

ENTREVISTA:
**“LA DEMANDA DE PROFESIONALES
EN LA UE NO BAJA, PERO SI ESTÁ
DISMINUYENDO EL NÚMERO DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS INTERESADOS EN EL
EJERCICIO DE LA PROFESIÓN”**
LUIS DE PRADO, PRESIDENTE DE CEAB

**ENCUENTRO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS:
ESENCIALES, CLAVE DEL ÉXITO
DE ESTE ENCUENTRO**

**EL NUDISMO EN LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS: ¿DÓNDE ESTÁ EL
LÍMITE?**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS





Estamos cerca de ti.

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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



ESENCIALES

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en su “Disposición adicional sexta. Los administradores de fincas”, realiza un reconocimiento expreso de la profesión de los administradores de fincas, a la que define por su capacitación, condiciones legales, eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales.

Todas estas condiciones las cumplen los administradores de fincas colegiados a través de la colegiación en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas, y además exigimos la suscripción de un seguro obligatorio en garantía de los derechos de los consumidores. Consideramos, por lo tanto, **muy positivo** este reconocimiento en la Ley por el Derecho a la Vivienda aprobada.

Una actividad esencial

Los administradores de fincas colegiados se consideraron esenciales, por parte de las administraciones públicas, durante la pasada pandemia y las actuales **rehabilitaciones energéticas** de los edificios, y también se reconoce esta esencialidad en la ley de vivienda, al definirnos como **agentes facultados** en los actos de transmisión, arrendamiento y cesión de las viviendas, además de la participación y colaboración en el **Consejo Asesor de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**.

“Reconozco que su Junta de Gobierno ha sabido dotar de cercanía y profesionalidad este Encuentro, que nos deja una hermosa fotografía para comprender y estar orgullosos de quiénes somos y lo que hacemos. Gracias, por tanto”

Pero seguimos trabajando porque se **reconozca**, mucho más, el valor **esencial** de nuestra profesión, y por ello continuamos manteniendo reuniones y seguiremos haciéndolo con el próximo **Gobierno** y los distintos **Grupos Parlamentarios** que se constituyan, para lograr que se **apruebe** una nueva Ley de Propiedad Horizontal que resuelva los problemas actuales y de futuro que afectan a la convivencia en las comunidades de propietarios, pero que también reconozca la figura del Administrador de Fincas colegiado por su **esencialidad**, porque con ello estarán mucho más **protegidos** los intereses de los ciudadanos/as y sus hogares.

Encuentro Nacional de Administradores de Fincas -ENAF 2023-

Quiero felicitar al **Colegio de Valladolid** por el éxito del Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, que contó con la participación de más de **600 profesionales**. Buenas ponencias, mesas redondas y excelentes ponentes, y unos asistentes que lo dieron todo a nivel formativo por su implicación en el turno de preguntas y con los compañeros/as.

De este Encuentro quiero resaltar el ingente trabajo realizado por el **Colegio de Valladolid**, que ha llevado a que estas jornadas hayan sido un éxito. Reconozco que su Junta de Gobierno ha sabido dotar de **cercanía** y **profesionalidad** este Encuentro, que nos deja una hermosa fotografía para comprender y estar orgullosos de quiénes somos y lo que hacemos. **Gracias, por tanto**.

CONGRESO NACIONAL 2024 ALICANTE

También **os animo** a que asistáis al **XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas**, que ya están organizando nuestros compañeros/as del **Colegio de Alicante**. Estoy convencido que será, también, un gran Congreso, donde se debatirán temas de mucho interés y los profesionales pondremos, sobre la mesa, vivencias conjuntas, problemas comunes y, cómo no, una gran **esperanza** en el futuro ●

¡Te esperamos!

PABLO ABASCAL
Presidente del CGCAFE

SUMARIO



Encuentro Nacional de Administradores de Fincas

Salvador Díez: "Aquí empezó mi actividad corporativa hace 27 años, y aquí inicio una nueva etapa para que otros compañeros tomen el relevo". Con estas palabras se despidió Salvador Díez, presidente del Colegio de Valladolid, que ha organizado este Encuentro, Ante 600 congresistas dio las gracias por el apoyo prestado a lo largo de todos estos años y por la gran asistencia de compañeros/as que, en palabras de Pablo Abascal, presidente del CGCAFE, ha sido todo un éxito.



¡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

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

18

ENTREVISTA

22

PROPIEDAD HORIZONTAL

26

ESPECIAL

37

ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

NOS INTERESA

54

NOTICIAS COLEGIALES

56

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Pablo Abascal González, Manuel Jiménez Caro, Jesús Luque Borge, José Antonio Oría Cordero, Noelia Mochales Modroño, Ariana Feriche Nedderman y Carlos Domínguez García-Vidal.
Directora: Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10 . 3º Izq. 28006 Madrid.
Tfnos.: 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** comunicacion@cgcafe.org **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: o/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es
Depósito legal: B-30.317-1970. ISNN:02120/2730
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".



XVIII ENCUENTRO NACIONAL 2 AL 3 DE JUNIO DE 2023



Salvador Díez, Raquel Lourdes Alonso, Juan Carlos Suárez-Quiñones, Pablo Abascal, Fco. Javier Martín y María Pardo

ESENCIALES

Con la asistencia de más de 600 profesionales, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valladolid ha organizado y celebrado el XVIII Encuentro Nacional de Administradores de Fincas en la ciudad de Valladolid, durante los días 2 al 3 de junio, que fue inaugurado por Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández, consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León; Raquel Lourdes Alonso Hernández, delegada territorial de Valladolid de la Junta de Castilla y León; María Pardo Álvarez, directora general de Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León; Pablo Abascal González, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas; y Salvador Díez Lloris, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora de Fincas y periodista

INAUGURACIÓN

“**Estáis en casa.** Hemos preparado este evento con mucha ilusión para que desconectéis y aprendáis”. Con estas palabras comenzó su intervención **Salvador Díez**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid, quien también reivindicó que “somos **esenciales**, no solo por la gestión del patrimonio de la ciudadanía, sino por lo más importante, que nos ocupamos de los aspectos esenciales para la vida de las personas, trabajando para conseguir el confort en sus hogares”.

Pablo Abascal, presidente del CGCAFE, hizo un **emotivo** discurso en el que resaltó la importancia del trabajo común y del **conocimiento** compartido. “Cuando veo a tantos compañeros/as aquí, me emociono. Me emociono por vuestro interés en compartir momentos y conocimientos, en hacer de esto un objetivo común”.

“Sé que los Administradores de Fincas colegiados realizáis un gran trabajo porque estáis en primera línea en temas de **rehabilitación** y ayudas europeas”. Con estas palabras **Francisco Javier Martín Ramiro**, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, hizo un reconocimiento a la gran labor que realizan los profesionales colegiados tramitando las ayudas e informando a sus clientes sobre cómo llevar a cabo la rehabilitación de sus edificios. “Con vuestro trabajo estáis mejorando la vida de las **familias**, y en esto sois **imprescindibles**, por lo que quiero daros las

“Cuando veo a tantos compañeros/as aquí, me emociono por vuestro interés en compartir momentos y conocimientos, haciendo de esto un objetivo común”

Pablo Abascal,
presidente del CGCAFE

“Sé que los administradores de fincas colegiados realizáis un gran trabajo porque estáis en primera línea en temas de rehabilitación y ayudas europeas”

Francisco Javier Martín Ramiro,
director general de Vivienda y Suelo
del Ministerio de Transportes,
Movilidad y Agenda Urbana

gracias por todo lo que estáis aportando y la **colaboración** que siempre prestáis a las distintas administraciones públicas”, manifestó **Martín Ramiro**.

El consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, **Juan Carlos Suárez-Quiñones**, transmitió el agradecimiento del presidente de la Comunidad Autónoma, **Alfonso Fernández Mañueco**, por haber elegido la ciudad de Valladolid para celebrar este Encuentro. A continuación, explicó que en España está previsto rehabilitar **1.200.000 inmuebles** con las ayudas europeas, y “los administradores de fincas colegiados sois agentes imprescindibles para conseguir este objetivo, porque sois los profesionales con los que **trabajamos** las administraciones públicas y los ciudadanos para llevar al máximo bienestar a las viviendas”, explicó **Suárez-Quiñones**, quien finalizó su intervención dando la bienvenida a la ciudad de Valladolid.

Ponencias y mesas redondas

¿Qué es el Consorcio de Compensación de Seguros?

Alejandro Izuzquiza, director de Operaciones del Consorcio de Compensación de Seguros, explicó qué es el Consorcio y su finalidad. “No es una reunión de ase-

¿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



“Los administradores de fincas colegiados sois agentes imprescindibles porque sois los profesionales con los que trabajamos las administraciones públicas y los ciudadanos”

Juan Carlos Suárez-Quiñones,
consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
de la Junta de Castilla y León

guradores **privadas**, sino que es una aseguradora independiente” A continuación, **Izuzquiza** explicó que es una **entidad pública** empresarial adscrita al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, a través de la **Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones**.

El ponente se centró, fundamentalmente, en explicar los riesgos extraordinarios naturales, como son los **volcanes** o **inundaciones**, “que se cubren con una póliza de seguro para daños a los bienes o personas que emite una aseguradora privada, ya que el Consorcio no emite

pólizas, sino que se **adhiera** a la póliza de otra aseguradora”, explicó **Izuzquiza**.

Para el ponente, conocer cómo actúa y qué **resuelve** el Consorcio es fundamental para los que suscriban pólizas privadas: “Debemos de conocer, en profundidad, nuestra **póliza de seguros** para riesgos extraordinarios naturales, porque además de la propia póliza suscrita, el Consorcio aporta, también, una parte importante de la indemnización”, explicó **Izuzquiza**.

“Debemos conocer nuestra póliza de seguros para riesgos extraordinarios naturales, porque además de la propia póliza suscrita, el Consorcio aporta una parte importante de la indemnización”

Alejandro Izuzquiza, director de Operaciones del Consorcio de Compensación de Seguros

Mesa redonda

1) **Cómo combatir el fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas.**

“**Medidas judiciales y legislativas para combatir el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles. Actualización de jurisprudencia del Tribunal Supremo**”, fue la ponencia impartida por **Vicente Magro**, magistrado del Tribunal Supremo. Actúo como moderador **Jesús Moral Antón**, asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid.

“Los administradores de fincas colegiados cuando pedís algo, lo pedís para la **sociedad**, no para vosotros. Este es el **fin esencial** con el que estáis comprometidos”. Así comenzó su intervención **Vicente Magro**, para pasar a



Alejandro Izuzquiza y Carlos Serrano

CONSEJO GENERAL



Salvador Díez, Fco. Javier Carranza, Jesús Moral, Vicente Magro y Pablo Abascal

exponer dos de los problemas con los que actualmente se enfrenta la propiedad: la **ocupación ilegal de viviendas** y la **inquietudación**.

Sobre la ocupación ilegal de viviendas explicó que la nueva ley de vivienda no recoge, en su articulado, nada sobre los **allanamientos** de morada, por lo que “un juez puede decretar el **desalojo inmediato** de las personas que han ocupado la vivienda, sin ningún

tipo de medida cautelar, porque tampoco recoge la ley ningún aspecto sobre **vulnerabilidad** de las personas que realizan la ocupación ilegal”, manifestó **Magro Servet**.

¿Es posible **desalojar** una vivienda ocupada con rapidez?” Para el ponente si es posible, siempre que se **denuncie** a la policía que se ha producido una entrada en una vivienda de personas no conocidas, ante lo que los cuerpos de seguridad pueden acceder al inmueble y desocuparlo sin orden judicial.

¿Y que es la **inquietudación**? Para el Magistrado es un delito de **estafa**, por lo que no hay que iniciar ningún procedimiento de **desahucio** por falta de pago. Este fenómeno se aprecia cuándo una persona abona la fianza y el primer mes de renta, y ya el segundo deja de pagar. Obtiene un **título posesorio**, por lo que no es un ocupa. “Para afrontar estos casos, recomiendo que en el contrato se estipule una cláusula que establezca la advertencia de que, en el caso de que se deje de abonar la **segunda mensualidad** se reconoce, por ambas partes, que ha habido una intencionalidad de no pagar”, terminó exponiendo **Vicente Magro**.

2.- Aspectos más relevantes de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal

“**Novedades de la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal**” fue la ponencia impartida por **Francisco Javier Carranza Cantero**, presidente de la Audiencia Provincial de Valladolid, quien explicó que lo más importante de la reforma son los cambios producidos en los artículos 9, 17 y 21 de dicha ley.

Carranza Cantero explicó, sobre el **artículo 9**, que este modifica el artículo correspondiente al **fondo de reserva** y **eficiencia energética**. “Ahora se extiende esta cobertura a obras de accesibilidad y eficiencia energética, reconociendo que estas aportaciones ya tienen el mismo **régimen jurídico** que el resto de los **gastos comunitarios**, y también se pueden imponer medidas **disuasio-**

“Los administradores de fincas colegiados cuando pedís algo, lo hacéis para la sociedad, no para vosotros. Este es el fin esencial con el que estáis comprometidos”

Vicente Magro Servet
magistrado del Tribunal Supremo

“La reforma del artículo 21 LPH versa sobre la imposición de medidas disuasorias, y estas han de ser proporcionadas, temporales, no abusivas, que no afecte a la habitabilidad y sin carácter retroactivo”

Francisco Javier Carranza Cantera,
presidente de la Audiencia
Provincial de Valladolid”

rias a quienes no paguen, y el procedimiento monitorio para la reclamación de **deudas comunitarias**”.

Sobre el **artículo 17**, la modificación se ha realizado sobre los **acuerdos** de la Junta de Gobierno, que establece que estos han de ser por **mayoría simple**, por lo que basta que haya más votos favorables que desfavorables en la Junta, sin que sea necesario el voto de los ausentes.

“La reforma del **artículo 21** versa sobre la imposición de **medidas disuasorias**, y estas han de ser proporcionadas, temporales, no abusivas, que no afecten a la habitabilidad y sin retroactividad. Y opino que un solo impago puede justificar las medidas disuasorias, porque no tiene que ver con la reiteración de los impagos, sino con la permanencia del **impago** en el tiempo, sea un mes o más”, finalizó diciendo **Francisco Javier Carranza**.

Mesa redonda: Rehabilitación de edificios

Impartida por **Javier Martín Ramiro**, director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana; **Susana Moreno Falero**,



Salvador Díez, Eva Testa, Jesús Eliz, María Pardo, Javier Martín, Susana Moreno y Jesús Luque

decana del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este; **María Pardo Álvarez**, directora general de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León; **Eva Testa San Juan**, decana del Colegio Oficial de Arquitectos de León; y **Jesús Eliz Cantalapiedra**, presidente del Consejo de Colegios de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Castilla y León. Actuó como moderador **Jesús Luque Cantero**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de León.



Congresistas visitando los stands



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

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

Descubre nuestro Planeta Propietario



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



¿Qué dijo cada ponente?

Javier Martín Ramiro: “La oportunidad de los Fondos Next Generation es única. Tenemos una ocasión **extraordinaria** para impulsar la rehabilitación energética a través de estos fondos, con ayudas que pueden llegar al 80% de la inversión en **rehabilitación**. Tenemos que transmitir esta información a los ciudadanos”.

María Pardo Álvarez: “Hay que reconocer que los programas de ayudas son muy **complejos**, y que para la ciudadanía es muy difícil entenderlo y, mucho menos, tramitarlas. Es imprescindible que los administradores de fincas colegiados se conviertan en **Agente Rehabilitador**, y expliquen, junto con los arquitectos, que son los Fondos Next Generation y cómo solicitarlos”.

Susana Moreno Falero: “ El **futuro** depende de lo que hacemos en el presente, y para ello tenemos que **convencer**, entre todos, a la ciudadanía, fundamentalmente, los administradores de fincas colegiados, que son los más **próximos** y los que mejor conocen a los propietarios e inquilinos de los edificios, para que afronten la rehabilitación de sus inmuebles. Si trabajamos todos **juntos**, se puede conseguir”.

Eva Testa San Juan: “Los **profesionales** que intervenimos en el proceso tenemos la responsabilidad de mejorar la calidad de vida de las personas, y podemos hacerlo a través de la construcción, de la arquitectura. Trabajemos todos para hacerlo posible”.

Jesús Eliz Cantalapiedra: “En esta Comunidad Autónoma estamos en la **España Vacía**. Se debería de hacer un esfuerzo y recurrir a Europa para fomentar más la rehabilitación de las muchísimas viviendas repartidas en la Autonomía. El 90% de las personas no tiene una **formación** para poder hacer la tramitación que requiere pedir una subvención. Y en esto tenemos que estar todos los profesionales **facilitando** que se les concedan los fondos europeos”.

La mejora es una actitud: Aplicación a los despachos profesionales de la filosofía Kaizen – Lean Office



Chelo Pérez Peral, Fernando Blanco Buj y Miguel Ángel González Chao

Con una original y novedosa presentación, **Chelo Pérez Peral, Fernando Blanco Buj y Miguel Ángel González Chao**, administradores de fincas del Colegio de Valladolid, escenificaron los **problemas** cotidianos con los que se enfrentan los profesionales, ofreciendo el mejor sistema para racionalizar lo basado en la filosofía **Kaizen-Lean Office**.

En los despachos de administradores de fincas colegiados los profesionales se encuentran con situaciones de un **sobrepromesa**, que se manifiesta con acciones y revisiones repetitivas y la entrada de datos por varias **plataformas**. Esto ralentiza mucho el trabajo y conlleva pérdida de tiempo en la búsqueda de documentación y en la atención al cliente, y también aumentan **los costes** de mantenimiento y de personal.



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



CONSEJO GENERAL

¿Qué **propuestas se hacen**, desde esta filosofía, para la racionalización del trabajo? Los puntos claves son los siguientes:

- * Establecer objetivos.
- * Identificar procesos.
- * Equipos de trabajo.
- * Medir progreso.
- * Capacitar al personal.

El CGCAFE informa: Proyectos y nuevos servicios



Fabian C. Huguet, Alberto Izquierdo, Ángel García, Jorge Hernández, Carlos Domínguez y Amable Rodríguez

Intervinieron **Amable Rodríguez**, director del Plan Estratégico del CGCAFE; **Ángel García**, responsable de Producto de Signaturit; **Jorge Hernández**, CCO & Strategic Sales Director Experian Spain; **Alberto Izquierdo**, responsable de formación on-line del CGCAFE; y **Fabían C. Huguet**, secretario de la Junta de Gobierno del CGCAFE. Fue moderador **Carlos Domínguez García-Vidal**, secretario general del CGCAFE.

Carlos Domínguez inició su presentación agradeciendo, en primer lugar, al Colegio de Valladolid, especialmente en la persona de su presidente, **Salvador Díez**,

“Plataforma CONECTA es un proyecto de todos y para todos. Es una Plataforma de servicios comunes para colegiados/as y Colegios”
Amable Rodríguez, director del Plan Estratégico del CGCAFE

este espacio para hablar, brevemente, sobre los proyectos y servicios más destacados del CGCAFE. A continuación realizó la presentación de los distintos ponentes, haciendo especial hincapié en la **Plataforma Conecta**, que es, sin duda alguna, nuestro proyecto fundamental de presente y de futuro, y en **Aula Colegial**, la plataforma de formación online del CGCAFE, destacando que se han impartido 66 cursos, webinars y conferencias en el último año, y que se han inscrito 1227 personas, entre colegiados y empleados de sus despachos.

A continuación, **Amable Rodríguez** dió a conocer los servicios que ofrecerá la **Plataforma Conecta** del CGCAFE, explicando cada una de sus aplicaciones, recordando que “es un proyecto de todos para todos. Es una Plataforma de **servicios comunes** para colegiados/as y Colegios, que tiene como eje fundamental el que los datos son del CGCAFE, y no de ninguna otra entidad que pueda cederlos a **terceras** empresas. Debemos controlar quién, cómo, para qué y a qué precio se utilizan nuestros datos”.

Ángel García, responsable de Producto de **Signaturit**, que desarrolla la **Plataforma Cafirma** del CGCAFE, presentó el servicio del -email certificado. “Este email tiene la misma **validez** que el correo normal, y se puede realizar un seguimiento completo, desde el envío a la recepción del destinatario, y tiene toda la validez legal como informe **probatorio**”, explicó **García**.



Comida de trabajo

Jorge Hernández, director comercial y de ventas estratégicas de **Experian** -compañía tecnológica especializada en gestión del riesgo de crédito-, hizo una presentación del producto que ofrecerá a los administradores de fincas colegiados. “El nuevo servicio que ofrecemos es un sistema de **información crediticia** con datos relativos al incumplimiento de las obligaciones dinerarias de contribución a los gastos generales para el mantenimiento de los inmuebles, que servirá para combatir la **morosidad** en las comunidades de propietarios”, informó **Hernández**.

El responsable de Formación On-line del CGCAFE, **Alberto Izquierdo**, informó sobre el “**Curso de Perfeccionamiento en Administración de Fincas**”, desarrollado e impartido por Aula Colegial, que ofrece

“Doy las gracias a la anterior Junta de Gobierno por su visión de futuro y el trabajo realizado creando nuevos servicios para los administradores de fincas colegiados y sus Colegios Territoriales. Queremos y esperamos poder seguir esta senda”
-Fabían C. Huguet, secretario del CGCAFE-

“Para crecer necesitamos formación y conocimientos, y esto es lo que ofrece Aula Colegial, y este curso, dirigido a administradores de fincas colegiados y personal de sus despachos, es un paso más para la consecución de nuestros objetivos”
-Alberto Izquierdo, responsable de Formación On-line del CGCAFE

un amplio abanico de cursos a los que pueden acceder colegiados/as de toda España. “Para **crecer**, necesitamos formación y conocimientos, y esto es lo que ofrece Aula Colegial -explico **Izquierdo**-, y este curso es un paso más para lograr este objetivo, y está dirigido a administradores de fincas colegiados y empleados de sus despachos”.

Fabián Carlos Huguet finalizó la Mesa Redonda. Como secretario del CGCAFE, desgranó los proyectos que ya están en marcha y aquellos sobre los que se está trabajando, destacando, fundamentalmente, las plataformas **Cafirma** y **Conecta**. “Doy las **gracias** a los miembros de la anterior Junta de Gobierno por su visión de futuro y el trabajo realizado creando nuevos servicios para los administradores de fincas colegiados y sus Colegios Territoriales. Queremos y esperamos poder seguir esta senda que nos han marcado, porque de ello va a depen-

2024: ¡TE ESPERAMOS EN ALICANTE!

María del Mar Rodríguez Martín, presidenta del Colegio de Alicante, expuso un pequeño avance de lo que sería el Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en la ciudad de Alicante en 2024.

La Comisión Organizadora del Colegio ya está trabajando, con gran entusiasmo, en su organización, para ofrecer, a todos los asistentes, un atrayente programa de actividades, profesionales y lúdicas.



Junta de Gobierno del Colegio de Alicante

“LOS OCHOMILES DE LA VIDA”

Irene Villa, periodista, escritora y psicóloga, nos dejó un emotivo relato de sus ochomiles de la vida. Acompañada por **José Luis Martín**, periodista y presentador adjunto al director en Castilla y León Televisión, **Irene** fue desgranando su largo camino, sus éxitos y fracasos, sus momentos de dolor y de alegría, hasta llegar a una meta definiendo, así, su proceso personal: “La vida no deja de darme **lecciones**, pero la principal es que hay cambios **abruptos**, inesperados, **trágicos**, que nos obligan a empezar de cero. En este nuevo comienzo hay que aprender a saltar **obstáculos**. Y el principal eres tú”.

Irene Villa ofreció las **claves** para afrontar las duras situaciones que pueden producirse a lo largo de una vida, y para ello, “hay que transformar la angustia en aceptación, la ansiedad en adaptación, la aflicción en autoconfianza y la amenaza en autodisciplina”.

Toda una lección de vida.



CLAUSURA ENAF 2023

Salvador Díez: “Aquí empezó mi actividad corporativa hace 27 años y aquí inicio una nueva etapa para que otros compañeros toman el relevo”

Salvador Díez Lloris, presidente del Colegio de Valladolid y presidente de Honor del CGCAFE, se despidió de los administradores de fincas colegiados: “A los que **me sucedan** en la responsabilidad del Colegio y del Consejo, les pido que tiendan **puentes**. Puentes entre nosotros, con los colegios y las administraciones públicas”.



Salvador Díez LLoris



Aplausos en la clausura del Encuentro

Agradeció a los administradores de fincas colegiados, a los compañeros/as de Valladolid, a su **Junta de Gobierno**, al personal del Colegio y del CGCAFE, y a los muchos amigos que ha conocido a lo largo de este tiempo, porque “mi verdadera **suerte** es que no he estado solo durante todo este tiempo. Por eso es justo que ponga de manifiesto todo mi **agradecimiento** a muchas personas. Han sido unos años preciosos, inolvidables, y lo mejor que me **llevo** sois vosotros”.

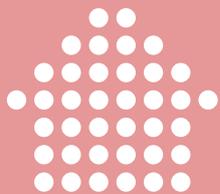
Tuvo palabras muy emotivas para su esposa, **Ana**, y sus hijos, que han sido su gran apoyo en todos estos años de representación institucional del Colegio y del CGCAFE. “La mayoría de vosotros conocéis a Ana, porque ha sido mi perfecto complemento. Mi constante compañía. Con ella he ido a todas partes y sin ella jamás hubiera sido capaz de hacer nada”, reconoció **Salvador Díez**.

Su despedida la finalizó con las siguientes palabras: “Al final del viaje comienza un camino. Amigos/as. Nos vemos por el camino”.

Clausuró el acto **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE, quién, también muy emocionado, dio las gracias a **Salvador Díez** por toda su dedicación en estos 27 años, y felicitó al Colegio de Valladolid por el **éxito** de un gran Encuentro Nacional de Administradores de Fincas.



Mariano Hervás, Enrique Vendrell, Ana Garrido, Salvador Díez, Miguel Ruiz, Fernando Álvarez y Ángel Hernández



El nudismo en las comunidades de propietarios: ¿Dónde está el límite?

La práctica del naturismo en España ha recorrido un largo camino no exento de dificultades. La época del destape y la llegada masiva a las playas de turistas de otras nacionalidades, que traían en la maleta una mente más abierta que la española supuso, en la década de los 70, un auténtico despertar de la práctica del nudismo.

PATRICIA BRIONES GÓMEZ

Secretaria Técnica CAFMadrid. Abogada

Sin embargo, esta práctica no comenzó a abrirse, de una forma más contundente, hasta la llegada de la **democracia**, y en el año 1989 el Congreso de los Diputados eliminó el delito de escándalo público permitiéndose, desde esta fecha, el nudismo en todas las playas de España en las zonas habilitadas al efecto.

Desde entonces hasta ahora, el nudismo/naturismo ha ido creciendo de forma paulatina pero siempre se ha llevado a cabo en las **playas**. Este auge ha trascendido desde estos espacios naturales, entendidos como espacios de carácter público, a las comunidades de propietarios como espacios de carácter **privados**.

Ante esta situación, surge plantearnos las siguientes preguntas: ¿Puede una comunidad exigir a sus propietarios qué, para que hagan uso de la piscina, practiquen el **nudismo**? O, por el contrario, **¿puede una comunidad prohibir el nudismo en la piscina?**

Para ello, vamos a analizar la práctica del turismo desde esta doble perspecti-

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



va, tomando como base una reciente sentencia del **Tri-bunal Supremo -TS- y la Ley de Igualdad de Trato y la No Discriminación.**

Vulneración de derechos fundamentales

En cuanto a la primera cuestión, ha sido objeto de análisis por el **Alto Tribunal** en la sentencia dictada el 13 de febrero de 2023. El objeto del proceso, en lo que al **nudismo** se refiere, versa sobre si la **imposición** de la práctica nudista para hacer uso de los elementos comunes de la finca -piscina, jardines, etc.-, constituye una **vulneración** de los derechos fundamentales de los propietarios de una comunidad de apartamentos de uso vacacional.

En este caso, se trata de una comunidad que dispone de unos **estatutos**, en los que figura lo siguiente: “Nuestra comunidad nace con una firme vocación naturista-nudista siendo indispensable la práctica nudista en los elementos comunes de la finca -piscina, jardines, etc-, adoptándose las medidas legales oportunas en caso contrario”.

“La imposición del nudismo supone una clara vulneración de los derechos fundamentales, en concreto, el derecho de igualdad e intimidad y una discriminación de los propietarios teniendo en cuenta sus ideas y pensamientos”

Considera el TS que “(...) la comunidad pretende imponer, de forma obstinada y a veces **violenta**, la práctica del nudismo a todos los vecinos, de manera que quienes no lo practican no pueden hacer uso de los espacios comunes de la urbanización y, singularmente, de sus piscinas.

Asimismo, en la tesitura expuesta, la **imposición del nudismo** implica una lesión de los precitados derechos fundamentales, lo que determina que el recurso deba ser estimado, pues no cabe arbitrariamente, por actos de fuerza, mediante la contratación de servicios privados de **seguridad**, impedir a los demandantes el disfru-

te de los derechos que les corresponden en el régimen de propiedad horizontal sobre elementos comunes si no practican el **nudismo**, lo que es una opción personal perfectamente respetable y legítima, pero cuya práctica no cabe exigir sin base para ello.

Y en cuanto a la acción de **indemnización** de daños y perjuicios sufridos, constatada la vulneración de tales derechos fundamentales, mediante actos de imposición, fundados en unos estatutos no aprobados, determina un evidente **daño moral**, considerándose que la cantidad postulada por tal concepto entra en el marco de un prudente resarcimiento (...).”

Tras la lectura de la sentencia, puede concluirse que la imposición del nudismo supone una clara vulneración de los derechos fundamentales, en concreto, el **derecho de igualdad** -art. 14 CE- e **intimidad** -art. 18 CE-, una discriminación de los propietarios teniendo en cuenta sus ideas y pensamientos -art.16 CE-, así como una limitación en su **libertad de movimientos** -art. 17 CE-.

¿Prohibido el toples?

Veamos ahora el nudismo desde la otra perspectiva, es decir, desde la **prohibición** a practicarlo o, más en concreto, prohibiendo que las **mujeres** practiquen **toples** en las piscinas comunitarias. En este caso, pasamos de un extremo a otro totalmente opuesto, pero con un matiz que, a priori, podría pasar desapercibido pero que es **determinante** a la hora de dar respuesta a la segunda de las cuestiones planteadas.

La Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación, en su artículo 1 señala que tiene por objeto **garantizar** y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación regulando, para ello, los **derechos** y **obligaciones** de las **personas físicas** o jurídicas públicas o privadas.

Asimismo, en su artículo 2 relativo al ámbito subjetivo de aplicación, se reconoce el derecho de toda persona a la igualdad de trato y no discriminación.

Nadie podrá ser discriminado por razón de nacimiento, origen racial o étnico, **sexo**, religión, opinión, edad, dis-

“Puede entenderse discriminatorio prohibir a una mujer practicar toples en su piscina? La respuesta es afirmativa, dado que esta medida sí debe considerarse discriminatoria desde el momento en el que, a los hombres, no se les exige llevar cubierto el pecho”

capacidad, **orientación o identidad sexual**, expresión de género, enfermedad o condición de salud, estado serológico y/o predisposición genética a sufrir patologías y trastornos, lengua, situación socioeconómica, **o cualquier otra condición o circunstancia personal o social**.

En su artículo 26, dentro del capítulo relativo a las garantías del derecho de igualdad de trato y no discriminación, señala que son **nulos** de pleno derecho las disposiciones, actos o cláusulas de los negocios jurídicos que constituyan o causen **discriminación** por razón de alguno de los motivos previstos en el apartado primero del artículo 2 de esta ley.

Tras la lectura de estos artículos y su aplicación al supuesto planteado, **¿puede entenderse discriminatorio prohibir a una mujer practicar toples en su piscina?** La respuesta a esta pregunta es **afirmativa**, dado que esta medida si debe considerarse **discriminatoria** desde el momento en el que, a los hombres, para hacer uso de la piscina ,no se les exige llevar cubierto el pecho.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo previsto en el citado artículo 26, serán **nulos** de pleno derecho no solo aquellos **acuerdos** que aprueben medidas que supongan una discriminación por razón de sexo, sino también este tipo de **cláusulas estatutarias**, aunque éstas se encuentren protocolizadas ante Notario e inscritas en el Registro de la Propiedad ●



ENTREVISTA

LUIS DE PRADO, Presidente de CEAB

“La demanda de profesionales en la Unión Europea no baja, pero si está disminuyendo el número de administradores de fincas interesados en el ejercicio de la profesión”

Para Luis de Prado, las razones por las que cada vez hay menos ciudadanos interesados en ejercer como profesional de la administración de fincas se encuentra, en el caso de España, en que se perciben unos honorarios muy bajos para la gran profesionalización que se requiere, lo que hace poco atractiva esta actividad profesional. “En CEAB estamos trabajando para revertir esta situación, porque creemos que los administradores de fincas somos profesionales muy necesarios y debemos de percibir unos honorarios acordes con el trabajo que realizamos”, explica Luis de Prado.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora de Fincas y periodista

Los avances actuales a los que debe enfrentarse el sector inmobiliario en el conjunto de Europa requieren una actuación sólida procedente de un órgano **representativo** a escala europea, con el fin de estructurar y orientar la evolución de los servicios y los mercados inmobiliarios. Para las profesiones inmobiliarias se creó la **Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias -CEAB-**, que actualmente preside **Luis de Prado** en representación del CGCAFE, y cuyo objetivo es garantizar que los profesionales inmobiliarios realicen, en Europa, una gestión de la **máxima calidad** y que se garantice, así, los **derechos** de consumidores y usuarios en un bien tan preciado como es la vivienda.

Pero conseguir los objetivos anteriores no es nada fácil, como explica **Luis de Prado**, al señalar que lo que más “dificulta nuestro trabajo es la **diversidad** de regulaciones que existen en cada país miembro de la Unión Europea, que impiden ejercer la profesión en un país miembro si no se cumplen los **requisitos** establecidos en ese país. Esto es un gran problema que empeora con la entrada de nuevos países con sus propias regulaciones o, en muchos casos, carentes de ella, sin olvidarnos, además, de que no **compete** a la UE establecer esta regulación, sino a los países miembros. Pero seguimos trabajando porque la **armonización** legislativa es fundamental en Europa”.

Armonización legislativa y formación

El principal objetivo de CEAB es convertirse en la **referencia** principal para los profesionales inmobiliarios europeos, reforzando las relaciones entre ellos, garantizando la calidad en la prestación de los servicios y estableciendo pautas para la correcta **formación** de sus miembros y su actuación conforme a las normas de la **ética profesional**. Sobre este tema, **Luis de Prado** explica que, “aunque la regulación es diversa y distinta, si se ha conseguido que la UE establezca la **tarjeta profesional europea**, que es un registro de profesionales, y los administradores de fincas colegiados españoles podemos obtener esa tarjeta profesional. Esto ha sido un gran logro de la CEAB, y pongo como ejemplo que, si en nuestro país, solo



las comunidades autónomas de Valencia, Cataluña y Euskadi han creado este tipo de registro, imaginen las **dificultades** que hemos tenido para crearlo en la Unión Europea, pero se ha logrado”.

Aportamos y nos aportan

De Prado reconoce que la armonización es uno de los objetivos de la UE, pero no es menos fundamental la necesidad de **formación** para los profesionales inmobiliarios europeos. Es una profesión **imprescindible** que necesita, también, formación continuada y “el programa de formación pretende facilitar y estimular los contactos y la puesta en **común** entre los profesionales del sector inmobiliario, contribuyendo, asimismo, a reducir las **barreras** y fomentando que los profesionales se interesen por las operaciones transfronterizas cuando éstas se presenten, con una formación orientada hacia la titulación profesional, la **formación académica** y la formación continua. Actualmente tenemos concertados programas formativos con **38 universidades europeas**, y estamos trabajando para que sean muchas más”.

Luis de Prado hace una **reflexión** sobre las razones por las que el CGCAFE y con ello, los administradores de fincas españoles deben **formar parte** de CEAB, y considera que no podemos quedar fuera del ámbito de la Unión Europea porque “**somos necesarios** y tenemos que **aportar** muchas cosas para mejorar la actividad profesional, al igual que también **aportan** el resto

de países integrados en esta organización profesional. **Aportamos y nos aportan.** Entre todos tenemos que conseguir una legislación armonizada, una educación común y una **imagen corporativa** que nos represente en la UE”.

Objetivos de CEAB

* Reforzar las relaciones entre estos profesionales.

* Velar por la correcta formación de los profesionales inmobiliarios y su actuación conforme a las normas de la ética.

* Velar por la mejora permanente y la disponibilidad de la información sobre los mercados.

* Garantizar la calidad en la prestación de los servicios.

* Para respaldar estos objetivos, CEAB ha puesto en marcha estrategias específicas y una serie de actividades, entre las que se encuentran:

- Una actuación política a todos los niveles, dirigida a las instituciones públicas involucradas en la regulación de la profesión en Europa y el funcionamiento del mercado inmobiliario europeo.

- La formación, orientada, al mismo tiempo, hacia la titulación profesional, la formación académica y la formación continua para los actores cualificados.

- La investigación en el mercado inmobiliario europeo.

- La comunicación interna y externa.

- El desarrollo de proyectos propios o conjuntos con los socios adecuados.

“Lo que más dificulta nuestro trabajo es la diversidad de regulaciones que existen en cada país miembro de la Unión Europea”

Programa de formación de CEAB

- Los intercambios entre profesionales de los diferentes mercados y países deben contribuir a explotar más el potencial de las operaciones transfronterizas. Las universidades y centros educativos se consideran el mejor vector posible de cara a formalizar esta red.

- Sólo la mitad de los Estados miembros de la Unión disponen de una regulación que rige el acceso a los mercados y el ejercicio de las profesiones inmobiliarias. Mediante la instauración de una red de conocimientos y competencias, CEAB pretende paliar la falta de regulación. Dicha red tiene como fin influir en los mandatarios políticos de la Unión Europea y de los Estados miembros, con vistas a la instauración de regulaciones escasamente armonizadas entre los diferentes países y a nivel europeo.

- Contribuir a aumentar los intercambios entre profesionales, dar forma a una red de conocimientos y competencias, armonizar más la regulación relativa al acceso a los mercados y el ejercicio de las profesiones, implica aspirar a un servicio de calidad y al respeto de las normas deontológicas. La competencia y la integridad pretenden contribuir a reforzar la posición competitiva de los profesionales y garantizar un servicio de calidad para los consumidores.

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

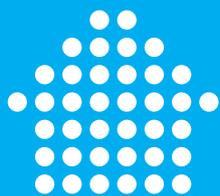
**LA ENERGÍA QUE NOS
MUEVE**



900 901 059



comercial@watium.es



Doctrina de la indisputabilidad del crédito en materia de Propiedad Horizontal

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

ANTONIO NAVARRO SELFA

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

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

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



Como fundamento de dicho principio encontramos dos artículos en el marco de la LPH:

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

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

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

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

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

En el mismo sentido la SAP de Valencia de 25 de febrero de 2013 que señala en su tenor literal que: “La certeza, **exigibilidad** y liquidez de la deuda no viene decidida por la existencia formal de la certificación de saldo deudor, sino el **acuerdo** de la Junta de Propietarios en el que se liquida la deuda y se decide reclamarla, y que no es **impugnado** en los plazos legales. Firme la liquidación por la caducidad de tres meses del artículo 18.3 L.P.H., ya no es posible atacar la liquidez ni la existencia de la deuda, pues las acciones para atacarla se extinguieron legalmente”.

Defensa del deudor

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

La Comunidad de Propietarios, por otra parte, y como es obvio, no está obligada a esperar que transcurra el legal plazo de impugnación para acuerdos para instar

ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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



www.seguroscgcafe.com

Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK! FINCA SEGURA

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS

su cumplimiento por la **vía judicial**. Ni siquiera está obligado a esperar el resultado de un eventual procedimiento iniciado para solicitar el pago de la **deuda**, pues lo que pretende el legislador, a través de las normas citadas, es evitar que sucesivas impugnaciones de los acuerdos sociales puedan llegar a **paralizar** la vida comunitaria, y por ello declara la ejecutividad de los acuerdos en caso de impugnación, salvo que el Juez que conozca de la misma acuerde su **suspensión**.

Conclusión

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

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

3º.- En el caso de que se **reclame** una deuda liquidada en una Junta cuya impugnación está **caducada**, la defensa del deudor estará limitada a las condiciones extrínsecas del título, a hechos extintivos como el pago y la compensación, o en hechos impeditivos como la **prescripción**, la pluspetición o el pacto de no pedir, pero no puede oponer a la misma la existencia de defectos en la convocatoria o en la adopción del acuerdo en cuanto a la **cantidad debida**, pues ello debiera haberlo realizado impugnándolo directamente, al amparo de lo establecido en el reiterado art. 18 LPH ●



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 ZARBOYA OTIS
www.portis.es

PORTIS
Grupo Zarboya Otis



¡Si gestionas
alquileres, esto
te interesa!

Alquiler protegido
un seguro único en
el mercado

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

Atractivas **condiciones
económicas**

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

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

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

www.mussap.net

mutua de seguros
mussap

SEGUROS **MUY NUESTROS.**

Las facultades de adopción de acuerdos, por mayoría simple, en el mantenimiento y reparación de elementos comunes

A la comunidad le corresponde el mantenimiento y conservación de los elementos comunes que no se hayan atribuido un uso exclusivo a los propietarios. El mantenimiento de los elementos comunes es un derecho y una obligación de las comunidades de propietarios. En primer lugar, es un derecho que corresponde a las comunidades de propietarios y por ello pueden acordar libremente su reparación, e incluso puede, en ejercicio de ese derecho, afectar a elementos privativos que, de forma temporal, pueden verse limitados en su uso. Se establece la posibilidad de establecer servidumbres temporales por la colocación de andamiajes, de paso de operarios, o de ocupación temporal de una parte de ese elemento privativo con motivo de esas obras en elementos comunes.

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

También, como hemos dicho en nuestros artículos anteriores, el mantenimiento de los elementos comunes es una **obligación** de las comunidades de propietarios, y cualquier propietario puede exigir a la comunidad la asunción de responsabilidades en la **reparación** de esos elementos; e incluso en los **daños** causados en su piso o local a consecuencia de la falta de mantenimiento de cubiertas, fachadas, bajantes, etc. Incluso la jurisprudencia entiende, “iuris tantum”, que corresponde a la Comunidad de Propietarios responder de la falta de mantenimiento de esos elementos comunes, y de los **daños** que pueda ocasionar esa falta de mantenimiento. Ahora bien, la carga de la **prueba** corresponde a la Comunidad de Propietarios.

También, ante la falta de mantenimiento por parte de la Comunidad de Propietarios, y tras el **requerimiento** por parte de un propietario, la casuística jurisprudencial ha admitido que sea el propietario del **elemento privativo** el que arregle los problemas que pueda padecer y acabe **reclamando** su importe a la Comunidad de Propietarios. Esta situación es muy habitual en filtraciones de agua de los terrados, etc. Así lo ha resuelto, entre otras, la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 1ª de 17 de septiembre de 2013.

“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”

Plan Remica **Hybrid Plus**

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

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

¿Me quieres?

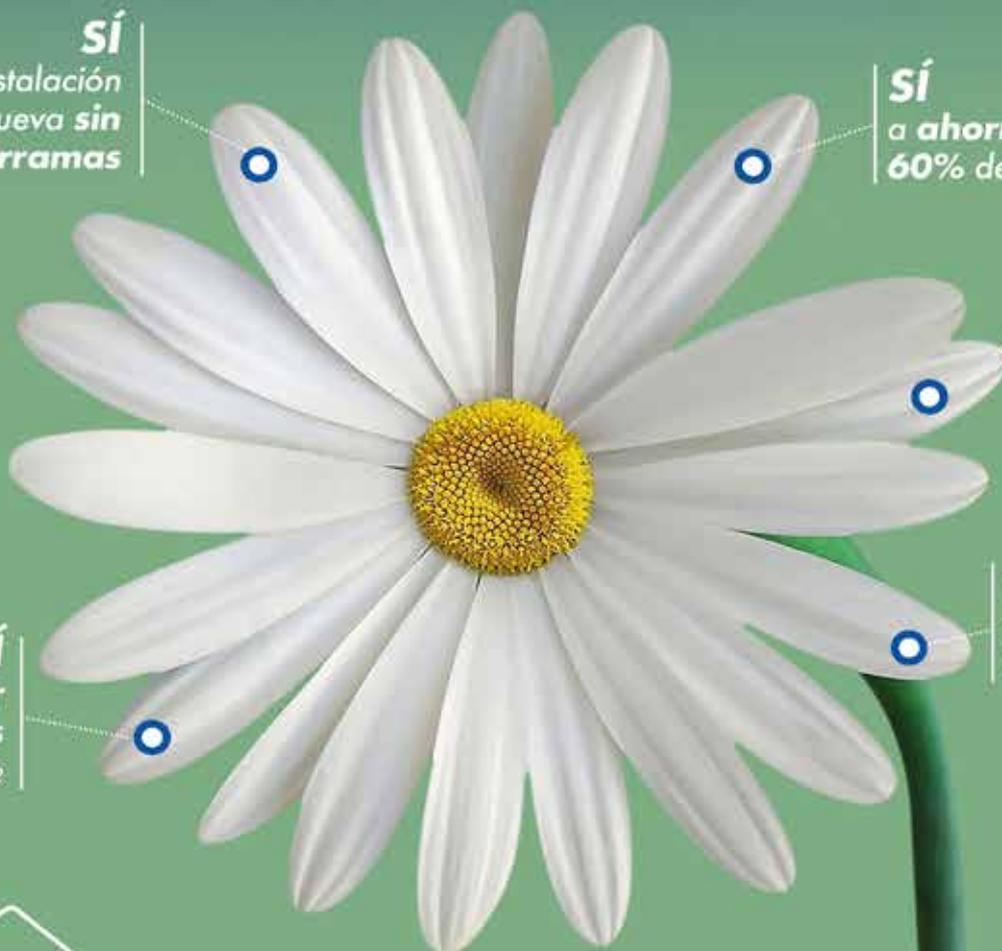
SÍ
a una instalación
nueva sin
derramas

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

SÍ
a la energía
renovable

SÍ
a reducir
emisiones
de CO₂

SÍ
a la calefacción
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



remica
91 396 03 03
remica.es



La aprobación de acuerdos de reparación y rehabilitación de elementos comunes

Ahora bien, tal y como establece la jurisprudencia, las comunidades de propietarios, cuando adoptan **acuerdos** por **mayoría simple** -artº 17 LPH-, de reparación de elementos comunes, no están limitados por los materiales, colores, formas, o elementos arquitectónicos preexistentes. Es decir, y por poner un ejemplo, ¿puede una comunidad adoptar el acuerdo de **renovación** de una carpintería de madera y cristal simple, y su sustitución por una carpintería de aluminio o PVC y un cristal doble? La pregunta sería si, para adoptar un acuerdo de renovación de la carpintería de madera y su sustitución por el mismo material, basta el acuerdo por mayoría simple; o si la sustitución de este material por aluminio o PVC precisa de un **cuórum superior**, al suponer una renovación de los materiales.

Pues bien, la jurisprudencia entiende que puede aprobarse por **mayoría simple** la realización de obras que resultan convenientes, aconsejables por razones de **seguridad** y no suponen un importante cambio de estructura -STS de 9 de febrero de 2000, 3 de marzo 2003, 22 de junio 2004 y 2 de noviembre de 2004-.

En relación a las **obras de fachada**, las Sentencias del TS de 10 de marzo de 1997 y 18 de enero de 2007 **excluyen** la exigencia de la **unanimidad** para la sustitución de los materiales a cambio de otros que no afectan a la configuración del edificio. Doctrina recogida en la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 19ª de 16 de julio de 2012.

Por tanto, una comunidad no está limitada en sus facultades de reparación o rehabilitación por los materiales preexistentes, y dentro de estas actuaciones puede cambiar los materiales, el formato, su composición e incluso su estética. De hecho, el **Tribunal Supremo**, Sala Primera, en su sentencia de 25 de febrero de 2020, al resolver la **impugnación** de un acuerdo de la Junta

Destino Alicante.



CNAF 2024 ALC

XXIII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS

30, 31 de mayo y 1 de junio 2024

www.cnaf2024.es

GARITA DE LA CAMPANA
MUSEO DE LA CIUDAD DE ALICANTE



de Propietarios que acordaba la ejecución de obras en las fachadas del inmueble para evitar, entre otros problemas, la presencia de **humedades**, por un deficiente aislamiento térmico, adoptándose como solución constructiva la realización de un sistema de aislamiento térmico -SATE- o fachada trasventilada, considera que no se trata de una obra de **mejora**, razonando lo siguiente:

“Esta sala debe declarar, en cuanto al motivo analizado, que en la sentencia de apelación no se infringe la doctrina jurisprudencial dado que:

Las obras, al referirse a unas fachadas en estado de manifiesto **deterioro**, solo pretenden el mantenimiento y conservación de un elemento común.

Las obras, no suponen **alteración** de un elemento común, sino la realización de las obras necesarias, para mantenerlo en el uso que le es propio sin generar riesgo. Las obras no constituyen **mejora** o **innovación**, sino de reparación para evitar humedades, desprendimientos, corrosión y todo con la fijación de una pared trasventilada, que dota a la fachada de la solidez y estanqueidad de la que carecía.

Los acuerdos adoptados para la **instalación** de la pared trasventilada, se acordaron por mayoría, al tratarse del mantenimiento y conservación de los elementos comunes, por lo que no se infringió el art. 17 de la LPH.”.

Por tanto, para el TS y para este autor, la **obligación de conservación** por parte de la comunidad, no puede entenderse limitada a las simples actuaciones de reparación de los materiales existentes, ni condicionada por éstos, sino que puede incluir otras soluciones constructivas, incluso su **sustitución** por otros, cuando las mismas respondan a la finalidad pretendida de **conservación** y **mantenimiento**.

En el caso de SAP Pamplona de 4 de marzo de 2015, establece la Sala que cuando de lo que se trata es de que el edificio sea **seguro**, evitando desprendimientos, o solventar problemas que afecten a la **habitabilidad** de la vivienda, como filtraciones o condensaciones, estaremos ante una **obra necesaria** del artículo 10.1.a y 10.2.a

“La jurisprudencia entiende que puede aprobarse, por mayoría simple, la realización de obras que resultan convenientes, aconsejables por razones de seguridad y no suponen un importante cambio de estructura”

LPH, la cual no exige acuerdo alguno, sino que obliga, directamente, tanto al presidente como a su administrador a **ejecutarla**.

La Junta únicamente se limitaría a decidir cómo se distribuye la **derrama** pertinente y determinar los términos de su abono. Sin perjuicio, que lo habitual, -y como ha ocurrido en este caso, la decisión de ejecutar una obra de esta envergadura no la puede tomar, **unilateralmente** ni el presidente ni el administrador-, sino que se plantea en Junta, de modo que sea ésta quien decida la empresa que las lleve a cabo y quien determine el alcance de las mismas.

En definitiva, la Comunidad de Propietarios no sólo tiene el legítimo derecho, sino que está **obligada** a realizar las obras de **reparación** de deficiencias necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del edificio a fin de que reúna las debidas condiciones de la **estanqueidad** y **habitabilidad** y lo está, como es el caso, con arreglo a las técnicas constructivas en cada momento vigentes, debiendo responder a las necesidades que se aprecien de modo adecuado y actual, proporcionado, sin duda, al margen de la antigüedad de la edificación -SAP Córdoba S1ª de 10-V-2022-.

Por otro lado, debemos destacar que la **habitabilidad** se integra tanto por las condiciones de salubridad y estanqueidad del interior como por el **ahorro de energía** y aislamiento térmico preciso dentro de sus características con lógica proporción y acomodo, dentro de lo prevenido en el Art. 3 de la Ley Orden de la Edificación 38/99, aun no siendo estas exigencias de plena aplicación.



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

...o no.

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

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

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

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

La renovación de instalaciones comunes

La jurisprudencia entiende, incluso, que una **renovación de una instalación comunitaria** por otra más moderna y más eficiente, entra dentro de las facultades de una Comunidad de Propietarios en un acuerdo adoptado por **mayoría simple**. En concreto, para la AP de Zaragoza, Secc. 2ª, de 12 de julio de 2018, la reforma del sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, dado el estado del sistema anterior, se califica como **necesario** para la adecuada conservación del inmueble, por lo que será suficiente la mayoría total de los propietarios.

Para la Sala, no se trata de la instalación de un nuevo servicio del que vaya a beneficiarse la mancomunidad, sino de la reforma del sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, esto es, de la **modificación** de una instalación ya existente. A juicio de esta Sala, dado lo obsoleto del sistema de calefacción, los problemas de averías que se venían produciendo, la mayor dificultad y coste de reparación al hallarse las tuberías empotradas, el diverso confort climático de una u otra comunidad con la insolidaridad comunitaria que acarrea, la ineficiencia- insostenibilidad energética, no ser problemática a remitir sino a ir a más ..., Todo ello puesto en relación con la realidad del tiempo y con la sentencia antes mencionada, permiten **concluir** que el cambio del sistema de calefacción debe calificarse como **necesario**, como de los requeridos para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble según su naturaleza y características, bastando para la validez del acuerdo el **voto de la mayoría** del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de cuotas de participación, y, en **segunda convocatoria**, la adopción por la mayoría

“Cuando en una Junta se plantee el coste de las diferentes opciones, la comunidad podrá aprobar cualquiera de ellas con el mismo cuórum de mayoría simple, con independencia del coste de cada actuación”

“La Comunidad de Propietarios no sólo tiene el legítimo derecho, sino que está obligada a realizar las obras de reparación de deficiencias necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del edificio”

de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Es decir, no es una innovación inexigible que exima al disidente de **contribuir** cuando la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades.

Renovación de los elementos comunes por mayoría simple

En consecuencia, por acuerdos de mayoría simple puede acordarse la rehabilitación de la **fachada** por cualquier sistema: el de mantener el material preexistente, el de mejorarlo con un sistema más eficiente térmica y acústicamente, o incluso el de la colocación de una fachada ventilada.

También cualquier sistema de renovación de los **ascensores**: con los mismos motores que el sistema actual, o por motores hidráulicos.

Lo mismo se predicaría de sistemas de apertura de **puertas de garajes**, porteros electrónicos o video porteros, y la iluminación de las escaleras por sistemas LEC.

Y ya nos hemos referido a la sustitución de maderas en **techos** y escaleras por aluminio o PVC.

Cuando en una Junta se plantee el coste de las diferentes opciones, la comunidad podrá aprobar cualquiera de ellas con el mismo cuórum de **mayoría simple**, con independencia del coste de cada actuación.

Con toda probabilidad, un sistema más **eficiente** y más **moderno** tendrá un coste superior al de renovar con el material preexistente, pero será más efectivo, eficiente, más cómodo y con un menor consumo en su funcionamiento

ESPECIAL



¿Es posible poner cláusulas autoprotectoras en los contratos de arrendamiento?

Las consecuencias de la Ley de Vivienda de cara a la protección por los propietarios de viviendas y la necesidad de marcar medidas preventivas para evitar perjuicios posteriores, es una de las fórmulas de las que se está hablando, a fin de introducir cambios en la redacción de los contratos de arrendamiento. Así, el objetivo de la introducción de determinadas cláusulas contractuales en los contratos de arrendamiento viene motivado por la necesidad de que los arrendadores actúen, tras la Ley de Vivienda 12/2023, de 24 de mayo con prevención y establezcan determinadas condiciones en los contratos que tiendan a evitar situaciones fraudulentas que luego les puedan perjudicar, a la hora de ejercitar acciones civiles de desahucio, para obtener la resolución del contrato y la recuperación inmediata de la posesión.

VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO Y DOCTOR EN DERECHO

Existe, en consecuencia, una honda **preocupación** en propietarios de viviendas a la hora de sacarlas al mercado de alquiler por la circunstancia de los **retrasos** que se van a producir en la tramitación de los procedimientos de **desahucio** y la asunción de las cargas económicas derivadas del mantenimiento económico de la vivienda por el propietario/arrendador, ante los pagos que deban realizar mientras se tramita el desahucio, tanto por hipotecas como por gastos de comunidad y ante la Administración competente, y el **perjuicio económico** derivado de no poder cobrar las rentas y no poder volver a ponerla en el mercado de alquiler.

Veamos qué cláusulas se pueden incluir en los contratos de arrendamiento.

Constancia en escritura notarial de materias nuevas

1.- **Reconocimiento** por el arrendatario de no vulnerabilidad y aportación de documentos que así lo acreditan. Entre ellos **contrato de trabajo** y última declaración de la renta.

2.- En caso de que se hubiera hecho constar lo anterior en el contrato y concurra luego causa de desahucio y pueda apreciarse **vulnerabilidad** sobrevenida, es importante que conste, en el contrato de arrendamiento, la **no autorización** de investigación por la Administración competente respecto de la situación de vulnerabilidad, o no, del arrendatario. Ello determina lo siguiente:

1.- Con esto, la constancia en el contrato de esta negativa a autorizar la investigación, el demandado facilita que la Administración entregue este **certificado** sin necesidad de que se averigüe la vulnerabilidad.

2.- En cualquier caso, es importante reseñar que, dado que el arrendatario ya ha hecho constar que no es vulnerable en el contrato, esta sería ya una circunstancia a tener en cuenta para eximir de ese trámite previo de averiguación de la **vulnerabilidad**, porque el propio

arrendatario ya la negó, y, además, ha **firmado** que no autoriza que se investigue la misma, porque este extremo de la vulnerabilidad no podrá ser obstáculo para que el procedimiento se agilice, y de esta manera, incluso, no podría alegarse la exigencia de un **reajuste**, ya que se negó la existencia de vulnerabilidad, y todo ello podría ser alegado para que el procedimiento se **agilice** y hacer constar, por otrosí en la demanda, que no se trasladó a la Administración para el reajuste, dado que el demandado no es vulnerable, como se ha reconocido, y, en cualquier caso, no autoriza que se **investigue** si lo es, o no, por lo que no cabe suspensión del procedimiento por localización de inmueble para el reajuste.

3- Reconocimiento de asunción de posibles **responsabilidades penales** en caso de **impago de renta** en los seis primeros meses a la firma del contrato, salvo prueba acreditada del arrendatario de imposibilidad absoluta de pago de la renta.

La constancia en el contrato de la cláusula inquilinación

La inquilinación es un fenómeno que está preocupando hoy en día a muchos arrendadores de vivienda, habida cuenta del fraude que se produce cuando la intención clara del arrendatario a la hora de firmar el contrato es la de pagar **solamente la fianza y el primer**

●

“La inquilinación es un fenómeno que está preocupando hoy en día a muchos arrendadores, habida cuenta del fraude que se produce cuando la intención del arrendatario es la de pagar solamente la fianza y el primer mes”

●



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



mes, dejando de pagar, automáticamente, las siguientes mensualidades, y obteniendo con ello un título **posesorio** como es el contrato de arrendamiento y evitando la denuncia por **ocupación**, exigiendo y obligando al arrendador a tramitar el procedimiento de **desahucio** por falta de pago, que en la actualidad se ha ralentizado de forma exponencial a raíz de la ley de vivienda para introducir una serie de requisitos en el artículo 441.5 Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-, que van a **retrasar** la tramitación de las demandas de desahucio y permitir que el arrendatario, que solamente ha pagado una mensualidad de renta, pueda estar en el inmueble durante muchísimo tiempo.

Esta situación supone una auténtica **posición de fraude** en la conducta del arrendatario en la que concurre un dolo coetáneo a la firma del contrato de arrendamiento, determinante del **delito de estafa** del artículo 248 del Código Penal, ante lo cual es preciso incluir, en el contrato de arrendamiento, una **cláusula** concreta antiinquocupación para advertir al arrendatario de que, en el caso de que proceda de la manera indicada en la cláusula, se accionará contra él, por la vía del delito de estafa del artículo 248 del Código Penal, instando la adopción de medidas cautelares urgentes de **expulsión del inmueble**, aparte de las responsabilidades penales en las que hubiere incurrido.

La inferencia para considerar una **estafa** podría obtenerse de los siguientes extremos que, luego, serían aportados a la querella por estafa de iniquocupación:

1. **Conversaciones previas** entre las partes por correo electrónico para preconstituir prueba acerca de las advertencias del arrendador de que si deja de pagar rentas de forma inmediata se acudirán a la vía penal para prevenir la conducta de impago.
- 2.- **Documentos** aportados por el arrendatario falsos, que resulten irregulares posteriormente.
- 3.- Que es en la primera mensualidad siguiente a la firma del contrato, cuando ya se deja de pagar, no abonando a partir de ahí ninguna **renta** más.
- 4.- Intercambio de correos electrónicos o whatsapp

“Si el arrendatario ya ha hecho constar que no es vulnerable en el contrato de arrendamiento, esta sería una circunstancia a tener en cuenta para eximir de ese trámite previo de averiguación de la vulnerabilidad”

como **prueba digital** para reclamar las razones por las que no paga la renta, constituyendo esos contenidos de lo que responda, prueba para acreditar la inferencia del dolo coetáneo a la firma del contrato. Debe entenderse el **silencio** como explicativo de la concurrencia de ese dolo.

5.- Posibles vecinos o terceros que hayan **escuchado** al arrendatario su voluntad de no pagar las rentas.

6.- **Antecedentes del arrendatario falsos** de que ha realizado lo mismo en anteriores ocasiones. Para ello, se propondría, como prueba en la querella que se oficie al Decanato de los juzgados para que comunique la existencia de **procedimientos previos** de desahucio por falta de pago, para acreditar las circunstancias similares en la conducta del arrendatario falso. Ello es una prueba de gran importancia en estos casos, ya que constituiría una **acreditación** de que esta forma de actuar del querellado por estafa de **iniquocupación** tiene un “modus operandi” fijado por el que actúa de forma semejante, por lo que si ya ha hecho lo mismo en otros casos constituiría una importante prueba para acreditar la verdadera intención del arrendatario falso.

7.- Otra medida importante es que se pueda sospechar del dolo coetáneo si el arrendatario no quiere pagar, por **transferencia**, la fianza y la primera mensualidad.

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.

8.- Se le puede preguntar, también, por si ha tenido algún **procedimiento de desahucio** por falta de pago y si ha abonado las rentas, o si tiene **propiedades** a su nombre cuya inexistencia puede determinar entender una insolvencia provocada, o que no encuentren bienes para efectuar embargos el acreedor.

Cláusula contractual “antiinquietocupación”

Resulta importante, en estos casos, actuar desde el punto de vista **preventivo**. Y una forma de llevarlo a cabo se centraría en la constancia, en el contrato de arrendamiento, de una cláusula que señalara lo siguiente:

“Para el supuesto de que el arrendatario dejar de pagar

las rentas en los periodos siguientes a la firma del contrato dentro de la primera anualidad del arrendamiento, el arrendador se reserva el ejercicio de las **acciones penales** procedentes por la comisión de un delito de estafa del art. 248 Código Penal, con solicitud de pena **privativa de libertad** y petición de medidas cautelares al juez de instrucción de expulsión inmediata y acordar la detención en estos casos”.

Se trataría de una fórmula preventiva que, en el caso de que el arrendatario tuviera esa intención, a buen seguro de que no firmaría el contrato ante el riesgo de que el arrendador opte por esta **vía penal**, por lo que serviría como una especie de “aviso” al arrendatario, por lo que de existir ese dolo en la conducta habitual del arrendador, **no firmaría** éste el contrato ante el riesgo de que el posible arrendador actúe por la vía penal ●



SECRETARÍA VIRTUAL

Para su despacho

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

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

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

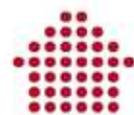
No deje sin atender llamadas de clientes o posibles clientes

DESDE 50 €/MES

AOV
AsistenteVirtual
Virtual Service for Business

IDS
Informática
Desarrollo
Software
FincasPlus Elite

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.

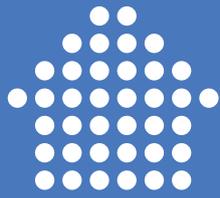
COVID 19 / Ahora más que nunca diferénciese y trabaje a distancia con CAFirma, su gestor de notificaciones.

¡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



¿Qué es el arrendamiento de una habitación en vivienda y cómo se regula?

A diario podemos comprobar, en todos los medios de comunicación y portales inmobiliarios especializados, el auge en nuestro país del alquiler por habitaciones. Ello ocurre, fundamentalmente, por dos motivos: los propietarios tratan de eludir, de esta forma, el régimen tuitivo de la LAU con el arrendatario, así como el contenido de los distintos decretos leyes sobre imposibilidad de subidas de renta por encima de un límite, prórrogas obligatorias o suspensiones de lanzamientos, dado que en este tipo de contratos rige la libertad de partes para contratar y, al mismo tiempo no están incluidos en los antedichos decretos leyes del denominado escudo social y, por otra parte, es una buena solución para determinado tipo de arrendatarios ante el imparable ascenso de los precios en arrendamientos de alquiler de vivienda .

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado en ejercicio experto en Derecho Inmobiliario y de la Propiedad. Profesor del master de acceso a la Abogacía de la Universidad de Murcia en Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal.

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



A sí nos encontramos, por ejemplo, con aquellos alquileres que responden a un fin vacacional de **periodos cortos**, en los que se alquilan por días o semanas, bien aquellos dedicados a cubrir las necesidades de los **estudiantes** que durante la duración del curso escolar han de residir de forma provisional en otras ciudades o personas que durante un breve espacio de tiempo, o una **temporada**, deben de residir en una localidad por motivos concretos, acomodándose este tipo de modelo a sus necesidades arrendaticias.

Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de habitación

El arrendamiento de habitación ubicada en una vivienda, incluso con derecho **compartido** de los elementos comunes de la misma como cocina, baño y comedor, está sujeto, como ya hemos indicado, a lo **pactado** por las partes en el contrato y en su defecto al Código Civil en sus artículos 1.544 a 1.582, y no a la legislación especial arrendaticia, arts. 1 y 2.1 LAU, por tanto se **liberaliza** el período del contrato a lo pactado entre las partes, no estando sujetos a la imperatividad de las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-, con respecto a los contratos de arrendamientos de viviendas que, recordemos, establece un período de **prórroga obligatoria** para el arrendador y potestativa para el arrendatario,

“La ley define como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”

actualmente hasta cinco años.

Recordemos que cuando el art. 1 LAU establece el ámbito de aplicación de dicha ley: se refiere a fincas urbanas que se dedican a vivienda o a usos distintos del de vivienda. De igual manera el art. 2 de la ley define como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la **necesidad** permanente de **vivienda del arrendatario**. No contempla, por tanto, el **arrendamiento parcial**, como es el caso de una habitación con elementos comunes compartidos tales como baños, cocina, o salón.

A mayor abundamiento, el hecho de que no se incluya este supuesto -arrendamiento de habitación en una vi-

vienda- en el art. 5 LAU que establece aquellos arrendamientos **excluidos** de la aplicación de la propia LAU, no debe conducir a entender aplicable dicha normativa especial, pues la enumeración recogida en el citado precepto no es de **numerus clausus**, lo que es perfectamente compatible con la naturaleza de legislación excepcional o especial, en contraposición con la normativa general, aunque efectivamente menos aplicable, del Código Civil.

Procedimiento de desahucio

Por otra parte, aunque es cierto que se han planteado ciertas dudas, está ya resuelto por los Tribunales que también le es de **aplicación** el procedimiento de **desahucio** previsto en el art. 250.1. 1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil en caso de **impago de la renta**, porque este procedimiento está previsto para la recuperación de la posesión por parte del arrendador de una finca en sentido amplio, esté o no sujeto a las prescripciones de la LAU.

En este sentido, la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 9ª, de 28 de marzo de 2019 que, confirmando lo antedicho en cuanto a su naturaleza, indica en su tenor literal: “La cuestión controvertida queda, por tanto, centrada en la determinación de la **naturaleza jurídica** del contrato celebrado por las partes. El arrendamiento, al tenor del documento nº 1 de la demanda, recae exclusivamente sobre una **habitación** de la vivienda, pudiendo hacer uso la arrendataria de la cocina y de cualquiera de los cuartos de baño compartidos con el compromiso de compartir con el resto de inquilinos las tareas de limpieza. El espacio que se **cede** en exclusiva es solo el de una habitación, que no puede entenderse comprendida dentro de la definición del artículo 2 LAU. Así se prevé en el propio contrato que se remite al régimen de los artículos 1.542 a 1.582 del Código Civil en todo lo no previsto en su texto.”.

Por último, y dada la **discrepancia** y las múltiples circunstancias de cada caso concreto, si se desea evitar la consideración posterior de este contrato como de arrendamiento destinado a vivienda, por entender el juzgador que se actúa en fraude de ley intentando **enmascarar** un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la regulación de la LAU, es recomendable formalizar un **contrato individual de temporada** por cada habitación y arrendatario.

“Está ya resuelto por los Tribunales que también le es de aplicación el procedimiento de desahucio previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil en caso de impago de la renta”

Utilización compartida y no exclusiva

En este sentido traemos a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres, Sec. 1.ª, 237/2022, de 23 de marzo, Recurso 191/2022 en donde tras analizar las cláusulas del contrato y la verdadera intención de las partes, la antedicha Audiencia llega a la conclusión de que se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda y no de habitación independientemente de la nominación del mismo como de habitación indicando en su tenor literal: “Es de aplicación la LAU y no el Código Civil puesto que el arrendamiento es de vivienda tal y como consta en el contrato aunque se trate de una **alquiler de habitaciones compartidas** y habrá de sujetarse a los plazos mínimos de duración legalmente vigentes”. En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sec. 5.ª, 576/2006, de 26 de octubre, Recurso 497/2006.

En **conclusión**, hemos de convenir que será **habitabile** una edificación y aplicaremos, por tanto, la LAU a la hora de redactar el contrato cuando la misma sea adecuada a servir las necesidades de morada o **residencia**, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su **hogar**, sin que este concepto sea trasladable propiamente a una habitación o **dependencia** que forma parte de una vivienda, pues la misma carece de los servicios mínimos y esenciales -baño, cocina o baño-, y que sólo resultan suplidos por la concesión del **derecho a utilizar, en forma compartida y no en exclusiva**, siendo esta una modalidad de contrato que por las circunstancias del mercado de alquiler, expuestas en la introducción del presente artículo, parece que crece exponencialmente frente al modelo tradicional de vivienda●

Los límites en la actualización de la renta de un arrendamiento de vivienda

Ante la situación económica de los últimos años y la variación anual de los índices de precios al consumo, el Gobierno ha ido aprobando numerosas medidas para paliar sus consecuencias, entre ellas fue aprobado el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptaban Medidas Urgentes en el Marco del Plan Nacional de Respuesta a las Consecuencias Económicas y Sociales de la Guerra en Ucrania, que en su artículo 46 establecía entonces un límite a las actualizaciones de la renta que se produjeran hasta el 30 de junio de 2022 para los alquileres de viviendas, plazo que ha sido ampliado hasta dos veces más por el Real Decreto-Ley 11/2022, de 25 de junio, que lo extendía hasta el 31 de diciembre de 2022, y por el Real Decreto-Ley 20/2022, de 27 de diciembre, hasta el 31 de diciembre de 2023.

BEGOÑA COSTAS DE VICENTE

Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos.
Abogada

“La Ley 12/2023, de 24 de mayo, con entrada en vigor el 26 de mayo de 2023 establece que estas limitaciones extraordinarias en la revisión de la renta, continuarán realizándose al 2% del IGC durante el año 2023, al 3% durante 2024, y a partir de 2025 indica que se creará un nuevo índice”

Pues bien, la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, con entrada en vigor el 26 de mayo de 2023 establece, en la Disposición Final Sexta, que estas limitaciones extraordinarias en la **revisión de la renta** de un arrendamiento de vivienda, continuarán realizándose al **2% del IGC durante el año 2023**, al 3% durante 2024, y a partir de 2025 indica que se creará un nuevo índice tal como establece la nueva Disposición Adicional Undécima de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, que ha sido añadida por la **Ley 12/2023, de 24 de mayo**, señalando que el Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, **un índice de referencia** para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de la LAU, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

Pacto contractual de revisión de renta

La aplicación de esta medida de limitación del incremento de renta contenida en un solo precepto plantea ciertas **dudas** que conviene precisar.

Debemos partir de la importante cuestión de que el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, que regula la actualización de renta no ha sido modifi-

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



cado, y tan solo permite la revisión de la renta para los contratos de **arrendamiento actuales**, los posteriores al 6 de marzo de 2019 -a los que se les aplica la reforma del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo-, si así lo han establecido las partes expresamente en el **contrato**, de tal forma que, si nada constase, no cabría incremento alguno. En el caso de que exista **pacto**, la actualización se realizará en la fecha de anualidad del contrato.

Arrendamientos de vivienda con limitación del IGC

Sin duda, debe tratarse de un arrendamiento de vivienda “sujeto a la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**”, tal como literalmente señala el art. 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, modificado por la Ley por el derecho a la vivienda, de ahí que partimos de los contratos celebrados con posterioridad al 1 de enero de 1995. Ahora bien, analizamos otros supuestos:

-Arrendamientos anteriores a la LAU 29/1994. Nuestro criterio es que quedarán **sujetos**, igualmente, a la **limitación** en la revisión de la renta establecida en el art.46 del Real Decreto-Ley 6/2022, ya que se regulan en las disposiciones transitorias de la citada LAU, y así entendemos el espíritu de la medida de limitar el incremento de renta que será para todo tipo de contrato de arrendamiento, independientemente de su **fecha**.

-Arrendamiento de temporada. Se trata del contrato de arrendamiento de una vivienda por temporada a **estudiantes** por el curso universitario o escolar o bien por **traslado laboral** o periodos cortos de estancia. El

art. 46, que venimos señalando, establece “contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”, de ahí que tan solo afectará a aquellos que se rigen por el art. 2, pero no a los arrendamientos de **uso distinto** al de vivienda, que es la calificación legal de un arrendamiento de temporada, conforme establece el art. 3, apartado 2 de la citada Ley, cuya regulación contempla el Título III, rigiéndose por la **voluntad de las partes**. En consecuencia, en estos casos, **no resulta aplicable el 2%** del IGC para el año 2023, sino que el arrendador podrá aplicar el **IPC** en la **actualización** de la renta si así lo ha pactado.

-Arrendamiento de vivienda a una empresa para sus empleados. Sucede lo mismo que en los anteriores, su calificación no es de vivienda, sino de contrato de uso distinto al de vivienda del artículo 3, apartado 2, de ahí que **no se aplicará** esta limitación en la actualización de la renta.

-Arrendamiento de vivienda “suntuaria”. El artículo 4, apartado 2 de la LAU 29/1994 establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de vivienda, estableciendo una **excepción** respecto a los arrendamientos de viviendas cuya **superficie** sea superior a **300 metros cuadrados** o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de **5,5 veces el salario mínimo interprofesional** en cómputo anual, con el requisito de que el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. En estos casos, se regirán por **la voluntad de las partes**, sin que le sea de aplicación el Título II con carácter imperativo, de ahí que no resultará de aplicación el art.18 de la LAU ni tampoco la limitación extraordinaria de la actualización de renta del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo.

Porcentaje aplicable del Índice de Garantía de Competitividad

Es cierto que la redacción del art. 46 del **Real Decreto-Ley 6/2022** dio lugar a varias **interpretaciones** porque de su literalidad no se desprendía el porcentaje concreto, y la **Ley 12/2023, de 24 de mayo** por el derecho a la vivienda tampoco lo ha aclarado, sino que establece: “En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el

incremento de la renta no podrá **exceder** del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de **actualización** del contrato”, es decir, cabría interpretar que debíamos estar “al último dato publicado de IGC por el INE”, Sin embargo, atendiendo a la regulación de este índice, basado en la **Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española**, y la explicación del INE, el mismo cuenta con unos topes entre el 0 % y el 2 %, de tal forma que cuando la tasa de variación se sitúe por debajo de 0%, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de **no revisión**, y cuando la tasa de variación supere el 2%, se tomará este valor como máximo.

Periodo de aplicación de la nueva renta

La **duda** se encuentra en si la renta no puede exceder de dicho porcentaje hasta el límite establecido en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, 31 de diciembre de 2023, o se **mantiene** durante toda la anualidad del contrato. Nuestro criterio es que tal **límite se aplicará** siempre a toda la **anualidad**, ya que el propio precepto siempre se refiere a “la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización...”, además, que, de entender que la nueva renta solo se actualizará con el IGC hasta diciembre de 2023, y después con otra distinta desde enero, iría en contra de la LAU que solo prevé revisar la renta **una vez al año**.

En concreto, si actualizamos la renta de un contrato en **julio de 2023**, al que aplicaremos el **2% de IGC**, no cabe que se realice hasta el mes de diciembre, sino que se aplicará durante el año completo hasta **julio de 2024**, y, a tenor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, resultará aplicable el porcentaje de 3% para el año 2024.

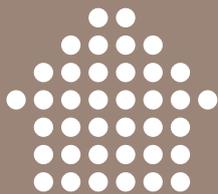
Respecto a la forma de realizar esta actualización, el arrendador podrá exigir la **renta actualizada** a partir del mes siguiente a aquel en el que haya notificado al arrendatario por escrito el porcentaje aplicado.

Redacción de cláusula de revisión en el contrato

Resulta **complicado**, a la vista de estas limitaciones extraordinarias, saber cómo **plasmar** la cláusula en el contrato de arrendamiento de vivienda. Debemos tener presente que el artículo 18, como ya antes hemos indicado, no está **derogado ni modificado**, y, por otra parte, debemos considerar que la duración de un arrendamiento de vivienda puede ser de **cinco o siete años**, si el arrendador es persona física o jurídica, lo que nos lleva a plantear que ocurrirá en todos estos años. La Ley por el derecho a la vivienda al modificar el artículo 46 establece en el apartado 1, el límite del 2% para el año 2023 y en el apartado 2, el límite del 3% para 2024. Para el **año 2025**, añade una disposición adicional undécima a la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre el Índice de referencia para la **actualización anual** de los contratos de arrendamiento de vivienda, que indica: “El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del **31 de diciembre de 2024**, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar **incrementos desproporcionados** en la renta de los contratos de arrendamiento.”

Con todas estas variables, la redacción no es sencilla, porque a partir del **año 2025** tendremos un **nuevo índice de referencia**, esperemos, de ahí que nuestro criterio, en la actualidad, y ante la limitación que es “extraordinaria”, podría ser: “La renta tendrá la **revisión anual** según el artículo 18 de la LAU 29/1994, sin perjuicio de aplicar las **limitaciones extraordinarias** aprobadas por Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, modificadas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para los años 2023 y 2024, y en su caso, procederá la aplicación desde el año 2025 con el nuevo índice de referencia, a tenor de la Disposición Adicional Undécima de la LAU.”

En **conclusión**, la revisión de la renta será fruto del acuerdo entre las partes, tal como señala el citado art. 46 del RDL 6/2022, pero en ningún caso podrá ser superior a los nuevos límites establecidos en la reciente Ley por el derecho a la vivienda, que resulta aplicable a los contratos de arrendamientos de vivienda posteriores al 26 de mayo de 2023.



Séneca en el Consejo General

No sé aún, porque nadie me lo ha aclarado, si por casualidad, por conveniencia decorativa o consecuencia de una decidida determinación, un estoico sobre un pedestal preside, en lugar estratégico, el Consejo General; desde allí escruta, con mirada atenta, los trasiegos y las idas y venidas del concurrido pasillo.

ANA MORENO

Asesoría Jurídica del CGCAFE

No es el **neostoicismo**, que se presenta casi como manual de autoayuda con las actuales connotaciones de aceptación paciente y **sosegada**, exactamente coincidente con aquél que tuvo su origen en la antigua Grecia y que trascendió a nuestro compatriota cordobés, que propugnaba un modo de vida basado en la **razón** y en el desprecio del esfuerzo inútil en dominar hechos o acontecimientos que escapan completamente a nuestro control.

Voy a presumir que su presencia no ha sido casual, sino muy pensada y que se ha impuesto como inspiradora para el desempeño de la profesión. Y voy a intentar entender por qué.

Pudiera ser que alguien conociera la Carta a Lucilio (93,53-54) y la considerara muy pertinente para la Casa, por ser trabajo de los Administradores el encajar en la cotidianidad los eventos ordinarios y extraordinarios sin perturbación de la obra general : “Tengamos las cosas en común pues hemos nacido para la comunidad. Nuestra sociedad es muy semejante al arco de piedra de una bóveda que se derrumbaría si las piedras no se sostuvieran unas con otras y se aguanta por este apoyo mutuo”.

Quizá la intención del que decidió poner en el pedestal al estoico, fue la de marcar como **impulso** y referente, una vida lógica y ordenada, necesaria

“Voy a presumir que su presencia no ha sido casual, sino muy pensada y que se ha impuesto como inspiradora para el desempeño de la profesión. Y voy a intentar entender por qué”

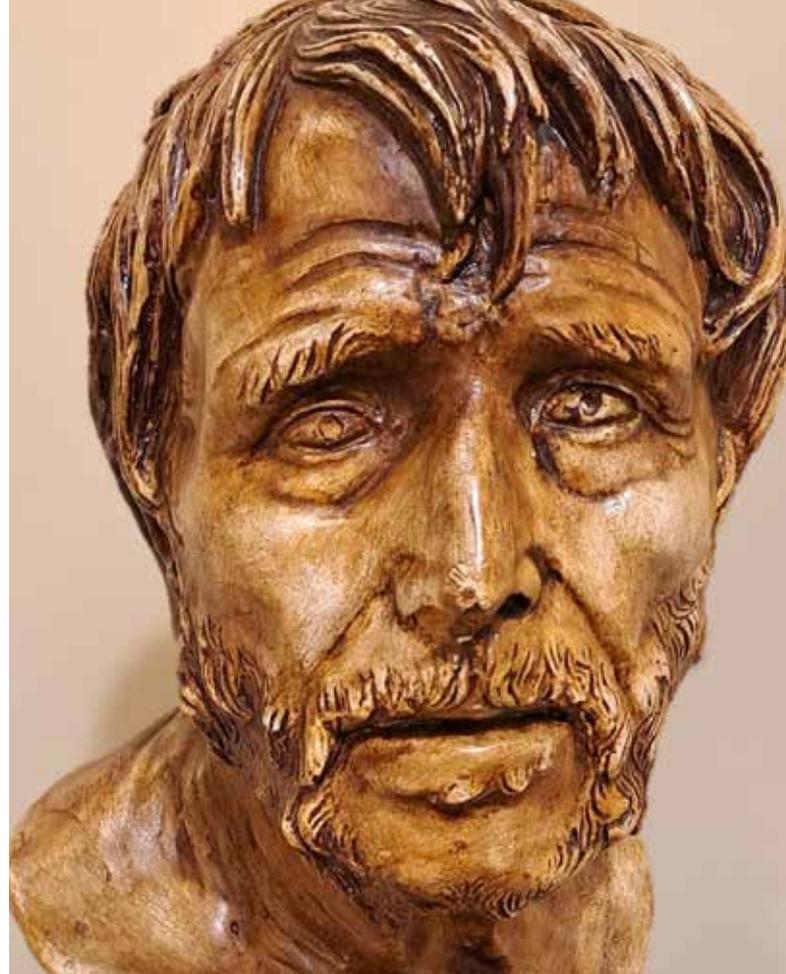
para no sucumbir entre turbulencias, súbitos cambios, disidencias, sinsabores e ingratitudes o las **sorpresas** que cada día encuentra quien pretende ordenar una comunidad, a fin de que no pierda nunca de vista su **objetivo** pues “para los que ignoran el puerto al que dirigirse, ningún viento les es favorable (Carta Lucilio 71,3).

Equilibrio personal

Es posible también que se fuera más allá al colocar a un filósofo en punto tan preferente en lugar de a un jurista, un poeta o un político, pretendiendo con ello marcar un modo de vida casi espiritual y **heroico**, de aceptar el destino y entender la libertad como cumplir voluntariamente con el **deber**, ese oxímoron que nos lleva a entender la serenidad del estoico, que vive lógica, ordenada e imperturbablemente entendiendo que es todo consecuencia de un orden global ya que “el destino guía al que quiere y arrastra al que no quiere”.

Séneca encontraba cada día interés público por sus reflexiones y había tiempo para el **debate**, la dialéctica y los razonamientos, de tal manera que finalmente, por analizados e interiorizados, los pensamientos trasvasaban al modo de vida. En eso hay mucha distancia con nuestro tiempo de lo efímero y los clásicos nos ganaban la partida.

“Lo que todavía no sabemos es si la presencia de Séneca a través de esa figura embetunada, fue consecuencia de una reflexión o de una decisión fundada o si llegó allí por azar”



Nos habla con palabras de hace dos mil años que entendemos a la perfección pues los problemas y los anhelos, a pesar de los siglos, siguen siendo los mismos y en el fondo, todos aspiramos a ese **equilibrio personal**, que, trascendiendo a una amabilidad social, tanto nos facilitaría el trabajo de cada día.

A la vista de esos breves pensamientos de Séneca que hemos recuperado en estas páginas, podemos preguntarnos si la filosofía solo plantea conceptos abstractos o **formas de vida**. Yo reivindico lo segundo y por ello creo que bien podría revisarse la decisión de suprimir esta asignatura del currículo de enseñanza obligatoria, en favor de otras materias, como la tecnología o la digitalización, ¿más prácticas?

Pero volviendo a la cuestión planteada al inicio, lo que todavía no sabemos es si la presencia de Séneca a través de esa figura embetunada, fue consecuencia de una **reflexión** o de una decisión fundada o si llegó allí por **azar**, por equivocación o por mera improvisación; que cada uno saque su conclusión y, si es posible, la razone y comparta.

Lo que es indiscutible es que, de una manera u otra, Séneca ya forma parte del Consejo General ●

ALICANTE

Presentación del CNAF2024



El próximo año 2024 se celebrará el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas en Alicante. El Colegio ya está trabajando en este Congreso desde hace muchos meses y una de las primeras metas era la creación de la **imagen**, el slogan y un video promocional para poder presentarlo en el Encuentro de Valladolid el pasado 2 y 3 de junio.

El Colegio participó con un **stand propio**, por el que pasaron prácticamente la totalidad de los asistentes al Encuentro intercambiando con todos ellos información, ilusión y un poco de vino de la tierra y turrón. Muchos colegiados ya manifestaron la intención de acudir al Congreso de Alicante.

Y, por último, se hizo una presentación, a cargo de su presidenta, **María del Mar Rodríguez**, como última ponencia del ENAF de Valladolid. Subieron al escenario todos los miembros de la **Junta de Gobierno**, así como todos los colegiados de Alicante que se habían inscrito en Valladolid. Y es que el Congreso es cosa de todos y para todos. La presidenta terminó con la

proyección del video de promoción. Con el slogan "**Destino, Alicante**".

Networking Benidorm

Se ha celebrado 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**.

Gracias al Ayuntamiento de Benidorm por ceder su Salón de Actos y a los patrocinadores: Watium, PortalPro, Sinmorosos, Pulso Energía y Sepín, por su generosidad y apoyo a la profesión.

ARAGÓN

Cena colegial



Después de tres años sin poder celebrar la tradicional cena de hermandad en honor a nuestro Santo Patrón, Santo Domingo de la Calzada, este año, por fin, pudieron reunirse y celebrarla el día 16 de junio.

Fueron muchos compañeros y compañeras los que asistieron a este evento, así como representantes de

firmas colaboradoras, presidentes de diferentes colegios profesionales y de otros colegios de Administradores de Fincas de España y el Justicia de Aragón, en funciones, **Javier Hernández**.

Los actos comenzaron con una misa en honor a Santo Domingo de la Calzada y en memoria de los compañeros fallecidos.

Tras la cena se realizó la entrega de medallas al **mérito colegial** en categorías bronce, plata y oro a los compañeros y compañeras que llevan perteneciendo al Colegio los años establecidos, 15, 20 y 30 respectivamente, para la expresada concesión, sin interrupción y con expediente íntegro.

También se rindieron dos homenajes muy emotivos a **Salvador Díez Lloris**, presidente de honor del CGCAFE y a **Ángeles López**, que fue secretaria del colegio durante veintisiete años y se jubiló recientemente, pero al coincidir con la pandemia no se había podido despedir en persona de los colegiados.

La Corte Aragonesa de Arbitraje y Mediación inicia una nueva etapa «más abierta a la sociedad»

La Corte Aragonesa de Arbitraje y Mediación inicia una nueva etapa con el reto de que esta herramienta de las Cámaras de Comercio sea más utilizada por empresas y otras **organizaciones** para solucionar problemas sin pasar por engorrosos



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



procesos en los tribunales. También quiere contar con la incorporación de más **colegios profesionales** de los que están hoy y apuesta por estar «más abierta a la sociedad».

La Corte Aragonesa de Arbitraje y Mediación se creó hace 15 años como un órgano de resolución de conflictos único en el ámbito autonómico y formado por todo tipo de profesionales. Lo constituyeron en 2008 diferentes colegios, entre los que se encuentra el **Colegio de Administradores de Fincas de Aragón**, representado por **Javier Crespo**, un referente en el ámbito de la mediación en Aragón.

BALEARES

Exitosa jornada de puertas abiertas



La Ley por el Derecho a la Vivienda y los Fondos Next Generation fueron los temas más demandados en una jornada en la que fueron atendidos unos 50 ciudadanos

El Colegio de Administradores de Fincas de las Islas Baleares -CAFBAL- llevó a cabo el pasado 8 de junio una nueva jornada de **puertas abiertas** para informar sobre cuestiones relativas a arrendamientos y

propiedad horizontal, entre otras. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el acceso a los **Fondos Next Generation** de rehabilitación para comunidades de propietarios fueron dos de los temas más reclamados, al tratarse de dos asuntos novedosos en su ámbito. En total, medio centenar de ciudadanos pasaron por la sede colegial para ser atendidos.

Como sucede dos veces al año tras la pandemia, el Colegio estableció varios puntos de **atención gratuita** personalizada en su sede, donde una veintena de administradores de fincas colegiados **voluntarios** atendieron las consultas planteadas. Para ello, debían haber solicitado cita previa.

Las jornadas de puertas abiertas del Colegio de Administradores de Fincas se vienen llevando a cabo desde hace más de **dos décadas**, si bien quedaron suspendidas por la pandemia del Covid-19. Tras la crisis sanitaria se retomaron cambiando el formato y periodicidad. Desde entonces se han realizado tres, en las que unas **200 personas** han sido atendidas por los colegiados voluntarios.

BARCELONA Y LERIDA

Conferencia sobre la nueva Ley de Vivienda

El día 1 de junio, el Col·legi d'Administradors de Finques de



Barcelona-Lleida organizó una conferencia para analizar el **contenido** de la nueva Ley de Vivienda con grandes expertos en la materia. El acto tuvo lugar en el Auditorio AXA, donde asistieron más de **650 colegiados y colegiadas**.

Durante la jornada, participaron como ponentes **Carles Sala i Roca**, director del Área Jurídica COAPI-AIC; **Marta Martín Martín**, abogada con experiencia en Derecho Inmobiliario, Registral e Hipotecario; **María Pastor Santana**, decana del Colegio de Abogados de Mataró; **Cristina Vallejo Ros**, abogada y coordinadora de formación del ICAB; **Enrique Vendrell Santiveri**, asesor jurídico de la Junta de Gobierno del CAFBL; **Montse Bassas Fusté**, administradora de Fincas y vocal de la Junta de Gobierno del CAFBL; y **Gonzalo Bernardos Domínguez**, profesor titular del Departamento de Economía de la UB y director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria.

El acto estuvo moderado por **Lourdes Ciuró**, ex consejera de Justicia, y actualmente, responsable de Relaciones Institucionales y Difusión del CAFBL.

El presidente del CAFBL, **Lorenzo**

Viñas, expuso su inconformidad respecto a la ley: “Un golpe más, el Legislativo no ha sido nada **acertado** y más que aportar soluciones estructurales, ha tendido a confrontar el derecho a la vivienda con el derecho a la propiedad”.

Algunos de los temas principales que se abordaron y cuestionaron fueron la confección del **índice de referencia**, la problemática de la ocupación ilegal de inmuebles y los desahucios o la **dificultad** de acceso a la oferta de vivienda de alquiler.

Después de toda una mañana analizando la nueva ley, para evaluar de qué manera su aplicación afectará el sector inmobiliario, la vicedecana del ICAB, **Susana Ferrer**, clausuró la conferencia.

CÁDIZ Y CEUTA

Cádiz celebra su Junta General de Colegiados

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta celebró, en San Fernando, la tradicional Junta General de Colegiados, 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 proce-

dió a la **aprobación** de las cuentas previamente auditadas, así como el presupuesto previsto para el presente 2023.

Además, los miembros de la Junta de Gobierno mantuvieron su reunión ordinaria antes de las vacaciones de agosto, en una cita en la que se evaluaron las acciones llevadas a cabo durante el presente curso, así como una previsión de lo que queda de año.

Reunión con la Junta de Andalucía por el nuevo decreto de apartamentos turísticos



Luis Ruiz, Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, asistió a la reunión del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas con la Directora general de Calidad, Innovación y Fomento de Turismo de la Junta de Andalucía, **María Rueda Fernández**, en relación al proyecto de decreto de viviendas y apartamentos turísticos en Andalucía.

El borrador de la nueva ley que ordenará las **viviendas turísticas** –que pasan de llamarse con fines turísticos a de uso turístico– permitirá que

los ayuntamientos **regulen**, siempre de forma justificada este tipo de pisos vía planes urbanísticos.

Además, les obligará, en caso de que el texto final se mantenga una vez aprobado el **decreto**, a instalar **sonómetros** en el interior para controlar el ruido y evitar problemas de convivencia con los vecinos.

CANTABRIA

CAFCA celebra su Asamblea General



El Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria -CAFCA- celebró su Asamblea General Ordinaria en la que dio cuenta de la puesta en marcha definitiva del **Reglamento de Oficial Habilitado**, una figura cuya creación ya fue aprobada en 2019 y que permitirá a los administradores colegiados que así lo deseen **delegar** coyunturalmente algunas de sus funciones, como puede ser la asistencia a las Juntas de Propietarios, en determinados colaboradores y **personal de confianza** de sus despachos sin dejar de asumir, por ello, la responsabilidad íntegra que supone su actividad.

Esta cita anual del Colegio sirvió,

asimismo, para aprobar la liquidación de las cuentas del pasado ejercicio y el presupuesto de 2023, que asciende a algo más de 136.000 euros.

Igualmente, la Asamblea presentó la **memoria de actividades y eventos** de 2022, en la que destacan la vuelta de la tradicional Cena de Navidad, la organización de dos etapas del Camino de Santiago a su paso por Cantabria y la celebración de **sendas jornadas técnicas** con los fondos Next Generation como denominador común, así como el informe de la **Asesoría Jurídica**, un departamento que, además de su función de asesorar a la Comisión Deontológica profesional y de defensa letrada del Colegio ante los tribunales de Justicia, ofrece **asesoramiento gratuito** en materia de propiedad horizontal a los colegiados, un servicio que a lo largo de 2022 atendió un total de 255 consultas presentadas por 55 administradores de fincas.

Por otro lado, el presidente, **Alberto Ruiz-Capillas**, anunció la inmediata puesta en marcha en el CAFCA del módulo de colegios de la plataforma del Consejo **CONECTA**.

Al cierre del pasado año, el Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria contaba con 262 colegiados, lo que representa un incremento del 0,38% con relación a 2021.

GRANADA

Jornada de Formación



El pasado 23 de junio se celebró, en la sede Colegio de Granada una nueva jornada formativa organizada con la colaboración de **Ases XXI** y **Grupo IWI**.

La jornada se celebró de manera presencial, y en ella se trataron dos temas de alto interés para nuestro sector:

“Protección de datos y video vigilancia en las gestiones de comunidades”.

“Inspecciones obligatorias: La seguridad en las zonas de juego infantiles: la gran olvidada en las comunidades de vecinos”.

Además, tras la jornada formativa se celebró un cóctel organizado y patrocinado por **Pulso Energía** con todos los asistentes al evento.

Nuevas firmas de convenios de colaboración

Durante este mes de junio,

CAFGRANADA ha firmado nuevos convenios de colaboración con relevantes empresas de diferentes áreas de actividad de interés para los colegiados, tales como **Grupo Arrecife Consultores, Segumas y Ases XXI**.

Grupo Arrecife Consultores es un grupo empresarial especializado en el cumplimiento normativo y enfocado a profesionales de sectores como asesores fiscales y laborales, administradores de fincas, abogados, agentes inmobiliarios y grandes empresas. Además, realizan asesoramiento presencial a clientes en todo el territorio nacional.

Por otro lado, **Segumas** es empresa con más de 20 años de experiencia como Servicio de Prevención de Riesgos laborales en Granada. Y es gracias a las debidas acreditaciones y registros ante las autoridades españolas correspondientes abarcan las siguientes especialidades: Seguridad Laboral, Higiene Industrial, Ergonomía y Psicología aplicada, Coordinación de Actividades Empresariales y Vigilancia de la Salud.

Ases XXI es una empresa española dedicada a realizar inspecciones de áreas deportivas, infantiles y de aventura, bajo las estrictas normas nacionales e internacionales existentes, y con el fin último de en el caso de cumplimiento de la normativa, certificar la calidad y la seguridad de todos los elementos que las componen, la idoneidad de

su instalación y su mantenimiento continuo.

Desde Caf Granada agradecen la confianza depositada en el Colegio, y seguirá creciendo de la mano de los mejores profesionales y colaboradores.

HUELVA

El COAF anima a acogerse a la ampliación de las ayudas a la rehabilitación de los fondos europeos



Se amplían de 133 a 214 los millones de € para Proyectos de Rehabilitación y Eficiencia que se podrán solicitar hasta el **5 abril de 2024**. Las ayudas “han sido ágiles y se están **abonando** antes de cinco meses, y es una gran oportunidad”, aseguran consultores expertos conveniados con el Colegio.

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva va a seguir volcándose hasta 2024 en “destacar las **opciones** de subvenciones que hay a través de los fondos Next Generation y que en Andalucía se tra-

mitan dentro de **Plan Ecovivienda de la Junta**”, según ha explicado el presidente del Colegio, **Alejandro Chamorro Cáliz**, una vez ampliada hasta el 5 de abril de 2024 la convocatoria de ayudas para la ‘Rehabilitación del edificio, la mejora de la Eficiencia Energética en viviendas, la elaboración del Libro del Edificio existente y la Redacción de proyectos de Rehabilitación’, además de haberse aumentado la cuantía económica de estos fondos desde 133 a 214 millones de euros.

Aprovechando esta ampliación en nueve meses -hasta el 5 de abril de 2024- el director de WConsultores, **Mateo Mancha**, – consultora energética con la que el COAF mantiene un acuerdo de colaboración-, recuerda que las ayudas para las comunidades de propietarios en eficiencia energética, aparte de todo lo relativo a los cerramientos, son principalmente destinadas a **Placas Solares Fotovoltaicas** para **Autoconsumo** y a Placas Solares Fotovoltaicas de **Consumo Compartido** para las comunidades, y destaca que “las ayudas en el primer año fueron bastante ágiles y la Agencia Andaluza las está concediendo con relativa diligencia para que los solicitantes las estén recibiendo en un plazo de entre 3 y 5 meses, lo cual también nos está ayudando mucho, por lo que creemos que es una buena oportunidad para las comunidades”, destaca el experto asesor **Mateo Mancha**.

El plazo de presentación de soli-

citudes, que finalizó el 30 de junio de 2023, se ha ampliado, por tanto, nueve meses. Son ayudas exentas de **tributación** en la declaración de la renta, pudiéndose además deducir fiscalmente un porcentaje del coste de la actuación, una vez descontada la subvención.

Las ayudas del Plan Ecovivienda -Junta de Andalucía-, a cuenta de los fondos los Next Generation, incluyen toda la envolvente del edificio: “Desde cerramientos, e incluso la aerotermia si se quisiera, pues todo lo relativo a la Eficiencia Energética valdría, siempre y cuando seamos capaces de mejorar en dos letras la escala de clasificación energética, y tendrá una subvención y un porcentaje de la inversión, según el tipo de instalación que acometamos en cada caso”, aclaró **Mancha**.

JAÉN

Uniando fuerzas para afrontar los desafíos



El pasado 8 de junio, se llevó a cabo un coloquio en la sede del Colegio de Jaén en el cual los administradores se reunieron para analizar la situación actual del sector y plan-

tear **soluciones** innovadoras. El evento fue un espacio de intercambio de ideas y propuestas, donde se destacó la importancia de **trabajar juntos** para superar los desafíos actuales.

La participación activa y el **compromiso** de los colegiados fueron fundamentales para el éxito del coloquio. Durante la jornada, se compartieron experiencias y conocimientos, lo que permitió encontrar soluciones adaptadas a los desafíos del sector financiero. El impacto positivo de este encuentro ha llevado al Colegio a planear la repetición de esta dinámica en **el futuro**, promoviendo así la colaboración y el crecimiento profesional de sus miembros.

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén agradece a todos los **participantes** su valiosa contribución y su compromiso con la mejora continua de la profesión. La unión de esfuerzos y el trabajo conjunto serán clave para enfrentar los desafíos del futuro y construir un sector más fuerte y próspero.

LAS PALMAS

Jornadas formativas de 2023

El pasado día 23 de enero, se desarrolló la jornada formativa sobre el programa de **ayudas** en vigor y reparto de los **Fondos Next Generation**, así como el servicio de



financiación de obras de reforma y rehabilitación, instalaciones de eficiencia energética y elevación a Comunidad de Propietarios de Viviendas, impartido por **Cristina Gutierrez Cabrera** de Deutsche Bank y el Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, **Vicente Boissier Domínguez**.

También se celebró el curso sobre cómo usar **la página web del Colegio**, presentada por **Zaire Falcón Rojas**

Igualmente, se impartió el curso de “Contabilidad en las Comunidades de Propietarios y Fiscalidad de la Comunidad de Propietarios”, impartida por **Jorge Guerrero** y **Carlos Marcelo**, con la colaboración de Caja Siete.

MADRID

La reciente doctrina jurisprudencial en PH y la nueva Ley de Vivienda, a debate

El pasado 14 de junio el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid-, organizó, con

el patrocinio de CONVERSIA, una jornada presencial gratuita sobre la nueva doctrina jurisprudencial y casuística de la Propiedad Horizontal entre los años 2020 y 2023 y la recién aprobada Ley de Vivienda, que fue impartida por el Magistrado del TS, **Vicente Magro**.



Durante el desarrollo de esta jornada, el Magistrado analizó las características de **la más reciente doctrina jurisprudencial en Propiedad Horizontal** con el objetivo de ofrecer un análisis de la casuística y las sentencias del TS en esta materia en los últimos tres años.

Esta aproximación teórica sirvió para actualizar el **conocimiento** de la regulación existente en las comunidades de propietarios con aquellos aspectos más novedosos que requieren de su completo análisis en base a la evolución jurisprudencial.

Entre los temas que acapararon la atención de los casi **200 asistentes**, destacó el contenido del **certificado de deudas**. “Debe certificarse toda la deuda real existente, no solo la de la afeción real para el adquirente”, manifestó **Magro**. Y añadió que es recomendable incluir en el certificado de deudas las derramas pendientes de pago.

En referencia al pago de las cuotas de comunidad en caso de **divorcio**, el Magistrado explicó que será el propietario el obligado al pago, mientras que el excónyuge es responsable de los suministros, sin perjuicio de lo que pueda acordar el juzgado.

Sobre la posibilidad de **publicar** la deuda de una vivienda en el **tablón de anuncios** de la comunidad, Magro aseguró que “con ello no se vulnera la protección de datos, según la Audiencia Nacional”.

Nueva Ley de Vivienda

El Magistrado completó su ponencia con algunas cuestiones de interés para administradores de fincas contenidos en el texto de la nueva **Ley de Vivienda**. “Se echa en falta la inclusión del **registro de morosos** del alquiler que se aprobó en la LAU de 2013, para detectar si el futuro arrendatario dejó de pagar las rentas a alguien”, destacó Magro.

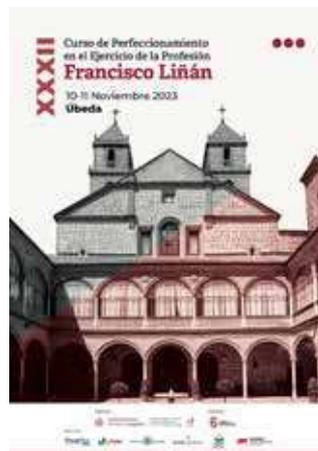
Sobre la **okupación**, un tema controvertido que no aparece bien regulado en la Ley de Vivienda, también se manifestó el Magistrado, recomendando “incluir cláusulas **anti inquilinaje** y de no vulnerabilidad del inquilino en el contrato de alquiler, para evitar procesos penosos de recuperación de la posesión de la vivienda”.

Por primera vez, esta Ley dedica un

epígrafe al **Administrador de Fincas**, aunque con matices. Según la norma, los administradores deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, “por lo que es fundamental la **colegiación**”, finalizó Vicente Magro.

MÁLAGA Y MELILLA

La histórica ciudad de Úbeda acogerá el XXXII Curso Francisco Liñán



Úbeda, ciudad Patrimonio de la Humanidad, acogerá el ‘**XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán**’ los días 10 y 11 de noviembre. En esta ocasión, el decano de los eventos formativos para administradores de fincas en España viaja hasta la provincia de **Jaén** para disfrutar de la historia, la cultura

y de un programa transversal que abordará desde **ponencias jurídicas** a otras encaminadas a mejorar la **productividad** del despacho.

El programa se irá definiendo por completo durante estas semanas. No obstante, las inscripciones ya están **abiertas**, así como la posibilidad de **reservar** habitaciones de hoteles. En esta ocasión, el Curso Francisco Liñán comenzará el día 10 a las 11:00 horas, ajustando el horario para poder disfrutar de tiempo libre con el fin de conocer tanto Úbeda como la vecina Baeza.

Las ponencias, así como los almuerzos, tendrán lugar en el Hotel Palacio de Úbeda. Además, hemos alcanzado acuerdos con otros hoteles de distinto rango de precios que, en cualquier caso, tendrán conexión directa a través de un autobús con el lugar del Curso. La cena principal se celebrará en la **Ermita Madre de Dios**, un espacio espectacular reconstruido en el lugar que ocupaba una antigua ermita hasta finales del siglo pasado.

El programa para **acompañantes** incluirá visitas a distintos enclaves de Úbeda y se unirá a las excursiones previstas para todos los asistentes el viernes al atardecer, y el sábado por la tarde ya en la ciudad de Baeza.

Además, para facilitar el traslado, se pondrá a disposición de todos los asistentes -si se alcanza cupo mínimo- un autobús desde Málaga

para ir y regresar a este XXXII Curso **Francisco Liñán**.

Las **inscripciones** se pueden realizar en la página web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (www.cafmalaga.es) en la que también se informará del proceso para la reserva hotelera. Los hoteles disponibles son: Hotel Palacio de Úbeda 5* -164 euros-186 euros-; Hotel Alvar Fáñez 4*-89 euros-112 euros-; Hotel Ciudad de Úbeda 4* con transporte incluido de hotel a sede del curso -76 euros-98 euros-.

SEVILLA

Convenio con el Colegio de Abogados



El pasado 12 de junio suscribimos un convenio con el Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla que redundará en el **beneficio** mutuo de los colegiados de ambas instituciones. Entre otras acciones, los dos Colegios realizarán acciones conjuntas en materias **formativas, culturales, de igualdad, ocio o salud** y cruzarán invitaciones de aquellas actividades propias que puedan ser de interés para los miembros del

otro Colegio, aplicando las mismas condiciones de inscripción que a sus propios colegiados.

El **Colegio de Abogados** fomentará la colegiación en el CAFS de aquellos abogados que administran fincas urbanas, aplicándoles una exención de cuota si lo hacen durante el tiempo de vigor del convenio. Asimismo, permitirá el acceso de los Administradores de Fincas Colegiado a su **biblioteca**. Por su parte, el CAFS se compromete a divulgar entre los Administradores de Fincas Colegiados la existencia de la Asociación para el Ejercicio de la Mediación y el Arbitraje, fruto de la colaboración entre el ICAS y la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Comercio y Navegación de Sevilla, y la posibilidad de que se sometan a los órganos de **ASEMARB** la resolución de los conflictos existentes en el seno de las Comunidades de Propietarios.

Entre los temas de interés común que ambos Colegios se comprometen a abordar se encuentran la propiedad horizontal, los arrendamientos urbanos, el derecho de la construcción, el urbanismo o la gestión y organización de despacho. Ambas instituciones, además, promoverán la colaboración para los fines de este convenio marco con otros Colegios Profesionales Oficiales de materias relacionadas con las citadas anteriormente.

El convenio tendrá una duración mínima de un año, que podrá reno-

varse anualmente de manera indefinida. Para su correcto desarrollo, se ha establecido una **comisión mixta de seguimiento**.

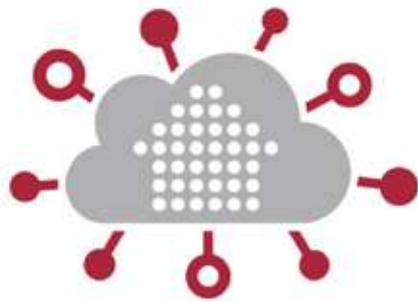
TARRAGONA

Vuelven los encuentros comarcales



El CAFT ha retomado los encuentros comarcales. El año 2019, la **Junta de Gobierno** inició una serie de encuentros por comarcas con los colegiados. Lamentablemente, este proyecto se vio interrumpido en marzo de 2020, cuando tuvimos que cancelar el encuentro programado con los colegiados de Cambrils/Mont-Roig y Miami-Playa a causa de la **pandemia**.

Sin embargo, este año el Colegio decidido retomar estas reuniones y el primer encuentro tuvo lugar en Cambrils el 14 de abril, siendo todo un éxito. Este acontecimiento contribuyó a estrechar lazos entre los colegiados y fortalecer la comunidad.



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/>

El segundo encuentro se llevó a cabo en **Salou** el 12 de mayo, donde se aprovechó la oportunidad para abordar los temas más **relevantes** de nuestra profesión y fortalecer la red de **contactos** entre los colegiados. Fue una reunión muy productiva y enriquecedora para todos los **participantes**.

Estos encuentros comarcales no solo nos permiten compartir **conocimientos** y **experiencias**, sino que también fomentan la colaboración y el apoyo mutuo entre los miembros del Colegio. El Colegio está emocionado por la próxima serie de encuentros y esperan continuar fortaleciendo lazos profesionales en beneficio de todos los colegiados.

TENERIFE

Asamblea General



El presidente, **Luis García**, asistió a la **Asamblea General del Pacto Mundial de Naciones Unidas España por la sostenibilidad empresarial** con base en los **Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS-** y los diez principios de las ciudades

sostenibles. El CAF tinerfeño se adhirió, en febrero pasado, a esta iniciativa mundial, como prueba de su **compromiso** con el medio ambiente, la modernización del parque inmobiliario con criterios de sostenibilidad y la lucha contra la pobreza.

En la Asamblea General, celebrada el pasado 14 de junio, se aprobaron las cuentas del ejercicio 2022 y los presupuestos, y se reconoció a las **entidades prescriptoras**, organizaciones y empresas que trabajan en divulgar el pacto.

Al término del evento, **Luis García** se entrevistó con la presidenta, **Clara Arpa**, y la directora ejecutiva, **Cristina Sánchez**.

Nutrida presencia de colegiados tinerfeños en ENAF 2023

Cerca de una treintena de colegiados tinerfeños participaron en el **Encuentro Nacional de Administradores de Fincas**, celebrado en Valladolid en mayo pasado. La nutrida representación del Colegio tinerfeño fue felicitada por el presidente, **Luis García**, quien valoró, en una carta enviada a los congresistas de la provincia, el doble **esfuerzo** de acudir desde las islas y dejar los despachos por unos días, con todo lo que significa de trabajo para la vuelta.

Luis García les recordó también que la asistencia a este Congreso, como a otros eventos de formación que organizan otros colegios del país, puede sumarse a la acreditación anual de la **formación continua** del CAF tinerfeño.

VALENCIA Y CASTELLON

XLIII Comida de Hermandad del Colegio en el Huerto de Santa María del Puig



Más de 300 asistentes entre colegiados e invitados juntos disfrutando en compañía y armonía de los compañeros y la profesión. En presencia de **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE España y de **Sebastián Cucala**, presidente de Valencia y Castellón, se realizó la entrega de diplomas y reconocimientos a compañeros que cumplían 25 y 40 años de colegiación. Todo un éxito la comida y el posterior tardeo con copas y música en directo.

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