:** 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".



PLENO DEL CONSEJO GENERAL

Aprobado el Plan Estratégico de Comunicación del CGCAFE

El Pleno del Consejo General ha aprobado su Plan Estratégico de Comunicación, que desarrollará la empresa de comunicación “Microbio” y que ha fijado, como temas esenciales, potenciar la comunicación con los colegios territoriales y el conocimiento de CAFIRMA y CONECTA.



De izquierda a derecha, Fernando Álvarez, Sebastián Cucala, Antonio Jaume, Isabel Bajo, Peio Mendía, Pablo Abascal, Fabian C. Huguet, Enrique Vendrell, Mariano Hervás, Manuel Jiménez e Isabel Ocaña, miembros de la Junta de Gobierno del CGCAFE

El primer objetivo es **reorganizar** y optimizar las herramientas comunicativas para dar a conocer la labor y el valor que el CGCAFE puede aportar a los colegiados/as sus colegios territoriales y a la ciudadanía. El segundo objetivo es potenciar el uso de **CAFirma** y **CONECTA** entre los administradores de fincas colegiados para aumentar nuestro reconocimiento de marca profesional.

Además, un reto fundamental es **fomentar la colegiación** para que se conozca el trabajo que realizan los administradores de fincas colegiados y se puedan lograr nuevas altas en los colegios territoriales.

En este Pleno también se informó sobre las actividades realizadas en **CEPI** -Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias-, se presentó el **Informe del Pre-**

sidente, en el que se detallaron las reuniones mantenidas con distintas administraciones públicas y grupos parlamentarios para tratar sobre temas de actualidad, de interés **profesional** y para la **ciudadanía**, y se aprobó la composición de las distintas comisiones de trabajo del CGCAFE, integradas por los colegiados/as propuestos por los colegios territoriales.

Peio Mendia, tesorero del CGCAFE, ha participado en CONAMA 2022

La revisión de la Directiva de Eficiencia Energética en la Edificación -EPBD- como palanca para la acción coordinada

Junto a **Peio Mendia** participaron en el debate **Begoña Serrano** -directora del Instituto Valenciano de la Edificación-, **Miguel García Tejera** -director técnico de la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción-; y **Marta Vall-Llosera** -presidenta del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España-, quienes analizaron las oportunidades de la directiva de la eficiencia energética si se lograran los objetivos, y cómo implicar a la ciudadanía para que demande una edificación eficiente.

Albert Cuchí i Burgos, de la UPM, presentó la mesa redonda, abriendo el debate sobre la mejora de las propiedades energéticas de los edificios y la rápida certificación energética. Él lo tiene claro: “Si todos los edificios y sus electrodomésticos hubiesen sido de clase A en 2013 nos habríamos ahorrado **10.000 millones de euros** en combustibles fósiles, recortes en educación y sanidad. Los parques de edificaciones sin eficiencia energética causan dolor. Dolor social”.

Peio Mendia manifestó que “es muy importante contar tanto con **ayudas sociales** para paliar la pobreza energética como con pautas claras, aun si eso implica que se

deban de tomar **soluciones políticas** difíciles y hacer leyes de obligado cumplimiento que sean impopulares”.

Tanto **Mendia** como **Serrano, García Tejera y Vall-Llosera** consideran que es imprescindible que la ciudadanía se conciencie de la necesidad de la descarbonización en nuestros edificios y la rehabilitación energética, porque como explicó **Begoña Serrano**: “Si algo he aprendido tras todos estos años en el sector es que sin usuario, no hay rehabilitación”.



De izquierda a derecha, Begoña Serrano, Miguel García Tejera, Marta Vall-Llosera y Peio Mendia

¿Quieres estar al día de todas las novedades de la profesión?

Multienergía Verde organiza cada trimestre una **jornada de formación online** en la que nuestro departamento de formación te resumirá en **solo 25 minutos** todas las novedades del sector:

- Nueva normativa
- Nuevos impuestos
- Nueva jurisprudencia
- Nuevas sinergias

Inscripción gratuita y sin desplazamientos. Si quieres recibir gratuitamente toda la información actualizada cada trimestre, envíanos un email a:

eldiadeladministrador@multienergia.es

Siempre a tu lado

Desde 2014 trabajando junto al colectivo

Productos y tarifas hechos a tu medida

Lo que necesitas

ofertas@multienergia.es

900 73 00 20

www.multienergia.es



Asamblea General de CEPI

CEPI es la Asociación Europea de Profesiones Inmobiliarias que actualmente representa a 30 asociaciones nacionales líderes en la UE y de Europa en general, y de la que forma parte el CGCAFE. La asociación tiene como **objetivo** elevar los estándares de las profesiones inmobiliarias, promoviendo que la intermediación inmobiliaria y la administración de fincas sean realizadas por **profesionales cualificados** con altos estándares éticos y de calidad, teniendo en cuenta los derechos de los consumidores.

En la Asamblea General, a la que asistieron **Pablo Abascal** y **Luis de Prado**, presidente del CGCAFE y presidente de CEPI, respectivamente, se ha aprobado un nuevo Manual de Políticas y un Programa de Trabajo del PTC -Comité Técnico Permanente-, que ha establecido las siguientes prioridades: **Energía y Clima/ Sostenibilidad, prevención del blanqueo de capitales, regulación profesional, desregulación y autorregulación, digitalización.** Y algunos otros temas de interés, como por ejemplo el tema del amianto en los edificios, la ocupación

ilegal de viviendas y el análisis y mejora de la imagen profesional, por nombrar algunos de ellos.

A lo largo del año, la Política de PTC discutió los desarrollos relacionados con la **Ley del Clima de la UE** para lograr el objetivo de reducción neta del 55% para 2030 y la neutralidad climática para 2050, y los pasos dados por los responsables de la toma de decisiones de la UE para abordar la crisis energética actual.



Miembros en la Asamblea General de CEPI



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

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

 CAFirma

Trabaja con seguridad



NUESTRA MARCA DIGITAL

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

EL RECURSO MÁS EFICIENTE

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

SIEMPRE ACTUALIZADO

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

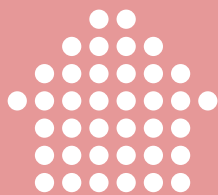
COVID 19 / Ahora más que nunca diferénciese y trabaje a distancia con CAFirma, su gestor de notificaciones.

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



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Te ayudamos a una migración fácil y efectiva
www.cafirma.com



Competencias y responsabilidades del Administrador de Fincas a resultas de los Fondos Next Generation -2^a parte-

En el número 201 de esta Revista publicábamos el artículo titulado “Competencias y responsabilidades del Administrador de Fincas a resultas de los Fondos Next Generation”, a consecuencia de la entrada en vigor del 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, que ya introdujo las novedades resultantes del impacto en la economía española -y europea- de los Fondos Next Generation.

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

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



Celébralo con nosotros con esta promoción exclusiva

¿YA ERES CLIENTE?



TE REGALAMOS
EL SERVICIO DE
PAGO POR TPV

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

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

GRATIS

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

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



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



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



Decíamos en ese artículo que esa norma había implantado nuevas competencias y responsabilidades a los Administradores de Fincas. En concreto:

1º.- **Asesorar a la Comunidad** en el límite a los acuerdos de privación de elementos comunes a los morosos.

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 Comunidad.

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 energética 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 de Propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones.

Ya decíamos en ese artículo que esa norma otorgó mayores competencias y responsabilidades profesionales a

“La petición de ayudas y subvenciones, es otra de las funciones a las que está obligado el Administrador de la comunidad, si la misma decide realizar alguna de estas obras y actuaciones”

los Administradores de Fincas.

También que el Administrador de Fincas 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 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.

Responsabilidad en la solicitud de ayudas

Pues bien, vamos a concretar la **responsabilidad** del Administrador en la solicitud de ayudas y subvenciones, **préstamos** o cualquier tipo de financiación por parte de la Comunidad de Propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, que esa norma encarga al Administrador de Fincas.

Y lo podemos concretar tomando como referencia y trasladando la doctrina de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Secc 16ª de 27 de febrero de 2020, que toma como referencia las STS 105/19 de 19 de febrero, relativa al derecho de **daños** y, en particular, la **responsabilidad** civil de abogados, procuradores y en el ámbito médico-sanitario, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 2007.

Existen antecedentes de **imputación** de responsabilidad al Administrador de Fincas en las Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6.ª, de 10 de julio de 2009; Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz, Sección 2.ª, de 24 de octubre de 2003, Sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia de 7 de abril de 2008 y 4 de abril de 2011; y Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7.ª, de 7 de abril de 2008.

Pues bien, en el supuesto de la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 16ª de 27 de febrero de 2020, la comunidad **demand**a a su Administrador por no solicitar éste las subvenciones que podía haber obtenido, por la instalación de un **ascensor** en la finca. Según establece esa Sentencia, como supuesto de hecho, “la **desinformación** de la comunidad alcanzaba tal magnitud que, en la Junta celebrada en 2013, la demandada no sólo la engaña al hacerle creer que la documentación había sido presentada, sino que directamente le oculta la pérdida de las referidas ayudas económicas, y que la causa de esa pérdida había sido la no aportación de la documentación requerida por el **Ayuntamiento**.”

“El Administrador de Fincas 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”

Falta de diligencia profesional

Constata la Audiencia Provincial que era muy probable que a la comunidad le fueran otorgadas las ayudas legalmente previstas para las cuatro actuaciones, derivadas de la instalación de un ascensor en la finca, que contaban con el informe favorable del TEDI. El importe de las **subvenciones** hubiera representado para la Comunidad un ingreso de 56.590 €. Un aspecto que no tiene en cuenta la Sala de apelación es la **alegación** del Administrador demandado relativo a que la comunidad arrastraba problemas de **liquidez** y que no podría haber llevado a cabo la obra, ni con las ayudas solicitadas. Para la Sala existía una probabilidad causal de que los propietarios hubieran hecho un esfuerzo **económico** adicional, incluso recurriendo a una financiación por parte de entidad bancaria, para atender sus compromisos de pago y no perder la importante ayuda económica para esa obra. Supuesto trasladable perfectamente a las **ayudas y subvenciones** que actualmente se aprueban y conceden, derivadas de los Fondos Next Generation, para obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la **eficiencia energética** acreditables a través de Certificado de Eficiencia Energética del edificio, o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común.

La petición de ayudas y subvenciones, en consecuencia, es otra de las **funciones** a las que está obligado el Administrador de la comunidad, si la misma decide realizar alguna de estas obras y actuaciones.

“La falta de cumplimiento diligente en la tramitación de estas ayudas y subvenciones dará lugar a la responsabilidad por error profesional, y estará sometido a la obligación de indemnización por la pérdida de la posibilidad de la obtención de ayudas a la comunidad”

La **falta de cumplimiento diligente** en la tramitación de estas ayudas y subvenciones, dará lugar, en consecuencia, a la responsabilidad por **error profesional**, y estará sometido a la obligación de indemnización por la pérdida de la posibilidad de la obtención de ayudas a la comunidad reclamante. Al igual que lo fue la Administradora de la comunidad, en el supuesto referido de la subvención por la obra de instalación de un ascensor en una finca.

La indemnización por la pérdida de la subvención

Todas las Sentencias referidas, y, en especial la de la AP de Barcelona, fijan la cuantía de la **indemnización** por la falta de diligencia profesional del Administrador, tomando como referencia el importe que la Comunidad hubiera obtenido como subvención o ayuda.

Establece la jurisprudencia que ello exige un esfuerzo de los tribunales a la hora de motivar sus resoluciones, para evitar que el *quantum indemnizatorio* se conceda a ciegas, pues la **indemnización** debe calcularse en función de la probabilidad de oportunidad perdida o ventaja frustrada y no en el daño real sufrido, que queda reservado para la certeza absoluta de la causa. Este planteamiento general requiere, para su correcto entendimiento, ser acompañado de una puntualización. En sede de causalidad física, se pueden distinguir tres franjas. Una superior, que es cuando existe certeza causal y la **reparación** del daño sería íntegra. Otra inferior,

que permite asegurar que el agente no causó el daño y las oportunidades perdidas no son serias, sino **ilusorias**. La franja central, entre las anteriores, en la que se reside esta teoría, y en la que existirá una probabilidad causal seria, que sin alcanzar el nivel máximo, si supera el mínimo -STS 27 de julio de 2006-.

En concreto, en el supuesto de la SAP de Barcelona, la Sala incluso eleva el **importe fijado** por el Tribunal de Primera Instancia y lo fija en el 75% del importe hipotético de la subvención que hubiera obtenido la Comunidad de Propietarios.

Conclusión

Los **Fondos Next Generation** suponen una nueva vía para tramitar ayudas y subvenciones para nuevas obras y actuaciones. Y ello redundará en nuevas **funciones** para los Administradores de Fincas, y nuevas responsabilidades, lo que comporta nuevos riesgos ante nuevas situaciones, que pueden acarrear actuaciones **negligentes** o no exitosas.

Como decíamos en nuestro artículo anterior, el Administrador debe estar en constante **formación** y debe actualizar constantemente sus conocimientos. Ahora bien, no tiene obligación de tener todos los conocimientos que cada obra o actuación precisa.

Si para el éxito del encargo realizado por la comunidad, el Administrador debe proceder a la **delegación en otros profesionales** de parte del encargo, habrá de proceder de esta manera; y la comunidad deberá asumir los costes y **honorarios** de otros profesionales que deban intervenir. Si el Administrador decide asumir la totalidad del encargo, deberá asumir sus honorarios por estas actuaciones extraordinarias en el ejercicio de su cargo. Y ello por cuanto la comunidad le acabará haciendo responsable en caso de su no obtención, **imputándole** el incumplimiento de los trámites necesarios para la obtención de esos fondos o ayudas.

A nuestro entender, la **responsabilidad** siempre comporta definición de **competencias**, ya que cuando a uno le hacen responsable de una actuación es porque debe ser competente para evitarla. Y podemos añadir que hemos de evitar asumir funciones que no nos son propias ●

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?

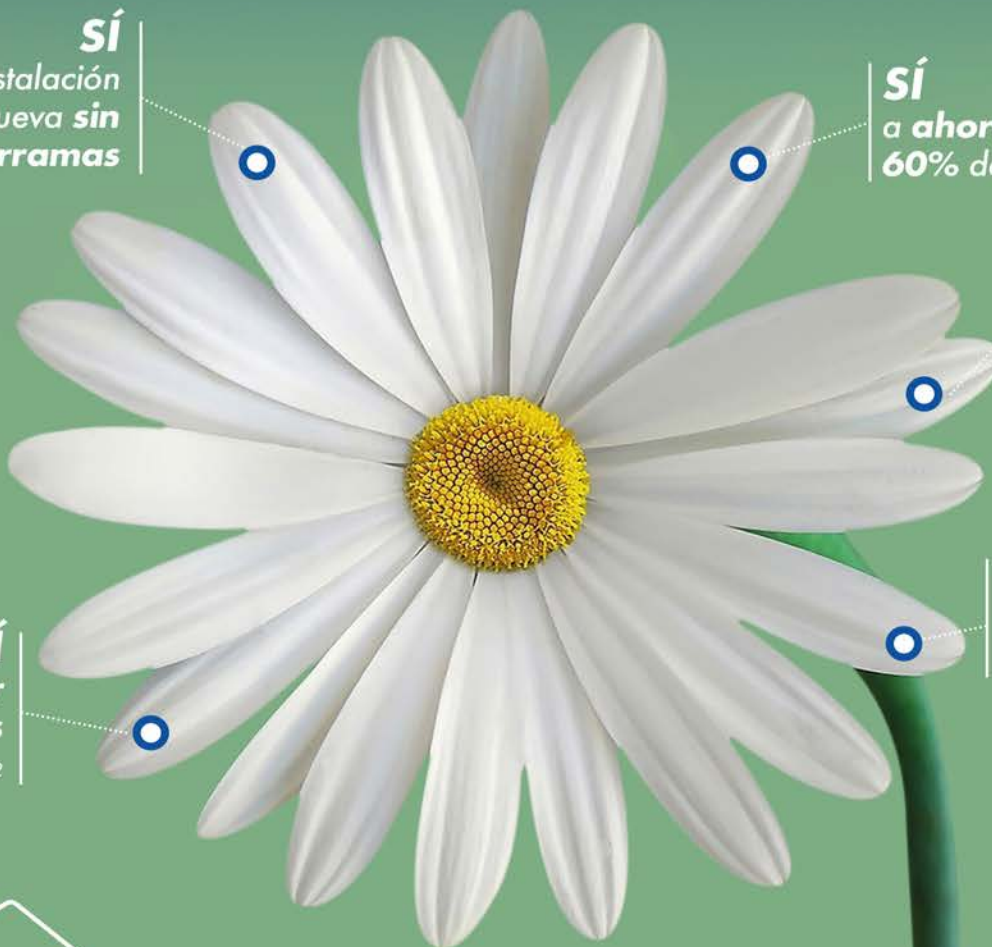
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂

SÍ
a la **calefacción**
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS

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



Dolores Huerta, directora general de Green Building Council España -GBCe-

“La rehabilitación es una tarea obligada si queremos cumplir los compromisos de la UE en materia de lucha contra el cambio climático e independencia energética”

Dolores Huerta explica, en esta entrevista, el papel determinante de los administradores de fincas colegiados en el desarrollo e impulso de la rehabilitación de edificios. Pero también nos responde sobre las directivas europeas, el camino hacia una arquitectura sostenible o la situación de España con respecto a la eficiencia energética de su parque inmobiliario. Para Huerta, “los administradores de fincas colegiados son los consejeros de confianza de las comunidades de propietarios, por tanto, deben facilitar el acceso a una información técnica de calidad, que es la que deben aportar los arquitectos”

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora de Fincas y periodista

Se está debatiendo en el Consejo Europeo la modificación de la Directiva sobre fuentes de energía renovables y la Directiva de Eficiencia Energética. ¿Cómo valoraría las nuevas propuestas?

La nueva Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios —EPBD, por sus siglas en inglés—, aprobada en el Parlamento Europeo el pasado 14 de marzo —a falta de su aprobación definitiva por parte del Consejo de la Unión Europea—, supone un avance amplísimo hacia una **edificación descarbonizada**. Asimismo, pone sobre la mesa los instrumentos para la descarbonización de los edificios existentes, como el Plan Nacional de Rehabilitación, que deberán definir los Estados miembros antes de 2025, con compromisos firmes y que debe definir y buscar los recursos necesarios para su puesta en práctica.

También define los estándares mínimos de **eficiencia energética** -MEPS-, que ponen fecha final de existencia a los peores edificios en términos de comportamiento energético, obligando a su rehabilitación antes de 2030 -los F y G- y de 2033 -los E-.

Del mismo modo, incorpora el **Indicador de Huella de Carbono** -potencial de calentamiento global-, cuya medición será obligatoria en todos los edificios que se construyan a partir de 2027 y, a buen seguro, se irán limitando con el tiempo para conseguir una descarbonización en todo el ciclo de vida de los edificios.



“Creo que los ciudadanos están por la labor de generar comunidades energéticas, aunque aún hay algunas trabas diarias de orden administrativo y de tramitación con las compañías eléctricas que no siempre agilizan la tramitación tanto como debieran”

Se incorpora también el **Pasaporte del Edificio**, para facilitar la rehabilitación por fases, y se define el edificio cero emisiones -en fase de uso-, que será el estándar que sustituya al actual edificio de consumo de energía casi nulo.

¿Se han conseguido los objetivos propuestos con las directivas que van a ser modificadas?

Sin duda alguna, las directivas anteriores han conse-

“La mayor dificultad radica en que son unos fondos complejos de solicitar, se necesita mucha documentación y los tiempos para solicitarlos -entre toma de decisión, redacción de proyecto y petición de ofertas- pueden no ser suficientes”

guido grandes **avances** en materia de eficiencia energética y en los primeros pasos para la implantación de **renovables**. La última versión del Código Técnico de la Edificación -CTE-, de 2020, es ya muy estricta para la nueva edificación, sobre todo para la residencial. Posiblemente, la mayor **crítica** es que en España **tardamos** siempre demasiado en trasponer las directivas. En vez de adelantarnos al cambio y contemplarlo como una oportunidad de renovar e independizar nuestra economía de los combustibles fósiles, lo vemos como una **impedición**. Así todo cuesta más.

¿En qué situación se encuentra España con respecto a la eficiencia energética de su parque inmobiliario?

España es uno de los países de la Unión Europea -UE- con un parque inmobiliario más **envejecido**. Los números hablan por sí solos: el 51% de los edificios se construyeron antes de que existiera cualquier normativa de eficiencia energética y apenas un 10% se construyeron con el actual CTE -con su primera versión-, según datos del Instituto Nacional de Estadística -INE-.

A esta mala situación de partida se suma el hecho de que no hay **cultura de la rehabilitación**. Esta se reduce a la mera conservación y a la intervención puntual por reformas, cambios de uso o de propietario. De hecho, en España la actividad de rehabilitación no despegó mucho de las 30.000 viviendas rehabilitadas al año y los planes de la actual **Estrategia Nacional de Rehabili-**

tación hablan de rehabilitar 1,2 millones antes de 2030.

Considera que el objetivo fundamental no debe de ser construir, sino rehabilitar. ¿Es el camino para una arquitectura sostenible?

La rehabilitación es una tarea obligada si queremos cumplir los compromisos de la UE en materia de lucha contra el **cambio climático** e **independencia energética**. Eso no significa que no sea necesaria la nueva construcción. Pero hay que cambiar la perspectiva en este sentido, tendiendo a un enfoque más racional y evitando su impacto ambiental, dando respuesta a la verdadera necesidad de **habitabilidad** de nuestra sociedad. En muchos casos, la rehabilitación no será posible y será preferible la regeneración, que implica casi volver a construir.

Lo que es indudable es que necesitamos multiplicar por diez el ritmo de la rehabilitación y hacerla de manera **integral** y profunda. Los edificios no solo necesitan mejorar su comportamiento energético, también deben incrementar su accesibilidad, sus prestaciones en materia de salud y confort, etc. En ambos casos, tanto si se trata de construir como de rehabilitar, tenemos que minimizar la huella de carbono de las actuaciones y trabajar en el ámbito de una **economía circular**.

Los Fondos Next Generation están y van a ser fundamentales para la rehabilitación de edificios. ¿Con qué problemas se están encontrando las comunidades de propietarios para solicitarlos?

Los fondos son un pistoletazo para arrancar, una **oportunidad única** que las comunidades de propietarios más adelantadas pueden aprovechar para financiar gran parte de las obras. La mayor dificultad radica en que son unos fondos **complejos de solicitar**, se necesita mucha documentación y los tiempos para solicitarlos -entre toma de decisión, redacción de proyecto y petición de ofertas- pueden no ser suficientes.

Por otro lado, las **comunidades autónomas**, encargadas de repartir los fondos, no están siendo todo lo **ágiles** que deberían. Debemos tener en cuenta que las obras tienen que estar **terminadas** antes de finales de **2026**.

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

Se habla mucho de las ciudades de los 15 minutos. ¿Es uno de los retos del futuro?

En GBCe hablamos mucho de edificios, pero sin duda el reto son las **ciudades descarbonizadas**. Una ciudad de ese tipo tiene que facilitar la movilidad de cercanía para evitar los desplazamientos en vehículo privado.

¿Qué razones daría para que el autoconsumo colectivo se conozca y se desarrolle? ¿Con qué trabas se están encontrando los vecinos actualmente para su implantación?

El **autoconsumo colectivo** es la manera más inteligente de generar la energía renovable en las ciudades, ya que aprovecha las sinergias de distintos usos para hacer uso eficiente de la energía que se genera. Creo que los ciudadanos están por la labor de generar **comunidades energéticas**, aunque aún hay algunas trabas diarias de orden **administrativo** y de tramitación con las **compañías eléctricas** que no siempre agilizan la tramitación tanto como debieran.

Me encantaría ver que, en un futuro no muy lejano, estas comunidades energéticas se convierten también en **comunidades de rehabilitación** -que buscan una edificación descarbonizada- y en productoras de energía.

“Lo que es indudable es que necesitamos multiplicar por diez el ritmo de la rehabilitación y hacerla de manera integral y profunda. Los edificios no solo necesitan mejorar su comportamiento energético, también deben incrementar su accesibilidad, sus prestaciones en materia de salud y confort”

“Creo que los administradores de fincas deben formarse para conocer bien todo el proceso de la rehabilitación y, además, deben hacer valer sus servicios. La labor de acompañamiento a la comunidad en todo el proceso es fundamental y suele ser más larga y decisiva que la de los propios técnicos”

Los administradores de fincas colegiados y los arquitectos han firmado convenios de colaboración para trabajar, conjuntamente, en la rehabilitación de edificios con los fondos Next Generation. ¿Qué resaltaría de esta colaboración conjunta?

El papel de los administradores de fincas en el **impulso** de la rehabilitación es **vital**. Son los consejeros de confianza de las comunidades de propietarios y, por tanto, deben facilitar el acceso a una información técnica de calidad, que es la que deben aportar los arquitectos. Creo que los administradores de fincas deben **formarse** para conocer bien todo el proceso de la rehabilitación y, además, deben hacer **valer sus servicios**. La labor de acompañamiento a la comunidad en todo el proceso es fundamental y suele ser más larga y decisiva que la de los propios técnicos.

Seguro que se nos olvidan muchas cosas importantes. ¿Podría decirnos cuáles y que no le hayamos preguntado?

Pues seguramente, pero serían demasiadas para resumirlas en una entrevista. Os recomiendo nuestro último **“Informe País GBCe 2022: sobre el estado de las urgencias de la edificación sostenible en España”**, en el que explicamos de una manera sencilla los retos a los que se enfrenta la edificación en los próximos años ●



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

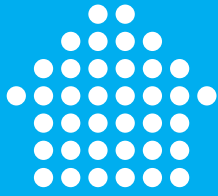
Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004
www.mutuadepropietarios.es





Ascensor: “Instalación ex novo” y actualización del ya existente: dos casuísticas y sus soluciones

El Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social establece que, en las viviendas en régimen de Propiedad Horizontal -comunidades de propietarios-, se deben de realizar las obras necesarias para que las personas con discapacidad puedan usar los elementos comunes.

ANA BOZALONGO ANTOÑANZAS
Asesora Jurídica CAF Tarragona

Servidumbre forzosa

¿Es posible **legalizar** un ascensor con foso suspendido cuando debajo hay un local y éste no da su consentimiento para ocupar el espacio? ¿Es posible crear una **servidumbre forzosa** y compensar los daños al propietario del local? ¿Que **quòrum** sería necesario para adoptar el acuerdo de instalación del ascensor?

La STS. Sala 1ª, de 10 de octubre de 2011, fija como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una Comunidad de Propietarios que carece de este servicio de interés general, **permite** la constitución de una **servidumbre** con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio **privativo** siempre

Sophia

la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios



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



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



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

ista



que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el **consentimiento** del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de **habitabilidad** y funcionalidad de su espacio privativo.

La supresión de **barreras arquitectónicas** para llevar a cabo la instalación “**ex novo**” de un ascensor posibilita ocupar partes de las viviendas o locales siempre que se acredite al propietario que técnicamente es imprescindible utilizar una porción de su entidad privativa. Esto requerirá presentar a la Junta un **informe** justificando el valor de la zona del local a ocupar para que la asamblea tenga constancia de la servidumbre permanente que debe constituirse y la **indemnización** que corresponderá aprobar según tasación en su momento.

Además, deberá acreditarse, en ese informe, que la ocupación es técnicamente **imprescindible** para ubicar la cabina del ascensor, sin que exista otra posibilidad de colocación de la caja que no pase por invadir esa zona concreta. También que la superficie prevista a ocupar no supondrá una pérdida notoria de la habitabilidad y **funcionalidad** de ese local, además de detallarse las mediciones y previsión de obra necesaria y costes previsibles.

Una vez se cuente con el **proyecto técnico** y con los **presupuestos** de obra, deberá convocarse una reunión con el punto del orden del día encaminado a la supresión de barreras arquitectónicas, colocación de un as-

“La supresión de barreras arquitectónicas para llevar a cabo la instalación “**ex novo**” de un ascensor posibilita ocupar partes de las viviendas o locales siempre que se acredite al propietario que técnicamente es imprescindible utilizar una porción de su entidad privativa”

ensor y acuerdos económicos concordantes a esa decisión. Se deberá remitir, por **burofax**, la convocatoria al titular del local, siendo también recomendable enviar por ese conducto el acta de la asamblea a los **propietarios ausentes**.

Por tanto, deberá aprobarse literalmente por la Junta de Propietarios la constitución de esa **servidumbre permanente y forzosa** para colocar la cabina del ascensor sobre el espacio del local que se precise ocupar, detallando el acta todas las reseñas técnicas.

Ley estatal y catalana

En cuanto a las mayorías necesarias en la **regulación catalana**, el art. 553-25.2 apartado a) del Código Civil Cataluña, es claro diciendo que se requiere obtener **la mayoría simple** de votos personales y de cuotas de los propietarios que han participado en la votación cuando se pretende la ejecución de obras o el establecimiento de servicios encaminados a suprimir barreras arquitectónicas o instalar ascensores, y ello aunque el acuerdo suponga la modificación del **título constitutivo** y de los **estatutos**, o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o configuración exterior.

En cuanto a la **legislación estatal**, el art. 10-2 Ley de Propiedad Horizontal requiere el voto favorable de la **mayoría de los propietarios** que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, para la realización de

obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de **barreras arquitectónicas** y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos. En este supuesto la **comunidad** quedara obligada al pago de los **gastos**, aunque su importe exceda de doce mensualidades del presupuesto ordinario anual.

Servidumbres

Como ampliación de todo lo dicho hasta ahora y por si algún **disidente** se opone a la decisión mayoritaria, hay que añadir que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha mantenido este tipo de servidumbres en aquellos inmuebles que no tienen ascensor y su ocupación requiere adentrarse en un espacio privativo. El problema de la **disidencia** se ha resuelto por el alto tribunal a partir de la ponderación de los bienes jurídicos que se ven afectados. De un lado, el legítimo derecho del **propietario** a no ver perjudicada su propiedad, y de otro el de la comunidad a instalar un ascensor como elemento que garantice la **accesibilidad** y la habitabilidad del inmueble. Además está el derecho de los discapacitados a interesar la supresión de las barreras arquitectónicas en su edificio.

Finalmente decir que la forma de exigir ese derecho constitutivo de la **servidumbre civil**, si hay disidencia por parte del afectado, es por vía judicial, pero también se posibilita el mismo resultado en vía administrativa a través del inicio de un expediente de **“expropiación forzosa”** por los ayuntamientos en beneficio de las comunidades. La acción administrativa, habitualmente desconocida por los propios servicios urbanísticos municipales, consiste en plantear una **petición expropiatoria** a realizar por el Ayuntamiento en beneficio de la comunidad, que afectará a la superficie que sea necesaria ocupar del local. Se fundamentará esa acción en la numerosa normativa sobre **accesibilidad universal** y, específicamente, en el art. 59 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre sobre supresión de barreras y accesibilidad en edificios de viviendas -DOGC» núm. 6742, de 4 de noviembre de 2014- donde se otorga a los ayuntamientos esas concretas facultades expropiatorias.

¿Sería aplicable lo anterior en el supuesto de **moderni-**

“La Junta de Propietarios tendrá que debatir y aprobar las medidas necesarias para que el peticionario pueda acceder a su vivienda de manera autónoma, decidiendo el mecanismo más adecuado para posibilitar ese tránsito”

zacion del ascensor ya existente, cuando por normativa y para legalizar la reforma se precisa reforzar el **foso** o restringir el paso por debajo del foso?

Modernización del ascensor

La respuesta respecto a la supresión de barreras arquitectónicas para llevar a cabo la instalación “ex novo” de un ascensor, seguirá siendo **aplicable** en el supuesto de que el elevador precise **su modernización**, pero siempre que la empresa mantenedora **justifique** que la reforma es **imprescindible** y obligada además por la normativa para su funcionamiento en condiciones óptimas de seguridad, precisando que si no se realiza en plazo la modificación deberá comunicar a Industria el defecto advertido, lo que podría dar lugar a su precinto.

Si se produce esa calificación, debería solicitarse a un organismo de control autorizado que realice la **inspección** del ascensor para que su ingeniería concrete la certeza y necesidad de la reforma para mantenerlo operativo. Con ese informe, se encargará a un arquitecto que dictamine que la obra de refuerzo del foso, o la que se pretenda realizar, es adecuada desde un punto de vista estructural, precisando que para llevarla a cabo debe ocuparse, necesariamente, el **espacio privativo**, sin que exista técnicamente otra posibilidad.

La normativa sobre accesibilidad posibilita que una persona con **discapacidad**, o **mayor de 70 años**, pida a la comunidad que acuerde la ruptura de barreras ar-

“El administrador/a cumplirá con su obligación de desempeñar diligentemente su cometido profesional informando a la Junta de la normativa sobre accesibilidad y dejando constancia de ello en el acta”

arquitectónicas en el edificio a la hora de facultarle el acceso normalizado a su vivienda. Planteada la situación en esos términos, la Junta de Propietarios tendrá que **debatir** y **aprobar** las medidas necesarias para que el peticionario pueda acceder a su vivienda de manera autónoma, decidiendo el mecanismo más adecuado para posibilitar ese tránsito.

La adopción del acuerdo de adaptación y supresión de barreras deberá adoptarse por **mayoría simple de votos y de cuotas**, según dispone el artículo 553-25.2 a) de la Ley 5/2015, de 13 de mayo de la **ley catalana** que regula la propiedad horizontal. Ahora bien, este precepto no diferencia entre los distintos mecanismos que puedan colocarse, lo que tiene que decidir la Junta de Propietarios con arreglo a las características físicas y estructurales de su edificio.

En cuanto a la **legislación estatal**, el art. 10-2 LPH requiere el **voto favorable de la mayoría de los propietarios** que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la **supresión** de barreras arquitectónicas y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos. En este supuesto la comunidad quedara obligada al pago de los gastos, aunque su importe exceda de doce mensualidades del presupuesto ordinario anual.

Si la tipología del **vestíbulo** impide la construcción de

una **rampa** de pendiente adecuada para que una persona en silla de ruedas pueda acceder de forma autónoma y segura hasta la planta del ascensor y de ahí a su vivienda, y se decide construirla a pesar de ello, no estaremos en ese caso ante una medida de **ruptura de barreras arquitectónicas**, sino ante una rampa que tendrá cualquier otro uso, pero no el de lograr la llamada accesibilidad universal como **concepto social**.

Bajada a cota cero

Ante esa situación el discapacitado o la persona mayor de 70 años, podrá seguir pidiendo que la comunidad debata, apruebe y ejecute la medida que sea menos costosa para los propietarios, pero que **viabilice** su acceso desde el **vestíbulo** a la **planta del ascensor**, como trayecto necesario en silla de ruedas hasta su vivienda. Entre esas medidas cabrá debatir, sin duda, la bajada del elevador a **cota cero**, para lo que es recomendable que el peticionario presente un **informe técnico** a la Junta de Propietarios donde se recoja la imposibilidad física de adaptar la rampa a la normativa sobre accesibilidad y ser, en cambio, la **bajada del ascensor** la opción más razonable.

Si la comunidad **rechaza** esa reforma, como cualquier otra que viabilice técnicamente la ruptura de barreras, el peticionario podrá considerar que la negativa lleva implícita la **discriminación** de su condición de discapacitado o mayor de 70 años, por lo que podrá impugnar judicialmente el acuerdo. Además, podrá **denunciarse** la negativa ante la Administración Pública por incumplimiento de la Ley de Accesibilidad 13/2014 de 30 de octubre, y Ley 51/2003, de 2 de diciembre, que recoge el derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; como también podría denunciar que esa decisión contraviene la Ley 8/2013, **de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, que exigía que para el 4 de diciembre de 2017 se hubieran eliminado ya todas las barreras arquitectónicas que existen en los edificios.

Finalmente el administrador/a cumplirá con su obligación de desempeñar **diligentemente** su cometido profesional informado a la junta de la normativa sobre accesibilidad y dejando constancia de ello en el acta ●



¡Si gestionas
alquileres, esto
te interesa!

Alquiler protegido
un seguro único en
el mercado

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

Atractivas **condiciones
económicas**

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

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

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

www.mussap.net



SEGUROS MUY NUESTROS.

Doctrina de la indisputabilidad del crédito en materia de Propiedad Horizontal

Con carácter general el funcionamiento de una Comunidad de Propietarios está basado en dos premisas: La primera, que la mayoría impone su criterio y la segunda, que la minoría disponga de medios de defensa para evitar abusos, de modo que para hacer valer su postura los disidentes deben obtener el correspondiente respaldo judicial mediante la impugnación del acuerdo ante los tribunales y el logro de una sentencia favorable, pues en otro supuesto estarán obligados por las decisiones de la comunidad, entre otras cuestiones, al pago de los gastos acordados en la junta.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado en ejercicio experto en Derecho Inmobiliario y de la Propiedad.

Profesor del master de acceso a la Abogacía de la Universidad de Murcia en Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal.

Como **fundamento** de dicho principio encontramos dos artículos en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH-.

1.- El artículo 17 de la LPH en cuanto a la **adopción de mayorías**, dependiendo de la naturaleza del acuerdo, dando cobertura a la primera parte de la premisa.

2.- El artículo 18 para proceder, en su caso, a la **impugnación** de los acuerdos tomados bajo las premisas que en el mismo son marcas dando cobertura a la segunda parte de la premisa.

Por otra parte, la **obligación** de los propietarios en régimen de propiedad horizontal de contribuir a los gastos comunes está establecida en el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal. Sin embargo, la cuantía de la contribución debe ser concretada por la Junta de Propietarios mediante **acuerdo** sujeto a un régimen de mayorías previsto en el artículo 17 de la misma ley.

Del antedicho articulado surge el llamado doctrinalmente por la Jurisprudencia principio de la “**indisputabilidad del crédito**” que deriva, en consecuencia, del acuerdo liquidatorio de la deuda no impugnado, y que se traduce, como ahora acreditaremos, en que cuando lo que se discute no es un mero **error de cálculo numérico** sobre la liquidación, sino los propios conceptos y la correspondiente cuota, el deudor no podrá **oponerse** válidamente a la reclamación de una deuda vencida, líquida y exigible, pues lo contrario supondría tanto como pretender lograr, por una vía indirecta, la **modificación** de aquel acuerdo, posibilidad que en muchas ocasiones

●

“Cuando lo que se discute no es un mero error de cálculo numérico sobre la liquidación, sino los propios conceptos y la correspondiente cuota, el deudor no podrá oponerse válidamente a la reclamación de una deuda”

●



“La Comunidad de Propietarios, por otra parte, como es obvio, no está obligada a esperar que transcurra el legal plazo de impugnación para acuerdos para instar su cumplimiento por la vía judicial”

ya ha quedado precluida al haber caducado por el paso del tiempo el ejercicio de la acción impugnatoria.

Impugnación judicial de los acuerdos

En este sentido se pronuncia, de forma prácticamente **unánime**, toda la Jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, así entre otras muchas, la SAP de Barcelona de 21 de julio de 2017 que indica en su tenor literal: “Debe recordarse que, liquidada la deuda y aprobada en junta, no puede atacarse si no se **impugna** el referido acuerdo en los plazos legales, pues él no hacerlo supone una **conformidad** que convierte el acuerdo en inatacable”.

En el mismo sentido la SAP de Valencia de 25 de febrero de 2013 señala, en su tenor literal, que: “La certeza, exigibilidad y liquidez de la deuda no viene decidida por

la existencia formal de la certificación de saldo deudor sino el **acuerdo** de la Junta de Propietarios en el que se liquida la deuda y se decide reclamarla y que no es impugnado en los plazos legales. Firme la liquidación por la caducidad de tres meses del artículo 18.3 L.P.H., ya no es posible atacar la liquidez ni la existencia de la deuda, pues las acciones para atacarla se **extinguieron** legalmente”.

Defensa del deudor

Sin embargo, tal doctrina no excluye toda posibilidad de **defensa** del deudor en los tribunales, sino que la circunscribe a aspectos muy concretos y **delimitados**, ya que sí considera aceptable examinar las condiciones extrínsecas del título, los eventuales hechos extintivos como el pago y la compensación, o hechos impositivos como la **prescripción**, la pluspetición o el pacto de no pedir.

La Comunidad de Propietarios, por otra parte, como es obvio, no está obligada a esperar que transcurra el legal plazo de impugnación para acuerdos para instar su cumplimiento por la vía **judicial**. Ni siquiera está obligada a esperar el resultado de un eventual procedimiento iniciado para solicitar el pago de la **deuda**, pues lo que pretende el legislador, a través de las normas citadas, es evitar que sucesivas impugnaciones de los acuerdos sociales puedan llegar a **paralizar** la vida comunitaria, y por ello declara la ejecutividad de los acuerdos en caso de impugnación, salvo que el Juez que conozca de la misma acuerde su suspensión.

Conclusión

Por tanto, y en conclusión:

1. Las reclamaciones efectuadas por la Comunidad de Propietarios se basan en un acuerdo adoptado dentro del régimen establecido en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH-, que goza de la fuerza y eficacia que le otorga el art. 18 LPH, que parte del principio general de que la única manera de evitar la efectividad de los **acuerdos** es su impugnación en la forma allí establecida y en los casos que pudieran ser pertinentes.

2. Este régimen jurídico **impide** al copropietario que ha sido declarado deudor y liquidada su deuda en una junta de la comunidad, aprovechar la reclamación judicial para **impugnar** tanto la existencia de la deuda como su liquidación acordada por la junta una vez transcurridos los plazos de caducidad del art. 18.3 de la misma ley.

3. En el caso de que se **reclame** una deuda liquidada en una junta cuya impugnación está caducada, la defen-

“Este régimen jurídico impide al copropietario que ha sido declarado deudor y liquidada su deuda en una junta de la comunidad, aprovechar la reclamación judicial para impugnar tanto la existencia de la deuda como su liquidación”

sa del **deudor** estará limitada a las condiciones extrínsecas del título, a hechos extintivos como el **pago** y la compensación, o en hechos impeditivos como la **prescripción**, la pluspetición o el pacto de no pedir, pero no puede oponer a la misma la existencia de defectos en la convocatoria o en la adopción del acuerdo en cuanto a la cantidad debida, pues ello debiera haberlo realizado impugnándolo directamente, al amparo de lo establecido en el reiterado art. 18 LPH.



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PORTIS SU PUERTA A LA **TRANQUILIDAD**

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

EXPERTOS
EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

MAYOR CARTERA
DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO

MAYOR RED
DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA

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



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

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

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



Responsabilidades de la Comunidad de Propietarios:

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

Qué ofrecemos

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

¿Qué es la CAE?

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

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

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

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

935.750.750

info@sgred.com

Prescripción de las obras ejecutadas en elementos comunes sin autorización de la Junta de Propietarios

La cuota de participación comprende, por un lado, un derecho exclusivo sobre la finca de la que cada propietario es titular y, por otro lado, una cotitularidad sobre los elementos comunes del edificio -art. 3 LPH-.

Es habitual que el propietario tenga muy presente lo que “es suyo” pero, en ocasiones, se olvida de respetar esta cotitularidad decidiendo, unilateralmente, disponer de los elementos o alterar las instalaciones comunes ejecutando obras sin recabar, previamente, el consentimiento del resto de los comuneros.

PATRICIA BRIONES GÓMEZ
Asesora Jurídica del CAFMadrid

Debemos tener presente el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que señala lo siguiente:

“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la **seguridad** del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los **derechos** de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de **reparaciones urgentes** deberá comunicarlo sin dilación al administrador (...)”.

No obstante lo anterior, son muchas las obras ejecutadas por los propietarios sin que medie ni una mera comunicación ni, menos aún, el **acuerdo** de la junta autorizando la obra.

Poner en peligro la seguridad del edificio

¿Cuántos locales se transforman en viviendas y cuántas viviendas aprovechan la reforma integral para cambiar su **configuración** original alterando, de forma indiscriminada, instalaciones o elementos comunes de la finca o, incluso, **eliminando** muros de carga poniendo en peligro la seguridad del edificio?

En estos casos, conocida la obra por parte de la comunidad, ésta puede requerir al propietario para que reponga a su **estado originario** el elemento o instalación comunitaria alterado, siendo importante concretar en el requerimiento el plazo concedido para ello.

En el supuesto de que no atienda el requerimiento y haga caso omiso, la comunidad podrá adoptar el acuerdo de iniciar **acciones judiciales** contra este propietario con la finalidad de que el Juez le obligue a demoler las obras.

Este acuerdo, al tener la consideración de acto de mera administración, podrá aprobarse por **mayoría simple** de los propietarios asistentes a la junta -art. 17.7 LPH-.



Consentimiento tácito de la comunidad

Cuando se trata de obras que la Comunidad ha conocido desde el principio por ser visibles y no ha iniciado ninguna acción al respecto, como es el caso de un **cerramiento de terraza** o la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, se produce un **consentimiento tácito** de las mismas desde el mismo momento que la comunidad ha tenido tiempo más que suficiente para requerir al propietario o, en su defecto, acudir a los tribunales y no lo ha hecho.

A este respecto, con anterioridad el Tribunal Supremo había mantenido, como reiterada doctrina jurisprudencial, que se entendía otorgado el **consentimiento** de forma **tácita** cuando, por actos inequívocos y concluyentes, se alcanzaba la conclusión de la falta de oposición por parte de la comunidad a la alteración de elementos comunes acometida por un propietario para la que no había solicitado la preceptiva **autorización**. El transcurso de un largo plazo de tiempo sin que la comunidad realice ninguna **reclamación** al respecto debe entenderse como una renuncia al derecho impugnatorio.

Esto ocurre precisamente cuando la comunidad, pese a ser conocedora de las obras que se han realizado, no “reacciona” y deja transcurrir un prolongado período de tiempo sin adoptar ninguna decisión al respecto que de-

“Son muchas las obras ejecutadas por los propietarios sin que medie ni una mera comunicación ni, menos aún, el acuerdo de la junta autorizando la obra”

muestre, de forma inequívoca, su disconformidad -STS 28/4/1986, 13/7/1995, 5/10/2007-.

¿Cuándo debía entenderse que existía el **consentimiento tácito** al que nos estamos refiriendo? Cuando se trataba de hechos concluyentes, inequívocos y determinantes, dado que el mero conocimiento de las obras no equivale, como tal, a su consentimiento -SAP Baleares 26/9/2006-.

Sin embargo, en el año 2016 el Tribunal Supremo modifica el criterio mantenido hasta el momento y en la sentencia 540/2016, de 14 de septiembre, manifiesta la Sala que “el **conocimiento no equivale a consentimiento**, ni el silencio supone genéricamente una declaración, pues aunque no puede ser indiferente para el Derecho, corresponde estar a los hechos concretos para decidir si cabe ser apreciado como consentimiento tácito, es de-

cir, como manifestación de una determinada voluntad, de manera que el problema no está en decidir si puede ser expresión de consentimiento, sino en determinar bajo qué condiciones debe aquél ser interpretado como tácita manifestación de ese consentimiento.”

Plazo para interponer la acción

A este respecto, la sentencia 540/2016 también supone un cambio de criterio toda vez que con anterioridad la doctrina mayoritaria consideraba que el plazo para el ejercicio de la acción estaba sujeto al plazo de prescripción de las acciones personales -5 años art. 1964 Código Civil-. Sin embargo, ahora considera que el plazo que debe ser tenido en cuenta es el de las acciones reales que es de **30 años** -art. 1963 CC-.

El Alto Tribunal, en la sentencia de referencia, justifica

“La comunidad podrá adoptar el acuerdo de iniciar acciones judiciales contra este propietario con la finalidad de que el Juez le obligue a demoler las obras”

este plazo señalando que: “Esta Sala considera que las acciones por las que la Comunidad reclama la **restitución** de cualquier elemento común a su estado anterior frente al titular del elemento privativo que pudiera beneficiarse de dicha alteración, es de carácter real y por tanto el plazo de prescripción aplicable a las misma es el de treinta años establecido en el artículo 1963 Código Civil” ●

Cómputo del plazo

El plazo comenzará a contar desde el momento en el que la comunidad haya tenido **conocimiento** de las obras, puesto que no nos encontramos en el mismo caso cuando una obra se ha ejecutado en una fachada que es visible para todos, como cuando se ha ejecutado en una zona a la que no tiene acceso la comunidad como, por ejemplo, un bajo cubierta.

A este respecto, en la sentencia de 13 de julio de 1995 el Tribunal Supremo entiende que “... las citadas obras no estaban escondidas, sino que estaban a la vista de todos los propietarios. Debiendo añadir que el plazo comienza a contar a partir de que haya constancia pública de dicha actuación (...)”.

¿Qué ocurre, si la comunidad reclama por la ejecución de las obras a quien no las ha realizado?

En el caso de que las obras hayan sido realizadas por el **anterior propietario** sin el consentimiento preceptivo, la comunidad puede ejercitar la acción contra el nuevo titular dentro del plazo legalmente establecido, dado que la compraventa no legaliza, por sí misma, este tipo de obras -SAP Madrid de 21 de junio de 2008 y STS de 9 de marzo de 2004-.

Por lo tanto, el plazo de los 30 años no se interrumpe ni caduca la acción a favor de la comunidad en los casos de **compraventa**.

ESPECIAL



¿Afectan las cámaras de videograbación al derecho a la intimidad en las comunidades de propietarios?

Uno de los temas más de moda en la actualidad es el que se refiere a la viabilidad de la instalación de cámaras de videograbación en las viviendas, en los comercios o en la vía pública, y la posibilidad de la utilización del contenido de lo grabado como prueba en el proceso.

La clave está en que lo obtenido en la grabación será válido siempre que la cámara de grabación esté instalada cumpliendo los presupuestos de la normativa en materia de protección de datos. Al fin y al cabo, no puede primar el derecho a la intimidad sobre la ilicitud cometida por una persona, siempre que se cumplan los requisitos de protección de datos y grabación de imágenes.

VICENTE MAGRO SERVET

Magistrado del Tribunal Supremo. Doctor en Derecho.

La autoprotección en las comunidades de propietarios

La intimidad de las personas no puede ubicarse en una posición de preeminencia en el ámbito de las comunidades de propietarios frente al derecho que tienen éstas de **autoprotegerse**. Quién no cometa un delito en una comunidad no puede ni debe tener miedo a que la graben. Y su intimidad no puede quedar afectada porque le graben, porque su uso solo se llevará a cabo previa **denuncia** por un hecho delictivo y con comprobación del responsable de las imágenes. Pero no existe un uso **desmedido** y descontrolado de las imágenes grabadas, por lo que difícilmente puede haber una invasión de la intimidad si las imágenes no pueden comprobarse de forma **injustificada**.

Captación de imágenes en vía pública

Solo será **lícita** en la medida en que sea necesaria para preservar la seguridad de personas, bienes e instalaciones. No obstante, únicamente será posible captar una extensión superior de la vía pública cuando sea necesario para garantizar la seguridad de bienes o **instalaciones** estratégicos o de infraestructuras vinculadas al transporte, si bien esta excepción está limitada en el sentido de que, en cualquier caso, queda prohibido captar imágenes del interior de un **domicilio privado**.

Al plantearse la existencia de prueba ilícita de la instalación de cámaras de videovigilancia en la calle que graben en parte a la vía pública, la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo **valida** la instalación de cámaras en establecimientos comerciales en prevención del delito en base a los siguientes argumentos:

1.- Puede considerarse **constitucionalmente legítima la videovigilancia en las zonas comunes de los llamados espacios intermedios**, como cafeterías, co-

mercios, **zonas de tránsito público de las urbanizaciones, etc.** No se trata de una invasión privada, sino que se trata de zonas abiertas al público con radio de acción de la cámara en el núcleo de acceso al comercio **o a las zonas comunes de las comunidades** con objetivo de seguridad y preventivo.

2.- La posibilidad de instalación de las cámaras de seguridad y vigilancia en comercios **-criterio aplicable a las comunidades-** que den lo indispensable en el arco de la seguridad de acceso al comercio, está avalado en el estudio llevado al efecto por la Agencia de Protección de Datos en cuyo informe **“Guía sobre el uso de videocámaras para seguridad y otras finalidades”**, avala la opción de que será posible la captación de la vía pública en una extensión superior cuando fuese necesario para garantizar la seguridad de bienes o instalaciones estratégicas o de infraestructuras vinculadas al transporte. Gran parte de la actividad de los ciudadanos se desarrolla en espacios que admiten el acceso al público en general, como centros comerciales, restaurantes, lugares de ocio o aparcamientos. Nos referimos a lugares a los que los ciudadanos pueden tener **libre acceso, aunque sean de propiedad privada**, en los que sus titulares utilizan los sistemas de videovigilancia para garantizar la seguridad de las personas e instalaciones.

Intromisión del derecho a la imagen

La cuestión relativa a la implantación o instalación de cámaras de videovigilancia en el entorno seguro de un comercio **y de las comunidades** no puede producir o

“No existe un uso desmedido y descontrolado de las imágenes grabadas, por lo que difícilmente puede haber una invasión de la intimidad si las imágenes no pueden comprobarse de forma injustificada”

A hand is shown interacting with various digital icons: a house, a shopping cart, and a Wi-Fi symbol. The background features a blue hexagonal grid pattern and a glowing house icon.

TAAF
ERP INMOBILIARIO

OPTIMIZA, MEJORA, AUTOMATIZA, CRECE

La digitalización es el impulso que necesita tu negocio, no lo dudes

Con nuestro paquete de aplicaciones tienes la oportunidad de disponer del ERP especializado en el sector inmobiliario más completo para hacer crecer tu negocio



Gestión de patrimonios



Gestión de alquiler de fincas



Administración de comunidades



Gestión comercial inmobiliaria

TAAF, el software que utilizan los grandes administradores

Te podemos ayudar, te queremos impulsar

931 820 570 | 918 281 234 | comercial@taaf.es | www.taaf.es





provocar una intromisión del derecho a la imagen que se traduzca en una **vulneración** de derechos fundamentales con afectación a la obtención de pruebas en el proceso penal. No existe, por ello, una **invasión** de un derecho constitucional como el de la propia imagen capaz de conseguir una nulidad de la prueba obtenida por el simple hecho de que la imagen de una persona **encausada o investigada** en una fase previa de investigación policial y, luego, en el proceso penal, se ha obtenido con el tratamiento de los datos realizados a instancia de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado en una cámara de grabación instalada con arreglo a la Ley de Protección de Datos. Precisamente, el tratamiento de sus datos es **legítimo** y correcto su uso adecuado por parte de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado y, en consecuencia, ello no provoca una injerencia en el derecho fundamental a la propia imagen capaz de afectar a la materia probatoria del proceso penal.

Prevención de delitos

El **objetivo esencial de la instalación de videocámaras es el de la prevención del delito**. Debemos recordar, asimismo, su evidente cobertura legal: Art. 41 de la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada; Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana y su sometimiento a un cierto control administrativo por parte de la Agencia Española de Protección de Datos, cuyo incumplimiento dará lugar a **correcciones administrativas**, pero que, como se ha expuesto,

“El objetivo esencial de la instalación de videocámaras es el de la prevención del delito, y no puede vulnerarse con su instalación el derecho a la intimidad o la dignidad de la persona”

no invalida las imágenes que capten a efectos procesales si no invaden derechos fundamentales. Las filmaciones aportadas por particulares son susceptibles de convertirse en prueba documental -art. 726 LECrim- en el proceso penal, siempre que cumplan **requisitos** como:

- **No vulnerar derechos fundamentales** como el de la intimidad o la dignidad de la persona al captarlas.

- **Y hacerlo en espacios, lugares o locales libres y públicos**, y dentro de ellos nunca en espacios considerados privados -como los aseos, vestuarios-, sin autorización judicial, de forma que la captación de imágenes de personas sospechosas recogidas de manera velada o subrepticia, en los momentos en los que se supone se está cometiendo un hecho delictivo, **no vulnera** ningún derecho, estando permitida, por el mayor interés social de la persecución y prueba del delito que la simple captación de la imagen de la persona del **delincuente**.

La Sentencia del Tribunal Supremo. 1220/2011 de 11 de noviembre, tiene declarado que cuando la grabación video-gráfica afecta sólo a “espacios abiertos y de uso público” no precisa la **autorización judicial**, según una reiterada doctrina jurisprudencial. Nada obsta a que un establecimiento privado decida dotar sus instalaciones con mecanismos de captación de imágenes, en su propia seguridad y en prevención de sucesos, siempre que las videocámaras se encuentren en **zonas comunes**, excluyendo aquellos espacios en que se desarrolla la intimidad -aseos-, -SSTS. 1547/2002 de 27.9, 387/2001 de 13.3, 1631/2001 de 19.9, 188/99 de 15.2 que se remite a las SSTS. 6.5.93, 7.2, 6.4 y 21.5.94, 18.12.95, 27.2.96, 5.5.97, 968/2008 de 17.7-.

Inviolabilidad del domicilio

La instalación de una cámara de videovigilancia en la entrada de un establecimiento comercial **o en una comunidad de propietarios tras acuerdo adoptado por 3/5 con voto presunto del ausente** que, en parte,

enfoque a la **vía pública**, en ningún caso invade espacios o entornos privados, por lo que no se vulnera ni el derechos a la **inviolabilidad** del domicilio ni el derecho a la intimidad, sin que dichos derechos puedan considerarse afectados cuando la grabación de la cámara colocada en la puerta comprende el espacio circundante imprescindible para los fines de **vigilancia**, como así se ha interpretado por la Instrucción 1/2006 de la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-, art. 4.1, que al respecto establece que las **cámaras instaladas** en puertas, accesos o fachadas del edificio privado objeto de vigilancia no podrán obtener imágenes de espacios públicos, salvo que resulte imprescindible para la finalidad de vigilancia que se pretende o resulte imposible evitarlo por razón de la ubicación de aquellas, de manera que si en este caso la cámara consta instalada en la puerta de entrada, era inevitable que la grabación comprendiera parte de **vía pública**, y la identidad que se investiga por los agentes policiales de quien llevó a cabo la labor de vigilancia a los efectos de la preparación del delito.

SECRETARÍA VIRTUAL
Para su despacho

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

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

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

No deje sin atender llamadas de clientes o posibles clientes

DESDE 50 €/MES

AsistenteVirtual
Virtual Service for Business

Informática Desarrollo Software
FincasPlus Elite

“Siempre que la comunidad haya adoptado el acuerdo por mayoría simple en la junta, se entenderá correctamente aprobada la instalación de cámaras de videograbación”

La doctrina jurisprudencial entiende, con carácter general, que las **grabaciones videográficas de imágenes captadas en espacios públicos**, a condición de que sean auténticas y de que no estén manipuladas, **constituyen un medio de prueba legítimo y válido en el proceso penal** -previsto ahora expresamente en el art. 382 Lec y aplicable de forma supletoria conforme a lo dispuesto en el art. 4 Lec-, sin que se requiera para su captación la previa autorización judicial. En efecto, nos encontramos con la posibilidad del uso de la prueba documental tecnológica del proceso civil aplicable al proceso penal, como en estos casos se realiza cuando las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado recaban del comercio la observación de las imágenes en uso de las facultades investigadoras que se les confiere.

Así, es indiferente que se trate de grabaciones realizadas por la Policía Judicial con la finalidad prevista en el art. 282 Lecrim, distinta de la preventiva o de protección objeto de la LO 4/1997, de 4 de agosto, que establece su propio sistema de control administrativo, o de las que pudieran realizar los particulares que presenciaren la comisión de un delito -en este sentido, las SSTS 2ª 968/1998 de 17.7 y 1140/2010 de 29.12-, ya que “... por la misma razón que un

“La doctrina jurisprudencial entiende que las grabaciones videográficas de imágenes captadas en espacios públicos, constituyen un medio de prueba legítimo y válido en el proceso penal”

testigo no necesita estar controlado por nadie para que su percepción sea valorable por un tribunal, tampoco lo requiere la perpetuación de esa percepción en una grabación videográfica” -STS 439/2006 de 24.4-.

Conclusión

Con ello, no puede entenderse que existe una primacía del **derecho a la intimidad** de los comuneros frente al derecho de la comunidad a protegerse frente a la inseguridad y a vigilar y fiscalizar cualquier conducta ilícita que se cometa en el ámbito de las **zonas comunes** de la Comunidad de Propietarios, no pudiendo anteponer los comuneros su intimidad personal al derecho de todos y el colectivo de la comunidad a protegerse frente a las infracciones penales.

Así, siempre y cuando la comunidad haya adoptado el acuerdo por **quórum de 3/5** -art. 17.3 LPH- con voto presunto de la ausente, es decir, con **mayoría simple en la junta y la espera de los 30 días sin oposición que sume el total de 3/5** de la comunidad en cuota de participación y propietarios, se entenderá correctamente **aprobada** la instalación de cámaras de videograbación en la Comunidad de Propietarios a instalar en zonas que visualicen zonas comunes, para lo que las empresas que trabajan en este sector tienen ya sobrada experiencia en cuanto a la ubicación de las cámaras para que cumpla el presupuesto de estar dirigidas a **vigilar zonas comunes** de acceso a la comunidad, zonas de garaje, o de acceso a los portales para poder grabar quién entra y sale de la comunidad, y que pueda considerarse como **sospechoso** en el caso de que se haya cometido un delito en la Comunidad de Propietarios.

No pueden, por ello, anteponerse derechos constitucionales, como la intimidad y la **propia imagen**, a la preservación de la seguridad en una situación como la que ahora nos encontramos en que se ha producido un **incremento de delitos**, especialmente contra la propiedad privada, siendo un efecto preventivo. la colocación de cámaras de grabación, ya que los autores de ilícitos penales eligen y seleccionan como “víctimas” aquellas comunidades donde pueden atentar contra bienes de los comuneros, en razón a la desprotección, que pueda existir en aquellas que sean más vulnerables para ser víctimas de distintos hechos delictivos ●



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.



¿Cómo afectan las leyes al arrendatario/a? ¿Y al arrendador/ra?

Las leyes sobre arrendamientos urbanos han sufrido muchos cambios a lo largo de las últimas décadas. Y en los últimos años, motivado por la pandemia y la crisis producida por la guerra de Ucrania, el Gobierno ha aprobado una serie de reales decretos leyes que se han centrado, fundamentalmente, en combatir la crisis energética y garantizar a las familias vulnerables que no puedan ser desahuciadas en caso de impago de rentas, además de poner un tope al aumento de la renta de los alquileres de vivienda que tienen que ser renovados.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y Periodista

La última norma aprobada ha sido **Real Decreto-ley 20/2022**, de **27 de diciembre**, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de **vulnerabilidad**, y que ha entrado en vigor el día 28 de diciembre de 2022 y tendrá una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023. Este Real Decreto-Ley modifica el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo; el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo; y el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

Toda esta prolija legislación implica que sea imposible, para la ciudadanía, actuar correcta y adecuadamente en los temas de arrendamientos urbanos, por lo que es aconsejable e imprescindible que se contrate a un administrador/a de fincas colegiado/a para que se encargue de la gestión y administración de los arrendamientos urbanos, ya que con sus conocimientos de la materia y su formación continuada, podrá **asesorar**, correctamente y en todo momento, sobre las distintas normativas, tanto **estatales** como **autonómicas**, que puedan ser de aplicación a los arrendamientos urbanos de vivienda.

¿Qué se ha aprobado?

El Gobierno ha aprobado, el 27 de diciembre de 2022, el Real Decreto-Ley 20/2022, que establece lo siguiente:

1.- **El arrendador es un gran tenedor:** Aquellos contratos de vivienda que tengan que **actualizar** su renta entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, y cuya propiedad corresponda a un **gran tenedor** -persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial, o que tenga una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluidos garajes y trasteros-, pueden actualizar la renta de **mutuo acuerdo**, pero en ningún caso puede superar el índice de Garantía de Competitividad. Actualmente no se puede aplicar este índice por encima del máximo del 2%, aunque este índice sea superior. Si no se alcanza un acuerdo sobre la actualización de la renta, su incremento no podrá superar, tampoco, este 2% indicado anteriormente.

2.- **El arrendador no es un gran tenedor:** También de aplicación para aquellos contratos de vivienda que tengan que actualizar su renta entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, la actualización de la renta se podrá fijar con el arrendatario aplicar el IPC. Pero en el supuesto de que no se produzca este acuerdo, será obligatorio que se aplique el Índice de Garantía de Competitividad, que no puede superar el 2%.

3º.- **Este Índice de Garantía de Competitividad** solo será aplicable hasta el 30 de junio de 2023, salvo que vuelva a producirse una ampliación del plazo.

4º.- Estas limitaciones solo serán **aplicables** a los contratos regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que deban ser revisados entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023. No son de aplicación a los contratos regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 -anteriores al 1 de enero de 1995-

Desde el 28 de diciembre de 2022 y hasta el 30 de junio de 2023, el juzgado podrá **suspender** los desahucios que se hayan solicitado por impago de renta o el plazo de expiración del plazo de duración de contratos suscri-



“Desde el 28 de diciembre de 2022 y hasta el 30 de junio de 2023, el juzgado podrá suspender los desahucios que se hayan solicitado por impago de renta suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”

tos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbano.

¿En qué situaciones se puede solicitar la suspensión del desahucio?

1.- Por el arrendatario/a:

Que el arrendatario/a se encuentre en situación de **vulnerabilidad económica**.

Una vez acreditada esta situación de vulnerabilidad económica, el Juzgado informa a los **servicios sociales** para que valore esta situación de vulnerabilidad. y, en su caso, también del arrendador/a, y ofrezcan soluciones habitaciona-

les. Acreditada la vulnerabilidad, las administraciones públicas deben adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales para dotar al arrendatario/a de una **vivienda digna**.

Cuando se ha solucionado el problema de la vivienda para la persona o familia vulnerable, el juzgado cierra el procedimiento de desahucio.

Si no se acredita la vulnerabilidad del arrendatario, el proceso de desahucio sigue adelante.

2º.- **Por el arrendador:** Que el arrendador se encuentre en situación de **vulnerabilidad económica**.

En este supuesto, y una vez acreditada esta vulnerabilidad por los servicios sociales o bien porque no se ha acreditado la vulnerabilidad del inquilino, el proceso de desahucio sigue adelante hasta la recuperación de la vivienda por parte del propietario/a.

¿Se puede desahuciar a personas económicamente vulnerables si no consta un contrato de arrendamiento?

Desde el 28 de diciembre de 2022 hasta el 30 de junio de 2023, el juzgado podrá **suspender** el desahucio de la vivienda habitual de aquellas personas que habiten en ella sin un contrato de arrendamiento o cualquier otro documento que le permita vivir allí. Esta paralización solo será hasta el 30 de junio de 2023.

¿Y qué es necesario para que se **paralice** el desahucio? Para ello se deben de dar las siguientes circunstancias:

* Que las viviendas pertenezcan a **personas jurídicas** o a personas físicas consideradas **grandes tenedores**.

* Que las personas que vivan en estas viviendas se encuentren en situación de **vulnerabilidad económica**.

* Si la **entrada** o permanencia en el inmueble ha sido motivada por una situación de **extrema necesidad**,

“Las administraciones públicas competentes deben adoptar medidas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona vulnerable. Una vez que cuenten con la vivienda, el juzgado procederá al desahucio correspondiente”

para lo que será necesario el informe correspondiente de los servicios sociales.

* Han de ser personas **dependientes**, víctimas de **violencia sobre la mujer** o tener a su cargo alguna persona dependiente o menor de edad.

* Las administraciones públicas competentes deben adoptar medidas para satisfacer la **necesidad habitacional** de la persona vulnerable. Una vez que cuenten con la vivienda, el juzgado procederá al desahucio correspondiente.

¿Y si la ocupación se ha producido con violencia?

* Si la **entrada** o permanencia en la vivienda se ha producido con **violencia** o **intimidación** sobre las personas, el desahucio sigue adelante, **no se paraliza**.

* Tampoco se paraliza el desahucio si la entrada se ha producido en una vivienda propiedad de una persona física si este es su **domicilio habitual** o **segunda residencia**, independientemente del número de viviendas de las que sea propietario.

* Cuando en la vivienda se estén realizando actividades ilícitas. Si la entrada se ha producido en **viviendas públicas o privadas** destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado esta vivienda a un solicitante.

* Cuando la **entrada** en la vivienda se ha producido con **posterioridad** a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

Hemos unido nuestras fuerzas
para ofrecerte
la mejor solución energética



watium

Gas, electricidad y
autoconsumo solar
para tus comunidades

gashogar

T. 900 10 20 45
gashogar.info

watium

T. 900 901 059
watium.es



Derechos del propietario

Si las administraciones públicas no han ofrecido una vivienda a las personas que han ocupado un inmueble transcurridos **tres meses** desde la presentación del informe de los servicios sociales, los **propietarios** tienen derecho a solicitar una **compensación económica** si acreditan que les ha ocasionado un perjuicio económico.

La compensación al propietario alcanzará el valor medio que tendría un alquiler de vivienda en el **entorno** en que se encuentra el inmueble, más los gastos corrientes de la vivienda.

La solicitud de compensación se puede presentar hasta el día 31 de julio de 2023 ●

“Si las administraciones públicas no han ofrecido una vivienda a las personas que han ocupado un inmueble, los propietarios tienen derecho a solicitar una compensación económica si acreditan que les ha ocasionado un perjuicio económico”





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



Obligación de la propiedad de realizar reparaciones en la vivienda arrendada

En el ámbito de los arrendamientos urbanos, el término “reparación” se presenta a menudo entremezclado o confundido con otras clases de actuaciones tales como las de conservación, mantenimiento o mejoramiento que, al no tener necesariamente el mismo significado o alcance jurídico, conviene hacer unos breves comentarios sobre su caracterización y diferenciación

Las actuaciones de “**conservación**”, “**mantenimiento**” y “**reparación**” reciben, por lo general, el mismo tratamiento y consideración, pues también, en términos generales, siguen todas ellas un mismo patrón: actuación o tipo de gasto desarrollado sobre el inmueble, que resulta **imprescindible** para preservarlo para servir al uso al que se destina, evitando de este modo su **deterioro**, pérdida o destrucción. En definitiva, se conserva o mantiene para no haber de reparar, y se repara porque no se ha conservado ni mantenido. La actuación de reparación podríamos decir que es más perentoria, mientras que la de conservación y/o mantenimiento presenta unos rasgos más **preventivos**.

Por el contrario, el concepto de “**mejora**” alude a un tipo de actuación, dispendio o gasto sobre el inmueble, cuya nota predominante es la de aumentar su valor en venta, o su rentabilidad, provecho, utilidad o explotación, en comparación con la que tenía antes de la actuación mejorativa. Dentro de esta categoría cabe destacar, por su proximidad con las actuaciones reparatorias, las denominadas “**mejoras necesarias**”, tal y como las recoge el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Se califican como **necesarias** aquellas mejoras que, aun comportando un aumento del valor en venta, o de la explotación, provecho o utilidad del inmueble sobre el que recaen, su ejecución se presenta como **perentoria**, sin que pueda, razonablemente, diferirse hasta la finalización del arrendamiento, y ello, bien porque las impone la propia ley o una resolución judicial o administrativa firme, que es lo más habitual, o bien por razones que socialmente merecen ser atendibles como en los casos en que la parte arrendadora tendría derecho a obtener alguna **subvención** o ayuda pública si las realiza dentro de un determinado plazo, o porque

●

“La de reparar es una obligación de hacer, al contrario que la del arrendatario con el pago de la renta, que normalmente es dineraria y, por consiguiente, de dar”

●



teniéndose que realizar, sí o sí, obras de reparación en el inmueble, parece lógico y conveniente aprovechar esta circunstancia para hacer **mejoras** relacionadas con aquéllas, cuya ejecución posterior generaría, sin duda, un coste muy superior.

Realizadas estas aclaraciones terminológicas y conceptuales, nos vamos a centrar, seguidamente, en las actuaciones de **reparación** propiamente dichas.

Reparar es una obligación de hacer

La **obligación** de reparar el inmueble por parte del arrendador se encuentra regulada en la legislación sustantiva de ámbito estatal, referida a los **contratos de arrendamiento de vivienda antiguos**, en el artículo 107 y correlativos del Texto Refundido de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 -TRLAU 1964-. Los **contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995** se rigen, sobre este particular, por el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 -LAU 1994-. Ambas tipologías de contrato quedan afectadas también por lo establecido en el artículo 1.554 y concordantes del Código Civil español.

¿En qué consiste la **obligación** que estamos tratando? La de reparar es una obligación de «hacer», al contrario

que la del arrendatario con el **pago de la renta**, que normalmente es dineraria y, por consiguiente, de «dar». Este deber u obligación tiene, además, la nota de ser **«principal»** con respecto de otras **obligaciones** menores o accesorias que corresponden a la parte arrendadora en un contrato de arrendamiento.

El carácter de **obligación principal** comporta que, si la parte arrendadora no atiende a su cumplimiento, la persona arrendataria o contraparte queda, desde entonces, facultada para instar **judicialmente**, bien la rescisión o resolución del arrendamiento, bien el exacto cumplimiento de la obligación con la **ejecución forzosa** de la misma en los términos que establece la ley y, en ambos casos, más la correspondiente **indemnización** por daños y perjuicios que con el incumplimiento se le hubieren producido. Esta consecuencia no se da cuando el incumplimiento recae sobre una **obligación accesorias**, no principal, de un contrato, de ahí la importancia del carácter principal que se predica de la obligación de reparar en los arrendamientos urbanos.

Se trata de un deber que normalmente corresponde a la parte arrendadora, y sólo a ella, si bien, en algunos casos, **se admite que la actuación reparatoria sea sustituida y la ejecute la propia arrendataria**, al margen de la arrendadora. Ocurre cuando la repa-



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



“La ley impone a la arrendataria la obligación de poner en conocimiento de la arrendadora la necesidad de reparaciones en la vivienda. Si no cumple con este deber, puede acabar respondiendo de los daños y perjuicios por su negligencia”

ración hubiera sido **ordenada por autoridad competente** y la arrendadora no la hubiera iniciado en los 30 días siguientes a ser requerida para ello, o no la hubiera terminado en los 3 meses siguientes; o cuando la intervención reparatoria tenga el carácter de **urgente**, encaminada a evitar un daño inminente o una incomodidad grave. En estos casos, que son excepción, le está permitido al arrendatario realizar la reparación de que se trate y **exigir** de inmediato su **importe** al arrendador. Fuera de estos supuestos, no le resulta lícito ni atendible en derecho, ejecutar por su cuenta las reparaciones en la vivienda y acto seguido exigir a la arrendadora el reintegro de su importe.

Causas no imputables al arrendador

Para que el arrendador pueda atender con normalidad el deber de reparación, es lógico que, previamente, haya tenido conocimiento o la razonable posibilidad de conocer la necesidad de llevarla a cabo. Para ello, la ley impone a la parte **arrendataria** la obligación de poner en conocimiento de la arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones en la vivienda, de modo que, si no cumple con este deber, puede acabar respondiendo de los **daños y perjuicios** que por su negligencia se produzcan a la parte arrendadora.

A la obligación de reparar del arrendador se oponen una serie de **supuestos en los que este deber no procede**

y el arrendador queda relevado de su cumplimiento, a saber:

- Cuando se produce la **destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador**, siendo el caso que la destrucción de que se trata puede ser total o parcial -cuando es necesario realizar reparaciones cuyo coste supera el 50% del valor de construcción de la vivienda-, y también cuando procede la declaración firme de ruina acordada por autoridad competente.

- Cuando el **deterioro que requiere de reparación sea atribuible o imputable al arrendatario**, teniendo en cuenta que la ley contempla al respecto una serie de presunciones que, según cómo y en qué circunstancias, juegan en contra de la persona arrendataria imponiéndole la carga de la prueba de que no le son atribuibles y de que ha actuado con la diligencia exigible en el cuidado ordinario de la vivienda.

- Cuando nos encontramos ante lo que la ley califica como **“pequeñas reparaciones que exija el desgaste ordinario de la vivienda”**, las cuales se contempla que sean a cargo y por cuenta exclusiva de la parte arrendataria. Conviene tener presente que esta calificación de “pequeñas reparaciones” encierra un concepto jurídico indeterminado, por lo que su concurrencia o no dependerá de las circunstancias concretas. Se aconseja tomar, como parámetros de referencia para la determinación de este carácter, no sólo el importe de la **renta** y ponderada y razonable comparación con el importe de la **reparación**, sino también el periodo de permanencia y ocupación del arrendatario en la vivienda al tiempo en que se requieren esta clase de reparaciones menores. Es frecuente observar en la práctica de los tribunales de justicia, que la discusión sobre si la reparación es pequeña o no, afecta a elementos tales como la **caldera de agua** caliente sanitaria o de **calefacción**.

Para valorar adecuadamente todos estos extremos, se deberá estar, como hemos indicado, a las circunstancias concretas del deterioro necesitado de reparación, relacionándolo todo con el importe de la renta satisfecha y el tiempo que resta de **vigencia del contrato** de arrendamiento y de uso de la vivienda y sus instalaciones por el arrendatario ●

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

Duración y renta en viviendas y uso distinto de todos los arrendamientos urbanos

Es necesario dejar constancia resumida de la situación de todos los arrendamientos, pues cuando se habla, del tema se piensa que son solo los “actuales”, pero se olvida que hay distintas leyes o disposiciones legales que establecen aspectos importantes que permiten un alargamiento, incluso sin fecha concreta de término. Este trabajo resume todos los arrendamientos urbanos actualmente existentes, tanto de viviendas, como de locales, en los dos aspectos más importantes, como es la duración y la renta.

NOTA: Ahora mismo la última normativa es la que marca el Real Decreto-ley -RDLY- 20/2022, con vigencia hasta el 30 junio 2023, sin perjuicio de que vuelvan a ser ratificadas por nueva Disposición antes de llegar a dicha fecha.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado.

Plazo duracion viviendas y prorroga del contrato

-Con independencia de los acuerdos entre las partes-

1.- **ANTERIORES AL RDLEY 2/85**, en base Ley Arrendamientos Urbanos 64 -LAU-. Disposición Transitoria Segunda LAU 29/94.

Son muchos contratos los que mantienen la vigencia a pesar del tiempo pasado, pues tenían y tienen “**prórroga forzosa**” y, fallecido el titular, había y puede haber dos subrogaciones, aunque a partir de la LAU 29/94 hay limitaciones en los hijos, salvo supuesto de invalidez o similar, pero a la vez se permite que se haga a favor del cónyuge y la pareja de hecho, con **independencia de su orientación sexual**, así como a los padres que convivieran con el arrendatario.

En concreto, el orden de preferencia legal es el siguiente:

- **Cónyuge**, sin necesidad de llevar un tiempo previo casado. Hasta la muerte del nuevo titular y con otra subrogación a favor de los hijos
- **Pareja de hecho**, si esta lleva dos años de convivencia, conforme lo dicho, es decir, sea cual fuere la orientación sexual del “agregado”.
- **Los hijos**, como se indica anteriormente, bien en primera o segunda subrogación, hasta que cumplan 25 años y lleven un mínimo dos años de convivencia, salvo que tengan una minusvalía del 65% o superior, en cuyo caso hasta su muerte, incluso aunque antes se hubiera subrogado la madre y esposa o compañera del titular.
- **Los ascendientes**, que lleven tres años de convivencia con el arrendatario hasta su fallecimiento.

2.- **RDLEY 2/85, con VIGENCIA desde el 9 de mayo 1985 hasta la LAU 29/94.**

- **No a la prórroga forzosa.** Art.9 del citado RDLEY. Sentencia Tribunal Supremo 83/2016 y otras anteriores, pero el problema está en que hasta que se fijó este criterio por dicho TS hubo muchas resoluciones de juzgados y audiencias en que admitieron la **prórroga forzosa** y, como al final haré constar, en el derecho civil no hay **retroactividad** de la doctrina de los citados Tribunales, y esto produce diferencias inamisibles en el derecho civil.



- **Tiempo indefinido o contratos sin plazo concreto.**

No se admite, a tenor del Código Civil -art. 1543-, y conforme la jurisprudencia indicada en el punto anterior. Si no se ha fijado el **plazo** de duración del arrendamiento se aplicaría el art. 1581, esto es, como se haya fijado la renta, anual, bianual, etc.

- **La tacita reconducción** habrá tenido lugar y lo seguirá haciendo si ninguna de las partes ha denunciado el contrato, por plazos de tres años, conforme la Disposición Transitoria Primera -DT- de la LAU 29/94, modificando al respecto el art. 1566 del Código Civil. Y también establece que se aplican los arts. 2 y 3 de la DT Segunda de la misma LAU 29/94, en relación al art. 12 -desistimiento-, 15 -separación, divorcio o nulidad- y 24 -discapacidad-

3.- LAU 29/94, con vigencia a partir de 1 de enero de 1995. Art. 9 y 10. -Numeración igual en todas las disposiciones posteriores-. duración 5 años y ampliación anual hasta **tres años**, salvo que el arrendador haya comunicado su negativa con un mes de antelación en cualquiera de estas anualidades.

4.- LAU 4/2013, con vigencia 6 junio 2013, duración tres años, con prórrogas anuales, salvo ejecuciones hipotecarias -Art. 14-

5.- RDLEY 21/2018 (con vigencia desde el 29 de enero 2019 hasta el 6 marzo 2019) y según tuviera la condición el arrendador, ya fuera persona física o jurídica, **cinco o siete años**. Este RDLEY no fue aprobado, por lo que los contratos llevados a cabo en virtud del mismo y hasta el RDLEY 7/2019, se aplica la legislación anterior, según mi criterio, concretamente la LEY 4/2013 y la **voluntad** de las partes, siempre que sea superior el plazo a la normativa legal.

6.- RDLEY 7/2019, actualmente vigente: cinco o siete años, dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica. Renovación anual, con máximo de tres años, caso de que no haya la notificación con un mes de antelación por ninguna de las partes. Posteriormente plazos anuales, aplicando el art. 1581 Código Civil, siempre que así se haya fijado la renta en ese periodo, aunque se pague por meses.

7.- RDLEY 20/2022. En el mismo se establece que los contratos que terminen antes del **30 de junio 2023**, se ampliarán hasta dicha fecha, sin perjuicio de que haya

más ampliaciones con nuevas normas jurídicas.

Nota final. Como se indica al principio, la mayor parte de los contratos han cumplido el **plazo legal**, pero las partes han acordado su **continuidad**, lo que es muy normal y recomendable cuando arrendador y arrendatario cumplen con sus respectivas obligaciones.

Duración arrendamiento de locales

1.- CONTRATOS ANTERIORES RDLEY 2/85.

Hay que acudir a la Disposición Transitoria Tercera LAU 29/94, en la cual:

El plazo de duración era de 20 años, que pudieron ampliarse en 5 años más si hubo actualización de una sola -DT: 3ª, apartado 7- y otros 5 si hubo traspaso a partir del 1 de enero 1995. Si se unen ambos supuestos, el término será el **31 diciembre 2024**.

Si hay jubilación total el contrato finaliza. Si la misma es solo parcial, conforme la propia Seguridad Social y sigue al frente del negocio, igualmente 20 años. STS de 6 marzo 2018 y de 21 de marzo 2021 con las posibles ampliaciones anteriores.

Conforme lo dicho, solo puede quedar **vigentes**, actualmente, si se dan las dos circunstancias, en cuyo caso terminan el citado 31 diciembre 2024.

2.- CONTRATOS POSTERIORES AL RDLEY 2/85.

Me remito a lo dicho en el apartado de viviendas: no a la prórroga forzosa y si es indefinido a tenor del pago de la renta.

No obstante, la Sentencia del **Tribunal Supremo de 12 de marzo 2015**, indica que los arrendamientos de uso distinto **posteriores** al RDLEY 2/85 con **prórroga** forzosa se les aplica la citada D.T. Tercera, criterio que hay que tener muy en cuenta, aunque en todo caso habrán ya vencido, pues no hay ampliación sino han existido los requisitos mencionados en de los arrendamientos de la LAU 29/94.

3.- CONTRATOS LAU 29/94 Y DISPOSICIONES POSTERIORES.

- Total **libertad de pactos**, pero sin prórroga forzosa y tampoco duración indefinida. El plazo fijado se ampliará conforme se pague la renta cuando no haya denuncia por las partes. Ver Arts. 1566 y 1581 Código Civil.

NOTA: Hay que estudiar cada caso, pues no está previsto el **traspaso**, siendo necesario que se haya pactado o que se admita con posterioridad.

La renta de viviendas y locales

1.- ANTERIORES y POSTERIORES AL RDLEY 2/85. La que se hubiera pactado y, en su caso, con los incrementos del IPC de la D.T. Segunda y Tercera de la LAU 29/94.

2.- POSTERIORES LEY 29/94 y demás DISPOSICIONES SOBRE LA MATERIA: Libertad de pactos sobre renta y actualización anual, normalmente el IPC.

3.- REVISION ANUAL RENTA: Hay que llamar la atención de que desde el **RDLEY 6/2022**, ratificado por el **RDLEY 20/ 2022**, con vigencia este último hasta el 30 de junio 2023, se necesita **acuerdo entre las partes** o, en otro caso (tanto si el si el arrendador es un gran tenedor: 1500 m2 o 10 inmuebles urbanos de uso residencial, descontando garajes y trasteros, así como en arrendamientos de personas individuales), la revisión no puede superar el **Índice de Garantía de la Competitividad**, pero, curiosamente, cuando se redactan estas notas, este último Índice conocido es superior el IPC actualmente y en meses anteriores. Hay un error en medios de comunicación, incluso en publicaciones técnicas, que indican que el máximo a aplicar ahora mismo para la revisión de la renta es el 2,02%, que es el que existía cuando se publicó el primero de los RLEY citados, sin tener en cuenta que

hay que comprobar cada mes dicho Índice, esto es, cuando corresponda la **actualización de la renta**. Como se ha indicado, en la actualidad y meses anteriores resulta que el repetido Índice de Competitividad es superior al IPC, por lo que hay que aplicar este último.

4.- AYUDA AL ARRENDADOR. RDLEY 401/21. Comunidades Autónomas.

5.- INCREMENTO ANUAL ARRENDAMIENTOS USO DISTINTO. Ha sido y sigue con total libertad de pactos

6.- LA FIANZA EN VIVIENDAS

Anteriormente libertad, pero ahora (art. 36) solo una **mensualidad** y otra **complementaria**, RDLE 7/2019, aunque es normal que se busque algún sistema complementario de garantía de un tercero, especialmente de entidades bancarias, algo que no prohíbe el art. 36 y que este letrado propuso en un estudio anterior.

MOTIVOS DE RESOLUCION ARRENDAMIENTOS:

Viviendas: Los contratos de vivienda anteriores a la Ley 29/64, el art. 114 del Decreto 1964 y los posteriores a la misma, se aplica el art. 27 LAU 29/94, pero ahora mismo los desahucios por falta de pago están suspendidos si el arrendatario es “vulnerable”, conforme RDLEY 11/2020, prorrogado por el RDLEY 20/2022. hasta el 30 de junio 2023- Igualmente, si hay vencimiento de contrato antes del 30 de junio, hay que esperar a dicha fecha para pedir la resolución por expiración del término.

Locales: Los arrendamientos posteriores a la LAU 29/94, el término del plazo fijado y lo que se haya pactado a tenor del art. 4.3 de la misma.

No retroactividad de las sentencias derecho civil Audiencias Provinciales y Tribunal Supremo: Como se ha dicho al principio las Leyes civiles, también la jurisprudencia, solo se aplica al caso concreto juzgado, aunque puede servir de orientación para nuevos procedimientos, pero que no afectarán a los que tienen ya sentencia firme.



El primer neobanco
creado por y para
profesionales inmobiliarios.



A MEDIDA



PROFESIONAL



SEGURO



AHORRO
COSTES



100%
DIGITAL



AHORRO
TIEMPO

¿Hablamos?

Ofrece a tus clientes la
primera **cuenta bancaria**
hecha a medida para
comunidades de propietarios
y **arrendadores.**

Con descuento del 50%
del PVP del servicio para
colegiados gracias al
convenio firmado con:



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

#BeUnibo

www.holaunibo.com

Escanea el QR para
más información





Responsabilidad por daños en vehículos aparcados en fincas privadas

En los últimos meses ha generado alarma social la delincuencia existente en las grandes urbes españolas consistente en robos de efectos personales o bienes de valor -tablets, ordenadores, móviles-, en el interior de vehículos aparcados en aparcamientos privados

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.

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

Estos sucesos no solo evidencian los elevados niveles de **inseguridad** ciudadana a la que estamos expuestos, sino que de forma inmediata nos viene a la cabeza la pregunta de si el **titular** del parking en cuestión debe responder de los **daños** y perjuicios causados al usuario por dichos sucesos delictivos, en tanto que depositario del vehículo, y si, en su caso, debe adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar que se produzcan este tipo de conductas delictivas. Y si además nos dedicamos al sector de la administración de fincas, nos preguntaremos si debe **responder** la Comunidad de Propietarios cuando dicho robo se produce en la zona parking de la finca residencial que administramos.



Contrato de aparcamiento

En primer lugar, debemos distinguir en función de si se ha formalizado o no un **contrato de aparcamiento de vehículo**, en virtud del cual una persona cede, como actividad mercantil, un espacio en un local o recinto del que es titular para el estacionamiento de vehículos de motor, con los deberes de **vigilancia** y custodia durante el tiempo de ocupación, a cambio de un precio determinado en función del tiempo real de prestación del servicio -art. 1.1. de la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos-. Si existe dicho vínculo contractual, el titular del aparcamiento tiene la **obligación** de custodiar y vigilar el vehículo y, por tanto, debe restituirlo en el estado de conservación en el que fue entregado, de conformidad con lo dispuesto por el art. 3.1.c) de la Ley 40/2002.

Límite de responsabilidad

No obstante, conviene precisar que, por norma general, la responsabilidad del depositario no alcanza a la totalidad de los daños y perjuicios causados al usuario, sino que la ley **limita su responsabilidad** a los daños causados en el vehículo y en sus componentes y accesorios que se hallen incorporados funcionalmente, de manera fija e inseparable -retrovisor-, no extendiéndose su responsabilidad a los **efectos personales** o bienes del **interior del vehículo**, en la medida que constituye un deber del usuario retirar todos aquellos objetos, bienes o enseres del mismo -SAP Barcelona, Sección 13ª, nº545/2006 de 28 septiembre y SAP Guipúzcoa, Sección 3ª, nº271/2010 de 3 noviembre-. En este sentido, se plantea la duda de si el incumplimiento de este deber del usuario de retirar los accesorios no fijos y extraí-

“Si existe dicho vínculo contractual, el titular del aparcamiento tiene la obligación de custodiar y vigilar el vehículo y, por tanto, debe restituirlo en el estado de conservación en el que fue entregado”

bles del vehículo -art. 3.1.c, segundo párrafo, de la Ley 40/2002- condiciona la responsabilidad del depositario por los daños causados al vehículo. Sobre esta controvertida cuestión, se ha pronunciado la SAP Barcelona, Sección 19ª, nº 336/2005 de 11 de julio, declarando que, aunque el usuario **no retire sus objetos** de valor del vehículo dejado en depósito, los daños que sufra el propio vehículo serán **responsabilidad del titular** del aparcamiento aun cuando se hayan infligido para acceder y sustraer dichos objetos. No obstante, conviene tener en cuenta que esta tesis jurídica no es pacífica.

Por último, debemos manifestar que este régimen legal especial de responsabilidad no es **aplicable** en el caso de aparcamientos de fincas residenciales, pues no existe contrato de aparcamiento de vehículo, existiendo a lo sumo un **contrato de arrendamiento** de la plaza de aparcamiento en el mejor de los casos y no de depósito, no siendo responsable el **arrendador** de los daños causados en el vehículo aparcado, pues su obligación no se extiende a procurar la guarda y custodia del vehículo, sino tan solo a ceder dicho espacio físico temporalmente ●

Marketing Profesional

El marketing es, para determinados profesionales, una materia de aplicación innecesaria en un ejercicio profesional caracterizado por la seriedad y la rigurosidad. Posiblemente esta negativa visión esté fundamentada en el desconocimiento que supone el concepto de marketing, generalmente relacionado, exclusivamente, con la venta de un servicio o la publicidad del mismo. Por lo menos, esta es la visión de Malcom Mcggee, autor del libro “Marketing para Arquitectos”, dónde analiza el por qué es necesaria la aplicación del Marketing en los servicios profesionales de los arquitectos.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y Periodista

Pero las pautas marcadas en este libro se pueden extrapolar a cualquier otra profesión, ya que no se centra en la actividad propiamente dicha, sino en **cómo hacer llegar sus servicios a los clientes**, y que coincidan con aquello que éstos están demandando.

Para que el Administrador de Fincas colegiado pueda alcanzar sus **objetivos**, deberá articular formas de encajar sus intereses y capacidades con las necesidades y deseos de sus posibles clientes.

Para que el intercambio de intereses entre profesionales y clientes sea eficaz, el Marketing plantea, como metodología a seguir, lo siguiente:

- Que los profesionales **expliquen**, claramente, sus intereses y aspiraciones, evaluando, de un modo **realista**, sus capacidades.

- Que el profesional se ponga en lugar del cliente y se pregunte: **¿cuáles serían las razones para contratar mis servicios y no otros?**

Este doble ejercicio de análisis, desde dentro hacia fuera y desde fuera hacia adentro, constituye el punto de partida del Marketing, a partir del cual se elaboran las **estrategias concretas** y los programas específicos para alcanzar los objetivos fijados.

Las teorías clásicas de marketing explican cómo elaborar una estrategia mediante la denominada “fórmula de marketing” -marketing mix-, que se basa en ofrecer el **servicio -producto- idóneo** con los **honorarios adecuados**, en el **lugar oportuno** y apoyado por una promoción apropiada. Es evidente que considerar el Marketing simplemente como publicidad o venta, impide, según **Malcom Macgee**, tanto la comprensión del tema en toda su amplia y variada complejidad como la utilización efectiva de las técnicas disponibles.

Auditoria del marketing

El **éxito** o **fracaso** de cualquier profesión se decide en el desarrollo de su ejercicio, y el marketing, o su ausencia, juega indudablemente un papel muy importante.

La auditoría del marketing supone el exámen tanto del funcionamiento **interno del despacho** como de los mercados externos en los que opera. La finalidad de la auditoría del marketing es analizar la situación actual del despacho en relación a sus posibles mercados.

Auditoría Interna

Las áreas que deberían estudiarse serían:

Localización geográfica: ¿Cuál ha sido el volumen de trabajo del despacho durante los últimos tres años y según el cliente, tipo y servicios prestados?

¿Cuáles son los márgenes de **beneficio** de su despacho?

¿Cuáles son los **objetivos** de su despacho a largo plazo?

¿Están claramente definidos?

¿Existe una **estrategia definida** para alcanzar estos objetivos? ¿Dispone de los recursos necesarios para alcanzarlos?

¿Qué categoría tiene su despacho en cuanto a capacidad de diseño, gestión de **proyectos** y relación con los clientes?

¿Cómo llegan sus **servicios** a los clientes de diferentes sectores?

¿Poseen un sistema adecuado de **contacto** con clientes potenciales?

¿Cómo actúan en las **presentaciones** a clientes potenciales?

¿Cuál es el factor de conversión entre las presentaciones y los encargos?

¿Poseen un sistema de información de marketing que proporcione la suficiente información sobre el **mercado** para permitir la toma de decisiones que tengan en cuenta ese mercado?

Auditoría Externa

Supone un análisis del mercado que implica el estudio de las áreas que se enumeran a continuación:

Temas económicos: Crecimiento económico o crisis económica.

Temas políticos y legales: modificaciones en la legislación.

Temas sociales y culturales: cambios en las necesidades del consumidor, variaciones en los aspectos demográficos de la población.

La tecnología: el diseño asistido por ordenador, técnicas innovadoras, nuevos servicios.

El mercado: tamaño y tendencias del mercado; evolución e inclinaciones en los comportamientos de contratación de servicios, honorarios, métodos de comunicación.



“El profesional ha de ponerse en lugar del cliente y preguntarse: ¿cuáles serían las razones para contratar mis servicios y no otros?”

La competencia: principales competidores, sus puntos fuertes y débiles.

Conclusión

Los **beneficios** que reportaría la planificación del marketing pueden ser, entre otros, los siguientes:

- **Aumento** de los encargos y de los beneficios.

- Preparación para enfrentarse a los **cambios** cuando éstos tengan lugar.

- Aumento de la **información** interna y externa.

- Mayor control sobre los **recursos** del despacho.

Pero todo esto no sería posible si, previamente, los profesionales no están convencidos de la importancia de realizar Marketing Profesional, implicándose en el proceso de **planificación** y en el seguimiento continuado, hasta la consecución de los objetivos.

Bibliografía:

“Marketing para Arquitectos”. Autor: Malcom Macgee. Editorial: Gustavo Gili, S.A.

“Imagen positiva. Gestión estratégica de la imagen de las empresas”. Autor: Justo Villafañe. Editorial: Pirámide.

ALICANTE

Donación a la Asociación ASPALI



El COAFA ha realizado una donación destinada, este año, a la Asociación ASPALI de Alicante. Esta asociación trabaja con **niños y mayores** con el Síndrome de Asperger, un trastorno que dificulta, en una gran medida, su interacción social con el mundo que les rodea. Para recibir la donación estuvo en el Colegio su presidenta, **Inmaculada Burgui García**.

El Colegio, en la medida de sus posibilidades, quiere colaborar con el entramado social de este tipo de asociaciones sin ánimo de lucro, que trabajan día a día para hacer de esta sociedad un lugar más **amable** y **diverso**.

BEGALVI, asesores en protección de datos

El Colegio ha firmado un contrato con la empresa **Begalvi Abogados** para desarrollar las labores de ase-

oría en Protección de Datos para todos los colegiados/as, además de ser el delegado de protección de datos del propio Colegio. Sin duda, es una empresa de reconocida solvencia profesional y profundamente conocedora de nuestro sector de administración de fincas.

BARCELONA-LÉRIDA

Hasta siempre, Ignasi Clèries



Ojalá no tuviéramos que escribir estas palabras y abrir los ojos y verte de nuevo con nosotros. Pero la vida tenía otros planes... Lamentamos profundamente comunicar la defunción de nuestro compañero y amigo **Ignasi Clèries**, quien era miembro de la Junta de Gobierno del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.

Lleno de vitalidad y con unas enormes ganas de afrontar todos los **retos** que se avecinaban en la nueva etapa del Colegio, era una persona cuya sonrisa le identificaba allá donde fuera y como a él le gustaba decir: **“La ida es un regalo. Vívela y disfrútala”**.

Nos acompañará el recuerdo de su ejemplo y de su aprecio por el Cole-

gio y por la profesión.

Enviamos nuestras sentidas condolencias a la familia, amigos y a su equipo profesional de Finques Clèries ante esta irreparable pérdida”.

CÁDIZ

Reunión con la Junta de Andalucía por los fondos Next Generation UE

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, ha mantenido un encuentro con **Carmen Sánchez**, delegada territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Cádiz.

El motivo de la reunión han sido los fondos Next Generation EU destinados a las **ayudas** para la rehabilitación integral de edificios residenciales y viviendas. En este encuentro se ha analizado la posibilidad de regularizar y actualizar las dificultades existentes con la actual convocatoria, así como ver la **solución** para que las comunidades de propietarios pueden acceder a estos fondos con mejores garantías y sin tener que afrontar, inicialmente, las **tasas municipales** que no se encuentran subvencionadas.

El programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, incluido en la inversión 1 del componente 2

ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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



www.seguroscgcafe.com

Unidos por ti, unidos para ti

del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia -PRTR-, pretende **impulsar** la **rehabilitación** de edificios residenciales, viviendas y barrios.

La distribución de los fondos Next Generation EU entre los beneficiarios finales se canalizará a través de las Comunidades y Ciudades Autónomas, con las que se ha llegado a un **acuerdo** para la distribución de los recursos en proporción al número de hogares de cada región.

Convenio de colaboración con Concentra Central de Compras y Servicios

La sede del Colegio ha servido de escenario para la firma del convenio de colaboración con la empresa Concentra Central de Compras y Servicios.

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a **David Domínguez**, delegado en Andalucía de Concentra Central de Compras y Servicios, han rubricado el convenio por el que los colegiados/as podrán obtener diversos beneficios en los distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora.

Concentra es el mayor canal de Endesa a nivel nacional en el segmento de administradores de fincas

y desarrolla, desde el año 2006, su actividad en el sector de la energía como Punto de Servicio Endesa.

CANTABRIA

El CAFCA celebra una nueva jornada formativa

El Colegio continuó con su calendario de **jornadas formativas** dirigidas a analizar las últimas novedades relacionadas con el ejercicio de la profesión y la actualidad del sector.

En este nuevo encuentro, el Colegio analizó, con la colaboración del **Gobierno de Cantabria**, diferentes materias en las que el Ejecutivo regional ostenta las competencias. Así, y además de los programas de ayuda a la **rehabilitación energética**, esta intensa jornada también abordó las subvenciones para la recuperación y transformación del cableado en los edificios o la **Plataforma Vereda**, el portal institucional que permite a los administradores de fincas realizar los trámites y actuaciones que deben llevar a cabo con la Administración de Justicia en el ejercicio de su actividad profesional, como la presentación de los **procedimientos monitorios**.

Para explicar estos temas, el Gobierno cántabro estuvo representado por diferentes responsables de estas áreas competenciales, entre los que estuvieron los directores generales

de Transportes y Comunicaciones y de Justicia, **Felipe Piña** y **Pablo Ortiz**, respectivamente.

Asimismo, esta interesante jornada también afrontó las instalaciones fotovoltaicas en comunidades de propietarios, un asunto para el que el Colegio contó con la colaboración de la empresa Alumbra Energía.

Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria



Por otro lado, el presidente del Colegio, **Alberto Ruiz-Capillas**, compareció en el **Parlamento de Cantabria** para explicar el parecer y la opinión de los administradores de fincas colegiados sobre el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

Este texto normativo, que fue aprobado por el Consejo de Gobierno del Ejecutivo regional el pasado 15 de diciembre y que ahora ha sido refrendado por el Parlamento, recupera la **obligación del depósito de las fianzas** y de los contratos de arrendamiento, dejando al posterior desarrollo reglamentario el **convenio** con el Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria que materialice esta obligación de depósito en la **sede colegial**. Ade-

CONOCE LAS CAMPAÑAS REALIZADAS POR EL CGCAFE, Y DÓNDE PUEDES DESCARGARTE LAS GUÍAS PUBLICADAS

ARRENDAMIENTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: GUÍA PARA AFRONTAR LOS PROBLEMAS DE OCUPACIÓN ILEGAL, VIVIENDAS TURÍSTICAS...



Administrador Fincas Colegiado



Administradora Fincas Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



¿CÓMO ME AFECTAN LAS LEYES SI SOY ARRENDATARIO/A? ¿Y SI SOY ARRENDADOR/A?



Administrador Fincas Colegiado



Administradora Fincas Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



Brand Center
Imagen
Profesional.
Gestor de
consulta y
descarga.



¡Regístrate en nuestra página web, y tendrás acceso a toda la información en nuestro Brand Center!

www.cgcafe.org

más, esta ley define, por primera vez, la función social de la vivienda y recoge el marco para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, un campo que el Gobierno cántabro ha juzgado de “prioritario”, que incluye un **capítulo específico** para los administradores de fincas colegiados.

CÓRDOBA

Día Europeo de la Mediación



Con motivo del **Día Europeo de la Mediación** tuvo lugar en el Salón de Actos de la Ciudad de la Justicia de Córdoba, una Jornada denominada “**Mediación, una realidad en Córdoba**”, que contó con la participación del Consejero de Justicia y distintas personalidades y profesionales de distintos ámbitos públicos y privados en lo que a mediación se refiere, jugando un papel fundamental en la **resolución de conflictos**, en la que el Colegio de Administradores de Córdoba colaboró. Participó en la Mesa Redonda la presidenta del Colegio de Córdoba, **Mercedes Romero**. Esta Jornada fue organizada por Punto de Información para la Mediación de Andalucía -PIMA-.

GRANADA

Día de Andalucía



En representación del Colegio asistieron distintos representantes al **Acto Institucional** celebrado con motivo del Día de Andalucía en la ciudad de Granada, organizado y presidido por el Delegado del Gobierno en Granada, **Antonio Jesús Granados García**. Un año más el colegio tuvo la oportunidad de recordar y conmemorar sus tradiciones, cultura y raíces. Sin duda, fue una reunión de lo más especial para celebrar un día único para todos los andaluces.

Digitacilización en el despacho del Administrador de Fincas

El Colegio ha impartido una interesante Jornada de Formación, que ha estado patrocinada por Brokalia. En esta Jornada participaron **Francisco José Sánchez Rodríguez**, vicepresidente de CAF Granada como coordinador del evento, y **Alejandro Marín**, como ponente del equipo de la empresa colaboradora.

Se trataron dos temas muy importantes para la profesión: “**Procesos previos a la digitalización en un despacho de un Administrador de Fincas Colegiado**” y “**Correuría de Seguros con plataforma que te hace el trabajo: Brokalia**”.

Además, una vez acabada la ponencia, los asistentes disfrutaron de un distendido aperitivo durante el que intercambiaron impresiones y **experiencias profesionales** de interés.

LAS PALMAS

Jornadas Formativas



El Colegio ha organizado, con gran éxito, una serie de jornadas formativas que han versado sobre:

- “Soluciones judiciales: algunos problemas prácticos de la LPH”, por el magistrado **Gonzalo Sancho Cerdá**. Curso telemático.
- “Cuestiones prácticas sobre la LHP”, por el magistrado **Vicente Magro Servet**. Curso telemático.
- “Beneficios del Arbitraje para la



Conecta



¿Qué es Conecta?

Es la plataforma en la nube del Consejo General de Colegios de Administradores de fincas de España (CGCAFE) para el intercambio de información entre proveedores y administradores de fincas colegiados. Tiene como objetivo el establecimiento de un canal de comunicación seguro y eficaz que sea beneficioso para ambas partes.



¿Por qué usar Conecta?

Permitirá a los proveedores de cualquier sector enviar de forma directa y rápida documentos e información (Facturas, presupuestos, contratos, datos de instalaciones, etc.) a los Administradores de Fincas, agilizando y simplificando de forma significativa el trabajo de recopilar y archivar facturas y otros documentos, y una gran ventana de mercado para los proveedores al comunicarles con cientos de comunidades y Administradores de Fincas.



La seguridad es lo primero

Uno de los principales objetivos de la plataforma es garantizar la seguridad de las comunicaciones y la integridad de los datos. Para ello se utilizan protocolos de comunicación cifrados SSL en todos los procesos de intercambio de información y tecnologías de aislamiento de información que garantizan que el único destinatario de los datos sea, en efecto, el cliente final. Las bases de datos cuentan también con un servicio de encriptación en tiempo real que garantizará el correcto aislamiento de la información evitando cualquier acceso no autorizado a los datos.

ACCEDE EN: <https://conecta.cloud/>

resolución de conflictos en las comunidades de propietarios”, por **Leopoldo Fernández**, presidente de la Corte de Arbitraje de Las Palmas.

- “Jornada Formativa de las subvenciones Next Generation”, por **Patxi Padura González** y **Gloria Eisman**.

TENERIFE

Intensa agenda del presidente del CAF tinerfeño, Luis García



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, **Luis García**, viene manteniendo una apretada agenda de encuentros, lo que se ve reflejado en las numerosas reuniones celebradas con responsables de distintas entidades.

La sede colegial ha acogido la reunión con responsables de la Tesorería de la Seguridad Social, con los que **Luis García** abordó el nuevo régimen de empleados o la nueva cotización de autónomos. También recibió a una representación de Bankinter en Tenerife, y se reunió

con **María Abia Rodríguez**, del Colegio de Notarios en la provincia, para analizar el uso de la plataforma del Notariado para la obtención certificado de deuda con la comunidad.

El presidente, junto al agente rehabilitador y asesor del Colegio **Patxi Padura**, participó en un encuentro -online- con la directora del Instituto Canario de la Vivienda, **Maribel Santana**, para aclarar algunas cuestiones de la normativa canaria para la rehabilitación de edificios con fondos Next Generation.

Con anterioridad, el presidente y la coordinadora de la Comisión de Vertical del Colegio, **Ana Castellano**, asistieron a una reunión en la **Dirección de Vivienda**, en la que solicitaron modificar el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias para que recoja explícitamente a los administradores de fincas como profesionales especialistas en el ámbito de la compra-venta y alquiler de vivienda.

El presidente recibió en la sede colegial al vicepresidente de la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife, **Aníbal Pérez**, con el que abordó un posible convenio de colaboración interinstitucional.

Igualmente, el presidente y la vocal de Junta **Margarita Alameda** se reunieron con los responsables de Movilidad y Accesibilidad Universal del Ayuntamiento de Santa Cruz, para un intercambio de infor-

mación sobre lo que está haciendo cada institución en esta materia y en la que se concretó, entre otros acuerdos, la incorporación del CAF tinerfeño a la Mesa de Accesibilidad.

Por último, reseñar que **Luis García** y **Olimpia Oliva**, vicepresidenta segunda, recibieron en el Colegio a la diputada nacional y candidata del PP a la alcaldía de La Laguna, **Ana Zurita**, con la que abordaron temas de actualidad sobre vivienda, rehabilitación y fondos Next Generation.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Convenio de colaboración



IESA, empresa líder de soluciones tecnológicas y Gesfincas con el mejor software de gestión en administración de fincas de España, firman un **convenio de colaboración** con el Colegio para ayudar a los colegiados en la digitalización de sus despachos mediante jornadas formativas en 2023. En la firma el presidente del Colegio **Sebastián Cuccala** y el director general de IESA, **Enrique Sánchez**.

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?





OTIS

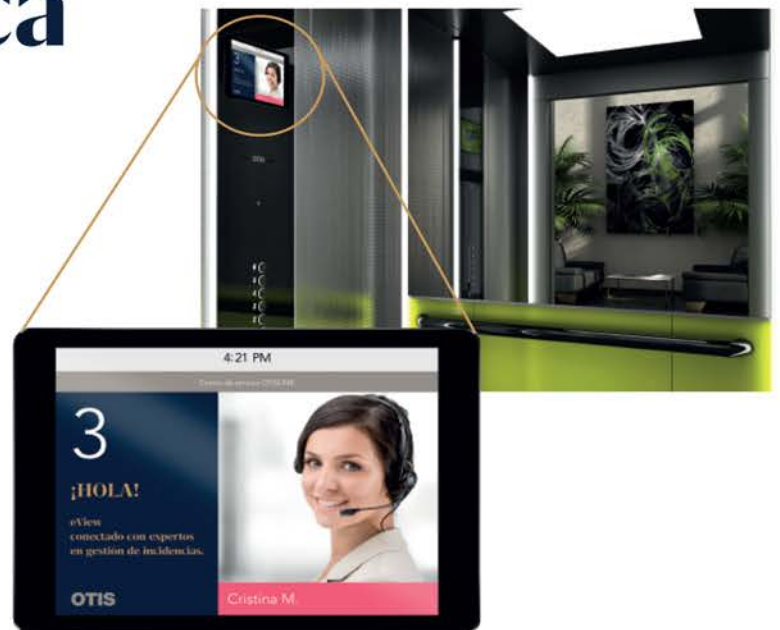
¿Quién no quiere entrar en un ascensor en el que nunca estás solo?

eView™

Una ventana que te conectará con el exterior y con una supervisión continua y en tiempo real de tu ascensor, permitiéndote ver y oír a la persona que te atiende desde nuestro centro de Servicio 24 horas.

También disponible para montacamas y montacamillas.

Accesibilidad, seguridad, tecnología.



SIEMPRE PROTEGIDO, SIEMPRE SEGURO.

#OtisAlliDondeEstes

Facilidades de financiación. Pregúntanos.

Ascensores OTIS

Tel.: 924 92 50 24

www.digitalizacionotis.com