
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 205
3^{er} trimestre 2023

**ESPECIAL: LA RELACIÓN DE CONFIANZA
ENTRE LA COMUNIDAD DE PROPIE-
TARIOS Y EL ADMINISTRADOR/A DE
FINCAS: LA RECIENTE APROBACIÓN DE
LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR
EL DERECHO A LA VIVIENDA SUPONE
UN ESPALDARAZO PARA LA PROFE-
SIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS
PROFESIONAL**

**LA LEY 12/2023 DEL DERECHO A LA
VIVIENDA Y LOS REQUISITOS DE LOS
ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**ALQUILER O COMPRA DE TERRAZO
COMUNITARIO PARA EL USO Y DISFRU-
TE PRIVADO**



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



La comunidad de propietarios y el administrador/a de fincas

Fabio Balbuena, analiza, entre otras cuestiones, el espaldarazo a la profesión a través de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Para el autor, “la referencia expresa en una ley de tanta importancia en el sector inmobiliario supone un reconocimiento expreso de la importancia de la figura del Administrador de Fincas para la seguridad de los derechos de los propietarios”



¡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".



Jornada “Trámites online registro de la propiedad”

Pablo Abascal: “Somos profesiones esenciales que resuelven los problemas de la ciudadanía en materia de vivienda”



Carlos Domínguez -CGCAFE-, Isabel Mendieta -Administradora de Fincas-, Fabian C. Huguet -CGCAFE-, Enrique Vendrell -CAF Barcelona y Lérida-, Pablo Abascal -CGCAFE-, María Emilia Adán -Colegio de Registradores-, Lorenzo Viñas -CAF Barcelona y Lérida-, Rocío Perteguer -Colegio de Registradores-, José Soriano -Colegio de Registradores-, Isabel Bajo -CAF Madrid-, Evelio Hervás -CAF Madrid-, y José María Pérez López -CAF Madrid-

El presidente del CGCAFE, **Pablo Abascal**, ha destacado, en esta Jornada, organizada conjuntamente con el Colegio de Registradores de España, que “los profesionales tenemos que abrir las puertas para que la ciudadanía conozca las herramientas que, tanto registradores como administradores de fincas, ponen a su disposición para facilitar los **actos registrales**”.

La decana del Colegio de Registradores de España, **María Emilia Adán**, manifestó que “la comunidad de propietarios y los administradores de fincas que las gestionan, tienen en el Registro de la Propiedad un instrumento que

CONSEJO GENERAL

hace efectiva la **seguridad jurídica**". "En el consta depositado el libro del edificio, referenciado el seguro de la edificación o inscritos los estatutos vigentes. También puede conocerse el **certificado de eficiencia energética**, la huella de carbono del edificio o si el suelo está o no contaminado", añadió la decana.

Pablo Abascal, en el acto de inauguración explicó que las cosas están cambiando muy deprisa y hoy muchos de nuestros clientes piden que se apliquen las nuevas **herramientas tecnológicas** para poder realizar sus gestiones on line y de aquellos profesionales que los representan, como son los administradores de fincas colegiados. "Somos **profesiones esenciales** que resuelven los problemas de los ciudadanos/as en materia de vivienda, y es todo un reto anticiparnos al futuro con las herramientas de las que ya disponemos, usamos y

"La Comunidad de Propietarios y los administradores de fincas tienen, en el Registro de la Propiedad, un instrumento que hace efectiva la seguridad jurídica"

María Emilia Adán,
decana del Colegio de Registradores de España"

"El Colegio de Registradores y el CGCAFE está trabajando en una herramienta, a través de nuestra Plataforma CONECTA, para el desarrollo del Libro de Actas Electrónico

Pablo Abascal,
presidente del CGCAFE"

debemos usar, en el presente. Por ello, el Colegio de Registradores y el CGCAFE están trabajando en una herramienta, a través de nuestra Plataforma CONECTA, para el desarrollo del **Libro de Actas Electrónico"**.

Durante la jornada, celebrada en el salón de actos del Colegio de Registradores, se ha abordado el **Portal de Presentación Telemática de Documentos y el Libro de Actas Electrónico**, por **José Soriano**, director del SSI del Colegio de Registradores; las **ayudas a la rehabilitación de los fondos Next Generation y la creación de la Oficina Técnica de Rehabilitación de Cataluña**, por **Lorenzo Viñas**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona. Por su parte, **Rocío Perteguer**, directora de Consumidores y Medio Ambiente del Colegio de Registradores, ha disertado sobre el **domicilio electrónico a efectos de notificaciones y el Libro del Edificio**.



¿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



IN MEMORIAN

MARCIAL TARÍN VELA

Marcial Tarín, a lo largo de su dilatada trayectoria, ocupó diversos cargos de relevancia, tanto en el Colegio de APIS de Madrid como en el **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**. Pero me gustaría destacar especialmente su etapa como Secretario de la Junta de Gobierno del CGCAFE (desde 2004 a 2012), etapa profesional a la que se entregó en cuerpo y alma, y en la que se empleó con una gran **dedicación** y **vocación** de servicio.

Me gustaría destacar su **bonhomía**, sentido del humor y su gran vitalidad, ya que hasta el último momento ha estado ejerciendo su actividad profesional.

Marcial siempre fue un gran amigo de esta Corporación y desde aquí queremos enviar un fuerte abrazo a su mujer, María Jesús, a sus hijos y nietos, de quienes estaba muy orgulloso.

Querido amigo, como buen creyente que eras, que el Señor te conceda el descanso eterno y brille para ti la luz eterna.

Carlos Domínguez García-Vidal, Secretario General CGCAFE

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


AsistenteVirtual
Virtual Service for Business


Informática
Desarrollo
Software
FincasPlus Elite



No deje sin atender llamadas de clientes o posibles clientes

DESDE 50 €/MES



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

AGENDA “ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2024”

BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ejemplar/es de la Agenda “Administración de Fincas 2024” a
36,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).



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

Nombre y Apellidos

Nombre de la Sociedad

Teléfono

E-mail

Dirección

C.P. Población

Provincia

Nº Colegiado

DNI/NIF



Remitir al **CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**

Servicio de Publicaciones

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 MADRID

E-mail: secretaria@cgcafe.org

Telf. 91 576 92 17



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca

Acuerdo entre Conversia y el Consejo General de Colegios Administradores de Fincas de España

El presidente del Consejo General, **Pablo Abascal**, y el director de la vertical de Administradores de Fincas de Conversia, **Agustín Sánchez**, han firmado un acuerdo de Colaboración en la sede del Consejo General.

Servicio Cobertura 360

En virtud del acuerdo suscrito, Conversia pondrá a disposición del Consejo el “**Servicio Cobertura 360**”, una solución integral que incluye diversas normativas que afectan al ejercicio profesional de los administradores de fincas. Este servicio permitirá a la dirección del Colegio la adecuación al marco legal en materia de: **Protección de Datos Personales** (RGPD y LOPDGGDD), registro de la jornada laboral, cumplimiento de la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico (LSSI-CE), Prevención de Riesgos Penales (PRP), Prevención del Blanqueo de Capitales (PBC) y **Medidas para promover la Igualdad de Género** (MIGD).

Además, el Servicio Cobertura 360 de Conversia incluye el acceso al Asesoramiento Jurídico Telefónico de Legálitas.

Canal de denuncias

Conversia también proveerá al Consejo del servicio de implantación del “**Canal de Denuncias**” (Ley 2/2023 de protección al informante) en el seno del Consejo. Como corporaciones de derecho público en el ámbito público, los Colegios de Administradores de Fincas y órganos colegiales, son sujetos obligados de esta normativa, que entró en vigor el pasado marzo. El objetivo de esta medida es **proteger** a las personas físicas informantes frente



Agustín Sánchez, director de la vertical Administradores de Fincas de Conversia, y Pablo Abascal, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, durante la firma del acuerdo

las **represalias** que puedan sufrir por informar sobre infracciones normativas, garantizando su confidencialidad, a través de un sistema independiente, restringido y que permita la comunicación por varios canales. La plataforma de Conversia desarrollada para la implantación del Canal de Denuncias garantiza el anonimato y **confidencialidad** de los asegurados, así como el seguimiento y registro de las denuncias recibidas, además del registro y documentación de las medidas adoptadas para dar solución a las denuncias recibidas, entre otros beneficios.

Pablo Abascal, presidente del Consejo General, ha señalado que “la firma de este convenio es muy importante para velar por el cumplimiento normativo de la actividad de los colegiados, como puede ser el tratamiento de datos o la prevención de riesgos laborales o en cuestiones más recientes como la obligatoriedad de implantar un canal de denuncias en el seno de la organización”.



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





La nueva “prórroga extraordinaria” en el arrendamiento de vivienda. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La duración del arrendamiento de vivienda constituye una de las condiciones fundamentales del contrato que aparece regulada en los artículos 9 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994. En estos comentarios queremos analizar la prórroga “extraordinaria” que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Begoña Costas de Vicente

Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada

En su Disposición Final Primera contempla, al añadir al artículo 10 dos nuevos apartados, 2º y 3º, creando la **posibilidad de solicitar por parte del arrendatario una prórroga de uno o tres años**, al finalizar el período mínimo del artículo 9. 1 o el plazo de prórroga legal del artículo 10. 1 de la LAU 29/1994, con la importante consecuencia de que durante estos años se seguirán aplicando las cláusulas establecidas para el contrato en vigor.

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

Para ello, resulta necesario responder a estas cuestiones, **¿Cuándo procede solicitarla? ¿Es de aplicación automática? ¿Qué requisitos debe reunir el arrendatario? ¿El arrendador debe tratarse de un**

gran tenedor? ¿Se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda posteriores al 26 de mayo de 2023?

Prórroga extraordinaria de un año

<p>PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE UN AÑO</p> <p>Art. 10 Apdo. 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regulación → <u>nuevo apartado 2</u> introducido por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, al artículo 10 LAU. ▪ Solicitud por el arrendatario → al finalizar el periodo de <u>prórroga obligatoria</u> del art. 9.1, o el periodo de <u>prórroga tácita</u> del art. 10.1 ▪ Plazo de prórroga → 1 año, con los términos y condiciones del contrato en vigor. ▪ Requisitos para beneficiarse de la prórroga: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Situación de <u>vulnerabilidad social y económica</u> del arrendatario, acreditada con informe o certificado del último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico. ✓ <u>Aceptación obligada por el arrendador si es gran tenedor de vivienda</u> (art.3 k Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda), salvo que se hubiese suscrito un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes.
--	--

A la vista de este cuadro esquemático de la norma, el **arrendatario** podrá solicitar la **prórroga extraordinaria** de un año, sin que estemos ante una aplicación automática de la misma, sino que debe ser **exigida** al arrendador en el momento que haya vencido el contrato, bien porque el plazo mínimo de 5 o 7 años del art. 9 haya finalizado, o bien por llegar a término el plazo de **tres años** de prórroga legal del art. 10, apartado 1. Pero, además, se requiere una doble condición para obtener esta prórroga extraordinaria de un año más, por un lado, el **arrendatario** debe encontrarse en situación de **vulnerabilidad** social y económica, que acreditará con un informe o certificado de los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico con datos del último año. Y por otro, el **arrendador** debe reunir la condición de **gran tenedor** de viviendas a tenor de la definición del art. 3 K) de la Ley por el derecho a la vivienda: “...la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mer-

cado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.”. Ello significa que, si el arrendador no es gran tenedor, el arrendatario no podrá hacer uso de esta nueva prórroga.

Respecto a los **contratos** que pueden aplicar esta **prórroga extraordinaria**, la cuestión suscita ciertas dudas, ya que la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que contempla el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley por el derecho a la vivienda, establece literalmente que “los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación”, es decir, atendiendo a su literalidad, el arrendatario de un contrato de arrendamiento de vivienda **anterior al 26 de mayo de 2023**

no podrá solicitarla, al resultar aplicable únicamente a los contratos posteriores. El criterio que mantiene la Editorial Sepín, dicho con toda cautela ante lo novedoso de la cuestión, es que el espíritu de la Ley no creemos fuera este, pues estaríamos ante una medida que no llegará a ponerse en práctica hasta transcurridos los cinco primeros años de plazo mínimo, (mayo de 2028 en adelante...), lo que no conjuga con la **protección** de esta Ley al **arrendatario**; es decir, **¿el arrendatario vulnerable de un contrato anterior al 26 de mayo de 2023 no puede solicitar la prórroga extraordinaria?**. Todavía es pronto para saber el criterio doctrinal y jurisprudencial, lo cierto es que la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ha dado lugar a un nuevo régimen jurídico, el octavo en los contratos de arrendamiento de vivienda, que se aplicará a los posteriores al 26 de mayo de 2023.

“El arrendatario podrá solicitar la prórroga extraordinaria de un año, sin que estemos ante una aplicación automática de la misma, sino que debe ser exigida al arrendador en el momento que haya vencido el contrato”

Prórroga extraordinaria de tres años

<p>PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE TRES AÑOS</p> <p>Art. 10 Apdo. 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regulación → <u>nuevo apartado 3</u>, introducido por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su Disposición Final Primera, al art.10 LAU. ▪ Solicitud por el arrendatario → al finalizar el periodo de <u>prórroga obligatoria</u> del art. 9.1, o el periodo de <u>prórroga tácita</u> del art. 10.1 ▪ Plazo de prórroga → <u>3 años</u> (plazos anuales hasta máximo de tres), con los términos y condiciones del contrato en vigor. ▪ Requisitos para beneficiarse de la prórroga: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Que el inmueble se ubique en una <u>zona de mercado residencial tensionado</u> y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda. ✓ <u>Aceptación obligada por el arrendador.</u> <p><u>Excepciones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Acuerdo entre las partes. -Nuevo contrato con límites de renta, art. 17, apdo. 6 y 7 Ley 12/2023, de 24 de mayo. -Necesidad del arrendador, según art. 9.3 LAU.
--	---

En el caso de la prórroga extraordinaria de tres años (plazos anuales hasta un máximo de tres), igualmente el **arrendatario debe solicitarla**, no nos encontramos ante una aplicación automática de la misma, sino que

debe ser exigida al arrendador cuando haya vencido el plazo mínimo de 5 o 7 años del art. 9, o bien por haber finalizado el plazo de tres años de prórroga legal del art. 10, apartado 1. Aquí no existe doble condición para pro-



“Respecto a los contratos que pueden aplicar esta prórroga extraordinaria, el arrendatario de un contrato de arrendamiento de vivienda anterior al 26 de mayo de 2023 no podrá solicitarla”

ducirse, como si señalamos en el caso de la prórroga de un año, el **único requisito** del arrendatario para beneficiarse de la prórroga de tres años es que el inmueble se **ubique** en una zona de **mercado residencial tensionado**, cuyo procedimiento establece el art. 18 de Ley por el derecho a la vivienda. Y será de **aceptación obligada por el arrendador, ya sea este gran tenedor o no lo sea**, salvo tres excepciones que indica la Ley para no conceder esta prórroga, que consisten en que exista acuerdo entre las partes con otros términos, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones de renta del art. 17, nuevos apartados 6 y 7 de la Ley por el derecho a la vivienda, o en caso de necesidad

de la vivienda arrendada por el arrendador cumpliendo con el art. 9.3 de la LAU.

En cuanto a los **contratos** que pueden aplicar la prórroga de tres años, el problema es el mismo que indicamos en el punto I, de la literalidad de la Disposición Transitoria Cuarta no permite aplicar la nueva medida a los contratos anteriores a la Ley por el derecho a la vivienda, sino que partiremos de los **celebrados desde el 26 de mayo de 2023**.

Conclusión

Como **conclusión**, nos encontramos ante nuevas medidas de **protección** al arrendatario para los contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023, aunque para comprobar su aplicación práctica falte mucho **tiempo**, no hay que olvidar los cinco o siete años de plazo mínimo del art. 9 (si el arrendador es persona física o jurídica), e incluso, si no existe **denuncia** del arrendador, habría que añadirle los tres años de prórroga legal del art. 10, apartado 1, lo que dará lugar a que esta “prórroga extraordinaria”, en el mejor de los casos, arrendador persona física, se estará planteando dentro de 5 u 8 años.



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





ENTREVISTA

Enrique Vendrell, Coordinador de la comisión de legislación del CGCAFE

“Las resoluciones judiciales objeto del debate concluyen que la explotación de las viviendas como alojamientos turísticos o vacacionales, constituye una actividad económica y por lo tanto está afectada por la prohibición estatutaria existente”

Enrique Vendrell, coordinador de la Comisión de Legislación del CGCAFE, analiza las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en las que establece que si la Comunidad de Propietarios tiene una cláusula estatutaria que prohíbe actividades económicas en las viviendas, no se podrá desarrollar en ellas actividades económicas de ningún tipo. Las sentencias interpretan que la actividad del arrendamiento turístico es una actividad económica y por lo tanto no puede ejercerse en las viviendas, pero siempre que exista esta cláusula estatutaria en las normas de la comunidad de propietarios.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y Periodista.

Estas sentencias, publicadas el 27 y 29 de noviembre de 2023, en palabras de **Enrique Vendrell**, coordinador de la Comisión de Legislación del CGCAFE, “establece que la **prohibición estatutaria** recogida en los estatutos de las comunidades en los casos enjuiciados consistía en la realización de “actividad económica alguna” en las **viviendas** del inmueble. Las resoluciones judiciales objeto del debate concluyen, en aplicación de la legislación sectorial turística, las ordenanzas municipales y la regulación arrendaticia, que la explotación de las viviendas como **alojamientos turísticos** o **vacacionales**, constituye una actividad económica y por lo tanto está afectada por la **prohibición estatutaria existente**, en los términos en los que está incorporada e inscrita en el Registro de la Propiedad”.

Sobre cómo **afectarían** estas sentencias al resto de actividades económicas que se realicen en las comunidades de propietarios, hay que señalar que se basan en una **regulación estatutaria preexistente**, por lo que, solamente si los estatutos de la comunidad recogen esta prohibición les afectarían estas resoluciones del Tribunal Supremo. Para **Enrique Vendrell**, “las prohibiciones de desarrollar determinadas actividades en las comunidades de propietarios no son en realidad ninguna **novedad**. De hecho, ha sido y es habitual incorporar **prohibiciones estatutarias** para actividades de restauración, bar o discotecas, entre otros, en los **locales comerciales** de los edificios, sin que se haya cuestionado nunca la ilegalidad de dichas disposiciones estatutarias, sino más bien la **interpretación** del alcance de la prohibición. Las Sentencias comentadas en este momento no se cuestionan tampoco la **legitimidad** de dichas prohibiciones de actividades económicas, a pesar de la amplitud de dicha prohibición”.

Regulación estatutaria

Si la Comunidad de Propietarios no dispone de una regulación de los pisos turísticos, hay que señalar que la Ley de Propiedad Horizontal fue modificada en el año 2019 para que las comunidades de propietarios puedan acordar **limitar** y **regular** esta actividad, e incluso **recargarles** la cuota de comunidad hasta en un 20%, y recordando que este tipo de acuerdos no pueden tener carácter **retroactivo**. Si la Comunidad de Propietarios quiere aprobar una norma que limite las actividades económicas en



las viviendas, necesita, para su aprobación, el voto **unánime** de los propietarios. El proceso comienza, también, con el **acuerdo** de la Junta General que requiere, en este caso, el respaldo de las 3/5 partes de la comunidad (LPH Art. 17.12). Si se alcanza el acuerdo, es conveniente buscar el apoyo del **administrador de fincas colegiado** para lograr su inscripción en el **Registro de la Propiedad**. Esta es la forma de garantizar la total eficacia del acuerdo en especial para los **propietarios futuros** que, en otro caso, no estarían obligados por el acuerdo. Es así para **Enrique Vendrell**, quien matiza que “incorporar cualquier nueva prohibición en los estatutos de una comunidad, en la regulación de la propiedad horizontal de **Cataluña**, sería suficiente que se acordara por acuerdo de 4/5 de los propietarios y de las cuotas de la Junta de la Comunidad. Aprobada por la Comunidad, debe elevarse el acuerdo mediante certificación del secretario-Administrador de la Comunidad en **Escritura Pública** para su inscripción en el Registro de la Propiedad”.

Regulación por las Comunidades Autónomas

Toda actividad económica debe cumplir la legalidad **civil** y **administrativa**. En este caso, el Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre los aspectos civiles de este asunto. Las **comunidades autónomas** pueden regular esta actividad al margen de las cuestiones civiles, estableciendo los **requisitos** que se considere que deben cumplir para poder ejercer esta actividad. Los **propietarios** vendrán obligados a cumplir ambas obligaciones: las civiles y las establecidas administrativamente. Como específica **Vendrell**, “en todo caso, la regulación de las **actividades turísticas** en España resulta muy **dispar** en todas y cada una de las comunidades autónomas,

al tratarse de competencias transferidas a las mismas. Resultaría conveniente una **armonización** de todas ellas a fin de evitar la dispersión regulatoria actualmente existente. No obstante, en el caso de **prohibición** de actividades turísticas, algunas regulaciones autonómicas requieren que **no exista prohibición estatutaria** en la Comunidad de Propietarios para otorgar la correspondiente licencia. En otras es, al contrario, ya que se requiere **autorización estatutaria expresa** para poder desarrollar una explotación turística y, en alguna regulación autonómica se recoge, expresamente, la prohibición de las actividades turísticas en las viviendas de los edificios en régimen de propiedad horizontal”.

En la actualidad, son muchas las actividades profesionales que se desarrollan en una vivienda. Incluso el **teletrabajo**. Según **Enrique Vendrell**, “teletrabajar en la

“Teletrabajar en la propia vivienda y residencia, no debería ser considerada como una “actividad económica” que vulnere la referida prohibición”

propia vivienda y residencia, no debería ser considerada como una “actividad económica” que vulnere la referida prohibición. Sin embargo, la conversión de la vivienda en una **consulta médica** o en un **despacho profesional** probablemente sí se vería afectada por esta concreta limitación estatutaria”.

Pisos turísticos: antecedentes

Durante los años anteriores a **la pandemia** se produjo una gran **expansión** de las plataformas virtuales que fomentaban la **economía colaborativa**. Entre ellas, surgieron algunas para la oferta de alojamientos turísticos de alquiler vacacional para lo cual ponen en contacto a los propietarios con turistas que se alojan como huéspedes en esas propiedades.

Inicialmente no se veía ninguna objeción, hasta que esta forma de aprovechamiento de los inmuebles empezó a generar problemas de **convivencia** en los edificios en los que se alojan los huéspedes.

En este entorno, surgieron numerosas **quejas** y se ejerció gran presión ante las autoridades para establecer diferentes regulaciones. Las quejas se centran más en las molestias causadas a los vecinos de los edificios que en el propio ejercicio de esta actividad que, por otra parte, es legítima en el marco del derecho de propiedad. Por su parte, los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas asumieron como propias las **reivindicaciones** de las comunidades de propietarios logrando que en el año 2019 se aprobaran varios cambios:

Por una parte, la **reforma la Ley de Arrendamien-**

tos Urbanos para definir este tipo de actividad y diferenciarla totalmente del habitual arrendamiento de viviendas.

Por otro lado, definiendo los **requisitos** para el ejercicio de esta actividad por parte de muchos Ayuntamientos y Comunidades Autónomas.

En otro orden de cosas, se establecieron determinados requisitos para que estas plataformas faciliten **información fiscal** de modo que la Agencia Tributaria pueda comprobar que los rendimientos económicos obtenidos por parte de los titulares de estas viviendas tributan correctamente.

Finalmente, se modificó la Ley de Propiedad Horizontal estableciendo la posibilidad de acordar **limitaciones**, regulación concreta para esta actividad.

Conviene aclarar que las dos recientes Sentencias del Tribunal Supremo no tienen relación con estas novedades comentadas, sino que tienen su origen en una regulación previa que son los propios Estatutos existentes en ambos edificios. Por lo tanto, hay que estar atentos a **futuras sentencias** que se pronuncien sobre las reformas surgidas a raíz de este nuevo fenómeno que afecta en gran medida a las ciudades más turísticas del país, sus edificios y sus barrios.

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

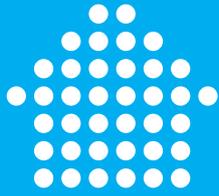
**LA ENERGÍA QUE NOS
MUEVE**



900 901 059



comercial@watium.es



Ley 12/2023 derecho a vivienda y los requisitos de los Administradores de Fincas

Parece que el Gobierno se dio cuenta, seguramente por los comentarios y críticas a la misma, que en la reciente reforma de la 10/2022 de Ley de Propiedad Horizontal, en el art. 21.2 se faculta a los Administradores “profesionales” pero sólo para poder reclamar en el juicio monitorio a los morosos. Con la actual Ley de Vivienda, no es que se exija expresamente que deba tener este último requisito, pero hay que llegar a esa conclusión a tenor del apartado 2 de lo dispuesto en la Ley del Derecho a la Vivienda, pues en otro caso la nueva normativa no tendría ningún sentido.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES.

Abogado

El mero concepto de “**profesional**”, como se indicaba e los comentarios de la 14ª Edición del Libro sobre Propiedad Horizontal, podía dar lugar a diversas **interpretaciones**, considerando por mi parte que, conforme a la redacción del art. 21, no había problemas legales si cualquier persona o Empresa se daba de alta como tal, con independencia de que tuviera o no el título de **Administrador de Fincas COLEGIADO**, pues ahora no es que se exija expresamente que deba tener este último como requisito, pero hay que llegar a esa **conclusión** a tenor del apartado 2 de lo dispuesto en la Ley del Derecho a la Vivienda, pues en otro caso la nueva normativa no tendría ningún sentido.,

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



Igualmente, según mi criterio, debe tenerse en cuenta lo anterior en relación al art. 13.5 de la LPH, pues este último precepto también hace referencia al **Administrador “profesional”** y hay que tener presente esta Ley de Vivienda, de tal manera que deber **ser persona física y administrador colegiado**, dándose de alta en el Colegio de la ciudad que corresponda y donde realiza estas actividades profesionales, pero solo cuando **no sea copropietario** de la finca correspondiente, pues para designar a un copropietario dichas exigencias no existen.

Administrador de Fincas Colegiado

Dicho todo lo anterior, a la vista de esta **nueva normativa** de la Ley de Vivienda, la **pregunta** es: ¿Quiénes son los profesionales que reúnen estas condiciones? El problema reside en que no hay unas reglas jurídicas concretas y específicas ni en el Código Civil para el mandato (arts. 1.709 y ss.) ni en otras Leyes materiales, así como tampoco se fijan expresamente en la propia Ley de Propiedad Horizontal.

Pues bien, a la vista de la situación, es obvio que, en estos momentos, las únicas normas existentes son las que regulan los **Colegios de Administradores**, con una cobertura legal reconocida, sin perjuicio de que otros profesionales se consideren con cualificación y legitimación, pero de lo que no hay duda es de que el Administrador **colegiado** de fincas **cumple** hoy todas las condiciones exigidas en la Ley para el ejercicio de estas funciones, pues hace tiempo que el **Consejo General** de esta profesión exige título académico suficiente.

“A la vista de la situación, es obvio que, en estos momentos, las únicas normas existentes son las que regulan los Colegios de Administradores, con una cobertura legal reconocida”

Acuerdo de la Junta de Propietarios

Es importante, aunque sea una manifestación que no supone doctrina jurisprudencial, pues tiene el concepto *Obiter dicta*, el contenido de la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, de 8 de noviembre de 2016** en favor de la **destitución** del cargo de una persona que no tenía “título ni habilitación alguna de administrador de fincas”, pero también es verdad que dicho Tribunal no indica cómo se consigue ese reconocimiento oficial.

Otra cuestión importante es que la **Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 16 de mayo de 2009 y de 18 de mayo de 2009**, rechaza la constitución de sociedades profesionales de los Administradores de fincas, debido a la falta de la titulación correspondiente, considerando que algunos títulos que expiden determinadas universidades no han obtenido la calificación de “oficiales”.

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

Hay que señalar, también, que ya desde la Ley 10/2022, en cuanto a la **representación de la Comunidad para reclamar a morosos**, ratificado por la Ley del Derecho a Vivienda, en su disposición Adicional sexta, objeto de estos comentarios, en relación a los Administradores de Fincas, refleja claramente que debe ser un profesional **“persona física”**, lo que impide que ya administren fincas las Empresas constituidas a este fin, algo que creará problemas y necesitará que el titular o cualquiera de los miembros de la Entidad (insisto en que mi postura es que debe ser Colegiado) sea admitido como Administrador de la Comunidad, con el **acuerdo** correspondiente de la **Junta de Propietarios**, que debe ser con la mayor brevedad posible, pues en otro caso a la misma le pueden negar representación.

Aunque no hay Ley específica al respecto, el **Consejo General de administradores** tiene un **reglamento aprobado** por la autoridad competente. No obstante, dicho lo anterior, considero que se ha vuelto a perder una gran ocasión para dejar claro el tema y así se podría interpretar correctamente el art. 13.6 de la misma LPH, pues la exigencia de este precepto es que tenga “capacitación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones”, pero obvia la determinación de “Colegiado”, como también ocurre con la repetida Ley de Vivienda, No obstante, **insisto**, creo que de la misma se desprende, por lo menos esta es mi opinión, que la **colegiación es obligada**, pues en otro caso estaría fuera de los requisitos que exige el Consejo General de Administradores.

Dicho todo lo anterior es oportuno señalar la conveniencia, aunque no sea obligación legal, unificar los puestos de Secretario y de Administrador, porque las funciones deben estar coordinadas, ya que la mayor parte de las veces que la Ley exige certificación al Secretario, este tendrá que contar con la colaboración del Administrador para conocer los datos contables, de obras, de deudas, entre otras.

“De lo que no hay duda es de que el Administrador colegiado cumple hoy todas las condiciones exigidas en la Ley para el ejercicio de estas funciones, pues hace tiempo que el Consejo General de esta profesión exige título académico suficiente”

¿Qué dice la Ley de Vivienda?

Disposición Adicional Sexta

A los efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos **éticos** establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta Ley.

Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.



¡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.

El uso de las instalaciones comunes por los arrendatarios

Las comunidades de propietarios en su devenir diario son fuente de innumerables situaciones de los más variopintas. Una de las cosas que siempre me ha sorprendido es ese estatus “vip” de los propietarios frente a los inquilinos lo que lleva a que se creen unas categorías de primera y segunda división como si de la liga de fútbol se tratase.

PATRICIA BRIONES GÓMEZ

Abogada. Secretaria Técnica del CAF Madrid

Es importante tener en cuenta y, a continuación, lo desarrollaré más en profundidad, que detrás de un inquilino hay un propietario con los mismos derechos y obligaciones que el resto.

El **propietario** está en su pleno derecho de **residir** en la vivienda fijando éste como su domicilio habitual o bien alquilarla a un tercero por diversas razones, como puede ser por un cambio de residencia, por motivos de trabajo o porque ha comprado la vivienda por inversión.

Partiendo de esta consideración, que a menudo se olvida, debe tomarse como base lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal -LPH-, en cuanto al alcance del derecho de propiedad no solo sobre nuestro bien pri-

vativo como es la vivienda, sino sobre los **elementos o instalaciones** comunes de la finca.

A este respecto, señala el artículo 3 de la LPH lo siguiente:

“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

- a)** El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
- b)** La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo es-

“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?

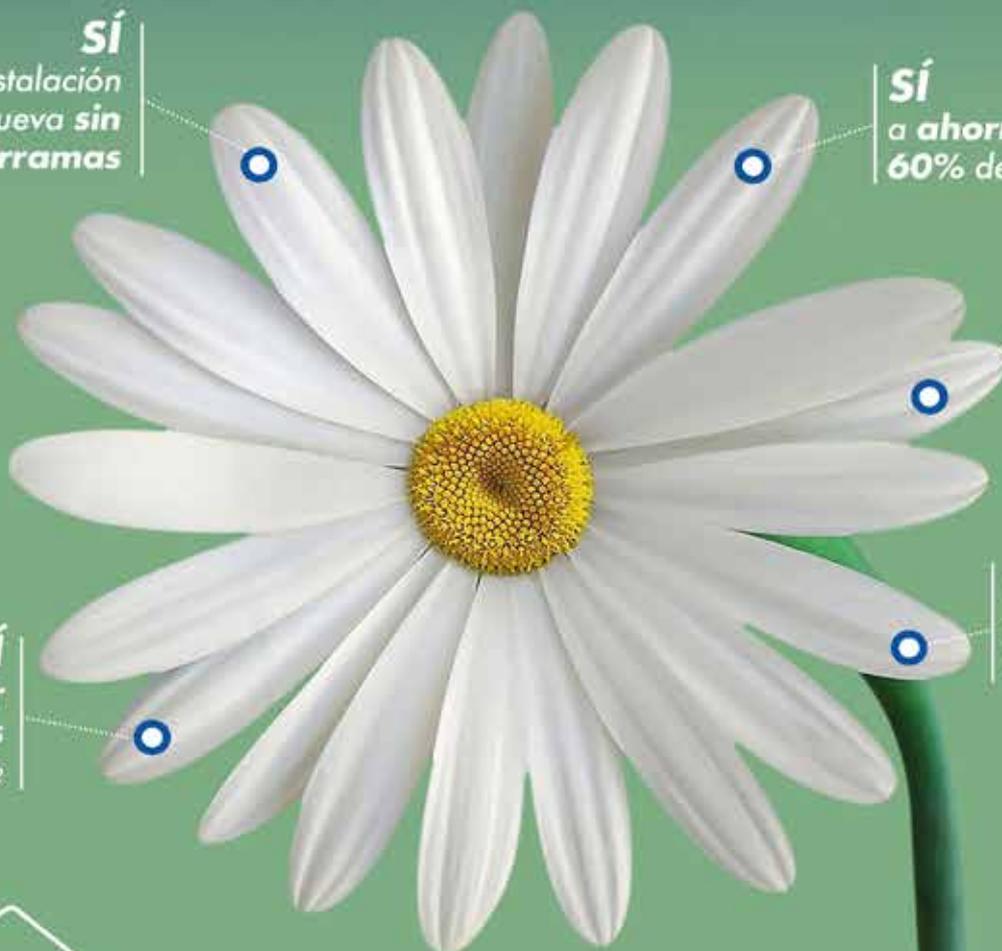
SÍ
a una instalación
nueva sin
derramas

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



tablecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.”

Derecho sobre los elementos comunes

Como puede observarse, la propiedad sobre el bien privativo es inherente al derecho de propiedad sobre el resto de los elementos y servicios comunes de la finca, como pueden ser la **piscina**, el **gimnasio**, la **pista de pádel** o la sala gourmet que tan de moda se ha puesto en los últimos tiempos.

Cuando el propietario decide **alquilar** su vivienda, como regla general, lo hace con los **servicios e instalaciones** comunes con los que cuenta la comunidad, de modo que el arrendatario, no solo en virtud del contrato de arrendamiento suscrito reside en la vivienda, sino que puede hacer **uso** de los mismos como si fuese el propietario. De esta forma, podrá hacer uso de los mismos en igualdad de condiciones que los propietarios del resto de las viviendas.

Esta afirmación, de aparente sencillez y que no debería dar lugar a tanta **polémica**, a menudo es objeto de controversia.

Ahora bien, del mismo modo, estará obligado a **cumplir** con las obligaciones que puedan derivarse de las normas de **régimen interno** que se hayan aprobado en

cuanto a su uso y mantenimiento.

Es obligación de cada propietario respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos (art. 9.1.a de la L.P.H.).

Evitar situaciones de conflicto

Igualmente debe observar la **diligencia debida** en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados (art. 9.1.g de la L.P.H.). Esta **obligación** es igualmente extensiva a los **arrendatarios**.

Para evitar situaciones de **conflicto**, es aconsejable que en el contrato de arrendamiento se incluya un **anexo** con los **estatutos** y normas de **régimen interior**.

Si, pese a ello, el arrendatario **incumpliera** estas normas o tuviese una conducta que pueda calificarse de prohibida, insalubre o molesta, la LPH regula para estos casos la conocida como **acción de cesación**, que puede dirigirse tanto contra el propietario de la vivienda como contra el arrendatario.

Pero la cosa no queda ahí y se complica un poco más cuando es el propietario quien, haciendo uso de la **picaresca** tan arraigada quiere seguir haciendo uso de las instalaciones pese a tener su vivienda alquilada.

Uso de los servicios por el propietario moroso

En estos casos, pueden darse dos situaciones:

1.El **arrendador** en el contrato de arrendamiento incluye una cláusula en la que se reserva el **uso exclusivo** de las instalaciones comunes de **carácter recreativo**. En este caso, dado que el arrendatario no podrá utilizarlos, el arrendador deberá poner en **conocimiento** del presidente o administrador esta situación.

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



2.El **arrendador** en el contrato de arrendamiento no hace **expresa mención** a este asunto. En este caso, su **uso** le corresponderá al **arrendatario** y el propietario no podrá hacer uso de dichas instalaciones.

Sobre el uso de los servicios o instalaciones comunes cuando el propietario es **moroso** es una cuestión objeto de gran **controversia** durante muchos años, toda vez que se ponía en tela de juicio si la comunidad tenía o no potestad para imponer **sanciones** a aquellos propietarios que no se encontraban a corriente de pago.

Tras la última **reforma** de la LPH, esta situación ha quedado **resuelta** con la nueva redacción del art. 21.1 de la LPH que señala lo siguiente: “La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles (...)”

“Cuando el propietario decide alquilar su vivienda, como regla general, lo hace con los servicios e instalaciones comunes con los que cuenta la comunidad, de modo que el arrendatario, puede hacer uso de los mismos como si fuese el propietario”

En consecuencia, la **comunidad** podrá acordar que el propietario moroso **no pueda** utilizar instalaciones comunes de carácter recreativo como la piscina o el gimnasio, pero no así el servicio del **ascensor**.

Esta medida será aplicable, igualmente, a los **arrendatarios** sin perjuicio del derecho de éstos a reclamar al arrendador una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.



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





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.

Algunas cuestiones prácticas y jurisprudenciales relativas a las notificaciones en el ámbito de las comunidades de propietarios.

Con frecuencia surgen en el ámbito de las comunidades de propietarios dudas sobre la forma, y validez de la realización, de las notificaciones y la efectividad de estas, dudas tales como la exigencia o no de comunicación fehaciente a la hora de convocar una junta o hacer un requerimiento. Es tan frecuente que existe numerosa casuística al respecto, tanto doctrinal como jurisprudencial, que en este artículo tratamos de clarificar.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Profesor del master de acceso a la Abogacía de la Universidad de Murcia, en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal regula las notificaciones y citaciones en su artículo 9º que aborda, en primer lugar, las **obligaciones** de los propietarios respecto de la comunidad y en cuyo apartado h) establece, como una obligación más, el deber de todo propietario de **designar** un **domicilio** a efectos de notificaciones o citaciones, estableciendo, al mismo tiempo, el deber de la Comunidad de extremar el cuidado con la citación o notificaciones a los propietarios, estableciendo para su procedimiento el siguiente sistema:

1º Las **notificaciones** se realizarán, en primer lugar, en el domicilio en España que el propietario hubiere designado mediante la **comunicación fehaciente** a la comunidad, entiendo fehaciente como cualquier medio del que se tenga constancia de su recepción, al secretario de la comunidad en cumplimiento de la norma transcrita.

2º De no realizar tal designación de domicilio al que se tiene que dirigir la comunicación de la comunidad, ya sean citaciones o notificaciones de otra índole, será el del **propio piso o local** integrado en la comunidad de propietarios, produciendo plenos efectos la entrega de la notificación al ocupante de la finca, sin exigir la Ley de Propiedad Horizontal que se trate de alguien que guarde una cierta relación con el destinatario final de la citación, es decir valdría **cualquier persona** que ocupe la finca no siendo ya responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, que ese tercero entregue a su vez la comunicación a su destinatario.

3º Por último y como **subsidiario** de los anteriores, es decir, únicamente para el supuesto de que la notifica-

“Debemos partir siempre de la premisa de que en caso de conflicto sobre si la comunicación se ha producido no, corresponde a la comunidad de propietarios probar que ha enviado una notificación”

ción en los domicilios anteriores hubiere fracasado, la Ley prevé una especie de «**citación edictal**» que queda circunscrita al ámbito de las relaciones de derecho material entre la Comunidad y el propietario del piso o local, mediante colocación en el **tablón de anuncios** de la Comunidad o en el lugar visible de uso general habilitado al efecto, de una diligencia en la que se exprese la fecha y los motivos por lo que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la Comunidad, con el visto bueno del presidente, que en cualquier caso y aunque no se exija recomendamos hacer siempre como complemento de las anteriores en situaciones que puedan ser especialmente delicadas.

Tratamiento jurisprudencial

Desde el punto de vista Jurisprudencial, debemos partir siempre de la premisa de que en caso de **conflicto** sobre si la comunicación se ha producido no, corresponde a la comunidad de propietarios **probar** que ha enviado una notificación de celebración de Junta o el acta de la misma, para evitar que se exija al comunero probar un hecho negativo, que no ha sido citado, cuestión que resulta imposible ya no solo en propiedad horizontal, si no en cualquier ámbito del derecho.

A mayor abundamiento y en cuanto a **transcendencia jurídica** de las citaciones sacamos a colación la reciente STS de la Sala 1º nº 572/2020 de 3 de noviembre con cita de las SSTS nº 444/2007, de 3 de mayo, y nº 726/2007, de 28 de junio, que se hace eco de reiterada doctrina jurisprudencial, con arreglo a la cual normas que rigen la forma de practicar tales citaciones tienen carácter **imperativo**, por lo que su vulneración es sancionada con la **nulidad** radical de la junta y de los acuerdos en ella adoptados, correspondiendo, como hemos indicado anteriormente la demostración de haber realizado la citación en debida forma a quien tiene la obligación de llevarla a efecto, que no es otra que la Comunidad de propietarios para la cual constituye un hecho positivo de factible y necesaria demostración, haciendo referencia dentro la antedicha Sentencia a otras del Tribunal Supremo en el mismo sentido : (SSTS de 3 de junio 1935, 10 de julio de 1967, 17 de octubre de 1983, 8 de oc-

tubre 1984, 23 de septiembre 1986, 8 de julio de 1988, entre otras).

Prácticas invasivas

Ahora bien, la jurisprudencia de nuestro TS igualmente previene sobre las **prácticas abusivas** de los copropietarios evitando ser notificados, sea con la intención de **paralizar** la vida comunitaria o de evitar asumir sus obligaciones frente al resto de los comuneros, o ambas, y tiene en cuenta esta situación que indudablemente se produce en la práctica. En este sentido, la STS nº 987/2007, de 19 de septiembre, contempla el supuesto en el que el cauce habitual de comunicación era el correo certificado con acuse de recibo, que el destinatario tardó en recoger casi un mes, y proclama:

“Con reiteración esta Sala ha señalado que nada impide, tanto desde el punto de vista sustantivo (art. 15, párrafo segundo, LPH), como probatorio, que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación de un comunero a la Junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o del correo certificado con acuse de recibo, **siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de que se trate de un sistema habitual de comunicación entre la Comunidad y los comuneros sin queja o protesta de sus integrantes** (SSTS 13 de marzo 1997 ; 10 de julio 2003 ; 22 de marzo 2006).

Es decir que el Tribunal Supremo lo que ha hecho, es elaborar una doctrina de criterio flexible para armonizar los derechos de los comuneros y de la comunidad.

Medio habitual de comunicación

Básicamente dicha doctrina, como ya apuntamos en la Sentencia antedicha de 17/09/2007, indica que se puede considerar acreditado haber tenido lugar la citación o notificación de un comunero a la Junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto siempre que se den dos circunstancias:

1º Que el sistema empleado de notificación sea el sistema habitual de comunicación entre la Comunidad y los comuneros.



2º Que no haya existido queja o protesta del comunero previamente respecto del sistema.

La SSTS nº 1368/2007, de 18 de diciembre, también citada por la STS nº 506/2020, reitera esta doctrina en un caso en el que se dotó de eficacia, a los efectos de citación del **propietario recurrente**, a la carta enviada a éste, presumiendo su recepción en la medida que era el **medio habitual** de comunicación y había venido dando resultado positivo, sin queja alguna del propietario en los últimos años.

Lo que en definitiva y con buen criterio a mi juicio, se pretende por parte del TS es **dinamizar** la vida de la comunidad y evitar que la **pasividad** de los copropietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, propugnando un criterio flexible en ésta y en otras cuestiones en armonía con las directrices de la propia Ley, entre ellas el logro de una **convivencia normal** y pacífica presidida por la idea de justicia y la atención a las necesidades de la colectividad (STS 5 de mayo de 2000). Se trata, en definitiva, de **armonizar** los derechos de los comuneros con los de la propia comunidad, y ello permite, sin duda, dotar de **eficacia** situaciones que aun alejadas de un formalismo extremo, tener que notificar fehacientemente a todos

“La jurisprudencia previene sobre las prácticas abusivas de los copropietarios evitando ser notificados, sea con la intención de paralizar la vida comunitaria o de evitar asumir sus obligaciones frente al resto de los comuneros, o ambas”

los comuneros, por ejemplo, no causan indefensión ni perjuicio a estos.

Ello no obsta y concluimos de esta forma, que, recomendando desde la experiencia práctica, la notificación **“fehaciente” en casos muy concretos** y excepcionales como actas de las que se van a derivar procedimientos **judiciales** a determinados comuneros, cuando se les notifique a los mismos, por ejemplo, porque de esta forma aseguramos no tener ningún futuro problema al respecto en el procedimiento judicial y acotamos posibles vías de defensa al propietario demandado por la comunidad.

ESPECIAL



La relación de confianza entre la Comunidad y el Administrador de Fincas

La reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda supone un espaldarazo para la profesión de administrador de fincas profesional. Aun cuando se trata de un órgano de las comunidades de propietarios contemplado en la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 y reconocido legalmente, la referencia expresa en una ley de tanta importancia en el sector inmobiliario supone un reconocimiento expreso de la importancia de la figura del administrador de fincas para la seguridad de los derechos de los propietarios.

FABIO BALBUENA
ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO
ABOGADO

EL Administrador de Fincas Profesional

El administrador es uno de los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios, según artículo 13.1 d) de la Ley de Propiedad Horizontal. El cargo de administrador, y en su caso, secretario-administrador, podrá ser ejercido por cualquier propietario o por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer tales funciones, según el artículo 13.6, párrafo 2º.

A ello hay que añadir la **Disposición Adicional 6ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, que se refiere expresamente a **“los administradores de fincas”**, a los que define como “las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas”.

La confianza como elemento esencial

Uno de los elementos esenciales de la relación contractual entre la comunidad de propietarios y el administrador de fincas es la **confianza**.

La R.A.E. define la **confianza** en su primera acepción como **“esperanza firme que se tiene de alguien o algo”**.

Como dice el filósofo **Francesc Torralba**, “la confianza es un pacto tácito, invisible, sin papeles ni firma. Confiar es tener fe en el otro, en aquello que dice y promete, es creer en su palabra”. Y el filósofo **José Antonio Marina** añade: “en sentido estricto sólo se puede confiar en personas, porque sólo ellas pueden haberse comprometido a actuar de una particular manera”.

Se entiende, así, que las comunidades confíen en el ad-

ministrador que contratan, sobre la base de su **cualificación profesional**, su prestigio, y su actuación conforme a la legalidad y al código deontológico.

En la Ley de Propiedad Horizontal el administrador se configura como el **órgano de gestión** al que se **confía** el adecuado funcionamiento de la propiedad horizontal, como resulta de las funciones que detalladamente le asigna el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960.

El resumen de funciones que caracteriza al administrador consiste en velar y procurar el mejor uso, disfrute, conservación y entretenimiento del inmueble y de todos sus elementos, instalaciones y servicios, con una **competencia ejecutiva extendida**, para todas las demás atribuciones que le confiera la Junta de propietarios, de la que directamente depende.

La **SAP de Asturias, Secc. 7ª, nº 160/2008, de 7 de abril**, ha señalado que “... el **administrador de fincas** es un colaborador activo de la comunidad de propietarios, de cuyos órganos de gobierno forma parte - art. 13 L.P.H., al que en atención a sus especiales conocimientos y formación, se le atribuyen distintas competencias y funciones concretas de gestión y gobierno de la comunidad de propietarios, entendiéndose dicha relación como un mandato sui generis, donde es fundamental el carácter «intuitu personae», **donde prima la confianza que imprimen las cualidades de la persona con la que se contrata**».

En la **SAP de Asturias, Secc. 4ª, nº 208/2004, de 14**

“La reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda supone un espaldarazo para la profesión de administrador de fincas profesional”



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





de mayo, se proclama que el Administrador profesional es algo más que un simple contable, recaudador y pagador, protector de los intereses sometidos a su custodia. **Es un auténtico profesional de la administración inmobiliaria, con la experiencia práctica que se requiere para ello, al estar al día y al tanto de cuestiones diversas y complejas y con sujeción a un código moral, garantizado por un Colegio Profesional, precisamente porque su actuación se basa en la confianza.**

Cargo ejecutivo de confianza

El administrador es, pues, un **cargo ejecutivo de confianza**.

De ello se deduce que cuando la comunidad contrata a un administrador de fincas profesional espera firmemente que cumpla con sus obligaciones. Le otorga, pues, un “voto de confianza”, en la firme convicción de que sus expectativas no se verán defraudadas.

Ahora, a través de la Disposición Adicional 6ª de la nueva Ley por el derecho a la vivienda, como dice **Cristina Argelich Comelles**, el legislador ha establecido una **obligación de medios** para los administradores de fincas en el ejercicio de sus funciones, al expresar que “los administradores de fincas, en el desarrollo de su activi-

dad profesional, deben actuar con **eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales**, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley”.

Por tanto, se recogen expresamente los **deberes profesionales** del administrador de fincas en orden a la prestación de sus servicios, de forma que el cumplimiento de tales deberes no puede contemplarse como una mera

●

“A través de la Disposición Adicional 6ª de la nueva Ley por el derecho a la vivienda, el legislador ha establecido una obligación de medios para los administradores de fincas en el ejercicio de sus funciones ”

●

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.

recomendación para el administrador, sino como una verdadera **obligación legal** que tiene por objeto garantizar la protección de los derechos de los consumidores.

Así, en la medida en que el administrador cumpla de forma estricta con las obligaciones legales en el desarrollo de su actividad profesional será capaz de conservar la confianza que la comunidad ha depositado en él.

Código Deontológico de Administradores de Fincas

Además, esta confianza se predica no solo respecto del profesional concreto contratado por la comunidad, sino de todo el colectivo de administradores de fincas colegiados, pues la propia ley se refiere al deber de sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector. En este sentido, el **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España** dispone de un **“Código Deontológico del Administrador de Fincas”**, que en su Exposición de Motivos señala:

“La actividad del Administrador de Fincas exige cada vez mayor rigor y profesionalidad, y unos amplios conocimientos en áreas tan diversas como el derecho, la fiscalidad, los seguros, la economía, la contabilidad, las técnicas de construcción, la sociología, los mecanismos de financiación, la informática, el urbanismo y la distribución territorial, entre otros.

Además, esos conocimientos han de comportar una imprescindible puesta al día permanente mediante el seguimiento de programas de formación profesional continua y específica, que permitan conocer y actualizar de forma habitual, tanto los **cambios normativos** como las **nuevas tecnologías** y sistemas directamente relacionados con el entorno profesional.

Por todo ello es necesario plantear el cumplimiento por parte de los Administradores de Fincas de unos criterios **deontológicos** y de buenas prácticas en el ejercicio de su profesión, que han de servir de guía fundamental para el desarrollo de su actividad, sin perjuicio y más allá de la normativa profesional, que piensa en obligaciones con consecuencias disciplinarias. Las **buenas prácticas** han de servir de sello de calidad que distin-

gan, como valor añadido, a los profesionales Administradores de Fincas colegiados, y que resulten de utilidad para proteger los intereses de los consumidores.”

El incumplimiento de las obligaciones

Para la **jurisprudencia**, el administrador tiene el deber de ejecutar sus competencias y cumplir sus obligaciones con una específica prudencia, diligencia y atención.

Este deber surge como consecuencia directa de su condición de **profesional cualificado**, pues en atención a sus especiales conocimientos y formación se le atribuyen distintas competencias y funciones concretas de gestión y gobierno de la Comunidad de propietarios.

De ello se deriva que si el administrador **incumple** sus obligaciones y no actúa conforme a los deberes de previsibilidad y evitabilidad del daño en los intereses de la comunidad, nace la responsabilidad civil y profesional del administrador de fincas.

Por tanto, si se produce algún tipo de **infracción** en el acometimiento de sus obligaciones por cumplimiento defectuoso o incorrecto, se puede hablar de una responsabilidad dimanante de una actuación **inadecuada** e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado, lo que haría merecedor al administrador del reproche culpabilístico que del mismo se deriva, generándose una responsabilidad por daños, emanada de la probada existencia y realidad de unos determinados perjuicios.

Como declara la **SAP de Valencia, Secc. 6ª, nº 443/2009, de 10 de julio**, la posible responsabilidad civil del administrador, efectivamente no deriva de una obligación de resultado, sino de un deber de ordenada gestión, de una correcta llevanza de la contabilidad comunitaria, y de la adopción de las debidas cautelas en el ejercicio de sus funciones y de la debida diligencia para evitar cualquier daño a la Comunidad.

Pero pese a no existir obligación de resultado, conviene tener en cuenta que, como dice la **SAP de Jaén, Secc. 2ª, nº 97/2012, de 19 de abril**, la diligencia que es exigible a un administrador de fincas no es la de normal, del “padre de familia”, esto es, la que debiera adoptar un

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.

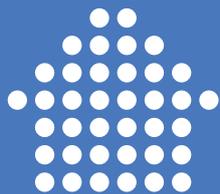
COVID 19 / Ahora más que nunca diferénciese y trabaje a distancia con CAFirma, su gestor de notificaciones.

¡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



Alquiler o compra de terrado comunitario para el uso y disfrute exclusivo de un departamento privativo

El creciente interés en las ciudades por revalorizar el uso de los terrados y azoteas implica que cada vez sean más los propietarios y propietarias en edificios comunitarios que buscan nuevas fórmulas para obtener un uso exclusivo de parte o de la totalidad de estos espacios comunes.

En este artículo exponemos algunas premisas que consideramos de interés para aquellas personas que están valorando la posibilidad de adquirir el uso exclusivo de todo o de una parte del terrado o terrazas comunitarias del inmueble.

JOSEP MARÍA ESPINET ASENSIO
abogado

¿ Se puede **comprar** el terrado comunitario? Existen fundadas dudas sobre si la compraventa es un instrumento adecuado para hacerse con el uso exclusivo de este elemento común y para vincularlo permanentemente a la titularidad del departamento privativo. Los terrados y terrazas de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, tienen como principal función la de evitar los **perniciosos** efectos de las **inclemencias meteorológicas**. El carácter de elemento común les viene dado por su propia naturaleza, por lo que su titularidad pertenece en comunidad y de forma indivisible a los **propietarios** de elementos privativos en proporción a la cuota de participación establecida en el título de constitución de la propiedad horizontal. Las cubiertas, los terrados y las terrazas de un edificio carecen, en nuestra opinión, de comerciabilidad separada, por lo que difícilmente pueden considerarse como objeto de un contrato de compraventa, si bien es cierto que ésta es una cuestión que

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



“Las cubiertas, los terrados y las terrazas de un edificio carecen, en nuestra opinión, de comerciabilidad separada, por lo que difícilmente pueden considerarse como objeto de un contrato de compraventa”

entra en el terreno de lo jurídicamente opinable, como muchas otras tantas cosas en derecho, y haya quien considere perfectamente válida la figura de la compraventa para hacerse con la titularidad dominical sobre la terraza comunitaria o una parte de ella y vincularla al **elemento privativo** con carácter permanente.

“Comprar” la terraza

Se alude habitualmente a la idea de “comprar” la terraza comunitaria para referirse al **negocio oneroso** establecido entre un propietario particular y el resto de propietarios de la comunidad, en virtud del cual el primero adquiere y vincula, con carácter permanente e inseparable a su departamento privativo (vivienda o local), el **uso exclusivo** y excluyente de toda o una parte de la terraza a cambio de una contraprestación por parte del titular del departamento privativo. Por lo general, esta contraprestación será en **dinero**, aunque se admite que no sea dineraria y que consista, en cambio, en realizar total o parcialmente a su cargo determinadas **obras o mejoras** en los elementos y servicios comunes del inmueble (pintura de la fachada, reparaciones de la escalera, humedades, impermeabilización adecuada de las cubiertas y terrazas, instalación ascensor, etc.).

Nuestro **ordenamiento legal catalán** en materia de propiedad horizontal reconoce esta figura como un acto de **“cesión”** (no utiliza el vocablo “venta”) de la vinculación del uso exclusivo que adopta la comunidad de propietarios a favor de un determinado departamento privativo (ver art. 553-43 CCCat). El acuerdo de la junta de propietarios para vincular a uno o diversos elementos privativos el uso exclusivo de terrazas y cubiertas, entre

otros elementos comunes que reseña la ley, sin que por ello pierdan el carácter ni la naturaleza de elemento común, requiere la **unanimidad** de los propietarios (arts. 553-26, 1 c) y 553-43, 1, del CCCat).

La vinculación inseparable al elemento privativo tendría de este modo un **carácter permanente**, de modo que, en caso de transmisión entre vivos o por causa de muerte del departamento privativo al que se vincula el uso exclusivo de la terraza o de una parte de ella, el adquirente y sucesivos adquirentes del departamento privativo, por el hecho de ser titulares dominicales del mismo, mantendrían incólume dicha vinculación y el **derecho de uso exclusivo que comporta**.

El alquiler, lo más práctico y económico

El alquiler puede ser una buena fórmula para dar respuesta al interés de algunos propietarios para el uso exclusivo de la totalidad o parte de los terrados comunitarios. Es, sin duda, una opción mucho menos compleja que la adquisición de la vinculación del uso exclusivo y no por ello menos práctica. Un acuerdo de arrendamiento es más fácil y de rápida materialización y, sobre todo, mucho más económico. El principal inconveniente del arrendamiento es la sensación psicológica que ello comporta para no pocas personas que tienen la percepción de que, si no se tiene la propiedad, no se tiene nada, y de que el alquiler es como tirar o malgastar el dinero.

Al margen de esta última consideración, conviene tener

presente la elasticidad que ofrece la fórmula del arrendamiento. Se puede establecer sobre toda la terraza comunitaria o únicamente sobre una porción de la misma; por un breve plazo de tiempo o de larga duración, pudiendo llegar a ser de por vida del arrendatario. Cuando la duración del arrendamiento es superior a los 15 años, el régimen de la propiedad horizontal en Cataluña dispone que es necesario un acuerdo de la comunidad que cuente al menos con el voto favorable de las 4/5 partes de los propietarios que a su vez reúnan las 4/5 partes de las cuotas de participación, mientras que, si es por una duración de 15 años o menos, se requiere únicamente la mayoría simple.

Por último, reseñar, y no por ello menos importante, que el impacto fiscal para el arrendatario es sensiblemente inferior al que se devenga con la cesión de la vinculación del uso exclusivo.

¿Cómo calcular el precio de la cesión o del alquiler?

No hay en la actualidad, que sepamos, un “**mercado transparente**” ni un número significativo de muestras en el mercado sobre esta clase de operaciones tan singulares, lo que impide aventurar un precio por metro cuadrado de terraza tanto en régimen de cesión como de alquiler. El **precio** en uno u otro caso será finalmente el que lleguen a convenir la comunidad de propietarios y el propietario interesado, y lo harán atendiendo a múltiples factores y circunstancias si bien teniendo todos presente, que el precio unitario por metro cuadrado, sea en **cesión vinculatoria permanente**, sea en **cesión en arrendamiento**, no puede equipararse de ninguna manera al que el mercado atribuye como si de una vivienda libre se tratara. Muchos expertos en valoración inmobiliaria tienen por costumbre, aunque guiados también por la normativa sectorial existente sobre valoraciones inmobiliarias, fijar el valor unitario por metro cuadrado de terraza en el 50% del valor unitario de mercado por metro cuadrado en venta o alquiler de la vivienda. No obstante, éste es sólo un parámetro que tiene un carácter meramente **indicativo** y no vinculante para las partes, siendo éstas quienes han de alcanzar al respecto un acuerdo firme y definitivo atendiendo a sus respectivos intereses y necesidades.

“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”

Coste fiscal y administrativo

En caso de alquiler, el **coste fiscal** a cargo del **arrendatario** o usuario en alquiler de la terraza es relativamente sencillo de calcular. Su constitución tributa por el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)** aplicable a los arrendamientos, teniendo en cuenta el importe anual de la renta convenida y la duración del alquiler. No hay más costes administrativos por tramitación documental que los que derivan de la redacción de un **contrato de arrendamiento**.

En caso de **cesión** de la vinculación del uso exclusivo, el tipo impositivo de ITP como si de una transmisión onerosa de bienes inmuebles se tratara, aplicado sobre el valor o precio real acordado con la comunidad, genera una **carga tributaria** significativamente superior a la del **arrendamiento**. Concurren, además, gastos de **notaría** y de **registro de la propiedad** nada desdeñables y que no se dan en el arrendamiento, a lo que hay que añadir otros de carácter tributario que se devengan por modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. Dada la **complejidad** del tratamiento tributario que esta clase de operaciones comporta, recomendamos solicitar **presupuestos previos** o avance de costes a cada uno de los operadores y profesionales que intervienen en la operación, si bien en estas situaciones sugerimos que sea la notaría en la que se prevea articular la cesión de la vinculación del uso exclusivo, donde informen con detalle o anticipen de una manera aproximada el importe de todos los gastos ●

Problemática hipotecaria en el ejercicio de acción de retracto arrendaticio

El ejercicio de la acción judicial de retracto arrendaticio plantea una enorme problemática en la práctica forense. Y en este artículo vamos a poner un ejemplo de un problema práctico habitual que si no se resuelve correctamente conllevará la ineficacia del retracto ejercitado.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

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

Al margen de la problemática estrictamente procesal, puede generarse una compleja problemática en materia hipotecaria que exige que el operador jurídico conozca bien la Ley Hipotecaria -LH- y tenga bien asentados los **principios** que rigen nuestro sistema hipotecario (principio de tracto sucesivo, el principio de fe pública, principio de prioridad, principio de inoponibilidad, principio de legitimación registral, principio de seguridad jurídica, entre otros).

“El hecho de que la finca no esté inscrita a nombre del comprador contra el que se pretende ejercitar el derecho de retracto determinará que se deba formular la demanda también contra el transmitente que continúa figurando como titular registral”

La finca arrendada se **vende** a un tercero sin **respetar** el derecho de **tanteo** y el comprador **no inscribe** a su nombre la finca, habiéndose producido la transmisión de la finca, pero continúa figurando la **titularidad registral** a nombre del vendedor. El arrendatario tiene conocimiento de la transmisión porque se lo ha comunicado fehacientemente el comprador, no en virtud de la publicidad registral, disponiendo desde el momento de dicha comunicación de un plazo de caducidad de **treinta días naturales** – de sesenta días en caso de que estemos ante un contrato de arrendamiento sujeto a la **Ley de Arrendamientos Urbanos del 64** – para ejercitar el derecho de retracto.

Plazo de caducidad

La perentoriedad del plazo de caducidad para el ejercicio del derecho de retracto y la **complejidad** para articular correctamente la demanda de retracto exige que se midan muy bien los pasos a seguir para que el retracto no solo se ejercite válidamente, sino de forma **eficaz**. El hecho de que la finca no esté inscrita a nombre del comprador contra el que se pretende ejercitar el derecho de retracto determinará que se deba formular la demanda también contra el **transmitente** que continúa figurando como titular registral, para garantizar que en caso de estimarse la demanda pueda **inscribirse** la finca a nombre del arrendatario retrayente. De lo contrario, obtendremos una sentencia estimatoria, pero el Registrador **denegará** la inscripción de la transmisión

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



“Deberá demandarse al titular registral en la demanda de retracto a los solos efectos de que pueda ser oído y así garantizar que el mandamiento judicial de que ordene la transmisión a favor del arrendatario retrayente se inscriba”

judicial por mucho que sea ordenada por la autoridad judicial, por no cumplir el requisito de **tracto sucesivo**, que declara, en su art. 20 LH, que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Rectificación de la titularidad registral

Nótese que para una rectificación de la titularidad registral que se adecúe a la titularidad civil se exige que el **consentimiento** de los titulares de derechos inscritos o resolución judicial firme dictada en procedimiento donde estos hayan sido oídos que así lo ordene, pues así resulta del principio de tracto sucesivo del artículo **20 de la Ley Hipotecaria** y, en general, del principio constitucional de interdicción de la **indefensión procesal** que consagra el artículo 24 de nuestra Constitución (RDGRN de 27 de febrero de 2023).

Así pues, en estos casos, deberá **demandarse al titular registral** en la demanda de retracto a los solos efectos de que pueda ser oído y así garantizar que el mandamiento judicial de que ordene la transmisión a favor del arrendatario retrayente se **inscriba**.

Como saben, si bien en nuestro derecho la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos – salvo algunas excepciones –, conseguir que se inscriba dicho mandamiento judicial ordenando la transmisión al retrayente o el mandamiento de anotación preventiva de la demanda solicitada cautelarmente, evitará el **riesgo** de que el retrayente acabe **perdiendo** la propiedad de la

finca en caso de sucesivas transmisiones a terceros que confiaron en la **veracidad** del Registro de la Propiedad por virtud de la protección que la ley otorga al tercer hipotecario (art. 34 LH).

¿Qué dice la legislación?

Artículo 24 Constitución Española

1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.

Artículo 20 Ley Hipotecaria:

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Artículo 34 Ley Hipotecaria

El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Extensión temporal de la responsabilidad del avalista en el contrato de arrendamiento de vivienda. ¿abarca a las prórrogas del mismo?

En el presente artículo vamos intentar exponer y, en último caso, determinar si la responsabilidad de la avalista por el pago de las rentas se limita al plazo de duración estipulado en el contrato o se extiende a las prórrogas del contrato, y a cuáles de ellas.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado experto en derecho de la propiedad
Profesor del master de acceso a la abogacía de la Universidad de Murcia, en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.

Para empezar, resulta fundamental indicar que el artículo **1.851 del Código Civil** dispone que: «La prórroga concedida al deudor por el acreedor sin el consentimiento del fiador **extingue** la fianza».

Por tanto, al ser la fianza una asunción **voluntaria** de una deuda ajena habrá de estarse a los términos en que se haya realizado, esto es, al **contrato de arrendamiento** en que se haya plasmado. Pero en términos generales ha de partirse de considerar que la fianza no se presume y no puede extenderse a más de lo contenido en ella (art. 1.827 CC), por lo que, en principio y en cuanto a su **duración**, será la misma que la del contrato según lo pactado en este; y que la prórroga concedida por el deudor al acreedor sin el consentimiento del fiador **extingue** la fianza (art. 1.851 CC).

Exclusión prórroga voluntaria

En este sentido existe un casi **unánime** cuerpo de **jurisprudencia** del que es representativa, a mi juicio por su didáctica exposición, la Sentencia de la AP Barcelona 8 de junio de 2018 que sostiene en su literalidad: “En aplicación del artículo 1.827 del Código Civil, según el cual la fianza no se presume: debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella; y en relación con el artículo 1.851 del Código Civil, a tenor del cual, «la prórroga concedida al deudor por el acreedor sin el consentimiento del fiador extingue la fianza», que la obligación del fiador alcanza el plazo de **duración** del contrato pactado, **excluyendo** sus prórrogas voluntarias, pactadas entre arrendador y arrendatario, singularmente en el supuesto de **tácita reconducción**, por cuanto esta institución no tiene otro significado que prorrogar la relación arrendaticia, mediante la aparición de un nuevo arriendo consentido en forma tácita y con efectos novatorios respecto al primero, salvo que concurra la aceptación del fiador”.

Si bien genera cierta **división** Jurisprudencial la extensión del aval a la prórroga del artículo 10 de la LAU, la mayor parte de la Jurisprudencia la considera **voluntaria**, siendo su naturaleza distinta a las del artículo 9º y por tanto no extensiva la fianza a dicho periodo, así: AP Barcelona, Sección: 13, Fecha: 20/04/2023 :

“Por el contrario, se considera que la fianza, salvo pacto en



contrario, no se extiende a la **prórroga** del artículo 10 de la LAU por tratarse de una prórroga **voluntaria** que entra en juego únicamente si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no **renovarlo**”

Consentimiento anticipado del fiador

Cuestión distinta ocurre obviamente cuando “ab initio”, se **pacta** expresamente que la **fianza alcanzará a toda la duración del contrato**, cláusula que no es ajena en absoluto al tráfico jurídico y que es bastante frecuente en la práctica.

En este sentido la muy reciente Sentencia de la **AP A Coruña, Sec. 5.ª, 127/2023, de 18 de abril**, establece: “En el presente caso, como bien aprecia la sentencia apelada, de la simple lectura del contrato de aval y fianza solidaria suscrito entre la arrendataria y el fiador demandado, en el que se acuerda: que éste responde ante la arrendadora del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por aquella en el contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 18 de septiembre de 2015, que el avalista fiador declara conocer, “durante todo el tiempo que ocupe el referido piso, ya sea por **estipulación convenida**, por la tácita reconducción o por cualquier otra causa, entendiéndose ocupado por la inquilina arrendataria hasta su entrega legal a la libre disposición del arrendador”, resulta evidente que la garantía personal de la fianza solidaria constituida, y las obligaciones contraídas por el fiador en dicho contrato, se **extienden** a todo el tiempo en que la inquilina ocupe la vivienda arrendada, hasta su entrega a la arrendadora, cualquiera que sea la causa de tal ocupación, inclui-

da expresamente la tácita reconducción, lo cual implica el **consentimiento anticipado del fiador** al mantenimiento de la fianza en la situaciones de prórroga del contrato, a los efectos del art. 1851 del CC”.

Conclusión

Por tanto, si en el **contrato** no se indica nada sobre el periodo al que se extiende la fianza y se pacta una duración determinada, se viene entendiendo que el artículo 1.851 del Código Civil no es de aplicación al supuesto de **prórroga legal** obligatoria del artículo 9 de la LAU por lo que la fianza se extiende a la duración de dicha prórroga legal obligatoria hasta alcanzar los **cinco o siete años** vigentes desde el comienzo a la finalización del contrato.

Por el contrario, se considera mayoritariamente, aunque no de forma unánime por la Jurisprudencia que la fianza, salvo **pacto en contrario**, no se extiende a la prórroga del artículo 10 de la LAU por tratarse de una prórroga voluntaria y no **obligatoria** que entra en juego únicamente si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas establecidas en el artículo 9º, y por supuesto y nunca se extiende a los periodos que el contrato se hallará en tácita reconducción.

¿Y si ponemos un ejemplo práctico?

Situémonos en un contrato de arrendamiento de vivienda cuya duración establecida en el contrato es de **2 años**. Según lo anteriormente expuesto, en caso de existir un **fiador**, su obligación como tal se extendería durante el tiempo legal establecido por las partes, esto es el de esos dos años y el que reste hasta completar el plazo de duración del art.9 LAU (5 años si el arrendador es persona física y 7 años si el arrendador es persona jurídica), es decir, el periodo de **prórrogas obligatorias** establecido por ley.

Por el contrario, una vez acabado este plazo, ni en el de la prórroga voluntaria que se establece de 3 años (art.10LAU), ni en el de las sucesivas que pudieran existir al amparo de la tácita reconducción, el fiador quedará obligado, si este afianzamiento no está **pactado expresamente**.



¿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/>



Yo conozco la Ley de bienestar animal: ¿y tú?

Tener un animal de compañía no tiene porque alterar o crear conflictos vecinales si se respetan las normativas establecidas por las comunidades autónomas, ayuntamientos y la Ley de Bienestar Animal aprobada recientemente. Conocer las leyes y cumplirlas es algo que concierne a toda la ciudadanía porque de ello depende la convivencia en nuestros edificios. Los administradores de fincas colegiados conocemos cómo aplicarlas y resolvemos todas las dudas al respecto. Por eso, si aún no conoces que dice la Ley de Bienestar Animal, léenos, que te la explicamos.



Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales, que ha entrado en vigor el pasado 29 de septiembre, regula aspectos tan importantes como qué especies pueden ser consideradas animales de compañía, cuáles son las **obligaciones** esenciales que tienen que cumplir las personas con respecto a su animal de compañía, cuánto **tiempo** pueden estar nuestras mascotas **solas** en casa o en balcones y terrazas, o la obligación de suscribir un **seguro obligatorio**, entre otras cuestiones.

¿Puedo dejar a mi mascota en la terraza?

Las mascotas suelen ser fuente de conflicto en nuestros edificios cuando los dueños no cumplen con la normativa establecida. Además de las normas autonómica y locales que es obligatorio cumplir cuando el animal de compañía transita por **elementos comunes** de los inmuebles o las calles y parques, la Ley de Bienestar Animal también recoge lo siguiente:

Está prohibido dejar **animales sueltos** o en condiciones de causar daños en lugares públicos o privados de

“Está prohibido mantener de forma habitual a perros y gatos en terrazas, balcones, azoteas, trasteros, sótanos, patios y similares o vehículos”

acceso público, especialmente en los parques nacionales, cañadas donde pastan rebaños o animales u otros espacios naturales protegidos donde puedan causar daños a las personas, al ganado o al medio natural.

Está prohibido mantener de forma habitual a perros y gatos en **terrazas, balcones, azoteas, trasteros, sótanos, patios y similares o vehículos**.

No se puede dejar sin supervisión a cualquier animal de compañía durante más de **tres días consecutivos**; en el caso de la especie canina, este plazo no podrá ser superior a veinticuatro horas consecutivas.

Se prohíbe tener animales venenosos, reptiles de más de dos kilos –excepto tortugas–, cualquier primate, mamí-

“En el caso de la tenencia de perros y durante toda la vida del animal, la persona titular deberá contratar y mantener en vigor un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros”

feros silvestres de más de cinco kilos o especies amenazadas.

Obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar que su tenencia o circulación ocasione **molestias, peligros, amenazas** o daños a las personas, otros animales o a las cosas.

Evitar que los animales depositen sus **excrementos** y orines en lugares de paso habitual de otras personas, como **fachadas, puertas** o entradas a establecimientos, procediendo en todo caso a la retirada o limpieza de aquéllos con productos biodegradables.

Identificar mediante **microchip** y proceder a la esterilización quirúrgica de todos los gatos antes de los seis meses de edad -salvo los inscritos en el registro correspondiente como reproductores.

La baja de un animal de compañía por **muerte** deberá ir acompañada del documento que acredite que fue **incinerado** o **enterrado** por una empresa reconocida oficialmente para la realización de dichas actividades, haciendo constar el número de **identificación** del animal fallecido y el nombre y apellidos de su **responsable**.

¿Qué tengo que hacer si mi mascota es un perro?

La norma es muy clara al establecer que “la persona responsable de un animal será también responsable de los posibles **daños, perjuicios** o **molestias** que, sin mediar provocación o negligencia de un tercero, pudiera ocasionar a personas, otros animales o cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural, de conformidad

con la legislación aplicable”. Por ello es obligado que:

- Las personas que opten a ser titulares de perros deberán acreditar la realización un **curso de formación** para la tenencia de perros que tendrá una validez indefinida.

- Dicho curso de formación será **gratuito**.

- En el caso de la tenencia de perros y durante toda la vida del animal, la persona titular deberá **contratar** y mantener en vigor un seguro de **responsabilidad civil por daños a terceros**, que incluya en su cobertura a las personas responsables del animal, por un importe de cuantía suficiente para sufragar los posibles gastos derivados.

¿Puedo llevar mi animal de compañía en el transporte público o privado?

Le Ley también es muy clara al respecto: **sí**, siempre que no sea **peligroso** para las personas, otros animales o las cosas, y se cumplan con las normativas **socio-sanitarias** y las condiciones de acceso establecidas por los distintos medios de transporte públicos o privados.

Respecto a los establecimientos públicos y privados, alojamientos hoteleros, **restaurantes** o **bares**, también pueden entrar si cumplen con las condiciones detalladas anteriormente. **Si no se admite la entrada del animal**, el establecimiento público o privado deberá mostrar un aviso que lo indique y que este se vea desde el exterior.

Actualmente, en España hay más de 13 millones de animales de compañía registrados e identificados, pero existen estudios que establecen que solo el 27,7% de los perros que llegan a los centros de acogida están identificados con microchip, y solo un 4,3% en el caso de los gatos -Informe de la Fundación Affinity y el Departamento de Psiquiatría y Medicina Legal de la Universidad Autónoma de Barcelona-.

Con estos datos, existe un importante número de ani-

“No se puede dejar sin supervisión a cualquier animal de compañía durante más de tres días consecutivos; en el caso de la especie canina, este plazo no podrá ser superior a veinticuatro horas consecutivas”

males de compañía que no están identificados, y esto ha fundamentado la aprobación de la Ley de Bienestar Animal, porque tal y como establece la normativa en su preámbulo, “existe un gran número de animales de compañía que no están identificados, con el riesgo que ello supone, tanto para la adecuada protección como para la propia seguridad y salud pública y la conservación de la biodiversidad”.

¿Y a qué sanciones me enfrento si no cumplo la normativa?

- a) Las infracciones leves con apercibimiento o multa de quinientos a diez mil euros.
- b) Las infracciones graves con multa de diez mil uno a cincuenta mil euros.
- c) Las infracciones muy graves con multa de cincuenta mil uno a doscientos mil euros.

¿Y qué mas hay que saber?

1º.- ¿A qué animales afecta la ley?:

Esta ley afecta a todos los animales que conviven con nosotros en nuestras casas y a todos los animales de especies silvestres que están bajo el cuidado humano.

2º.- ¿Cuál es el objetivo de la ley?

Proteger los derechos y el bienestar de los animales de compañía y silvestres en cautividad, detallando sus condiciones de tenencia, luchando contra el abandono y el maltrato y promoviendo la adopción y tenencia responsable.

3º.- ¿Qué especies pueden ser consideradas animales de compañía?

Los perros, gatos y hurones.

Los animales domésticos que se incluyan en el listado que elaborará el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. •

Los animales de producción que se inscriban como animales de compañía por decisión de su titular.

Las aves de cetrería.

Los animales de acuariofilia no incluidos en el catálogo de especies exóticas invasoras ni de especies silvestres protegidas.

Animales pertenecientes a especies silvestres que se incluyan en el listado positivo, que aprobará el ministerio.

Fuente: Ministerio de Asuntos Sociales y Agenda Urbana.

ALMERIA

“III Promoción de Oficiales habilitados”



Las instalaciones de **CAF Almería** acogieron, y ya es la tercera vez, a la “**III Promoción de Oficiales habilitados de despacho**” para examinarse de un durísimo ejercicio tipo test con 100 preguntas que restaban los contestadas mal, con un tiempo máximo de dos horas.

El presidente de CAF Almería, **D Gabriel Oyonarte**, después de darles la bienvenida de nuevo al Colegio, les pidió a todos ese último esfuerzo del curso, a fin de que, sin nervios, contestasen a todas las preguntas ya que le constaba, por los profesores que han impartido el curso, que han sido unos alumnos excelentes y muy participativos en esas cuatro sesiones. Sesiones que han abarcado todas las materias que ven a diario en sus despachos y ahora pondrán en práctica en las Juntas de Propietarios.

ALICANTE

X Curso Francisco Brotons

Se ha celebrado, en la localidad de

Torrevieja (Alicante), la **X Edición del Curso Francisco Brotons** organizado por el Consejo Valenciano (Colegios de Valencia/Castellón y Alicante). En esta ocasión tuvo una duración de sólo una jornada. Numerosas fueron las ponencias, destacando entre otras las impartidas por la Magistrada **Cristina Muñoz**, el consultor **Manuel Rodrigo** sobre la gestión empresarial en el ámbito de la AF o la Mesa redonda sobre diferentes visiones para transformar los despachos con **Víctor Arenas, Pablo Tamayo y Martín Carlos**.

Pero, sin duda, lo más relevante de este año ha sido el incremento notable de inscritos al curso, más de 200 colegiados y la buena acogida que ha tenido el evento por parte de las empresas patrocinadoras. A tenor de lo que se ha analizado, la formación y el compañerismo, siguen siendo un valor para nuestra profesión muy cotizado.

Jornada de Formación “Cómo lidiar con propietarios manipuladores”

La jornada estuvo impartida por



Silvia García, experta en temas de comunicación y habilidades comerciales y negociadoras. Fue una mañana eminentemente práctica y

muy enriquecedora para los colegiados participantes. Enhorabuena a la ponente, así como al **Gabinete de Estudios del CGCAFE** por proporcionar este tipo de cursos tan interesantes para la profesión.

ARAGON

Cambio de presidente y renovación de la junta de gobierno



Una vez finalizado el proceso electoral, se celebró, en la sede colegial, el acto de toma de posesión y jura de cargos de los nuevos miembros de la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón y el cambio de presidente.

Tras 25 años como presidente, **Miguel Ruiz Lizondo**, dejó su cargo y se produjo el traspaso de poderes al que a partir de ese momento presidirá la institución, **Germán Pardiñas Ortín**.

Para **Germán Pardiñas Ortín**, que ocupaba el puesto de vicepresidente primero de esta corporación, el relevo en la presidencia es “un honor y una responsabilidad que asumo con compromiso, entusiasmo y humildad”.



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



Como responsable del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, se compromete a trabajar incansablemente, junto al resto de la Junta de Gobierno, para fomentar la **formación continua** de los colegiados, promover buenas prácticas en la administración de las comunidades de propietarios y contribuir al desarrollo de políticas públicas que beneficien al conjunto de la sociedad.

La nueva **Junta de Gobierno** queda configurada de la siguiente manera:

Presidente

D. Germán Pardiñas Ortín.

Vicepresidenta 1ª

D.ª Verónica Ruiz Herrera.

Vicepresidenta 2ª

D.ª M.ª Antonia Bielsa Blas.

Vicepresidenta 3ª

D.ª Margarita Rigo Vallbona.

Secretario

D. Ángel Calavia Ginés.

Tesorero

D. Pablo Saldaña Medina.

Contadora Censora

D.ª Eva M.ª Santamalia Cáncer.

Vocales

D. José Luiz González Díez.

D.ª Beatriz González Bosque.

D.ª Diana María Senao Landívar.

D. David Rodrigo Tajada.

D. Celso Mostacero Fernández.

D. Antonio Calvo Rodrigo.

D.ª M.ª Luisa Polo Balen.

D. Carmelo Lozano Enciso.

D. Fernando Piazuelo Cebrián.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón quieren dar las gracias a los miembros de la anterior Junta Directiva, que tan

brillante trabajo han realizado y cuya espléndida labor, merece ser públicamente reconocida: **D. Miguel Ruiz Lizondo, D. Carlos de Miguel Cabeza, D. Javier Crespo Jordán y D. Carlos Gascón Logroño.**

BARCELONA Y LERIDA

¡El Camino de Santiago llega a tierras catalanas!

El Col·legi d'Administradors de Fin-



ques de Barcelona-Lleida organizó un pequeño tramo del **Camino de Santiago** dividido en dos etapas: Montserrat y Collserola. Los **AFcaminantes** pudieron disfrutar de unos días maravillosos rodeados de paisajes increíbles, gastronomía deliciosa y una compañía inmejorable.

El jueves 12 fue el día de encuentro entre todos los participantes y se organizó una visita a la majestuosa Sagrada Familia. El viernes 13 es cuando se dio el pistoletazo de salida a la primera etapa, rumbo al Monasterio de Montserrat, un lugar, sin duda, repleto de espiritualidad, historia y naturaleza. Y qué decir de su montaña de Montserrat, ¡gran símbolo de Cataluña!

El sábado hicieron una ruta por Collserola hasta la Basílica del Tibidabo. Durante el camino, pudieron disfrutar de diferentes visiones de Barcelona: desde la Barcelona Industrial hasta la Barcelona Modernista. Todo esto a través de una infinidad de paisajes espectaculares repletos de vegetación, fuentes, cuevas neolíticas y arquitectura... un entorno inolvidable.

Pero no solo consistió en andar y sudar, ya que durante estos días compartieron comidas exquisitas amenizadas con el canto de la Coral del CGCAFE. También visitaron la Bodega Torres, bailaron y, sobre todo, ¡rieron mucho y mucho!

Una mención especial a los patrocinadores, que sin ellos todo esto no hubiera podido ser posible. Gracias a Conversia, Factor Energía, Ferrer & Ojeda, Banco Sabadell y Grupo Mutua de Propietarios.

Estamos seguros de que ha sido una experiencia inolvidable y más pudiéndola compartir entre todos los caminantes que ya formamos una gran familia.

CADIZ

Celebrado con éxito en Ceuta el V Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión 'Paco Gil'

Los administradores de fincas colegiados de Cádiz y Ceuta no falta-

ron al “**V Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión ‘Paco Gil’**”, una cita formativa esencial para los administradores de fincas colegiados y que en esta edición se celebró durante dos días en **Ceuta**.



Con el tema ‘**Productividad e Innovación tecnológica en la administración de fincas**’, el evento tuvo lugar en la ciudad autónoma los pasados días 20 y 21 de octubre. Una cita que constó de dos jornadas en las que los profesionales colegiados de la administración de fincas disfrutaron de ponencias de especial interés para el sector.

Con el patrocinio de LAE Homes y Pulso Energía, el viernes 20 de octubre los administradores de fincas colegiados aprendieron sobre ‘Centralitas virtuales’, de la mano de Alfonso Gómez Martínez, administrador de fincas colegiado, en una jornada que abrió Alejandro Ramírez Hurtado, consejero de Fomento, Medio Ambiente y Servicios Urbanos de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

La primera jornada arrancó con la ponencia ‘**Inteligencia Artificial como ayudante en el despacho**’,

ofrecida por **Víctor Arenas** (AAFF y CEO de Fynkus). Tras un descanso, **Fran Martínez**, AAFF y CEO de “Fincas Cholo”, habló de los Hábitos del administrador de fincas de alto rendimiento.

Además, la cita formativa contó también con un programa paralelo, en el que AAFF y acompañantes conocieron mejor Ceuta. Visita guiada a la Puerta Califal o al Monte Hacho, cena, guía por la ciudad... el evento sirvió también para descubrir todos los encantos de la ciudad autónoma.

CANTABRIA

Ruiz-Capillas, reelegido presidente del colegio de administradores de fincas de cantabria



Alberto Ruiz-Capillas ha resultado reelegido presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA) toda vez que la candidatura que encabezaba ha sido la única presentada a las elecciones, previstas inicialmente para finales de diciembre.

Ruiz-Capillas capitaneará hasta 2027 y por cuarto mandato consecu-

tivo una Junta de Gobierno con cinco mujeres y cuatro hombres que ya venían ejerciendo distintos cargos en el máximo órgano colegial, sin bien varios de ellos estrenarán ahora responsabilidades.

Así, el nuevo organigrama de la Junta de Gobierno del CAFCA queda configurado de la siguiente forma: Vicepresidenta, **Rut García**; Secretario, **Juan Bautista Sañudo**; Tesorera, **Belén Gil**; Contador-Censor, **Francisco Javier de la Hoz**; Vocal 1º, **Francisco Gutiérrez**; Vocal, 2º, **Marta Mora**; Vocal 3º, **Isabel Arenas**; Vocal 4º, **Silvia Fernández**; y Vocal 5º, **Luis Alberto Leonardo**. Además, entran como suplentes **Eduardo Macho**, **Rosa Villegas** y **María del Carmen Muela**.

Entre los principales **retos** de Ruiz-Capillas, que representa a un colectivo de cerca de 300 profesionales, destacan la creación de la figura del administrador de fincas de oficio en la futura Ley de Vivienda de Cantabria, la promoción de nuevos convenios de colaboración con el Gobierno de Cantabria y los ayuntamientos de la región y la formación continúa de los colegiados.

Además, el presidente del CAFCA trabajará intensamente para culminar la implantación de la **plataforma CONECTA** y facilitar el desarrollo del Plan Estratégico de Comunicación del Consejo General, que él mismo dirige como coordinador de la correspondiente Comisión.

JAEN

Técnicas de comunicación



Silvia E. García García, consultora a nivel nacional e internacional con más de 34 años de experiencia en asuntos de neurolingüística y Técnicas de Comunicación y Gestión del Estrés, nos brindó su sabiduría en un taller único titulado “**Límites de la Empatía y Estrés Emocional en el Trato con los Propietarios**”. Fue una oportunidad invaluable para nuestros colegiados, quienes se sumergieron en el mundo de la comunicación efectiva y la gestión del estrés en el ámbito que nos concierne.

Además, en este enriquecedor encuentro, nuestros colaboradores de **Conversia** nos brindaron una charla informativa sobre “CAE y las obligaciones legales para comunidades de propietarios”, proporcionando a nuestros miembros información vital para su desempeño profesional.

Después de una jornada de aprendizaje y crecimiento, concluimos con un pequeño cóctel que nos permitió estrechar lazos y fortalecer nuestra red de contactos. Este evento

no habría sido posible sin el apoyo constante de nuestros patrocinadores, Otis y Conversia Consultoría, y, por supuesto, sin la participación de nuestra destacada ponente, Silvia E. García García.

LAS PALMAS

VI Jornadas Jurídicas en Canarias



El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas ha organizado las VI Jornadas Jurídicas en Canarias.

Enfocadas a la excelencia y formación profesional, las VI Jornadas Jurídicas cumplen el objetivo de mantener actualizados a los administradores de fincas colegiados. El evento de proyección nacional ha sido un éxito rotundo, con la asistencia de 77 colegiados de diferentes partes de España.

Durante las jornadas se trataron temas de rigurosa actualidad que competen en la labor de los administradores de fincas en su día a día. Las ponencias fueron inauguradas el viernes 27 de octubre con la participación de Miriam Méndez Pérez,

letrada de la Administración de Justicia, que se centró en un tema de crucial importancia para los administradores de fincas colegiados que no es otra que tratar con “La deuda de morosos”.

La segunda ponencia estuvo a cargo de María José Andrade Santana, Juez adscrita al TSJ de Canarias. Su charla versó sobre “La comunidad de propietarios frente a la ley de prevención de riesgos laborales, coordinación actividades empresariales y responsabilidad laboral”.

Las VI Jornadas Jurídicas con la ponencia de Juan Avello Formoso, Magistrado-Juez Decano Exclusivo del partido judicial de Las Palmas, quién abordó el efecto de “La ley de segunda oportunidad” en las comunidades de propietarios.

El punto final de las Jornadas estuvo a cargo de José Ramón García Aragón, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia de Las Palmas de GC, con la ponencia “Los Okupas en elementos privativos y elementos comunes”.

Un año más, las Jornadas han ofrecido un valioso espacio de aprendizaje, formación y networking para los profesionales del sector. Las diversas ponencias y la experiencia de los destacados ponentes enriquecieron los conocimientos y la comprensión de los temas legales de relevancia actual. Así mismo, la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas, Rosario Molina;

aprovechó la ocasión para anunciar el VI Encuentro Canario de Administradores de Fincas que organizará el Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas en el mes de octubre del 2024 y que también tendrá el carácter nacional.

MADRID

Acto de entrega de Menciones Honoríficas 2023



Ha tenido lugar en CentroCentro, el auditorio del Palacio de Cibeles, el tradicional acto de entrega de las Menciones Honoríficas 2023 del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

Este evento, que contó con el patrocinio conjunto de Grupo GTG, José Silva Correduría de Seguros y Vecinos con Corazón, y estuvo amenizado por el cuarteto Blaukamara, reunió a cerca de 250 asistentes, entre administradores homenajeados y familiares.

La presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, inauguró este evento, destacando la histórica labor de los administradores de fincas colegiados,

en la mejora de la **convivencia** y la calidad de vida en las comunidades de propietarios, desde la primera Iniciativa Legislativa Popular aprobada en España, que promovieron para poner freno a los problemas de morosidad en las comunidades, hasta el momento presente, como agente clave para la rehabilitación energética de edificios.

Tras su intervención, dio paso al delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, **Álvaro González**, quien, además de felicitar a los galardonados con las Menciones, manifestó el **importante papel** que tiene el administrador de fincas en el ámbito inmobiliario y el compromiso de colaboración que siempre ha tenido en el Colegio en las políticas y planes de vivienda puestos en marcha por el Consistorio.

Tanto el delegado como la presidenta hicieron entrega de las Menciones Honoríficas a la Trayectoria Profesional a los administradores **Ramiro Gómez** y **Pedro González**, que recogieron sendas esculturas que representan la estrella de los triunfadores y el edificio y las llaves, símbolos de la buena administración.

Seguidamente, **Jesús Santidrián**, coordinador de la Comisión de Eventos y Menciones Honoríficas, dio lectura de los administradores galardonados con las medallas por **sus 40 y 25 años en el ejercicio de la profesión**, así como de los co-

legiados de honor, que recogieron además un diploma acreditativo de manos de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio.

Los patrocinadores de este evento, representados por **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, y **Diego Silva**, director Técnico de José Silva Correduría de Seguros, felicitaron a los homenajeados y presentaron, a través de un vídeo, el proyecto “Vecinos con corazón”, que nació hace un año para favorecer la instalación de servicios cardioprottegidos en comunidades de propietarios.

Los galardonados y sus familiares pudieron departir en un vino español, que sirvió como colofón del acto de entrega de las Menciones Honoríficas 2023.

MÁLAGA Y MELLILLA

Úbeda acoge el XXXII Curso Francisco Liñán con emoción y asistentes de toda España



La ciudad de Úbeda, Patrimonio Histórico de la Humanidad, acogió los días 10 y 11 de noviembre

el ‘**XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán**’ al que asistieron 120 profesionales de toda España en un evento que aglutinó formación, cultura... y momentos bastante emotivos.

Como es habitual, **Francisco Liñán**, presidente de Honor del CAF Málaga, dio por inaugurado el curso que lleva su nombre en un acto que contó con la participación de **Javier Barajas**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, **Manuel Díaz**, presidente del comité organizador del Curso; **Fabian Huguet**, secretario del Consejo General; **José Feria**, presidente del Consejo Andaluz, y el propio **Francisco Liñán**, quien terminó su intervención con una larga ovación de todos los presentes.

En el apartado formativo, esta trigésima segunda edición contó con ponencias jurídicas, técnicas y de desarrollo profesional. Así, como ha venido siendo habitual desde sus inicios, la primera sesión corrió a cargo del abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Francisco González Palma**, quien analizó los primeros 18 meses de la última reforma de Ley de Propiedad Horizontal (Ley 10/2022).

Un tema que también despertó mucho interés fue la ciberseguridad en los despachos de la administración de fincas, impartido por **Ainoa Celaya**, ingeniera en telecomunicaciones y Máster en Seguridad y Aná-

lisis Forense, ofreció las claves para mantener protegidos los sistemas informáticos, así como el procedimiento que debe seguirse si se sufre un ciberataque.

La primera jornada terminó con una actividad sorpresa que trasladó a muchos de los asistentes a los años ‘80 y ‘90 con la reproducción del famoso concurso televisivo ‘1, 2, 3’, pero con una curiosa adaptación a la administración de fincas.

La jornada del viernes se inició con una nueva ponencia de ámbito jurídico: ‘Los ruegos y preguntas en una reunión de Comunidad de Propietarios. Cuál es la función del Administrador de Fincas’, impartida por **Ana Bozalongo**, asesora jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona; y terminó con la analista en comunicación no verbal, **Sonia El Hakim**, quien expuso técnicas para ayudar a gestionar a los vecinos complicados en una comunidad de propietarios.

Pero este Curso Francisco Liñán era especial también porque recientemente se celebró el **90 cumpleaños de Francisco Liñán**. Y así se quiso conmemorar durante la cena en una pequeña sorpresa al propio Presidente de Honor quien sopló las velas de una tarta en recuerdo de tan importante efeméride mientras todos los presentes le cantaban cumpleaños feliz. Además, se le obsequió con un recuerdo especial de este momento.

Por otro lado, el XXXII Curso Francisco Liñán sirvió también para descubrir dos ciudades joyas del Renacimiento. Además de un completo programa de acompañantes, todos los asistentes pudieron disfrutar de sendas visitas guiadas a los centros históricos tanto de Úbeda como de Baeza.

TARRAGONA

Jornadas Jurídico/ Fiscales



El Colegio ha desarrollado unas Jornadas Jurídicas y Fiscales contactado para ello con ponentes de relevancia.

El primer día fue a cargo del **Joan Perarnau**, presidente de la Audiencia Provincial de Tarragona el título de su ponencia: “La obligación de los propietarios a contribuir en los gastos comunitarios (ordinarios y extraordinarios). Sistema de imputación de gastos.”

Para el siguiente día de la Jornada contamos con **Blanca Pujol**, Inspectora de la Agencia Tributaria de la Delegación de Tarragona y trató: “Obligaciones de las Comunidades de Propietarios con la Hacienda Pública.”

Cerro el ciclo **M. José Osuna**, Fiscal jefe de la Audiencia Provincial de Tarragona, con una ponencia que habló de: “La Responsabilidad penal de los AFC en el ejercicio de sus funciones.”

TENERIFE

Queja por la insuficiente dotación en Canarias de los fondos Next Generation



El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife expresó **públicamente** su frustración por lo que ha ocurrido en Canarias con los fondos Next Generation para la rehabilitación energética de edificios. El pasado septiembre, el presidente, **Luis García**, y el agente rehabilitador **Patxi Padura**, asesor del Colegio, cuestionaron en una concurrida rueda de prensa tanto la insuficiente dotación presupuestaria para los programas (P3 y P5), como el retraso del Instituto Canario de la Vivienda en gestionar los expedientes en tiempo y forma. En total: más de 200 personas involucradas en el trabajo del Colegio y

más de 400 solicitudes de comunidades sin saber si van a poder recibir las ayudas previstas.

A continuación, se solicitó una reunión con el consejero canario de Vivienda para trasladarle la queja por los escasos 11 millones de euros destinados a la rehabilitación de edificios residenciales, conocer la situación de las comunidades aspirantes a las ayudas y los planes del Ejecutivo para poder cumplir con los objetivos de ahorro energético, eficiencia, confortabilidad y accesibilidad de nuestros edificios.

El Consejo Canario participa en la consulta pública sobre el futuro proyecto de ley de vivienda turística

El Consejo Canario de Colegios de Administradores de Fincas ha participado en la Consulta Pública del Ejecutivo canario sobre el futuro proyecto de ley regulador del uso turístico de la vivienda en las islas.

El Consejo **apoya** la vivienda vacacional, ya que contribuye significativamente a la mejora de la **economía** en las islas, dinamiza el sector turístico y enriquece la oferta turística con precios eficientes, calidad y profesionalidad en los servicios.

En su escrito, el Consejo defiende los derechos inherentes a la propiedad, aboga por mantener la normativa vigente y, llegado el caso, pide que la futura ley proteja tanto a propietarios como a consumidores. También se manifiesta en contra de

las regulaciones municipales dispersas.

VALENCIA Y CASTELLON

Sebastián Cucala: 'Aumentan los alquileres por habitaciones, una modalidad más económica, pero con pocos controles'



En Hoy por Hoy Locos por Valencia Cadena Ser entrevistan a Sebastián Cucala, presidente Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, y voz autorizada para ilustrarnos sobre la problemática de un tipo de alquileres que cada vez se da más en las grandes ciudades como València.

El **incremento** del precio de los arrendamientos está provocando un aumento de esta modalidad de alquiler. Más aun, siendo una forma de que muchos propietarios eludan la nueva **Ley por el Derecho a la Vivienda**, evitando la limitación de plazos de alquiler y revisión de precios.

Un tipo de alquiler que se regula por el Código Civil sin someterse a

otro tipo de controles, pudiendo realizarse contratos por periodos inferiores a los que establece la Ley y, además, una vez finalizado ese contrato, permite subir los precios sin ningún tipo de límites. Una modalidad que, según el presidente, provoca en muchas ocasiones **la sobreexplotación** de un inmueble albergando a un elevado número de inquilinos.

Se trata de un fenómeno que está aumentando en València y su área metropolitana, dado el incremento de los precios de los alquileres. O lo tomas o lo dejas. Además, esta modalidad de alquiler no suele gustar a las comunidades de propietarios por el trasiego de gente que ello implica y que, en ocasiones, no cuidan debidamente las zonas y servicios comunes, aunque tampoco se puede generalizar.

Como vemos se trata de otra forma de **esquivar** la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda y sus derechos y limitaciones.



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

AGENDA “ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2024”

BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ejemplar/es de la Agenda “Administración de Fincas 2024” a 36,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).



Remito copia de la transferencia bancaria realizada el día a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander nº E564-0049-6702-68-2816034066

Nombre y Apellidos

Nombre de la Sociedad

Teléfono

E-mail

Dirección

C.P. Población

Provincia

Nº Colegiado

DNI/NIF



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



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?



900 365 007
www.eninter.com



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