

OCUPACIÓN ILEGAL Y VIVIENDAS TURÍSTICAS: ¿QUÉ PUEDO HACER?

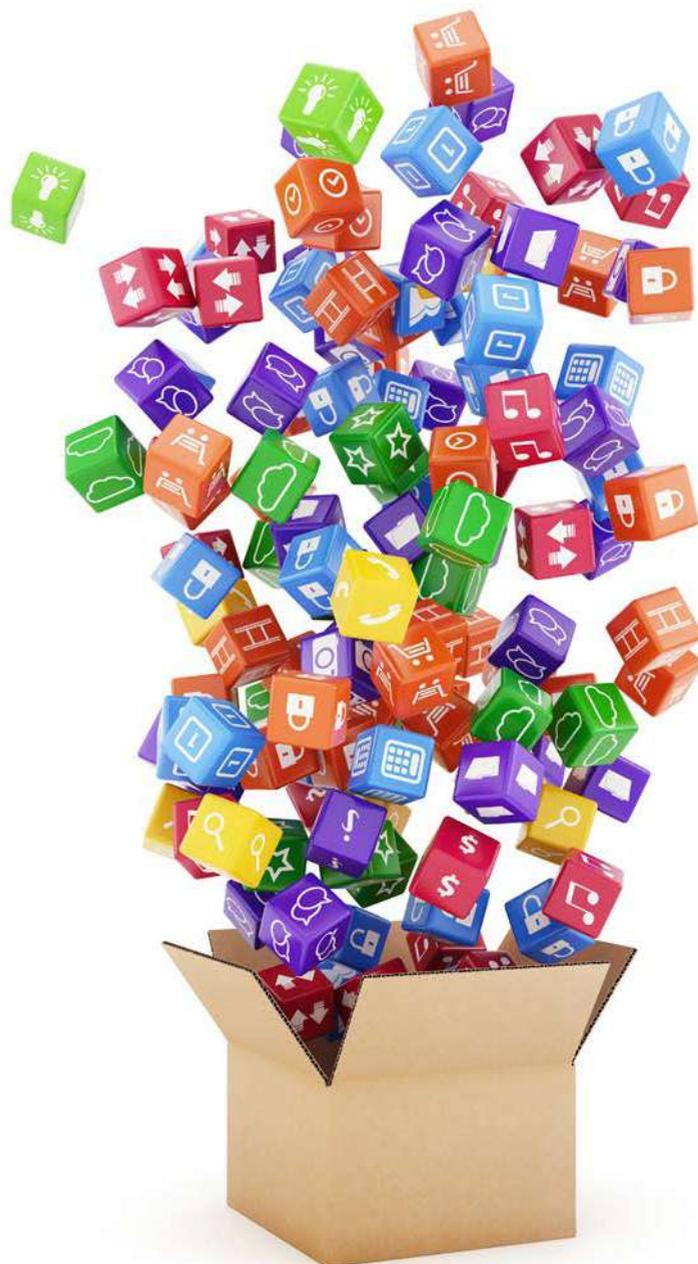
“TENEMOS QUE ADAPTARNOS A UNA
GENERACIÓN QUE VA A DEMANDAR SER
INFORMADOS POR MEDIOS DIGITALES,
Y DEBEMOS AFRONTAR ESA REALIDAD
SOCIAL A TRAVÉS DE UN PLAN DE
COMUNICACIÓN PARA LOS COLEGIOS
TERRITORIALES Y EL CGCAFE”
ALBERTO RUIZ-CAPILLAS
COORDINADOR COMISIÓN DE
COMUNICACIÓN DEL CGCAFE

LA OBLIGACIÓN DE MANTENER EN
BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN EL
PISO O LOCAL



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS



PLAN ESTRATEGICO DE COMUNICACIÓN DEL CGCAFE



Estamos cerca de ti.

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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



NUESTRO RETO SIGUE SIENDO LA FORMACIÓN

El Consejo General, a través de su Gabinete de Estudios y Aula Colegial, está realizando una gran apuesta por la formación de sus colegiados/as. Sin unos conocimientos profesionales actualizados para nuestro día a día, no sabríamos dar una pronta respuesta a los temas que plantean las muchas y variadas normativas que afectan a la administración de fincas.

A través de **Aula Colegial**, los administradores de fincas colegiados pueden acceder a los cursos que se imparten online, que explican temas tan importantes como la Ley de Propiedad Horizontal o la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero también tienen cabida las nuevas tecnologías, la **inteligencia artificial** y la **emocional**, o la fiscalidad de los despachos profesionales, comunidades de propietarios y arrendamientos urbanos. Son cursos muy **prácticos** donde se establece una importante interrelación pregunta/respuesta entre el profesor/a y los asistentes a los cursos.

Uno de nuestros retos es la **formación constante** con el uso de nuevas tecnologías, y en ello estamos siendo innovadores a través de Aula Colegial, que cada día cuenta con más profesionales inscritos en los distintos cursos que se imparten.

Pero también el **Gabinete de Estudios del CGCAFE** ofrece formación sobre muy diversas materias, pero para poder impartirlos los colegiados/as han

“Nuestros Colegios Territoriales y su Consejo General tienen mucho trabajo pendiente para que la igualdad real se produzca en los órganos colegiales. Entre todos tenemos que buscar el modo para que las administradoras de fincas colegiadas accedan a puestos de representación colegial”

de **solicitarlos** a su Colegio Territorial, y este, si cuenta con el número de personas suficientes que lo han solicitado, lo pedirá al CGCAFE para que sea impartido en el Colegio Territorial correspondiente.

COSTE EMOCIONAL

Desarrollamos, sin duda, una **actividad esencial**, pero que también exige mucha dedicación y, a veces, no exenta de sinsabores cuando se pone en cuestión nuestro trabajo, aunque los resultados hayan sido **óptimos**. Saber afrontarlos sin un coste emocional y profesional inasumible es una tarea en la que estamos inmersos buscando los modos de solucionar o reducir, en lo posible, el impacto negativo que esto pueda producirnos.

En esta línea está trabajando la **Comisión de Imagen Profesional** del CGCAFE diseñando una nueva campaña de comunicación, que se publicará en distintas plataformas sociales en internet para dar a conocer el trabajo que realizamos y los beneficios colectivos, y para sus hogares, que obtiene la **ciudadanía** con la gestión profesio-

nal que realizamos. Considero que esta línea de trabajo es fundamental, junto con los cursos que se vayan implantando sobre cómo afrontar los momentos adversos para que se pueda conseguir un **equilibrio emocional**.

LA PARIDAD

Y un tema pendiente que quiero mencionar aquí: la paridad. Nuestros Colegios Territoriales y su Consejo General tienen mucho **trabajo pendiente** para que la igualdad real se produzca en los órganos colegiales. Aunque más del 40% de nuestros profesionales son mujeres, esto no se observa ni en las Juntas de Gobierno de los Colegios Territoriales ni en la Junta de Gobierno y el Pleno del Consejo General. Entre todos tenemos que encontrar el modo para que las **administradoras de fincas** colegiadas accedan a estos puestos de representación colegial, porque una parte tan importante de nuestro colectivo no puede estar fuera ni ser ajena a la toma de **decisiones** que nos afectan a todos y a la Profesión ●

PABLO ABASCAL
Presidente del CGCAFE

SUMARIO



XIV Jornadas de Formación Manuel Roberto para Jun- tas de Gobierno

El Convenio de Colaboración firmado con la Dirección General del Catastro fue uno de los temas centrales de esta jornada. En palabras de Juan Ignacio González Tomé, de la Dirección General del Catastro, “este Convenio tiene que contar con la implicación de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas para su éxito”.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

10

ENTREVISTA

16

PROPIEDAD HORIZONTAL

22

ESPECIAL

35

ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

NOS INTERESA

54

NOTICIAS COLEGIALES

56



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** 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 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es

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

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



CONSEJO GENERAL

Pleno del Consejo General

Aprobadas las memorias de Secretaría y Tesorería 2022

El Pleno comenzó con la intervención de Pablo Abascal, presidente del CGCAFE, quien dio la bienvenida a los nuevos consejeros/as que se incorporaban en representación de sus respectivos Colegios de Administradores de Fincas.

A continuación, procedió a exponer el Informe del Presidente, y detalló los **acuerdos** adoptados por la Junta de Gobierno celebrada con anterioridad. Entre estos acuerdos hay que destacar la aprobación del Informe de la Universidad Rovira y Virgili sobre el **“Test de proporcionalidad aplicado a la profesión de administrador de fincas”**. En este Informe se analiza y valora el papel de los administradores de fincas como actividad esencial y por su defensa de los intereses de la ciudadanía en materia de vivienda.

La **Memoria de Secretaría** fue presentada por **Fabián C. Huguet** -secretario del CGCAFE- que informó sobre todas las actividades desarrolladas durante el ejercicio de 2022. Igualmente, **Peio Mendía** -tesorero del CGCAFE-, explicó el resultado del ejercicio económico correspondiente a 2022 y presentó el **presupuesto** para el ejercicio 2023. Tanto la Memoria de Secretaría como la de Tesorería fueron aprobadas por **unanimidad**.



Sebastián Cucala -Valencia-, Manuel Jiménez -Málaga-, Lorenzo Viñas -Barcelona-, Enrique Vendrell -Barcelona-, Pablo Abascal -presidente-, Fabian C. Huguet -secretario-, Peio Mendía -tesorero-, Isabel Bajo -vicepresidenta-, Isabel Ocaña -Madrid-, y Alberto Ruiz-Capillas -Cantabria-.

El Pleno agradeció a los miembros de la Junta de Gobierno y al personal del CGCAFE el trabajo realizado.

“XIV Jornada de Formación Manuel Roberto”

Asisten 200 miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios Territoriales

El ciberriesgo para los administradores de fincas, el bureau de solvencia de comunidades de propietarios, información sobre los temas tratados en la reunión de asesores jurídicos de los Colegios Territoriales, Plan Estratégico de Comunicación del CGCAFE, la compra venta de carteras y sociedades en el sector de la administración de fincas, información sobre el convenio firmado con la Dirección General del Catastro, han sido los temas de análisis y debate en la “Jornada de Formación Manuel Roberto”, celebrada en Madrid y organizada por el Gabinete de Estudios del CGCAFE, estaba dirigida a los miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas.

Pablo Abascal, presidente del CGCAFE, procedió al acto de apertura de la Jornada dando la bienvenida, en primer lugar, a todos los asistentes, así como a los ponentes **Benjamín Losada** -Cyber aseguradora Hiscox-; **Jorge Hernández** -Chief comercial officer Experian Spain; **Ana Moreno** -Asesora Jurídica del CGCAFE-; **Alex Sanz** -Socio de la Agencia MICROBIO-; **Bartolomé Calle** -CEO Inverpoint- y **Gonzalo Linage** -director Inverpoint-; y **Juan Ignacio González Tomé** -Vocal asesor de la Dirección General del Catastro-.

Benjamín Losada explicó los **riesgos** a los que se enfrentan los despachos profesionales de administración de fincas con los **ataques** cibernéticos y las medidas que pueden tomar los administradores de fincas colegiados para combatirlos. “Si no se toman las medidas necesarias para prevenir los ciberataques, los profesionales se enfrentarán a **sanciones administrativas** por incumplimiento involuntario de la normativa de protección de datos; reclamaciones de terceros, **paralización** de la actividad, daño reputacional e, incluso, cierre del negocio”, explicó **Losada**. Finalizó su intervención recordando que se deben de contratar los servicios de una empresa especializada en **prevención** de ataques cibernéticos.



Asistentes a la jornada.



El día del **Administrador de Fincas**

¿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



Información crediticia

La importancia del “**Experian Bureau de Crédito**” viene dada porque se crearía un sistema de Información Crediticia, Bureau de Comunidades de Propietarios (BCP), que contendrá **operaciones morosas** del sector a través de una base de datos donde será aportada la morosidad gestionada por las administradores de fincas -recibos impagados de las comunidades de propietarios e impagos de alquileres en gestión-. Para **Jorge Hernández**, “se ofrece la oportunidad, a los administradores de fincas, de **profesionalizar** sus servicios y poder llevar a cabo una gestión más eficiente de las comunidades de propietarios, evitándose llegar a los procesos

judiciales en muchos de los casos”.

Colegiación

Ana Moreno, asesora jurídica del CGCAFE, informó de los temas que se habían tratado en la reunión mantenida con los **asesores jurídicos** de los colegios territoriales, manifestando que “se analizaron distintas temáticas de máxima actualidad, fundamentalmente, la situación actual de la **colegiación** y el análisis que se ha realizado, sobre el tema, en el informe de la Universidad Rovira y Virgili sobre el “**Test de proporcionalidad aplicado a la profesión de administrador de fincas**”.

Plan Estratégico de Comunicación del CGCAFE

El Plan Estratégico de Comunicación del CGCAFE fue presentado por **Alex Sanz**, de la Agencia **MI-CROBIO**, y estableció las bases sobre las que se cimentaría la comunicación **interna** y **externa** del CGCAFE. “En toda organización profesional es fundamental contar con un Plan de Comunicación que **diseñe** y **ejecute** la comunicación institucional, tanto interna como externa, porque es la clave del desarrollo **profesional** y **social** de un Colegio Profesional y su Consejo General”, manifestó **Sanz**.



Alex Sanz -Microbio-; Pablo Abascal -presidente del CGCAFE-.

Compraventa de carteras

La compra venta de carteras y sociedades en el sector de la administración de fincas fue el tema desarrollado por **Bartolomé Calle** y **Gonzalo Linage**, quienes explicaron qué cuestiones se tenían que tener en cuenta a la hora de comprar o vender una empresa. **Calle** explicó cuáles serían los puntos básicos para proceder a una venta: estudio preliminar de la situación de la Empresa, valoración real del mejor precio de venta, desarrollo de

un plan de acciones para la venta online y offline, y asesoramiento jurídico y legal.

Por su parte, **Linage** estableció, como **principios** para la adquisición de una entidad, la búsqueda y selección de empresas de acuerdo con el **perfil establecido**, asesoramiento jurídico y búsqueda de soluciones de financiación.

Convenio con la Dirección General del Catastro

A continuación, **Juan Ignacio González Tomé**, vocal asesor de la Dirección General del Catastro, informó sobre el contenido del Convenio de Colaboración firmado con el CGCAFE, que considera muy importante para facilitar la **gestión diaria** de los administradores de fincas colegiados en temas relacionados con el Catastro. “Acceso a la información catastral, asistencia a los **obligados tributarios** para la elaboración de declaraciones catastrales a través de la Sede Electrónica del Catastro, presentación de declaraciones en nombre del ciudadano, establecimiento de un **Punto de Información Catastral**, son algunos de los aspectos de este convenio, que tiene que contar con la implicación de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas para su éxito”, explicó **González Tomé**.

Finalizo la jornada con la intervención de **Pablo Abascal**, que agradeció la asistencia de los distintos miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios Territoriales,



Juan I. González Tomé -director general de la Dirección General del Catastro-; Sebastián Cucala -presidente del Colegio de Valencia y Castellón-, y Pablo Abascal -presidente CGCAFE-.

agradecimiento que hizo extensivo a los patrocinadores de la Jornada, **Banco de Sabadell y NORMO**. “Colegios de Administradores de Fincas y su CGCAFE estarán, siempre, al servicio de la **formación continuada**, tanto de los colegiados/as como de los miembros de las Juntas de Gobierno a través de iniciativas como ésta”, explicó **Abascal**.

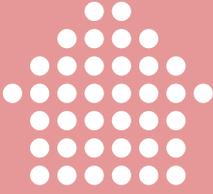
¡SOLICITA A TU COLEGIO TERRITORIAL LOS CURSOS OFERTADOS POR EL GABINETE DE ESTUDIOS DEL CGCAFE!

Los cursos tienen que ser solicitados por el administrador/a su Colegio Territorial

Los cursos tratarán sobre distintos temas de propiedad horizontal, arrendamientos urbanos, nuevas tecnologías, técnicas de comunicación, oratoria empresarial o gestión del tiempo, entre otros.



¡IMPORTANTE! Recibida la Clave de Acceso tras registrarse en nuestra web www.cgcafe.org, podrás acceder a toda la información del Gabinete de Estudios referente a estos cursos que ponemos a disposición de los administradores de fincas colegiados. La información está en la parte privada de la web.



¿Es válido el acuerdo de prohibición del uso de una vivienda como piso turístico?

La proliferación de la cesión temporal de viviendas -o de parte de ellas-, para el alquiler temporal, incluso por días, a turistas, y el consiguiente interés en limitar, por parte de las comunidades de propietarios, este cambio de uso, motivó la aprobación del Real Decreto-Ley -RDL- 7/2019, de 1 de marzo. Hasta la entrada en vigor de este RDL, una Comunidad de Propietarios que se encontrara en la situación de que una de sus entidades se destinara al arrendamiento turístico y se planteara la limitación mediante la modificación o inclusión de una cláusula estatutaria limitativa de ese uso, precisaba de la unanimidad para esta actuación, lo que impedía, de facto, este tipo de acuerdos.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ
Abogado
Profesor en cursos de formación

EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética

¿Por qué renovar
tu edificio
con EFFIC?

**Fácil, porque
somos los únicos
en hacerlo TODO**



- **Servicio integral:** Desde la gestión, estudio energético y reforma del inmueble.
- La experiencia de **más de 50.000 reformas** en todo el país en los últimos 4 años.
- **Reducción de hasta un 50%** en la factura de luz y gas.
- **Gestionamos la subvención** de hasta el 80% con los Fondos Next Generation y te ayudamos a encontrar la financiación del 20% restante.

¡Además, sin coste alguno hasta que se apruebe la subvención!
Los fondos son limitados, ¡No te quedes sin los tuyos!

**INFÓRMATE YA
Y DESCUBRE
MÁS VENTAJAS**



**Solicita tu
presupuesto
sin compromiso**

900 813 425

www.effic.es

Pero con el RDL 7/2019 esta situación **cam-
bia** radicalmente para las comunidades de
propietarios que deseen regular el uso pri-
vativo de sus entidades. Y ello por cuanto
este RDL añade un nuevo apartado 12 en el artº 17
de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH-, que redu-
ce el cuórum de la unanimidad y lo sitúa en **los 3/5**:

“El acuerdo por el que se limite o condicione el
ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e)
del artº 5 de la Ley 29/1994.....en los términos es-
tablecidos en la normativa sectorial turística, su-
ponga o no **modificación** del título constitutivo o
de los estatutos, requerirá el voto favorable de las
tres quintas partes del total de los propietarios
que, a su vez, representen las tres quintas partes
de las cuotas de participación.....”

Por tanto, puede modificarse una cláusula **estatu-
taria** que limite el **uso** de las entidades privativas
como pisos turísticos, o puede añadirse una nueva
cláusula, ante la falta de regulación en este senti-
do. Basta la **aprobación** por el 60% -o más- de las
cuotas de participación. De hecho, son ya cien-
tos de comunidades las que han aprovechado esta
medida.

Además, para la consecución de este cuórum del
60%, cabe recordar que el artº 17 de la LPH esta-
blece una fórmula de recuento para los propieta-
rios **no asistentes** a la Junta. Así, se computarán
como **votos favorables** el de aquellos propietarios
ausentes de la Junta, debidamente citados, quie-
nes una vez informados del acuerdo adoptado por
los presentes, no manifiesten su **discrepancia** por
comunicación al Secretario-Administrador.

Por tanto, el 60% de cuotas puede no alcanzarse en
la Junta, bien porque no hayan asistido ese 60%
de propietarios y cuotas; o bien porque haya algún
voto en contra.

Los **ausentes** que no voten expresamente en con-
tra, se suman al porcentaje que votó a **favor** de la
cláusula estatutaria. Los que expresamente voten
en contra, se suman a los votos en contra de la Jun-



“Puede modificarse una cláusula
estatutaria que limite el uso de las
entidades privativas como pisos
turísticos, o puede añadirse una
nueva cláusula, ante la falta de
regulación en este sentido. Basta
la aprobación por el 60% -o más-
de las cuotas de participación”

ta -si los hubo-.

Por tanto, deberá hacerse un recuento y remitirse
una **notificación** posterior, en forma de Cédula
de Recuento, o de Anexo o complemento al Acta,
con el **porcentaje** definitivamente alcanzado. Si
supera el 60% de propietarios y cuotas, el acuer-
do se habrá adoptado con los requisitos y cuórum
legales.

El nuevo redactado del precepto

Ahora bien, el redactado del nuevo artº 17.12 de la
LPH permite **“limitar o condicionar** el ejercicio
de la actividad turística”.

A resultas de este redactado, publicamos un artí-
culo en el número 189 de esta misma Revista -ter-
cer trimestre 2019 **“Especial pisos turísticos”**-
en el que indicábamos que, de la lectura estricta
del precepto, no se permitía **prohibir** el destino
turístico del piso o local.

Concluíamos en ese artículo que habría que aprobar una cláusula que condicionara, regulara o limitara ese destino, pero que no podía la comunidad adoptar el acuerdo de “prohibir el uso turístico de las entidades de la finca”.

Se recomendaba en ese artículo una redacción que, en modo alguno, pudiera interpretarse como prohibición. La cláusula que proponía este autor tenía el siguiente redactado:

“Al amparo del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, las entidades que conforman la finca **no podrán** ser destinadas a la explotación de pisos o apartamentos **turísticos**, sin el consentimiento **unánime** de la Comunidad de Propietarios”

Este autor aconsejaba en ese artículo **no incluir la mención de “prohibir”**. Y ello para evitar una impugnación de dicho redactado, en base a considerar que la prohibición de una actividad podía atentar a los derechos de propiedad reconocidos en la Constitución Española; o bien que para esa prohibición se precisara el acuerdo unánime de los propietarios.

La jurisprudencia interpretativa del precepto admite el término “prohibición”

No obstante el contenido del artículo referido, y de recomendar no utilizar el término “prohibición” para no contravenir el redactado y tenor literal del nuevo artículo 17.12 de la LPH, existen dos **resoluciones** que estiman la **legalidad** del acuerdo de “**prohibición**” del destino turístico y que dicho acuerdo se haya adoptado por la mayoría de los 3/5 de propietarios y cuotas, y que proclaman que el acuerdo prohibiendo el destino turístico no precisa de la **unanimidad**.

La primera resolución es de la **DGRN/DGSJFP, de 15 de enero de 2021**. Concluye que se debe permitir la **prohibición total** de la actividad de alquiler de índole turística aprobada por mayoría de 3/5, dentro de las previsiones del art. 17.12 LPH, al incluirse dentro de los

“Existen dos resoluciones que estiman la legalidad del acuerdo de “prohibición” del destino turístico y que dicho acuerdo se haya adoptado por la mayoría de los 3/5 de propietarios y cuotas, y que proclaman que el acuerdo prohibiendo el destino turístico no precisa de la unanimidad”

supuestos de “condicionar o limitar” dicha actividad. En ese supuesto, el registrador no admitió la inscripción de un **acuerdo comunitario** que prohibía el destino turístico de los pisos, pero no basaba su calificación negativa de la norma estatutaria debatida en que se exceda del ámbito de actividades a que se refiere dicha norma especial sino en que, a su juicio, lo que se permite en esa norma especial es **limitar o condicionar**, pero no establecer una prohibición absoluta de la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas. Por ello, para la DGRN, “...el presente recurso debe ceñirse a esta concreta cuestión -vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria-; cuestión que ya ha sido abordada por este Centro Directivo -cfr. la Resolución de 5 de noviembre de 2020 y las restantes citadas en los «Vistos» de la presente- en el sentido de **admitir esa prohibición** total de la actividad específica a que se refiere la norma ...”

La Resolución establece que: “... Según la escritura calificada, el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación...”. Por ello, la calificación impugnada no es confirmada por al DGRN que interpreta que se **puede prohibir el uso turístico** por el cuórum de 3/5 partes de propietarios y cuotas; y estima el recurso y revoca la calificación impugnada”.

La **segunda resolución** en este mismo sentido proviene de la **Sentencia AP Guipúzcoa**, Sec. 2.ª, 383/2022, de 20 de mayo de 2022. La sentencia de primera instancia considera que el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de la comunidad demandada en los términos en que lo ha sido -prohibiendo el ejercicio en cualquiera de los pisos del edificio de la actividad a que se refiere la letra e) del art. 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, ya sea de forma parcial o total, como vivienda de uso turístico, incluso aunque obtuviera la preceptiva autorización administrativa-, **infringe** la Ley de Propiedad Horizontal, en concreto, vulnera el art. 17.6 LPH, pues la prohibición total de la actividad requeriría de la **unanimidad** de los propietarios que no se da en el caso de autos; y, por tanto, es nulo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.1. a) LPH.

La **Sala de Apelación** recuerda que sobre las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble y su eficacia, como tiene declarado la STS 358/2018, de 15 de junio, “existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime: El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido -artículo 33 C.E.-, concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo **restrictivo**. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer **limitaciones o prohibiciones a la propiedad**, que atienden a la protección del **interés general** de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la **prohibición** de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el **Registro de la Propiedad**”.

Para la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, el **Real Decreto-Ley 7/2019**, de 1 de marzo, con el propósito, tal y como se deduce de su exposición de motivos, de incentivar la **oferta de vivienda** en alquiler en detrimento de la explotación de las viviendas para uso turístico por considerar que el fenómeno del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p -sistemas de pago-, explica el incremento de los **precios del alquiler** en un contexto de crecimiento de la demanda de vivienda en

alquiler, dota expresamente a las comunidades de propietarios de la posibilidad de **limitar o condicionar** el uso de viviendas turísticas mediante una **rebaja** de la mayoría necesaria para adoptar dicho acuerdo, aunque ello suponga una **modificación** del título constitutivo.

Considera la Sala de Apelación que comprender dentro del objeto de los acuerdos que precisan el voto favorable de 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 de las cuotas de participación, aquellos que **prohíben** la actividad de uso de piso turístico en los pisos del edificio de la comunidad no supone realizar una **interpretación extensiva** del art. 17.12 LPH, sino una interpretación acomodada a su tenor literal. Es cierto que el citado precepto no utiliza la expresión “prohibir”, sino “limitar”, pero entre las diversas acepciones de dicho verbo, la primera es “poner límites a algo”; y prohibir el desarrollo de una concreta actividad en las viviendas privadas del inmueble constituye un **límite** a su uso, no una prohibición absoluta del mismo. Por ello, no comparte la Sala la conclusión que establece la sentencia de instancia en el sentido de que el acuerdo impugnado debió haberse adoptado por **unanimidad**, habiéndose alcanzado en el caso de autos las mayorías legalmente exigibles.

Interpretación extensiva de la limitación del uso turístico de las entidades de la finca

La misión principal de la jurisprudencia, como fuente del Derecho, es la de **interpretar** las normas jurídicas, pero vemos cómo estas resoluciones, -al igual que muchas otras-, no se limitan a la interpretación, sino que su contenido se adentra más en la **integración** del Derecho, en general.

Entender que el término “prohibición” es una forma de “limitación” supone forzar el diccionario y los conceptos. Ahora bien, ese forcejeo con el lenguaje beneficia a las comunidades de propietarios y, por ello, en este caso, no criticaremos dicha disputa efectuada por la jurisprudencia ●

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?

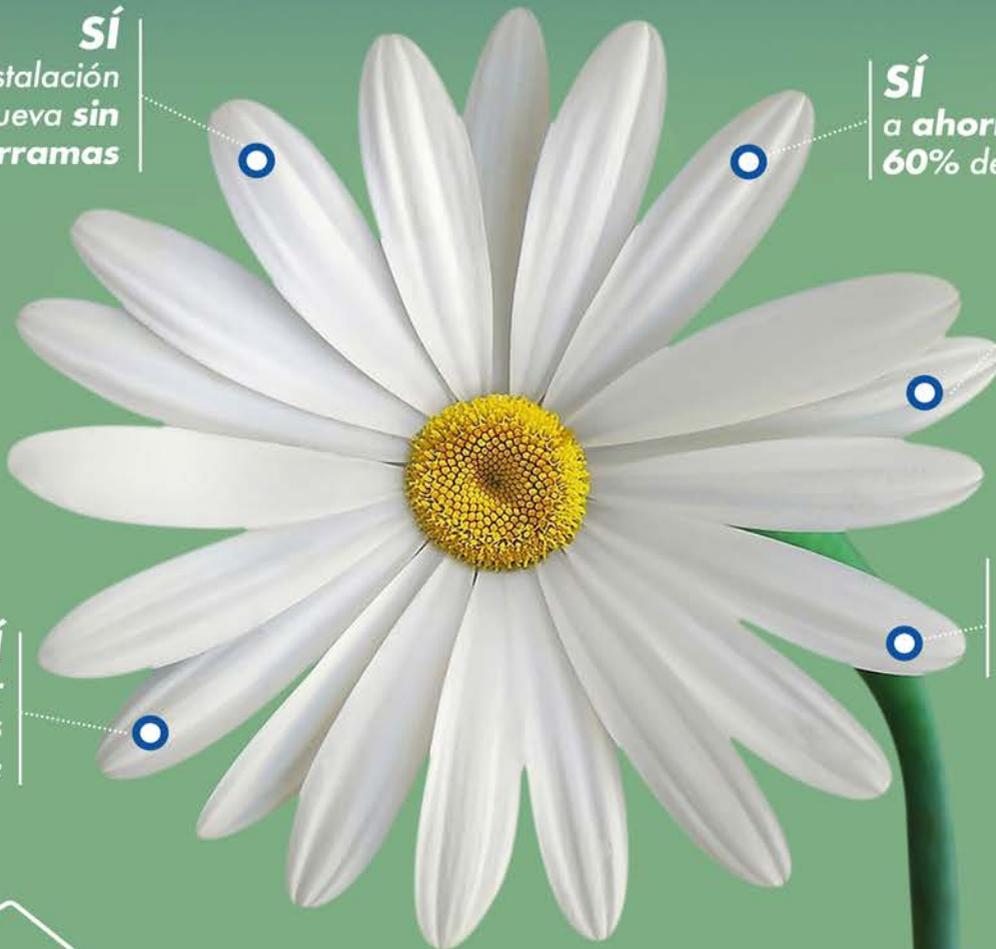
SÍ
a una instalación
nueva *sin*
derramas

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

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a la **calefacción**
24 horas

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



remica
91 396 03 03
remica.es



Administradores de Fincas ENTREVISTA

ENTREVISTA

Alberto Ruiz-Capillas, nuevo coordinador de la Comisión de Comunicación del CGCAFE

“Si algo ha caracterizado a los administradores de fincas colegiados es anticiparse al futuro, y hacerlo con la comunicación externa e interna es esencial para conseguir nuestros objetivos profesionales y sociales”

En las últimas décadas mucho ha cambiado la comunicación externa e interna de las organizaciones colegiadas, fundamentalmente motivada por la irrupción de nuevas tecnologías que no solo han cambiado el modo de interactuar con los públicos objetivos, sino, también, como expresarnos cuando comunicamos o informamos. En palabras de Ruiz-Capillas, “tenemos que adaptarnos a una generación que va a demandar ser informados por medios digitales, y debemos afrontar esa realidad social a través de un Plan Estratégico de Comunicación interna y externa para los Colegios Territoriales y su Consejo General”.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y periodista.

Los colegios de administradores de fincas y su CGCAFE saben que vivimos en un mundo en el que la **imagen** domina las comunicaciones y, adaptarse a esa realidad ha de ser un objetivo **prioritario** de nuestras organizaciones porque de ello va a depender, en un mundo globalizado, que la profesión de Administrador de Fincas colegiado encuentre su reconocimiento social a través de los mensajes que transmitimos con las herramientas más actuales y que permiten, además, la **interrelación** entre profesionales, colegios y ciudadanía.

Alberto Ruiz-Capillas explica que nos adentramos en un mundo tan desconocido como interesante, con múltiples y **novedosas** posibilidades para una comunicación directa y eficaz, en **tiempo real** y con el contenido más actualizado. “No solo con nuestros clientes, sino con los ciudadanos en general porque nuestra actividad profesional incide en un bien tan preciado como es la vivienda. Por ello tenemos que adaptarnos a una generación que va a demandar ser informados por medios digitales, y debemos afrontar esa realidad social a través del Plan Estratégico de Comunicación aprobado por el CGCAFE”, explica **Ruiz-Capillas**.

Reorganización y optimización

El Plan de Comunicación del CGCAFE, que está desarrollando la Agencia de Publicidad **Microbio**, y que tiene como objetivos analizar cuáles son los **canales de comunicación** que actualmente utilizamos y cuáles deberíamos utilizar, tanto en comunicación interna como externa. “Esto parece **fácil** de decir, pero no lo es tanto. Con tantos canales y tanta información, el usuario acaba viviendo en un entorno de **ruido**, en el que nada es importante porque todo lo parece -explica **Alex Sanz**, fundador de **Microbio**-, por lo que tenemos que reorganizar y optimizar las herramientas de comunicación que utilizamos, potenciar CAFIRMA y CONECTA y, de esta manera, aumentar nuestro **reconocimiento de marca** a la vez que hacemos más atractiva la colegiación para los futuros colegiados y la sociedad en general”.

Administraciones públicas

EL CGCAFE considera imprescindible el desarrollo de



Alberto Ruiz-Capillas

“Estamos desarrollando las bases de actuación para fomentar la colegiación, con mensajes a la sociedad que explican nuestra labor profesional y la garantía que supone estar colegiado/a para la ciudadanía”

ALBERTO RUIZ-CAPILLAS
-Coordinador Comisión de Comunicación del CGCAFE-

este Plan Estratégico de Comunicación, que no solo abarca la comunicación con los Colegios Territoriales y a través de estos, con los administradores de fincas colegiados y la ciudadanía, sino que también es fundamental establecer unas **líneas de actuación** para las relaciones con las distintas **administraciones públicas**. Los administradores de fincas colegiados han conseguido mucho, en los últimos años, con las numerosas reuniones mantenidas con distintos ministerios y grupos parlamentarios, que, como explica **Dolores Lagar**, directora de Comunicación del CGCAFE, “han culminado con importantes **reformas** como las introducidas en la **Ley de Propiedad Horizontal** o la aprobación de distintas nor-



Dolores Lagar

“Este campo de actuación ha de tener un apartado propio en el Plan de Comunicación que desarrolle y fomente estas relaciones para que se traduzcan en leyes que beneficien a la profesión y a la ciudadanía”

DOLORES LAGAR TRIGO

-Directora Comunicación CGCAFE-

mas para afrontar la **crisis energética** que tan negativamente ha influido en la economía de las comunidades de propietarios. Este campo de actuación ha de tener un apartado propio en el Plan de Comunicación que desarrolle y fomente estas **relaciones** para que se traduzcan en **leyes** que beneficien a la profesión y a la ciudadanía”.

¿Por qué es importante el Plan Estratégico de Comunicación del CGCAFE?

En los últimos años la comunicación ha sufrido cambios verdaderamente únicos. De unos medios de comunicación que eran muy pocos y que tenían una cierta **credibilidad**, hemos pasado a un entorno en el que todos

somos medios, desde las **marcas** a las **personas**. Para **Alex Sanz**, “la reacción de las marcas muchas veces ha sido seguir la ola de cada nuevo medio que surgía, pero hemos llegado al momento **actual**, en que este cambio debe ser afrontado por las organizaciones de forma más **global** y **directa**. El Plan tiene que dar a la comunicación la importancia que hoy en día tiene, y debe servirnos para evolucionar en la forma en la que los colegios, el CGCAFE y los colegiados/as se **comunican, aprenden y evolucionan**”.

Más colegiados/as

Un objetivo fundamental del Plan de Comunicación es **fomentar la colegiación**, dando a conocer a la sociedad que los administradores de fincas colegiados son considerados **esenciales**, por el importante trabajo que realizan en beneficio de la ciudadanía en el ámbito de su competencia profesional. Aunque la **Comisión de Imagen Profesional** del CGCAFE ya ha lanzado dos campañas online explicando quienes somos y qué hacemos los administradores de fincas colegiados, así como el valor que aporta estar colegiado/a, también, explica **Ruíz-Capillas**, “en este Plan de Comunicación estamos desarrollando las bases de actuación para **fomentar la colegiación**, con mensajes a la sociedad que explican lo apasionante de nuestra profesión, la **garantía** que supone estar colegiado/a para los ciudadanos/as, y que somos una profesión sin brecha salarial, sin **desempleo** y esencial para la vivienda en España. que requiere cada vez una mayor especialización para los profesionales, abierta y con corazón”.

Un trabajo común

Para **Alex Sanz**, mejorar la comunicación es mejorar la percepción y la **presentación colectiva a la sociedad**. El Plan de Comunicación ofrecerá la estrategia para conseguir estos objetivos en la Comunicación Institucional con los públicos objetivos: **sociedad, administraciones públicas y empresas** relevantes en la operatividad diaria de los administradores de fincas colegiados. “Dar a conocer la profesión y obtener el prestigio que merece requiere, en primer lugar, entendernos mejor a nosotros mismos y comunicar lo que somos y lo que queremos ser”, matiza **Sanz**.

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

Estándares de agilidad

A largo plazo, el Plan de Comunicación busca obtener estándares de agilidad en nuestra comunicación, que permita ser más **eficientes** a los profesionales a través de un uso razonado de los medios y la tecnología. En el corto plazo, **Ruiz-Capillas** explica que estamos generando una maravillosa red de contactos entre los gabinetes de comunicación de los distintos Colegios Territoriales que logrará dar un impulso nacional a nuestras iniciativas. Y en cuanto a la comunicación interna, habrá cambios sustanciales en la **página web** del CGCAFE, para convertirla en el centro neurálgico de la información para nuestro colectivo, también en la forma en que se envían determinadas comunicaciones a los colegios territorial. “A la vez, queremos establecer un proceso de escucha activa, un espacio en el que poder hablar con los Colegios para entender sus **necesidades** de comunicación y que, de esta forma, todos sepamos diferenciar, mejor, lo verdaderamente importante del ruido del día a día”, matiza **Ruiz-Capillas**.

Todo Plan de Comunicación debe conocer y analizar los servicios que solicitan los **clientes** actualmente y prever cuáles serán los más demandados en el futuro. No cabe duda que estamos en una sociedad tremendamente **cambiante**, donde las nuevas generaciones demandan productos **novedosos**, que puedan consultar de modo rápido y eficaz, y que puedan interactuar con los profesionales de forma ágil. “Por todo ello, el Plan de Comunicación dará prioridad el conocimiento, por parte de los Colegios Territoriales y los colegiados/as, de



“Dar a conocer la profesión y obtener el prestigio que merece requiere, en primer lugar, entendernos mejor a nosotros mismos y comunicar lo que somos y lo que queremos ser”

ALEX SANZ -socio fundador de la Agencia MICROBIO-

CAFIRMA y la Plataforma CONECTA del CGCAFE, porque se ofrecen **servicios** que, además de su demanda actual, serán claves en el desarrollo profesional del **futuro**”, explica **Dolores Lagar** ●

¿Qué pedimos a los Colegios Territoriales y a los colegiados/as para que este proyecto cumpla con los objetivos planteados?

Alex Sanz: “Son una parte clave. Ahora mismo estamos en una fase de escucha inicial en la que necesitamos que los departamentos de comunicación de los colegios -internos o externos-, se unan a nosotros. Ellos son una pieza clave porque son quienes están sobre el terreno, en el día a día del colegiado/a. Es fundamental que todos nos unamos para generar ese espacio de comunicación que nos permita tomar las decisiones correctas, basadas en datos, escucha y creatividad”.



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

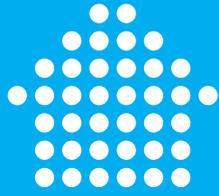
Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario



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





La contribución del garaje al pago de los gastos generales del edificio

Cuestión controvertida donde las haya es la contribución, por parte de los locales, al pago de los gastos generales del edificio.

A menudo, es el sentido común el que nos juega malas pasadas y nos induce al error de pensar que los propietarios de las plazas de garaje no deben contribuir al pago de aquellos elementos o servicios comunes que, por su ubicación, no están en disposición de utilizar como es el caso del portal o escaleras.

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

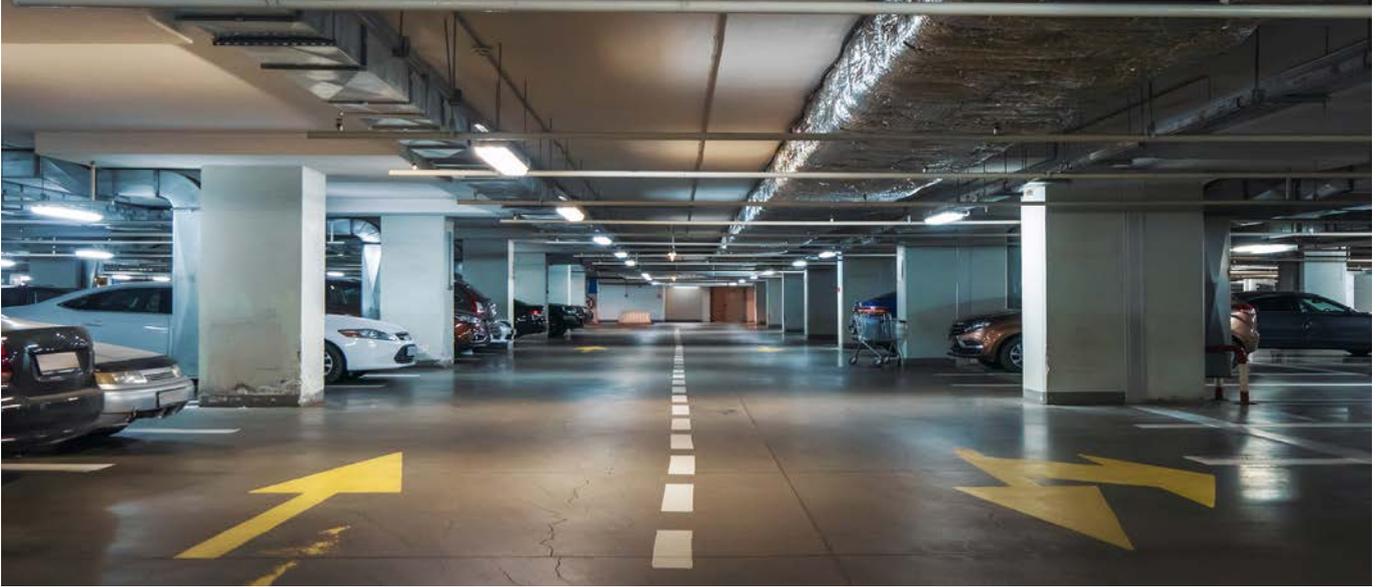


Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio.
¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



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



Sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal, a la hora de establecer la forma en que deben **distribuirse los gastos** entre los propietarios, no distingue si los propietarios lo son de **viviendas, locales o plazas de garaje** y, si éstos últimos, para poder acceder a sus respectivas plazas de garaje necesitan utilizar elementos comunes.

A este respecto, señala el art. 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH- que es obligación del propietario: “Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

Aunque la norma general es que la totalidad de los propietarios del edificio contribuyan al pago de los gastos co-

“Aunque la norma general es que la totalidad de los propietarios del edificio contribuyan al pago de los gastos comunes, en ocasiones el propio título constitutivo o los estatutos establecen excepciones a esta obligación de pago en favor de determinados locales de negocio, bajos comerciales y plazas de garaje”

munes, en ocasiones el propio **título constitutivo** o los **estatutos** establecen **excepciones** a esta obligación de pago en favor de determinados locales de negocio, bajos comerciales y plazas de garaje atendiendo no sólo a sus especiales características sino también a su **ubicación** dentro del edificio. Así se refiere a ello el artículo 9.1.e) anteriormente citado al establecer que el propietario contribuirá a los gastos generales “con arreglo a la **cuota de participación** o a lo especialmente establecido”.

La LPH establece que todos los propietarios deberán participar en los gastos generales de la comunidad hasta el punto de afirmar el párrafo **2º del artículo 9** que “...la no utilización de un servicio **no exime** del cumplimiento de las obligaciones correspondientes...” -SAP Madrid 19/11/2002 y SAP Barcelona 16/5/2006-.

A este respecto, el **artículo 5** de la LPH prevé que el **título constitutivo** podrá contener unos estatutos que regulen, entre otros asuntos, los gastos generales por medio de los cuales podrá establecerse un **régimen privilegiado** y especial para los titulares de los locales comerciales o garajes.

Sin embargo, esta previsión estatutaria, al constituir una excepción a la regla general, deberá interpretarse de manera **restrictiva**, de forma que únicamente será de aplicación respecto a aquellos gastos previstos expresamente.

Por un lado, es necesario distinguir entre aquellos **servicios** a los que objetivamente no puede acceder el garaje por no estar enganchado y, por otro lado, de aquellos otros a los que, sí puede acceder, pero no tiene necesidad de hacerlo.

En el primer caso, el **garaje** no estará obligado al pago de los gastos al no poder hacer uso del servicio mientras que en el segundo caso si lo estará.

Supuestos especiales

-Calefacción: Todos los propietarios deben contribuir al pago de este servicio. El hecho de que un propietario no lo utilice de forma voluntaria, por ejemplo, instalando una caldera individual, **no le exime del pago** -SAP Madrid 3/6/2008, SAP Vizcaya 14/11/2007, STS 13/12/2006-.

Ahora bien, este supuesto no es equiparable para el garaje. toda vez que nunca ha tenido acceso a este servicio ni otros similares.

-Portero automático y antena: Será aplicable el mismo criterio que en el supuesto anterior.

-Servicio portería/conserjería: Al igual que las viviendas y locales comerciales, **contribuirán** a su pago al tratarse de un servicio contratado por la comunidad que revaloriza el valor de la finca (SAP Madrid 28/6/1999 y 15/2/2007).

Únicamente deberá entenderse que el **garaje** no estará obligado a contribuir a su pago cuando una cláusula prevista en el título constitutivo o en los estatutos así lo establezca comprendiendo, en ese caso, todos los **gastos** derivados del servicio, ya sean de carácter ordinario como extraordinario -STS 3/7/1984-.

-Portal y escalera (obras de supresión barreras): El hecho de que el garaje, dada su ubicación, no haga **uso de la escalera** o portal por disponer de entrada y salida directa a la calle, **no le exime** del pago del gasto salvo que una cláusula le exima expresamente de ello -SAP Valladolid 9/1/02-.

No obstante, aun existiendo esta cláusula, **no será aplicable** a las obras de supresión de **barreras arquitectónicas** que, en virtud del art. 10.1.b de la LPH, la comunidad se encuentre obligada a **ejecutar** al tratarse de obras de carácter necesario para la adecuada habitabilidad y accesibilidad del edificio.

“Aún en el caso de que durante años se hubiese exonerado al garaje del pago de los gastos de obras en el portal, esto no impide que la comunidad pueda acordar cambiar este criterio y que, a partir de ahora, el garaje contribuya al pago”

Existe doctrina discrepante respecto a si debe entenderse incluida dentro de la **exención de pago** de los gastos relativos a portal y escalera los derivados del ascensor -SAP Alicante 24/7/2003, SAP Asturias 18/1/2012, SAP Madrid 28/6/2011, SAP Vizcaya 22/3/2006, SAP Asturias 19/10/2005-.

Acuerdo para que el garaje contribuya al pago

Aún en el caso de que durante años se le hubiese **exonerado** al garaje del pago de los gastos de obras en el portal, esto no impide que la comunidad pueda **acordar** cambiar este criterio y que, a partir de ahora el garaje contribuya al pago.

En cuanto al **quórum necesario** para la adopción del acuerdo, si la comunidad le exoneró del pago de alguna partida año a año para un ejercicio económico anual y no con carácter permanente, podrá aprobarse el acuerdo por **mayoría simple** (SAP Madrid 16/10/2009).

Si bien la contribución del garaje al pago de los gastos ordinarios de la comunidad suscita **controversias**, sobre todo, en aquellos casos en los que el garaje se encuentra situado totalmente **fuera del edificio**, éstas se agravan cuando deben pagar **gastos** de carácter **extraordinario**.

Especial relevancia cobran aquellos supuestos en los que, como consecuencia de una exigencia legislativa o

administrativa, se impone la necesidad de realizar unas determinadas obras en el edificio. En este caso, los gastos derivados de su ejecución y que, normalmente, exceden del importe de la cuota mensual ordinaria, no suelen estar previstos en las cláusulas de exoneración de los estatutos por ser su exigibilidad posterior en el tiempo.

Por ello, deberán contribuir a su pago la totalidad de los propietarios al no estar prevista una exoneración total o parcial a favor de alguno de éstos.

Dentro de estos gastos y, dada su importancia, destacan los derivados de las obras exigidas por la **Inspección Técnica de Edificios** -ITE- que, aunque no previstos inicialmente y excediendo de la conservación y mantenimiento, ningún comunero podrá eximirse de su pago en base a una exoneración total o parcial prevista en los estatutos. A este respecto, es reseñable la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de febrero de 2006 que señala lo siguiente: “La **exclusión** que contemplan los Estatutos no puede venir referida a los gastos derivados de la Inspección Técnica de Edificios y ello en base a que la reseña viene necesariamente relacionada

con gastos comunes en el sentido de gastos ordinarios, es decir, los derivados del mantenimiento ordinario del edificio...pero aquellos otros gastos que vienen impuestos por una resolución administrativa, y así deben entenderse los derivados de la ITE, afectan realmente a **todos los propietarios**, siendo evidente su carácter extraordinario y no contemplado en unos Estatutos redactados y aprobados antes de la existencia del propio concepto de la ITE y su régimen jurídico”.

Por último, debe distinguirse:

-Si las plazas de garaje son fincas registrales independientes, contribuirán al sostenimiento de los gastos conforme al coeficiente de participación asignado a cada una de las fincas en el título constitutivo.

-Si las plazas de garaje forman un proindiviso dentro de la comunidad, deberán contribuir al pago de gastos conforme a dicho coeficiente. Dentro de ese pro indiviso, los propietarios de las plazas deberán acordar la forma de contribuir al pago que, por lo general, suele ser a partes iguales ●



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





¡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**

Las obras privativas en elementos comunes

En principio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 apartado 1 de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH-: “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”.

MARÍA JOSÉ POLO PORTILLA

Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

De este modo, los comuneros solo podrán llevar a cabo las obras dentro de su propiedad, siempre que se cumplan los requisitos que señala el citado precepto legal; en el resto del inmueble no podrán realizar alteración alguna, debiendo notificar al administrador si consideran que se deben realizar **reparaciones urgentes**.

Existe, por tanto, **prohibición** de realizar obras en elementos comunes en beneficio privativo. Pero ¿en todos los supuestos? ¿La Comunidad podrá **oponerse** si estas obras son **necesarias** para el desarrollo de una actividad?

En principio, este **consentimiento** siempre sería preceptivo, salvo si existe autorización expresa en el título constitutivo o los estatutos, teniendo en cuenta, además, que estas excepciones se vienen interpretando siempre de forma **restrictiva**. Así, la sentencia del **Tribunal Supremo** de 3 de marzo de 2021 -SP/SENT/1089135-, permite al propietario de un **local la instalación** de una chimenea para el correcto desarrollo de la actividad a la que se destina, aunque, en este caso, considera la citada resolución que estas obras están autorizadas en los estatutos, en los que expresamente se permitía a la colocación de instalaciones de extracción de humos, pero la AP Madrid, Sec. 21.^a, 109/2021, de 6 de mayo -SP/SENT/1106520- entiende que, pese a la autorización estatutaria de instalar salidas de humos sin autorización de la Comunidad, esta estaba condicionada a no afectar a las vistas de los comuneros, por lo que, si se da este supuesto, la Junta puede **prohibir** esta obra.

Además, como establece la sentencia de la AP Madrid, Sec. 21.^a, 168/2022, de 6 de junio -SP/SENT/1157664-, que las obras ejecutadas que alteran elementos comunes cuentan con las **licencias administrativas** no las convalida respecto de la comunidad, al no contar con el **consentimiento** comunitario.

La sentencia de la AP Navarra, Sec. 3.^a, 394/2022, de 6 de junio -SP/SENT/1156371- se pronuncia a favor de este consentimiento, al considerar que, aunque no se prohíba en estatutos el cambio de uso del inmueble, la comunera no puede efectuar para ello **alteraciones** en elementos comunes sin contar con la autorización de la comunidad.

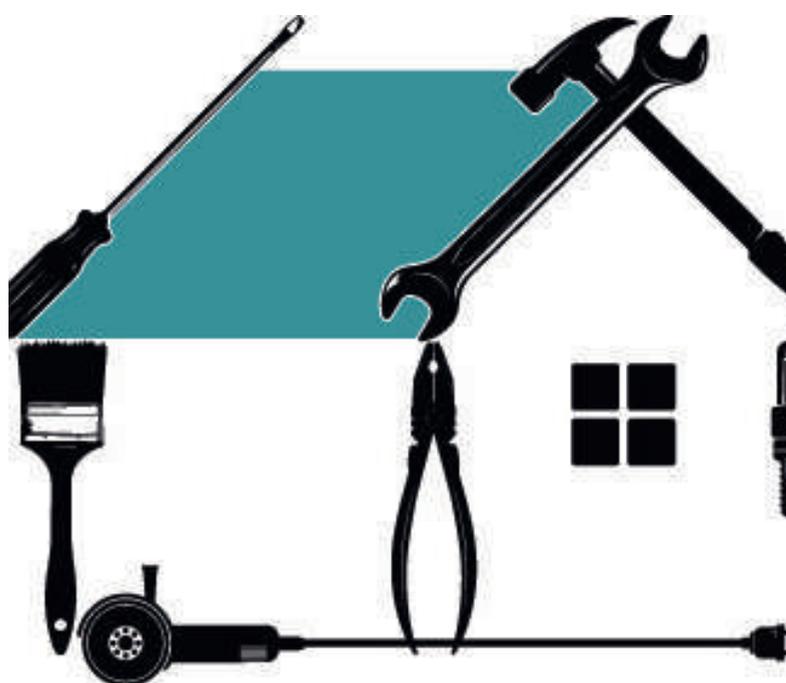
“Cuando un propietario pretende la realización de obras, lo debe solicitar en Junta, aunque sea necesario para el ejercicio de la actividad o el desarrollo del negocio, recordando que, ni el administrador ni el presidente tienen capacidad para poder otorgar este permiso”

Autorización de la Junta de Propietarios

De este modo, cuando un propietario pretende la realización de este tipo de obras, lo debe solicitar en Junta, aunque sea necesario para el ejercicio de la actividad o el desarrollo del negocio; recordando que, ni el administrador ni el presidente tienen capacidad para poder **otorgar** este permiso, por lo que si así se hubiese concedido, el mismo no tendrá validez alguna y con independencia de la responsabilidad de estos cargos, la comunidad puede instar la **retirada** o vuelta al estado anterior de la obra así realizada. En este sentido se han pronunciado, entre otras, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Baleares, Sec. 5.^a, 424/2012, de 8 de octubre -SP/SENT/696672-; Sevilla, Sec. 5.^a, 49/2013, de 6 de febrero -SP/SENT/724028-; y Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.^a, 496/2012, de 25 de octubre -SP/SENT/726562-.

Por tanto, no parece existir duda: cualquier **obra** que afecte a **elementos comunes**, fachada, estructura, balcones, cubierta, etc., y no se encuentre autorizada en los estatutos, deberá contar con **aprobación** de la Comunidad de Propietarios. Pero es precisamente este consentimiento lo que genera numerosos interrogantes. **¿Cómo proceder?** ¿Qué quorum se requiere? ¿Se ha de computar el voto de los ausentes?

El propietario que pretenda la realización deberá someterla a Junta. Así, **la petición** ha de dirigirse al presiden-



te para que la incluya en el **Orden del Día** de la próxima Junta a celebrar, como establece el art.16.2 de la LPH.

Respecto **al quorum**, no existe unanimidad doctrinal, conforme se desprende de la encuesta publicada por sepín a este respecto -SP/DOCT/107129-; ni jurisprudencialmente, como veremos a continuación, por lo que solo puedo dar mi **opinión**, señalando algunas de las resoluciones judiciales que, hasta la fecha, se han pronunciado al respecto.

Mi criterio es **contrario**, por regla general, a la necesidad del **acuerdo unánime**, pues considero que las reformas de la LPH, tanto por Ley 8/1999, como por la Ley 8/2013, la quisieron suprimir para estos supuestos. De esta forma, entiendo aplicable el 10.3.b) de la LPH, por lo que debería contarse con el **acuerdo de las tres quintas** partes de la totalidad de cuotas y propietarios. En este sentido se ha pronunciado la sentencia del **TS**, Sala Primera, de lo Civil, 445/2020, de 20 de julio -SP/SENT/1059760-, en este caso, para la división de un local en dos viviendas.

Este ha sido, igualmente, el acuerdo que han considerado aplicable las sentencias, entre otras, de la AP Madrid, Sec. 20.^a, 251/2019, de 11 de junio -SP/SENT/1014244-; para la instalación de una salida de gases; de la AP A Coruña, Santiago de Compostela, Sec. 6.^a, 5/2019, de 22 de enero -SP/SENT/991449-, para el **cierre de terrazas**; o de la AP Madrid, Sec. 8.^a, 416/2018, de 28 de septiembre -SP/SENT/1002153-, en el caso de la instalación de unas **claraboyas en el patio común**.

Ahora bien, este artículo 10.3. b) señala que, para su **aprobación**, es necesario el **quorum** de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios; es decir, no solo de los presentes en la Junta, sino de todos los que forman la comunidad. Así, como sucede con otro tipo de acuerdos, una vez adoptado en la asamblea, habrá de **notificarse a los ausentes**, que se consideran a favor si no contestan en el plazo de treinta días, aplicando la regla 8ª del art. 17.

No obstante, este precepto legal señala, como **excepción** de este voto presunto, los supuestos en los que la modificación o reforma se haga para **aprovechamiento privativo**. Es decir, si las obras son únicamente para un propietario, no se puede computar el citado **voto de los ausentes**; de tal forma que esta mayoría cualificada ha de conseguirse ya en la propia Junta, lo que resulta bastante improbable, pues, como he señalado, no solo se ha de tener en cuenta el voto de las tres quintas partes de los presentes, sino de todos los propietarios, para lo que, al menos, este porcentaje debería estar presente el día de la votación.

Voto de los ausentes en la Junta

Por eso, en estos casos, la **recomendación**, siempre que así sea posible, es que la petición se haga en general, de tal modo que, si no es solo para aprovechamiento privativo, se podría salvar esta limitación de la regla 8ª del artículo 17. Por ejemplo, en los supuestos, como los de cerramiento de terrazas; instalación de toldos, aparatos de aire acondicionado, etc., se podría **solicitar para todos los comuneros**, con independencia de que unos lo puedan hacer y otros no, pero ya habrá quedado fijado, un sistema, modelo, etc.

El acuerdo, en estos casos, sería, según mi criterio, igualmente de las **tres quintas partes**, pero en este caso, bastaría que en la Junta se adoptase por la **mayoría de los presentes**, pudiendo contarse, ahora sí, con el voto de los ausentes. Es decir, adoptado el acuerdo por esta mayoría de asistentes, se podrán alcanzar las tres quintas partes con el denominado voto presunto: el de los ausentes que no contestan en contra, en el plazo de treinta días desde la notificación. Este es el criterio general para los acuerdos que requieren mayoría cualifi-

●

“No existe un criterio unificado respecto al quorum para permitir esas obras, existiendo resoluciones judiciales a favor de la necesidad de contar con el acuerdo unánime para autorizar determinadas obras en elementos comunes”

●

cada y, en este sentido se han pronunciado nuestros colaboradores en la encuesta jurídica realizada por sepín -SP/DOCT/83628-, y la sentencia, AP Las Palmas, Sec. 5.ª, 461/2015, de 19 de noviembre -SP/SENT/839732-.

Conclusión

Como he expuesto, **no existe un criterio unificado** respecto al quorum para permitir esas obras, existiendo resoluciones judiciales a favor de la necesidad de contar con el **acuerdo unánime** para autorizar determinadas obras en elementos comunes cuando se realizan por un propietario. En este sentido se ha pronunciado la AP A Coruña, Sec. 3.ª, 435/2022, de 9 de noviembre -SP/SENT/1168646- considerando que, al tratarse del patio de luces, elemento común, la obra realizada en él alterando la estructura del edificio es **ilegal** si no cuenta con el acuerdo unánime de la Comunidad, a pesar del uso privativo que pueda tener atribuido el propietario; la AP Valencia, Sec. 8.ª, 60/2020, de 3 de febrero -SP/SENT/1040915-, también cree necesario este acuerdo al realizar obras en los patios comunes y del mismo modo, la AP Madrid, Sec. 19.ª, 409/2019, de 27 de noviembre -SP/SENT/1040944- ,anula el acuerdo que autoriza la instalación de la chimenea al comunero cuando no se adopta por unanimidad y altera la estructura y configuración del edificio; y esta misma Audiencia Sec. 10.ª, 567/2019, de 22 de noviembre -SP/SENT/1040684-, considera necesario este quorum para abrir puertas en el rellano.

Todo ello sin perjuicio de que, el **propietario** que ha realizado obras sin consentimiento comunitario pueda alegar, en su caso, **consentimiento tácito** o ejemplos precedentes; pero esto deberá ser objeto de otro comentario.

¿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

La aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal en los polígonos Industriales

La Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción originaria de 1960 tan solo contemplaba la construcción unitaria de un edificio sobre un terreno y no las formas complejas que sucesivamente la práctica ha ido manifestando. No fue hasta el año 1999, con la entrada en vigor de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la LPH, que se regularon, en nuestro país, los complejos inmobiliarios, a pesar de que, de hecho, venían existiendo y funcionando desde hacía décadas, constituidos bajo formas jurídicas de lo más variopintas ante la falta de cobertura legal que contemplara esta nueva realidad jurídica.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.

Abogado. Profesor de la UOC. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña

Para otorgar seguridad jurídica a estas realidades jurídicas existentes en el tráfico jurídico, el legislador de 1999 dispuso, en el art. 24.4 de la LPH que: “A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las **disposiciones** de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior”.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 24.1 de la LPH, y a diferencia de la propiedad horizontal simple o clásica, en los complejos inmobiliarios la **propiedad separada** no se circunscribe exclusivamente a una **solá edificación**, alcanzando realidades físicas más amplias que forman una unidad inmobiliaria. Los complejos inmobiliarios constituyen una **pluralidad de fincas** susceptibles de aprovechamiento independiente, llamadas a pertenecer a una pluralidad de personas, que se hallan vinculadas entre sí por un punto de conexión jurídica y que conforman una unidad orgánica sujeta a un régimen jurídico unitario. La definición abarca un gran número de realidades jurídicas muy dispares, como pueden ser las **urbanizaciones privadas**, los edificios con varios portales, las casas pareadas, las adosadas o centros comerciales. En este sentido, la reciente Sentencia nº155/2022, de 18 de febrero, dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sec. 1ª, ha declarado que los **polígonos industriales** o **parques empresariales** son complejos inmobiliarios sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, en la medida que hay también **elementos comunes** necesarios para el uso de los inmuebles independientes de propiedad particular, así como la necesidad de compartir **servicios** y **gastos** que, por su propia naturaleza, aprovechan a los propietarios privativos. Todo ello sin perjuicio de que, en este caso concreto, en el título constitutivo no figura la atribución de cuotas de participación a los distintos propietarios en los elementos comunes, pues ello no constituye obstáculo para la existencia de la propiedad horizontal, como tampoco, resulta un requisito indispensable el otorgamiento de **estatutos** para la existencia de la figura, admitiéndose así por los tribunales los complejos inmobiliarios de hecho -SSTS de 23 de septiembre de 1991, de 16 de junio de 1995 y de 30 de septiembre de 1997-, y a los que vino a



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.



dar cobertura legal la **Disposición Transitoria Primera** de la LPH, que dispone: “La presente ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma”.

Morosidad interna

Uno de los aspectos que más **preocupa** a los integrantes de los complejos inmobiliarios de hecho, que no han adaptado su título a la LPH – como es el caso del polígono industrial de la Sentencia nº155/2022, de 18 de febrero, dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sec. 1ª, - es la **incertidumbre** sobre la aplicabilidad de los beneficios o privilegios que la LPH otorga a las comunidades de propietarios para combatir la **morosidad** interna. En este sentido, nos preguntamos si en estos casos, los créditos comunitarios tienen la naturaleza de privilegiados y si es de aplicación la **afección real**, de conformidad con el art. 9.1.e) de la LPH. Y no menos importante, si pueden servirse las comunidades de propietarios de hecho del proceso especial **monitorio** del art. 21 de la LPH para reclamar las deudas a los morosos. Sobre esta cuestión se ha pronunciado, de forma taxativa, el **Tribunal Supremo** en Sentencia nº992/2008, de 27 de octubre, admitiendo la aplicabilidad de estas especialidades a las comunidades de propietarios de hecho, sin que sea necesario haber adaptado su título constitu-

“La definición abarca un gran número de realidades jurídicas muy dispares, como pueden ser las urbanizaciones privadas, los edificios con varios portales, las casas pareadas, las adosadas o centros comerciales”

tivo a la LPH, doctrina jurisprudencial que es asumida por esta reciente Sentencia nº155/2022, de 18 de febrero, dictada por la **Audiencia Provincial de Pontevedra**, Sec. 1ª, que confirma la sentencia de instancia que estimó una demanda de reclamación de **cuotas impagadas** por vía monitoria para el pago de un servicio de seguridad contratado por la Junta del polígono industrial.

Para un análisis más profundo sobre la normativa aplicable a los complejos inmobiliarios de hecho y la problemática de la adaptación de su título constitutivo o estatutos a la Ley de Propiedad Horizontal me remito a mi estudio “**Problemática práctica de los complejos inmobiliarios de hecho**”, publicado recientemente en la Revista de Derecho Inmobiliario nº108, junio 2022, de la editorial Francis Lefebvre ●

ESPECIAL



La obligación de mantener en buen estado de conservación el piso o local

Es obligación de todo propietario mantener en buen estado de conservación el piso o local. En caso de incumplimiento, el propietario responderá frente a la Comunidad de Propietarios en la que se ubica el inmueble, o frente a otros propietarios del edificio, de los daños y perjuicios que se ocasionen.

FABIO BALBUENA
Administrador de Fincas Colegiado
Abogado

La obligación legal de mantener el inmueble

La letra b) del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal -en adelante, LPH-, dispone que es obligación de los propietarios de los pisos y locales:

«b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder»

En atención a ello, todo propietario está obligado a mantener en **buen estado de conservación** su propio piso y las instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad ni a otros propietarios, resarciendo los daños que se ocasionen por su descuido, o el de las personas por quienes deba responder.

Esta obligación tiene carácter positivo, pues impone al propietario un “deber”, que es el de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local y las demás instalaciones privativas ubicadas en el mismo -gas, calefacción, agua, electricidad, etc.-, en términos que no **perjudiquen** a la comunidad o a los demás propie-

tarios. De no ser así, el legislador impone una correlativa consecuencia para el propietario: la obligación de resarcir los **daños** que se ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

Por tanto, en el precepto se contienen dos aspectos de esta obligación: **1)** el puramente **obligacional**, consistente en el deber de mantener el piso o local e instalaciones privativas en buen estado de conservación; y **2)** el de la **responsabilidad** que se deriva de tal deber, consistente en el deber de indemnizar los daños ocasionados.

El mantenimiento del piso o local e **instalaciones privativas** comprende todas las actuaciones que resulten necesarias para que el inmueble se encuentre en las condiciones adecuadas de conservación. Se pretende, con ello, evitar que, por falta de tales actuaciones se causen daños tanto en **elementos comunes** del edificio como en elementos privativos de otros propietarios del edificio, o molestias por **ruidos**.

Los mantenimientos y **reparaciones** se refieren, por ejemplo, a tuberías, grifos, bañeras o platos de ducha, para evitar fugas de agua; grietas o enfoscados que puedan provocar desprendimientos o caídas de objetos; techos, pavimentos, recubrimientos o aislamientos; ventanas o puertas cuyos cierres defectuosos puedan provocar golpes o ruidos que ocasionen molestias, etc.

“Todo propietario está obligado a mantener su elemento privativo en buen estado de conservación, evitando que perjudiquen a la Comunidad o al resto de vecinos, resarciendo de los daños que ocasione por su descuido, o el de las personas por quien deba responder”



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





Dado que el piso o local es un espacio delimitado que confluye con determinados elementos arquitectónicos como recubrimientos de paredes, techos y suelos, en ocasiones será **difícil** determinar, exactamente, dónde termina la propiedad privativa y dónde comienzan los elementos comunes. Por ello, en caso de duda podría ser preciso recurrir a un **informe pericial** que indique quién ha de realizar la actuación y asumir su coste, así como la reparación de los posibles daños ocasionados.

La responsabilidad del propietario

La obligación de **responder por los daños** causados es una derivación lógica de la doctrina del artículo 1.902 del Código Civil, conforme al cual el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia debe reparar el daño causado. Además, esta responsabilidad alcanza también a los supuestos de los artículos 1.907, 1908 y 1910 del Código Civil, a saber:

- **Responsabilidad del propietario** de un edificio por ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviene por falta de las reparaciones necesarias.
- **Responsabilidad por daños** causados por explosión

“Algunos tribunales entienden que el propietario quedará liberado de responsabilidad si, aun existiendo descuido en el proceder de las personas por quienes deba responder, demuestra que obró con toda la diligencia exigible para evitar el daño”

de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, inflación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado; por humos excesivos que sean nocivos a las personas y a las propiedades; por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.

- **Responsabilidad del cabeza de familia** que habita una casa o parte de ella de los daños causados por las cosas que se arrojen o caigan desde la misma.

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

AF INCAS
ADMINISTRACION

AF win**AF**

Fincas
Plus

FincasPlus
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

1995

2000

2005

2017

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

Cuando el propietario no cumple con la obligación de **conservación** del inmueble que le impone el precepto y se producen daños a la comunidad o a otros propietarios, entra en juego la segunda parte del precepto, esto es, el deber de **resarcimiento** de los daños ocasionados «por su descuido» y también por el de las personas de quienes debe responder.

En opinión de **Zurilla Cariñana**, se debería haber suprimido del artículo toda referencia “culpabilística”, estableciendo sin más la **responsabilidad** del propietario por los daños causados por el incumplimiento de esta obligación, pues de la expresión «por su descuido» podría deducirse que no estaría obligado a resarcir si acreditase que utilizó la debida diligencia, y tampoco en los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor.

El artículo 9.1 b) LPH no contiene especificación alguna en cuanto a la **inexigibilidad de responsabilidad** del propietario si acredita que empleó toda la diligencia

exigible para evitar el daño. Además, existe un creciente **carácter objetivo** de esta responsabilidad, de manera que **se atiende cada vez más a criterios de riesgo y no de culpabilidad**. Por tanto, como sostiene **Rogel Vide**, no es ya que se presuma la culpa, sino que, de facto, se prescinde de ella para establecer la responsabilidad, de manera que, según estos autores, no basta para exonerar de responsabilidad el hecho de que se hayan observado garantías para prever y evitar los daños previsibles, pues si se produce un daño significa que el cuidado ha resultado insuficiente e ineficaz para el fin perseguido.

La responsabilidad del ocupante

Como hemos visto, la obligación de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas corresponde al propietario.

Y esta obligación comporta la de responder por los daños que se ocasionen «por su descuido o el de las

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

AOV
AsistenteVirtual
Virtual Service for Business

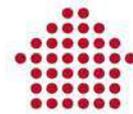
IDS Informática
Desarrollo
Software
FincasPlus Elite



No deje sin atender llamadas de clientes o posibles clientes

DESDE 50 €/MES

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

“La obligación de responder por los daños causados es una derivación lógica de la doctrina del artículo 1.902 del Código Civil, conforme al cual el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia debe reparar el daño causado”

personas por quienes deba responder». Se trata de una responsabilidad por su actuación y también por la de los **ocupantes del inmueble** -a título de arrendamiento, precario, usufructo, uso o habitación-.

En el caso de **arrendatarios**, si como consecuencia del **uso** y **disfrute** del elemento privativo arrendado, por el que el propietario obtiene un lucro al percibir una **renta** del arrendatario, se ocasionan desperfectos en elementos o instalaciones comunitarias, o en los elementos o instalaciones privativos de otros propietarios, entra en juego el deber de **resarcimiento** a cargo del propietario.

No obstante, algunos tribunales entienden que el propietario quedará liberado de responsabilidad si, aun existiendo descuido en el proceder de las personas por quienes deba responder, demuestra que obró con toda la **diligencia** exigible para evitar el daño. Véase la **SAP de Pontevedra, Sección 6ª, de 11 de julio de 2016**, que en un caso de daños por filtraciones de agua producidos por la ruptura de manguitos de un fregadero, considera que del artículo 9.1 b) no deriva un “desproporcionado deber de vigilancia o supervisión de la conducta del inquilino” que haga **responsable** al propietario de los daños y perjuicios causados por terceros sobre la base de una responsabilidad por culpa «in vigilando o in eligendo», y en consecuencia exime de responsabilidad al **arrendador**-propietario-.

Pero lo cierto es que con carácter general los tribunales suelen considerar que el comunero o propietario de un

departamento en régimen de propiedad horizontal es el único **responsable** ante la comunidad y ante los demás copropietarios de los daños que la falta de **conservación** de su piso o local pueda ocasionar, tanto si han sido ocasionados por el propietario como si lo han sido por los ocupantes no propietarios, sin perjuicio, lógicamente, de que el propietario pueda ejercitar la acción de repetición contra el ocupante causante del daño, en virtud del contrato que les una.

Por otra parte, tampoco se excluye que junto al propietario pueda ser **demandado** el ocupante causante de los daños, en un litisconsorcio pasivo necesario, para evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio, y por otro, impedir la posibilidad de sentencias contradictorias. Así lo entendió la **STS, Sala Primera, de lo Civil, Nº 832/2009, de 18 de diciembre**.

Un supuesto muy frecuente es el de **filtraciones de agua** del piso superior al piso inferior por causa de las instalaciones privativas del piso superior, en el que se plantea la cuestión de quién ha de responder por los daños. La duda se encuentra en si estamos ante una responsabilidad objetiva o ante una responsabilidad por culpa. Aunque algunos autores, y de forma creciente los tribunales, se inclinan por la responsabilidad **objetiva** -**Ventura-Traveset, Zurilla Cariñana-, Rodríguez Rosado** sostiene que «el criterio que adopta la Ley de Propiedad Horizontal es el de la responsabilidad por **culpa**», como pone de manifiesto la **STS, Sala Primera, de lo Civil, nº 334/2001, de 6 de abril**, si bien corresponde al propietario del piso o local productor del daño la prueba de que él empleó la diligencia debida para evitarlo.

Acción de reclamación por daños

Ante el **incumplimiento** de la obligación prevista en el artículo 9.1 b) LPH, el perjudicado puede reclamar por los daños que haya sufrido.

Para ello, existen dos alternativas que no encuentran una pacífica solución en nuestros tribunales:

1.- Formular una reclamación de daños y perjuicios contra el propietario por **dolo, negligencia o morosidad** en el cumplimiento de sus obligaciones -artículo 1.101 del Código Civil-: se trata de una acción de carácter personal sujeta al plazo de prescripción de 5 años del artículo 1.964 del Código Civil -SAP de Barcelona, Sección 19ª, de 7 de marzo de 2005; SAP de Lugo, Sección 1ª, de 19 de julio de 2005; SAP de Cádiz, Sección 7ª, de 3 de enero de 2012-.

2.- Formular una **reclamación de indemnización** por la acción u omisión de otro, interviniendo **culpa o negligencia** -artículo 1.902 del Código Civil-: se trata de una acción con un plazo de prescripción de un año -SAP de Madrid, Sección 10ª, de 15 de diciembre de 2010-.

Conclusión

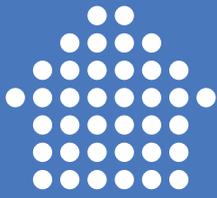
Como hemos visto, todo propietario está obligado a mantener su elemento privativo en buen estado de conservación, evitando que perjudiquen a la comunidad o al resto de vecinos, resarciendo de los daños que ocasione por su descuido, o el de las personas por quien deba responder.

El propietario responderá, pues, frente a la comunidad o frente a otros propietarios del edificio, por los daños causados por su propio descuido, y además, por los daños derivados de los actos de los ocupantes del piso o local.

“Los tribunales suelen considerar que el comunero o propietario de un departamento en régimen de propiedad horizontal es el único **responsable** ante la comunidad y ante los demás copropietarios de los daños que la falta de **conservación** de su piso o local pueda ocasionar, tanto si han sido ocasionados por el propietario como si lo han sido por los ocupantes no propietarios”

Por tanto, es conveniente que el propietario, despliegue un comportamiento **diligente** relativo al mantenimiento del piso o local y de los elementos privativos del inmueble, tanto si es quien hace uso del mismo o si está ocupado por otra persona por cualquier título, como si el inmueble está **deshabitado**, a fin de evitar daños a la comunidad u otros propietarios del edificio que estaría obligado a **resarcir**, porque es el propietario el que responde de forma directa del cumplimiento de las obligaciones legales, sin perjuicio del **reembolso** que le corresponda, en su caso, mediante el ejercicio de una acción de repetición frente al ocupante ●





Cómo afrontar los problemas de ocupación ilegal y viviendas turísticas

Con preguntas y respuestas analizamos temas tan sensibles por su trascendencia social y económica como es la ocupación ilegal de viviendas, el alquiler vacacional o la existencia de un prostíbulo en la Comunidad de Propietarios. Además, explicamos cómo han de proceder los administradores de fincas ante estas cuestiones que, además, conllevan importantes problemas de convivencia vecinal.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y periodista. Miembro de la Comisión de Imagen Profesional del CGCAFE

1º.- Ocupación ilegal

¿Cuál es la función de un administrador/a cuando unos ocupas entran en las viviendas? ¿Y si la vivienda es de un banco?

El Administrador/a de Fincas colegiado/a, según la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley 5/2015 catalana, tiene que poner en conocimiento del propietario/o, también si este es un banco, que se ha producido una ocupación ilegal de una vivienda o local, para que el dueño de la vivienda o local pueda presentar **la denuncia** correspondiente y se inicie el procedimiento judicial y recuperen su inmueble.

¿Qué sucede si se producen conexiones ilegales?

Cuando el Administrador/as de Fincas colegiado/a comunica al propietario/a que ha sido ocupada su vivienda o local, es necesario que le informe de los **conflictos** que se generan para la Comunidad de Propietarios cuando los ocupantes ilegales utilizan **elementos comunes** o realizan conexiones a canalizaciones comunitarias como el agua, la luz o de gas, además de los ruidos, **inseguridad** o suciedad que se generan. Esta información se ha de realizar por burofax para que el propietario/a -también si es un banco-, que actúe para que esta situación finalice lo antes posible.

Además, se debe denunciar el **fraude eléctrico** o de otro servicio, tanto a la compañía suministradora como, en su caso, a la policía, debiendo ser los copropietarios quienes llamen a las fuerzas del orden público cada vez que los ocupantes produzcan ruidos o molestias.

¿El presidente/a de la comunidad puede denunciar la ocupación ilegal?

La ley no reconoce legitimación alguna al presidente/a de la comunidad para personarse en las diligencias como acusación particular, o para actuar como denunciante directo en representación del resto de copropietarios de esos elementos comunes también ocupados, y mucho menos para promover la medida cautelar de **expulsión del ocupante** cuando el titular de la finca se desentende del problema, como suele ocurrir con algunos bancos, o cuando no se le localiza para que denuncie la situación.

2º.- Alquiler vacacional

¿Qué requisitos son necesarios para destinar una vivienda a alquiler vacacional?

Es cierto que el **alquiler descontrolado** de viviendas particulares para el uso turístico está generando innumerables problemas por las molestias que se generan al resto de vecinos, si bien las comunidades tienen diversas posibilidades de actuación.

La Comunidad de Propietarios deberá conocer si la ac-



“La ausencia de permiso administrativo preceptivo puede dar lugar a fuertes multas además de al cierre de la actividad. La vivienda vacacional también deberá contar con la cédula de habitabilidad”

tividad cuenta realmente con todos los **permisos administrativos** necesarios para la explotación como apartamento turístico. La ausencia de permiso administrativo preceptivo puede dar lugar a fuertes multas además de al cierre de la actividad. La vivienda vacacional también deberá contar con la **cedula de habitabilidad**.

Alquiler vacacional con exceso de ocupantes: ¿qué puede hacer la comunidad?

El hecho de destinar una o más viviendas del inmueble a este tipo de negocio, no solo implica molestias sino un **uso más intensivo** de los elementos comunes, además de que es frecuente que los apartamentos se utilicen por más personas de las que posibilita la cédula

de habitabilidad. Empezando por esto último, la **normativa administrativa** impone, para que una vivienda sea habitable, que cuente con la pertinente cédula de habitabilidad, que es un documento expedido por el Ayuntamiento que se atiene, además, a lo preceptuado en la normativa administrativa. En esa cédula se detalla la superficie útil de la vivienda y el número máximo de personas que pueden ocuparla en condiciones de uso adecuado. Si en la vivienda arrendada se está usando por más personas de las que permite la citada cédula, se podrá **denunciar** este hecho ante el Ayuntamiento.

¿Que hacer si los inquilinos causan ruidos excesivos en la vivienda arrendada?

Si hay infracciones de este tipo que sobrepasen la normal tolerancia, lo que debe hacerse es llamar a la **policía municipal**, sin perjuicio de denunciar los hechos ante el Ayuntamiento y/o la Dirección General de Turismo.

La comunidad puede requerir al propietario que les facilite un número de teléfono, ya sea personal o de la inmobiliaria que le representa y alquila la vivienda, que deberá estar operativo las 24 horas del día por si los inquilinos generan molestias o cualquier daño en los elementos comunes.

¿Se puede incrementar la cuota a los propietarios/as que tengan vivienda turística?

La Comunidad de Propietarios puede acordar un incremento en la participación en los gastos comunes de los propietarios/as de viviendas turísticas por el mayor **uso de elementos o servicios comunes** que produce esta actividad económica. Esta subida de la cuota tiene que ser **aprobada** por la Junta de Propietarios por mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas, y este importe no puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota.

¿Se pueden prohibir las viviendas turísticas?

La Comunidad de Propietarios puede **aprobar** que en los **estatutos** se establezca la prohibición de que las viviendas del inmueble se destinen a apartamentos de uso turísticos, lo que deberá basarse en las **molestias**

“Los jueces califican la prostitución como molesta, no solo por la entrada y salida de personas extrañas al inmueble que usan los elementos comunes, sino también porque la prostitución puede trastocar las bases de una convivencia normal y pacífica”

que este tipo de actividad genera al resto de propietarios. Este acuerdo deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad como norma estatutaria. Ahora bien, esta **opción no puede tener efecto alguno para el propietario/a que adquirió su piso sin ninguna restricción de uso si ya tiene la licencia de apartamento turístico otorgada.**

Actividades molestas: responsabilidad del arrendador/a

Los propietarios/as, en los casos de arrendamiento, son responsables ante la comunidad y ante terceras personas de las actividades molestas que se produzcan por los inquilinos en las viviendas turísticas. De este modo, la comunidad puede reclamar al propietario/a que **cesen las actividades molestas**, pudiendo solicitar una indemnización por los daños que los ocupantes hubieran podido producir por comportamientos molestos o ilegales.

La Comunidad de Propietarios puede presentar una demanda judicial en la que se puede solicitar la **cesación cautelar** de la actividad molesta, que ha de ir acompañada del requerimiento realizado al propietario/a para que cese la actividad molesta, y de la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando esta demanda judicial.

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



GRUPO
visalia

3º.- Prostíbulo

¿Qué puedo hacer si en un piso alquilado se ejerce la prostitución?

Los jueces califican la prostitución como **molesta**, no solo por la entrada y salida de personas extrañas al inmueble que usan los elementos comunes, sino también porque la prostitución puede trastocar las bases de una **convivencia normal y pacífica**, ocasionando, incluso, enfrentamientos entre propietarios/as y terceros.

La prostitución genera molestias a los vecinos como ruidos nocturnos, llamadas en timbres ajenos a altas horas de la madrugada, trasiego de personas extrañas por el edificio, inseguridad y suciedad, por lo que la Comunidad de Propietarios si puede realizar las siguientes acciones para que cese esta actividad o conseguir que el arrendatario se marche. Estas medidas son:

1º) Los propietarios deben de llamar a la **guardia urbana** ante la más mínima molestia que genere la actividad, teniendo en cuenta que cuando la policía acuda a la vivienda no citará la persona que les ha llamado porque ese dato está protegido, pero si levantará un acta de cada intervención. Estas actas podrán ser aportadas a requerimiento del juez en un eventual **procedimiento judicial**, con lo que se acreditarán las molestias denunciadas.

“La Comunidad de Propietarios puede acordar un incremento en la participación en los gastos comunes de los propietarios/as de viviendas turísticas por el mayor uso de elementos o servicios comunes que produce esta actividad económica”

2º) Podrá exigirse por **burofax al propietario** del piso para que se cese en la actividad mencionada, con la prevención de que, en otro caso, la comunidad presentará una demanda judicial para que cese la actividad, y puede darse el caso de que el juez o jueza pueda acordar el **cierre** del piso donde se ejerce la prostitución

3º) Pedir al propietario/a que informe a la comunidad de la **actividad** que se desarrolla en su vivienda, dado que se ha observado que muchas personas ajenas al inmueble llaman en el timbre y se les abre desde la vivienda, lo que genera por tanto un uso intensivo de los elementos comunes que pueda dar lugar al incremento de la cuota contributiva ●

PROSTIBULO

Disuadir al arrendatario

¿Cómo se puede disuadir al arrendatario que destina el piso a la prostitución? Es habitual utilizar, como factor disuasorio, la colocación de cámaras en el vestíbulo y carteles de aviso de grabación de imágenes para que las personas que acceden a ese piso tengan constancia de que se les graba.

¿Se puede prohibir en los estatutos?

Respecto a la posibilidad de prohibir esta actividad a través de los Estatutos, no resolverá el presente problema por cuanto ese acuerdo nunca tendrá efecto retroactivo, por lo que al negocio ya instalado no le afectará esa prohibición que regirá para el futuro.

Responsabilidad por filtraciones de agua en el piso inferior: El cabeza de familia en el Código Civil.

La sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 2021 ha expuesto, de nuevo, el debate sobre a quién debe imputarse la responsabilidad de los daños ocasionados en una vivienda o local por las filtraciones de agua provenientes de una vivienda contigua en la planta superior que se encuentra arrendada, si al propietario o propietaria de la misma por el hecho de ostentar el derecho de propiedad, o más bien al arrendatario ocupante del inmueble.

JOSEP MARIA ESPINET ASENSIO
Abogado

El supuesto enjuiciado por el Tribunal Supremo aborda esta cuestión en el contexto de los **daños causados por la rotura de un tubo flexible del desagüe del baño del inmueble de la planta superior**.

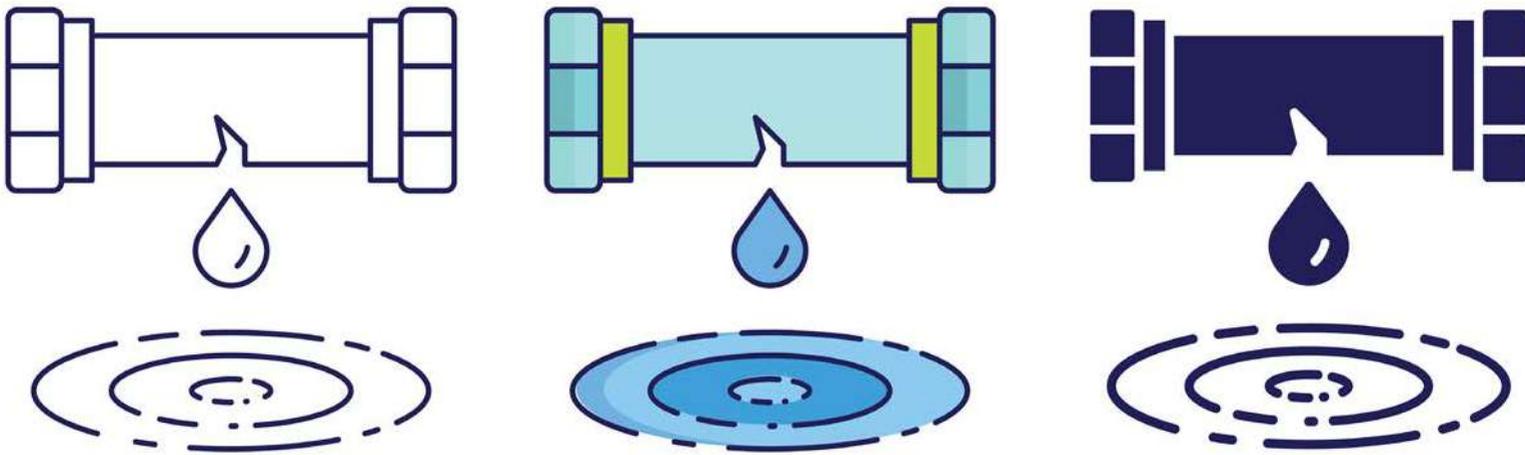
Este tipo de contingencias, aunque no deseables, no son extrañas en el ámbito inmobiliario, sobre todo en las edificaciones urbanas de cierta **antigüedad** y con varias plantas o pisos de altura, en donde las instalaciones tanto de los departamentos privativos como las comunitarias van quedando **obsoletas** y su funcionalidad deteriorándose con el tiempo, por lo que precisan de unas tareas de mantenimiento mucho más rigurosas y exigentes que en los edificios de obra nueva.

Nuestro más alto tribunal concluye en su sentencia que el **responsable** de los desperfectos ocasionados por la fuga de agua en el inmueble de la planta inferior y, por tanto, el legitimado pasivamente que ha de soportar el **coste** de la reparación no es otra persona que el **arrendatario** que ocupa el inmueble del que procede la filtración de agua, y ello al amparo del artículo 1910 del Código Civil, el cual establece que: “El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma.”

●

“El responsable de los desperfectos ocasionados por la fuga de agua en el inmueble de la planta inferior y, por tanto, el legitimado pasivamente que ha de soportar el coste de la reparación no es otra persona que el arrendatario que ocupa el inmueble”

●



Pero, ¿qué se entiende por “**cabeza de familia**” al amparo del artículo 1910 del Código Civil?

La jurisprudencia ha precisado que el cabeza de familia es aquel sujeto o persona que habita la casa o parte de ella “**por cualquier título como personaje principal de la misma**”. Así, se entiende que la condición de “**cabeza de familia**” recae sobre el padre y/o la madre cuando el inmueble en cuestión tiene un uso residencial, o en todas las **personas adultas** que habiten en ella cuando el inmueble tiene un uso residencial con otro tipo de convivencia diferente a la familiar, por ejemplo, un piso en el que conviven **estudiantes universitarios**.

Responsabilidad del cabeza de familia

Es interesante matizar que la condición de “cabeza de familia” no se pierde por el hecho de no encontrarse éste en el inmueble al producirse el evento dañoso, de manera que quien se vea afectado o perjudicado por los daños ocasionados con motivo de las filtraciones de agua provenientes del inmueble de la planta superior, podrá dirigirse frente a la persona o personas que ostentan esta condición de “cabeza de familia” a fin de que

respondan de aquellos daños, y ello aun cuando en el momento del incidente aquél o aquellos no se **hallaren** físicamente en el inmueble, sea cual fuere el motivo que hubiese originado el daño o sea quien fuere el culpable de originarlo.

El artículo 1910 CC es un supuesto de **responsabilidad objetiva**, y ello, ¿qué implica? La doctrina jurisprudencial sostiene que el artículo 1910 CC ofrece una clara muestra de la denominada “responsabilidad objetiva” o “**por riesgo**”. En el supuesto de la sentencia que comentamos la condición de cabeza de familia recae en la persona del arrendatario del inmueble de la planta superior, por lo que será él quien debe responder frente al **perjudicado** y resarcirle los daños y **perjuicios** ocasionados, y ello con independencia de que haya intervenido o no con culpa o negligencia directa o indirecta en los hechos causantes del daño, sin perjuicio, claro está, que si en un momento posterior se está en condiciones de acreditar que el causante directo de los daños recae en una tercera persona que carece de la condición de “cabeza de familia”, el arrendatario tendrá derecho a repetir contra ésta por la integridad de los daños que aquella ha tenido que soportar.

El artículo 1910 CC señala que la responsabilidad se de-



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 condición de “cabeza de familia” recae sobre el padre y/o la madre cuando el inmueble tiene un uso residencial, o en todas las personas adultas que habiten en ella cuando el inmueble tiene un uso residencial con otro tipo de convivencia diferente a la familiar, por ejemplo, un piso en el que conviven estudiantes universitarios”

riva al cabeza de familia que “habite una casa o parte de ella, cuando los daños sean causados por las cosas que se arrojaran o cayeren de la misma.”

El Tribunal Supremo, en la sentencia que comentamos, sostiene que el verbo “**habitar**” debe interpretarse de una forma amplia. Así, se entenderá habitado un inmueble por cualquier tipo de **uso** o **destino**, sea o no residencial, del que sea susceptible el edificio o construcción de que se trate. No ha de ser necesariamente un uso de vivienda apta para ser habitable, sino que también merece esta consideración el inmueble que se posee para otros usos, como el de **oficinas**, despachos profesionales, locales comerciales, almacenes, etc.

En cuanto al vocablo “**cosas**” del artículo 1910 CC, el TS en la sentencia de referencia considera también que debe ser interpretado de forma extensiva, hecho que permite calificar de “cosa” cualquier **objeto físico** o **material** que proceda de una edificación o construcción y cause el daño cuyo resarcimiento se pretende. En lo que concierne a las filtraciones de agua, la doctrina del Tribunal Supremo ha considerado en varias ocasiones el término “cosas” para abarcar las **filtraciones de agua** o fluidos, en general, provenientes de un edificio, local o piso contiguo y que causan daños a inmuebles colindantes horizontal o verticalmente. En esta línea,

puede merecer esta consideración cualquier cosa que, teniendo su origen en un determinado inmueble, cae, se desplaza, se proyecta, se tira y/o se vierte hacia un inmueble colindante, aunque no haya voluntad ni intención de hacerlo por parte del cabeza de familia titular del inmueble de procedencia.

De igual forma, insiste el Tribunal Supremo en esta sentencia, los verbos “**arrojar**” o “**caer**” a los que se refiere el artículo 1910 CC incluyen cualquier acto generador de un daño ocasionado por un objeto o sustancia procedente del inmueble, local o vivienda de que se trate, **siempre que no proceda del mismo inmueble que ha sufrido el daño**. Expone el ponente de la Sala, el Ilustre Magistrado **Francisco Javier Arroyo Fiestas**, que el precepto debe adaptarse a la realidad social de las relaciones de vecindad que pueden causar un daño o perjuicio a otros convecinos, copropietarios, y que por este motivo resulta del todo procedente una interpretación extensiva del artículo 1910 CC, incluyendo en la expresión del precepto “cosas que se arrojasen o cayesen de la misma”, supuestos asimilables como las filtraciones de agua, tanto limpias como residuales, e incluso las inmisiones gaseosas.

Familia precarista

Lo que no queda claro de la sentencia analizada es si, cuando la doctrina se refiere al **cabeza de familia** como aquel sujeto o persona que habita la casa o parte de ella “por cualquier título como personaje principal de la misma”, esta situación sería extensible a un supuesto de cabeza de familia **precarista** o que habite en el inmueble sin título alguno que le habilite para poseer. A este respecto, nos inclinamos a pensar que el cabeza de familia precarista sería igualmente responsable de los daños ocasionados de las cosas arrojadas o caídas del inmueble que ocupa por la vía del artículo 1910 CC, precisamente porque la referencia que el precepto hace a «cualquier título» ha de entenderse en términos de *ius possessionis* y no de **ius possidendi**. No parece justificado en sede del artículo 1910 CC que quien ostenta la posesión como «cabeza de familia» de un inmueble bajo la cobertura de un título real u obligacional, deba soportar por esta sola circunstancia más responsabilidad que aquél que carece de título ●

LA TECNOLOGÍA MÁS AVANZADA DEL SECTOR

Integración con WhatsApp

Lectura de buzones AAPP

Agregador de consumo

Agregador financiero

Módulo de morosidad

Inteligencia artificial

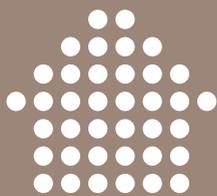
Centralita integrada

App para vecinos

Juntas virtuales

Bots

IoT



Las I Jornadas de Administradoras de Fincas Colegiadas de España

Se han celebraron, en Málaga, las I Jornadas Colegiadas de España, que han sido organizadas por el Colegio de Málaga y Melilla. Un acontecimiento histórico en nuestra profesión. La coincidencia de que estas primeras jornadas se celebrasen ese día, **Día Mundial de la Innovación y la Creatividad**, no ha sido casual: El Universo debió de conspirar cuando las estábamos organizando.

MARIBEL ORELLANA

**AFAC -Administradora de Fincas, Apasionada y comprometida-
Donante de Abrazos.**

Anadie se le escapa ya, a estas alturas del siglo XXI, que eran tan **necesarias** como deseadas y debidas, tanto a las compañeras como a la **sociedad**. Como todo lo nuevo y trasgresor, era un reto convocarlas, no en nuestra sociedad, ya acostumbrada desde hace años, desde el siglo pasado, a este tipo de celebraciones, pero sí eran nuevas en nuestra **profesión**. Faltaba ese paso.

Tal y como se puso de manifiesto, aún hoy día, a toda mujer que se colegia le aparece en el título: “Título de Administrador de Fincas”, nos falta aún la “A”.

Estas jornadas confieso que, como maestra de ceremonias, en mi granito de arena que he aportado, me han supuesto un inmenso orgullo y placer, por compartir con todos y cada uno de los asistentes, con todas y cada una de las ponentes y participantes del cartel y sus patrocinadores, tanto **talento** y tanto **talante**. Primero por la emoción y expectación que había sobre este evento, y luego por cómo íbamos a ser capaces de asimilar todo lo reflexionado y continuar con el traspaso de esta llama. Pero la magia se produjo, y todo fue fluyendo por su propio cauce, sin determinar, sin controlar, sin **protocolo**.

Como en unos espetos malagueños, la unión de todas las sardinas ha hecho posible estas jornadas. Tanto **apoyo** y reconocimiento a estas jornadas, empezando por nuestro presidente del Colegio de Málaga y Melilla, **Manuel Jiménez**, a quien realmente se le ocurrió esta locura, siguió con nuestra vicepresidenta, **Marisa Mandly**, apasionada y luchadora, sonriente y amable, continuando por el alcalde de nuestra ciudad, **Francisco de la Torre**, que contagió de alegría a todo el auditorio con su inauguración.

Desde la inauguración todos los intervinientes, no como cargos de sus diferentes organismos, sino como **personas**, nos inyectaron esa alegría y magia, que no dejamos de sentir en ningún instante.

Autoestima, convivencia, consenso y concordia

Con respecto a los ponentes, **Laura Chica**, que nos impulsó a valorarnos, a ser humildes y reconocedoras. La charla de **Unicaja**, patrocinador principal, que nos enriqueció con sus consejos y perspectivas de futuro. **Gema Casquero**, que nos habló de la importancia de la tecnología, y cómo nos ayuda a gestionar el tiempo y a las personas. La **Mesa Redonda**, inolvidable de mujeres valientes, presidentas o vicepresidentas de algunos Colegios, que nos contaron sus experiencias y animaron a las compañeras a involucrarnos más para ser más **visibles**. Y terminamos la jornada con chocolate, endulzadas aún más si cabía de ese ambiente mágico, y así terminados el primer día.

El sábado, animadas, seguíamos expectantes, pero ya con la tranquilidad de haber pasado el ecuador de nuestra misión. Nos esperaba puntual **Yolanda Sáenz de Tejada**, que nos puso firmes y empoderadas. Y el momentazo jurídico, de la mano de dos mujeres juristas, **Lucía González** y **Ana Bozalongo**, serendipia de las Jornadas. Y descubrimos que las mujeres juristas, como Teruel, existen, y que son muy, muy, pero que muy buenas comunicando. La guinda del pastel vino de la mano de tres maravillosas parejas de compañeros que comparten oficio, despacho, negocio, hijos, vida, y que se desnudaron emocionalmente con nosotros. De ellos aprendimos que la receta mágica era: el amor, el **respeto**, la empatía y la compenetración, y alguna herramien-



ta de supervivencia que, irónicamente en momentos de tensión, convenía hacernos “el muerto” o la “muerta”. El sentido del humor fue constante, y distendido.

Y así, llegamos a las conclusiones, que no fueron otras que aprender a generar **autoestima, convivencia, consenso y concordia**.

Y para clausurarlas, que como casi todo fue improvisado, pero tremendamente divertido, escenificamos la entrega del “**Melón de la Continuidad**”, que fue entregado por nuestra vicepresidenta 3ª, **Mercedes González**, a la vicepresidenta del Colegio de Valencia y Castellón, **Vanina Cernoto**, que aceptó el reto para celebrar las II Jornadas AF colegiadas.

Pero aún nos quedaba otro reto, otro melón por entregar a nuestro presidente del Consejo General, **Pablo Abascal**, y era el de la salud de los Administradores de Financas, que igualmente aceptó encantado, y nos informó que ya se estaba trabajando en ese campo.

Y así terminaron las jornadas en el mejor de los ambientes, de un acercamiento y “aafecto” como antes no habíamos vivido. Porque hay algo que está claro, y es que las personas que ostentan cargos en nuestras organizaciones son valientes y **comprometidos**, pero, sobre todo, personas extraordinarias y muy cercanas a todas nosotras.

Gracias infinitas a todas las personas que han aportado su granito de arena para que todo haya sido posible: Organizadoras, de la Junta directiva del Colegio, presentadoras, patrocinadores y asistentes. Tantos que no podemos nombrarlos a todos, pero que saben, cada una de ellas, que se les quiere, que se nos quiere, que nos queremos.

Y en otra entrega, os contaré cómo fue el backstage de estas jornadas, llenas de anécdotas divertidísimas ●

ALBACETE Y CUENCA

VI Jornadas Técnico-Jurídicas



Fue una jornada formativa y lúdica a la que asistieron, también, compañeros/as de otros Colegios de Administradores de Fincas, siendo un éxito.

El Colegio agradece la colaboración de las empresas patrocinadoras **Watium, Alumbra Energía, Pulso, Grupo Lae, Kdosconsulting** y **Otis Mobility,**

ALMERÍA

El Colegio, Hermano de Honor de la Cofradía Nuestra Señora de la Paz



La Junta de Gobierno de la Ilustre Hermandad del Niño Jesús del Remedio y Cofradía de Nuestro Padre

Jesús de la Victoria en su entrada triunfal en Jerusalén y Nuestra Señora de la Paz, con su nuevo Hermano Mayor, Jesús Giménez, ha tomado la decisión de nombrar al Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería como Hermano de **Honor de la Hermandad.** Este nombramiento supone un reconocimiento a la devoción y vínculo a la Señora de la Paz, Patrona de los Administradores de Fincas.

Durante la ceremonia de nombramiento, el **Presidente de CAF Almería, Gabriel Oyonarte Luiz,** acompañado por su Junta de Gobierno, se encargó de hacer una **ofrenda floral a la Señora de la Paz** en nombre de todos los Administradores de Fincas Colegiados de Almería «para que nos bendiga, ya que con tanta fe se lo pedimos siempre a ti excelsa Patrona, derrama en todos nosotros, tu pureza celestial, que a manos llenas esperamos, de tu infinita bondad, oh Virgen de la Paz.»

ALICANTE

Jornada Prifesimal

El pasado 17 de marzo se celebró una Jornada de formación y networking en Benidorm para Administradores de Fincas Colegiados. Dos mesas de debate para plantear dos cuestiones de candente actualidad: el problema “okupa” y las viviendas de uso turístico.

El colegio agradece al Ayuntamiento



de Benidorm haberles cedido su Salón de Actos y a los patrocinadores: **Watium, PortalPro, Sinmoro-sos, Pulso Energía** y **Sepin.**

IV Torneo de pádel

Se ha celebrado el IV Torneo de Pádel de COAFA con el patrocinio de la empresa Watium. **Marco González** y **Vicente Ferrández,** y han revalidado su título de campeones del último torneo. Enhorabuena a la organización y a todos los participantes en esta jornada lúdico-deportiva.

ARAGÓN

V Jornadas de comunicación

Se han celebrado en Zaragoza las “**V Jornadas de Comunicación**”, que organiza anualmente el Colegio para responsables de comunicación de todos los Colegios de Administradores de Fincas de España.

Estas jornadas son un foro de **aprendizaje,** debate y colaboración para mejorar y trabajar nuestra comunicación, en beneficio de los administradores de fincas colegiados y de las comunidades de propietarios que administran.



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





Comunicación interna y externa, marketing emocional, comunicación **empática** y asertiva, plan de comunicación, cómo afrontar una **entrevista** con los medios de comunicación, LinkedIn, marketing experiencial, Inteligencia Artificial..., fueron algunos de los temas tratados en estas jornadas, en las que probamos nuevos formatos de trabajo, para favorecer la **participación** e interacción de todos los asistentes, con un excelente resultado.

También el CGCAFE eligió estas jornadas para dar el pistoletazo de salida a su **Plan de Transformación de la Cultura de la Comunicación**.

Desde CAF Aragón queremos dar las gracias al CGCAFE, a ponentes, patrocinadores y a todos los participantes por acompañarnos una vez más en nuestras/vuestras jornadas de Comunicación.

Os esperamos a todos en Zaragoza en 2024 para disfrutar de las VI Jornadas de Comunicación, #comunicando(nos).

Participación en la Feria Rehabitat

El Colegio fue colaborador en **Reha-**

bitat, la feria de la rehabilitación y reforma de edificios y viviendas que organiza anualmente el **Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza**.

Dentro de **Rehabitat Pro**, el programa de ponencias que ofrecía la feria, nuestra compañera **Verónica Ruiz Herrera** participó en la mesa redonda “La rehabilitación vista por los profesionales” y emisión en directo del programa Comunicarq.

BALEARES

Ley por el Derecho a la Vivienda

Alejandro Fuentes-Lojo, abogado, profesor de Derecho Procesal de la UOC, vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña y Árbitro del TAB, impartió en nuestra sede colegial una conferencia sobre la nueva **Ley por el Derecho a la Vivienda**.

La Conferencia fue presentada por el presidente del Colegio **Antonio Jaume**, y moderada por el asesor jurídico del Colegio, **Juan Romaguera**.

Fuentes-Lojo, explicó los aspectos prácticos que nos supondrá en nuestra profesión la entrada en vigor de esta Ley, especialmente en lo que se refiere a los Arrendamientos Urbanos, novedades arrendaticias, novedades procesales y la **problemática** práctica, finalizando la conferencia con resolución de dudas



muy interesante y esclarecedora para todos los asistentes.

BARCELONA-LERIDA

El CAFBL charla con los candidatos a la alcaldía de Barcelona



El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida organizó un ciclo de charlas bajo el título “**La Vivienda, retos de presente y de futuro. ¿Cuáles son las necesidades?**”, con los principales candidatos a la alcaldía de la ciudad de Barcelona. El CAFBL quiso escuchar sus **propuestas** y aprovechó para plantearles **soluciones**, reivindicando una interlocución constante entre los poderes políticos y los agentes expertos en la materia como lo son los Administradores de Fincas colegiados. Los candidatos que asistieron fueron **Daniel Sirera** -PP-, **Ernest Margall** -ERC-, **Jau-me Collboni** -PSC- y **Xavier Trias** -Trias per Barcelona-.

Las charlas giraron en torno a cuatro temas principales, de gran preocupación por el colectivo: las **ocupaciones ilegales** de inmuebles, la limitación del **precio de la renta** en el alquiler de vivienda, la necesidad de la rehabilitación de edificios para reducir el consumo energético y, por último y no menos importante, el incremento del parque de vivienda asequible.

El CAFBL aprovechó la ocasión para reclamar un **pacto nacional** para la vivienda y para ello, han iniciado una ronda con las diferentes fuerzas políticas para aportar su experiencia en el sector de la vivienda de Cataluña, en cuanto que profesionales que velan por la preservación del **derecho** a la vivienda digna en el marco de un parque **seguro, sostenible y eficiente**.

BURGOS

Nueva Junta de Gobierno

Una vez finalizado el proceso electoral convocado el pasado día 17 de marzo, y tras la toma de posesión de los cargo, la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Burgos y Soria queda constituida de la siguiente manera:

- Presidente:
Rodrigo Mateos Díez
- Vicepresidente:
Diego Salvador Ceballos
- Secretaria: Tesorera:
Laura Escartín Rodríguez

- Contadora-Censora:
M^a Sonia de Abia Portugal
- Vocal 1º:
Elisa Escribano Díez
- Vocal 2º:
Carlos Camarero Varona
- Vocal 3º:
Pedro Gimeno García
- Gemma María Velasco Arnaiz**

CÁDIZ Y CEUTA

Convenio de colaboración con Pulso Energía



La sede del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta ha servido de escenario para la firma del convenio de colaboración entre el colegio y la empresa **Pulso Energía**.

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a **José Miguel Martín**, director de Pulso Energía, han rubricado el convenio por el que los colegiados podrán obtener diversos beneficios en los distintos **servicios** que ofrece la empresa colaboradora.

Pulso Energía nace en el 2015 con

la unión de profesionales de la energía con experiencia contrastada, empujados por la necesidad de los administradores de fincas de tener un **asesor** e interlocutor para buscar en el mercado de la energía el mejor precio en **gas y electricidad** para sus comunidades.

De esta manera, surge para ocupar un espacio y dar salida a las necesidades que tienen los administradores en **asesoramiento energético** para sus comunidades con la única filosofía de sondear, en el mercado de la energía diariamente, para tener el mejor precio y las mejores herramientas para hacerles el trabajo más fácil.

Junta General de colegiados

El Colegio celebró en San Fernando la tradicional Junta General de Colegiado, donde los colegiados analizaron el pasado curso.

Durante la celebración de dicha Junta General se marcaron las líneas de actuación para el **presente ejercicio** y se debatieron diversas **propuestas** de Presidencia y Junta de Gobierno.

Finalmente, se procedió a la aprobación de las cuentas previamente auditadas, así como el presupuesto previsto para el presente 2023.

CANTABRIA

Encuentro con
candidatos al 28M

El presidente y la vicepresidenta del Colegio, **Alberto Ruiz-Capillas** y **Silvia Fernández**, mantuvieron en la semana previa al inicio de la campaña electoral encuentros por separado con los tres candidatos con más posibilidades de acceder a la alcaldía de Santander: **Gema Igual**, quien finalmente obtuvo mayoría absoluta y, por tanto, revalidará su cargo al frente del Consistorio santanderino; **Felipe Piña** -PRC- y **Daniel Fernández** -PSOE-, con el fin de darles traslado de las propuestas de los administradores de fincas colegiados en materia de vivienda, así como de otras directamente relacionadas con el ejercicio de la profesión.

Entre las variadas propuestas que los representantes del Colegio entregaron a los candidatos destaca, en primer lugar, la creación de la figura del **administrador de fincas de oficio** en aquellas comunidades en situación de vulnerabilidad y que no cuentan aún con el asesoramiento profesional de un administrador de fincas colegiado.

Además, **Ruiz-Capillas** y **Fernández** solicitaron la creación de un canal directo de comunicación bi-

direcciona con el Ayuntamiento, la convocatoria de subvenciones para la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los garajes comunitarios, o la redacción de sendos convenios para la prevención de la **violencia de género** en las comunidades de propietarios y para tratar de dar solución a la soledad no deseada.

Reunión con la
próxima presidenta de
Cantabria

Tras estos encuentros, el presidente del Colegio mantuvo otra reunión con la líder del PP en Cantabria y futura presidenta regional, **María José Sáenz de Buruaga**, a quien igualmente trasladó la iniciativa de incorporar en el texto normativo de la futura Ley de Vivienda de Cantabria la figura del administrador de fincas de oficio.

Junto a esta demanda, el presidente de los administradores de fincas cántabros brindó a la candidata 'popular' la **colaboración** del Colegio para suscribir un convenio entre ambas instituciones que materialice el deber de depósito del importe de las fianzas y de los contratos de arrendamiento de viviendas y locales en la sede colegial.

EXTREMADURA

Una apuesta por la
formación

El Colegio de Extremadura ha apos-

tado **fuerte**, como siempre, por la formación de sus colegiados, y durante el primer trimestre del año se han celebrado seis cursos. La formación se ha centrado en torno a dos ejes fundamentales: el **conocimiento legal**, y la gestión **emocional** para el día a día del trato con los clientes de los despachos. Con ponentes de prestigio como **Pepe Gutiérrez**, **Silvia Elena García**, **Macarena Muñoz** o **Francisco Luengo**.

La **noticia** más importante llega de la mano de la convocatoria de **elecciones** en el mes de junio, y donde la presidenta actual, **María Teresa Lechado** deja su cargo después de las dos últimas legislaturas, siendo en esta última donde se modificaron los estatutos del Colegio para limitar, a ese plazo, la permanencia de los cargos de la Junta de Gobierno.

Como **reconocimiento** a su trayectoria profesional, los colegiados/as sorprendieron a **Teresa Lechado** con una entrañable fiesta sorpresa, la cual fue muy emotiva, con viaje, excursión y comida en Hervás, un enclave maravilloso en la sierra norte de Extremadura.

Los colegiados/as del Colegio de Extremadura manifiestan su más sincera **gratitud** a **Teresa** y a toda su **Junta de Gobierno** por la dedicación, sin límites, al Colegio y la buena disposición y ayuda a sus colegiados/as.

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

GALICIA

Camino de Santiago



Más de 150 administradores de fincas colegiados de toda España se reunieron en Compostela para realizar tres etapas del Camino de Santiago.

En este encuentro, organizado por el **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia-COAFGA**, los profesionales abordaron los retos a los que se enfrenta la profesión y conocieron de primera mano una parte de esta **ruta espiritual y cultural** que culmina en la Catedral de Santiago.

El sábado por la mañana, realizaron la ruta desde **Caldas de Reis** hasta **Padrón** y por la tarde la **Traslato Xacobe** que conmemora la llegada a Galicia por mar del cuerpo del apóstol Santiago tras su martirio en Jerusalén. Es un hermoso recorrido espiritual que ha sido recientemente aprobado por la Catedral de Santiago como **Ruta Oficial del Camino**.

El domingo, la comitiva recorrió la etapa **A Susana** –Santiago de Compostela, con un encuentro a las 11.00 horas en la plaza de Mazarelos para, desde ahí, partir caminando hasta

la plaza de Platerías para asistir a una eucaristía en la Catedral, donde se hizo una **ofrenda al Apóstol** y se disfrutó del espectáculo del botafumeiro.

Entre los profesionales que asistieron al evento se encontraban **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE; **Salvador Díez Lloris**, presidente del Colegio de AF de Valladolid; **Francisco Javier Montero**, presidente del Colegio de AF de Gipuzkoa y Álava; **Jesús Ramón Luque Borge**; presidente del Colegio de AF de León; **Luis Miguel García Rodríguez**, Presidente del Colegio de AF de La Rioja; **Luis García González**, Presidente de Tenerife; **Ángel Hernández Román**, Presidente del Colegio de AF de Salamanca y Zamora; **Alberto Ruiz Capillas Tapia**, presidente del Colegio de Cantabria y **Miguel Ruiz Lizondo**, presidente del Colegio de AF de Aragón, además de la junta de gobierno del **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia –COAFGA**, encabezada por su presidente, **Martín Bermúdez de la Puente**.

JAÉN

Nueva sede colegial

Se ha inaugurado la nueva sede del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén en el Paseo de la Estación, 12 - 1ºA. Durante el evento, el Colegio jiennense rindió homenaje y otorgó el título de **Presidente de**



Honor a Juan José de la Torre Santano por su destacada trayectoria y dedicación como anterior presidente.

Este fue un acto solemne y lleno de emociones, el cual contó con la presencia de representantes del **Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas** y presidentes de otras provincias, quienes se unieron para reconocer la labor y trayectoria de **Juan José de la Torre Santano**. Durante el evento, también tuvimos la oportunidad de compartir anécdotas y momentos inolvidables con invitados, colegiados y colaboradores del colegio.

La nueva sede del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén se encuentra en uno de los lugares más emblemáticos de la ciudad, lo que demuestra el compromiso de la Junta Directiva por aumentar la visibilidad y reconocimiento de nuestra profesión a nivel local.

El Colegio espera que esta nueva sede sea aprovechada por los colegiados y colaboradores como un espacio de encuentro que fomente la creación de sinergias, la realización de diferentes formaciones y la **colaboración** entre profesionales dentro de nuestro sector.



LAS PALMAS

El Colegio denuncia la burocracia para dar las subvenciones



El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Las Palmas ha denunciado **la excesiva burocracia** y papeleo que se exige para poder acogerse a los **Fondos Next Generation** con el fin de rehabilitar viviendas.

Esa dificultad hace que muchos propietarios **desistan** de su intención de solicitarlos para modernizar sus casas, ha asegurado la presidenta del Colegio, **Rosario Molina**.

También se mantuvo una reunión con **Jimena Delgado**, candidata del PP al Ayuntamiento de Las Palmas, en la que la presidenta del Colegio, **Rosario Molina**, puso en valor la profesión de los Administradores de Fincas colegiado.

MADRID

El CAFMadrid se incorpora al patronato de la Fundación de la Energía

La Fundación de la Energía de la



Comunidad de Madrid ha incorporado a su patronato al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid-, institución que representa a un colectivo profesional de interés fundamental para el desarrollo de las actividades de la Fundación, particularmente de todas aquellas actuaciones relacionadas con el **sector residencial**.

La integración del CAFMadrid en el patronato de la Fundación permitirá fortalecer la ya consolidada relación de **colaboración** permanente que ambas organizaciones han mantenido durante más de una década, con el fin de alcanzar las metas y **objetivos** comunes en materia de rehabilitación energética, eficiencia y ahorro de energía en edificios y viviendas.

En palabras de **José Antonio González**, director gerente de la Fundación de la Energía: “La incorporación del Colegio al patronato de la Fundación es una fantástica **oportunidad** para asegurar el éxito de las líneas de incentivos que gestionamos en mejora de la eficiencia energética del sector residencial madrileño, dado el papel determinante que desarrollan los administradores de fincas en este sentido”. “Con la integración de CAFMadrid como patrono, se formaliza e impulsa esta colaboración, que ya se viene desarrollando de forma eficaz en los últimos años”, ha subrayado.

Por su parte, **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid, manifestó que “la incorporación del Colegio en la Fundación de la Energía permitirá que un

mayor número de madrileños puedan tener acceso, a través de su administrador de fincas colegiado, a los distintos **planes de ayudas** y programas de incentivos que gestiona la Fundación. Somos un agente necesario para impulsar la rehabilitación energética y el fomento del ahorro de la energía en el parque residencial”.

Las dos entidades seguirán colaborando estrechamente como hasta la fecha, tratando de articular iniciativas en favor de propietarios y administradores de fincas. Ambas instituciones consideran esencial mantener un diálogo activo que permita identificar y establecer puntos de acuerdo comunes que faciliten la labor de todos los colectivos profesionales y agentes sociales implicados.

MÁLAGA Y MELILLA

El CAF Málaga acoge la graduación de los alumnos de ‘Estudios Inmobiliarios’

25 estudiantes de la Universidad de Málaga se han graduado en el **Diploma de Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas**. Es decir, obtuvieron sus acreditaciones para poder colegiarse como administradores de fincas. Se trata de la primera promoción de este nuevo título, que sustituye a Estudios Inmobiliarios, y que durante dos años permite obtener los



conocimientos adecuados para poder **ejercer** la actividad de administrador de fincas.

Este acto solemne se celebró en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Presidido por el presidente del CAF Málaga, **Manuel Jiménez**, y por el decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la UMA, **Benjamín del Alcázar**, la graduación sirvió además para volver a establecer un **vínculo** directo entre estos nuevos estudios inmobiliarios y la corporación malagueña, toda vez que, entre el cambio de titulación y el parón por la pandemia de coronavirus, este tipo de actividades apenas han contado con una celebración en los últimos tres años.

Durante la graduación, el presidente de la Comisión de Relaciones con la Universidad de Málaga, **Manuel Díaz**, destacó "el esfuerzo realizado por todos los estudiantes", al tiempo que puso en valor "la importancia de estos estudios para poder seguir **formando** administradores de fincas", recordando que "Málaga es una de las pocas provincias de España donde se pueden formar estos profesionales".

Además, tomaron la palabra **Benjamín del Alcázar** y **Manuel Jiménez**, y ambos ensalzaron el buen hacer de todos los graduados, sobre todo partiendo de que muchos iniciaron esta nueva experiencia de la Universidad de Málaga en plena

pandemia, estrenando un nuevo título y, en la mayoría de los casos, teniendo que compaginar la vida familiar, la profesional y también la estudiantil.

SEVILLA

El Colegio y EMASESA siguen trabajando en el "Objetivo 90"

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha iniciado una campaña de concienciación sobre el uso

responsable de agua. Esta acción consiste en el reparto de **carteles informativos** que el CAFS ha hecho llegar a los Administradores de Fincas colegiados para su colocación en las **zonas comunes** de las fincas que administran. Con ellos se pretende recordar a todos los vecinos acciones básicas que permiten reducir el consumo de agua potable, como cerrar el grifo mientras nos enjabonamos, esperar a que estén llenos lavavajillas y lavadoras para usarlos o vigilar el estado de la instalación para evitar **pérdidas de agua**.

Este proyecto se enmarca dentro del proyecto "**Objetivo 90**" de la empresa municipal de agua EMASESA,



del que el Colegio es institución colaboradora y que pretende reducir el consumo de agua en Sevilla de los actuales 111 a 90 litros por persona y día.

Con esta acción recordamos también que las **lluvias** de las últimas semanas no bastan para paliar la situación de sequía y que continúan activas restricciones importantes para las Comunidades de Propietarios, como la prohibición del **riego de jardines** o el **llenado de piscinas** con agua potable.

TARRAGONA

Jornadas formativas

El Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona ha organizado, con gran éxito, una serie de jornadas formativas que han abordado una amplia gama de temas de interés para los profesionales del sector.

Una de estas jornadas, titulada "**Implantación de la obligación legal de PRL y CAE: coordinación de actividades empresariales en comunidades de propietarios**", tuvo lugar el pasado 8 de marzo. El evento se llevó a cabo con el objetivo de abordar las preocupaciones surgidas en relación con las obligaciones legales de **Prevención de Riesgos Laborales -PRL-** y la coordinación de actividades empresariales -CAE-. Los ponentes de esta





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/>



jornada fueron **Antonio Jiménez**, jefe de la Inspección Territorial de Trabajo de Tarragona, y **Jordi Álvarez**, director territorial de la LAE en Catalunya.

En otra destacada sesión, el Presidente de la Audiencia Provincial de Tarragona, el **Joan Perarnau Moya**, abordó el tema crucial de la **ocupación ilegal**. Su ponencia proporcionó información valiosa y perspectivas legales importantes para los asistentes.

Como punto culminante de estas jornadas se celebró una sesión dedicada a los **arrendamientos urbanos antes y después de la reforma**. **Mar Escutia**, asesora jurídica del CAFBL, fue la encargada de ofrecer una ponencia detallada sobre las diversas reformas y la nueva ley de vivienda. La jornada fue un éxito y brindó a los participantes una comprensión más profunda de las implicaciones legales en el ámbito de los arrendamientos urbanos.

TENERIFE

Cambio de tarifa de agua

El CAF tinerfeño logra el cambio de tarifa del agua para las comunidades de Santa Cruz de **industrial a doméstica**.

La nueva Ordenanza del Agua del



municipio de Santa Cruz de Tenerife recoge la nueva **tarifa doméstica** -en lugar de industrial- para el consumo de agua en las zonas comunes de edificios residenciales.

Un éxito que se **atribuyen** como administradores de fincas porque la nueva ordenanza reguladora de las tarifas por la prestación de los servicios de suministro, depuración y/o vertido de aguas negras, residuales y pluviales y alcantarillado de Santa Cruz de Tenerife recoge la mayoría de **propuestas** que hizo el Colegio en su día, en cuanto a la cuota de servicio y tarifa por consumo, que afectan al contador de agua contra incendio y la utilizada en zonas comunes -piscina, limpieza y jardines-. En el caso las comunidades con contador de incendios de 50 mm, supondrá un ahorro de más de 900 euros al año.

Toma posesión la nueva Junta de Gobierno

Tuvo lugar, en la sede colegial, la **Junta General Extraordinaria** en la que tomó posesión la nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Finca de Santa Cruz de Tenerife, encabezada por **Luis García**. Prácticamente se repiten los nombres de la Junta anterior, con cambios en algunas vocalías, conforme a lo previsto en los estatutos colegiales. Así, acompañan a Luis García como vicepresidentas primera y segunda, **Carmen Suárez**, **Olimpia Oliva**, y **Jorge Agudo**, como vicepresidente tercero.

El presidente animó a continuar en la línea de éxitos recientes, y apeló al mismo espíritu de **unión** ante los próximos retos, quizá el más importante ahora mismo la nueva Ley de Vivienda, “para el que se nos debe tener en cuenta de cara a los acuerdos que pueda haber en las islas en esta materia”.

En este sentido, puso al Colegio a disposición de las instituciones, formaciones políticas y entidades, para avanzar en otras necesidades de la ciudadanía y de la propia profesión, que requiere atraer a los jóvenes.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Elecciones en el colegio de Valencia y Castellón



Sebastián Cucala Crespo continuará 4 años más como **presidente** tras ganar, sin oposición, las elecciones del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Los colegiados nuevamente otorgaron su **confianza** a la candidatura presentada por el actual presidente, dando así continuidad al proyecto colegial que se está desarrollando. Una nueva junta de gobierno con caras nuevas y formada por más **mujeres que hombres**. Mezcla de experiencia y juventud. Gente formada y preparada para un proyecto que **ilusiona** a todos.

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?





OTIS

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

eView™

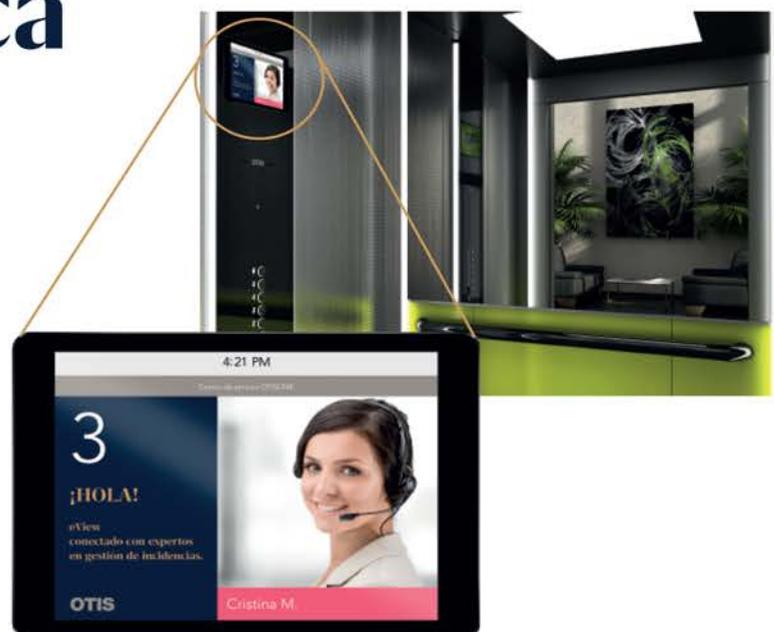
Una ventana que te conectará con el exterior y con una supervisión continua y en tiempo real de tu ascensor, permitiéndote ver y oír a la persona que te atiende desde nuestro centro de Servicio 24 horas.

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