

**PRIMERA PLANA:
EL ACOSO AL ADMINSTRADOR DE
FINCAS: ESPECIAL REFERENCIA AL
“BLOCKING”**

**ESPECIAL
ARBITRAJE EN LA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**LA VENTA CON ALQUILER, RENTA
VITALICIA Y LA HIPOTECA INVERSA**



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



En las ciudades del futuro nuestra profesión tendrá que seguir ofreciendo todas estas garantías a la ciudadanía, además de todas aquellas que vayan surgiendo en las próximas décadas, colaborando con otras profesiones y la administración pública para que los entornos que habitamos sean, cada vez, más seguros y sostenibles.

Los profesionales inmobiliarios se enfrentan a una multiplicación constante de las **leyes** y a unos reglamentos cada vez más complejos que emanan de Europa. Algunos ejemplos recientes se encuentran en la **legislación medioambiental** de la gestión de residuos o los requisitos de **eficiencia energética**, entre otros. La protección de los **consumidores** es un tema candente para muchos legisladores, y también para nuestro colectivo, por lo que hemos participado aportando iniciativas para mejorar estos servicios y conociendo las distintas leyes europeas que son o van a ser de aplicación en España.

Nuestra profesión requiere un conocimiento de las distintas normativas que inciden sobre nuestra actuación profesional, que son muchas y muy diferentes, y hay que saber **informar** sobre ellas y aplicarlas, y esto siempre hay que saber gestionarlo, básicamente, ante situaciones de crisis como la

“El futuro de las profesiones está y estará muy condicionado por cómo apliquemos las nuevas tecnologías a nivel profesional, colegial y, fundamentalmente, de la relación con los ciudadanos”

COVID-19 o la crisis energética. Por ello, estamos trabajando en un **Protocolo de Actuación** ante grandes crisis que requieren un modo diferente de actuar **laboral, social y emocionalmente**, analizando qué se hizo y en qué se puede mejorar en un futuro. Para poder dar respuesta al día a día, es fundamental enseñar y trabajar las **habilidades emocionales** de nuestros colegiados/as, porque tienen que afrontar situaciones sociales complejas que pueden dificultar la convivencia en los edificios, fundamentalmente, en situaciones de **crisis** como las que hemos comentado.

El futuro de las profesiones está y estará muy condicionado por cómo apliquemos las nuevas tecnologías a nivel profesional, colegial y, fundamentalmente, de la relación con los ciudadanos. Pero estos cambios tan profundos y **novedosos** han de contribuir a que la información y la formación sigan siendo de la máxima **calidad**, porque consideramos que formatos tan innovadores como los que estamos analizando, con sus reglas y normas propias a nivel co-

municacional, no han de ir en detrimento del **contenido** que se ofrece a los consumidores y usuarios, sino al revés, han de ser, tanto en el modo de comunicar como en lo que se comunica, **excelentes**.

Para responder a todos los temas planteados, el CGCAFE aprobó su **Plan Estratégico**, donde se plantean los objetivos fundamentales para los próximos años, estructurado en la regulación de la **profesión**, relaciones institucionales, formación, innovación y nuevos servicios, comunicación, deontología, estrategia internacional y acción social.

Toda organización debe establecer sus objetivos y la forma de alcanzarlos, y el CGCAFE ha adquirido una **dimensión y nivel de actividad** que determinó la necesidad de abordar un Plan Estratégico con el fin de lograr mejoras para los Administradores de Fincas colegiados, la defensa de los derechos de la ciudadanía en materia de vivienda, y el máximo reconocimiento social para la profesión ●

SUMARIO



Entrevista a Ana Moreno, Asesora Jurídica del CGCAFE

El CGCAFE ha realizado una encuesta entre las administradoras de fincas para conocer si el género supone algún tipo de discriminación en su actividad profesional y su acceso a los órganos de representación colegial, en la que ha participado Ana Moreno, quien, en esta entrevista, analiza los datos obtenidos en esta encuesta,



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

12

ENTREVISTA

18

PROPIEDAD HORIZONTAL

24

ESPECIAL

37

ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

NOS INTERESA

54

NOTICIAS COLEGIALES

58

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

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

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

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

Impresión: Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es

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

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



INVERPOINT y el CGCAFE firman Convenio de Colaboración

INVERPOINT y el **CGCAFE** han suscrito un convenio de colaboración que tiene como objetivo ofrecer a los Colegios de Administradores de Fincas y sus colegiados/as, un servicio unificado y profesional que facilite el proceso de **renovación generacional** conservando la esencia y valores tradicionales del colectivo.

En palabras de **Jorge Hernández** -Inverpoint-, este convenio es muy importante porque se quiere asegurar un relevo generacional en los negocios de los administradores de fincas y, además, “los administradores podrán acceder a un asesoramiento profesional para la transmisión de su negocio **pudiendo** lograr las mejores condiciones de precio y garantía de cobro posible”.

En virtud del convenio suscrito, **INVERPOINT** y el **CGCAFE** cooperarán para que los administradores de fincas que se planteen su relevo generacional, cuenten con el mejor asesoramiento profesional para que puedan dar este paso con la mayor tranquilidad posible.



Jorge Hernández y Pablo Abascal

EXPERIAN: Convenio contra la morosidad

Experian ha firmado un acuerdo con el CGCAFE para incorporar a su bureau la visibilidad de la mora de comunidades de propietarios y alquileres. El nuevo **Bureau de Comunidades de Propietarios** incorporará su información al Bureau de morosidad líder de la banca, **BADEXCUG**, que se convierte en el único fichero de España con visibilidad sobre morosidad en las comunidades de propietarios.

La **morosidad** es un problema que antes de la pandemia ya afectaba al 38,43% las comunidades de propietarios y que en nuestro país ascendió a 1601,23 millones de euros en 2017, según el último **Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios** publicado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-

El Bureau de Comunidades de Propietarios incluirá las operaciones morosas del sector mediante una **base de datos** enriquecida con la morosidad gestionada por los Administradores/as de Fincas, que actuarán por cuenta o interés de las propias comunidades de propietarios. Al



hacer visible estas deudas, **las entidades financieras que consulten el fichero podrán limitar el acceso al crédito al deudor.**

Los Administradores de Fincas tendrán a su disposición una solución que incentiva el recobro a los morosos de las comunidades de propietarios, al exponer su deuda a todas las entidades bancarias, financieras, y de otros sectores que consultan el Bureau de Experian, BADEXCUG. De esta forma, las entidades pueden **consultar una nueva tipología de impago, que hasta el momento no estaba visible**, convirtiéndose en una alerta temprana.

Renovación del Convenio con UTE

El **CGCAFE** y **José Silva Correduría de Seguros, S.L.-UTE-** han firmado un convenio de colaboración para ofrecer diseño, **asesoramiento**, comercialización y gerencia de riesgos, de programas de seguros y gestión de pólizas para la cobertura de riesgos de los administradores/as de fincas, Colegios Profesionales, comunidades de propietarios y otros riesgos afines.

Con este Convenio, **UTE** prestaría asesoramiento y servicios en las materias de su especialización, disponiendo su organización empresarial de todos los elementos materiales y personales necesarios para el cumplimiento de dicho objetivo.

UTE gestiona los productos de forma integral, dan servicio de suscripción de riesgos, gestión de los contratos y análisis objetivo, y propone la solución más adecuada a cada necesidad aseguradora, ocupándose de todas las gestiones



Alejandro Marín, José Silva, Pablo Abascal y Jordi Ferrer

durante la vida de una **póliza o programa de seguro**, un plan de trabajo personalizado en cada caso, muy adecuado a las necesidades del administrador de fincas, sus Colegios Profesionales y las comunidades de propietarios.



El día del **Administrador de Fincas**

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

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

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

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

eldiadeladministrador@multienergia.es

Siempre a tu lado

Desde 2014 trabajando junto al colectivo

Productos y tarifas hechos a tu medida

Lo que necesitas

ofertas@multienergia.es

900 73 00 20



CONECTA: Simplifica tus gestiones de la forma más eficiente

Conecta, la innovadora plataforma digital desarrollada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, se convertirá en el único canal para realizar trámites a partir del **1 de marzo** de 2024. Esta implementación busca **agilizar los procesos de colegiación y mejorar la transparencia** en la gestión.

Conecta unifica y protege los datos digitales de Colegios y Despachos, facilitando la gestión

y la integración segura con distintas herramientas.

Conecta, creada por y para los Administradores de Fincas, tiene como objetivo **simplificar la comunicación entre Consejo, Colegios y Colegiados**. Esta herramienta no solo acelera los trámites censales, sino que también permite **gestionar comunidades, empleados y proveedores** de manera eficiente. Con su implementación, se abre un nuevo horizonte en la **profesionalización** y la **transformación digital del sector**.

Es tu momento

**iconectate
al cambio!**

A partir del **1 de marzo**
Conecta será el **único canal** para realizar
los **trámites censales** desde tu Colegio.

Regístrate ahora en: conecta.cgcafe.org



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España



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



...Y otros actos del CGCAFE en titulares:

Reunión con representantes de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana del Congreso



El CGCAFE se ha reunido con la presidenta de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana, **Isabel Borrego**, acompañada de **Sol Cruz Guzmán**, **Juan Mesquida**, **Cristina Aguera** y **Miguel Ángel Sastre**, todos del Grupo Parlamentario Popular y miembros de la citada Comisión. También se celebró reunión con **Pere Huguet**, diputado del Grupo Popular y vicepresidente de la Comisión Mixta Congreso-Senado para la Coordinación y Seguimiento de las Estrategia Española para alcanzar los objetivos de Desarrollo Sostenible. A ambas reuniones asistieron por el CGCAFE, **Pablo Abascal** -presidente-, **Fabián Huguet** -secretario-, **Rafael del Olmo** -Colegio de Sevilla-, y **Carlos Domínguez** -secretario general del CGCAFE-.

Reunión con el Presidente de la Comisión de Vivienda del Senado

El CGCAFE también se ha reunido en el Senado con **Francisco Bernabé**, presidente de la Comisión de Vivienda, a la que asisten **Fabián Huguet** y **Carlos Do-**



mínguez, secretario y secretario técnico, respectivamente, del CGCAFE.

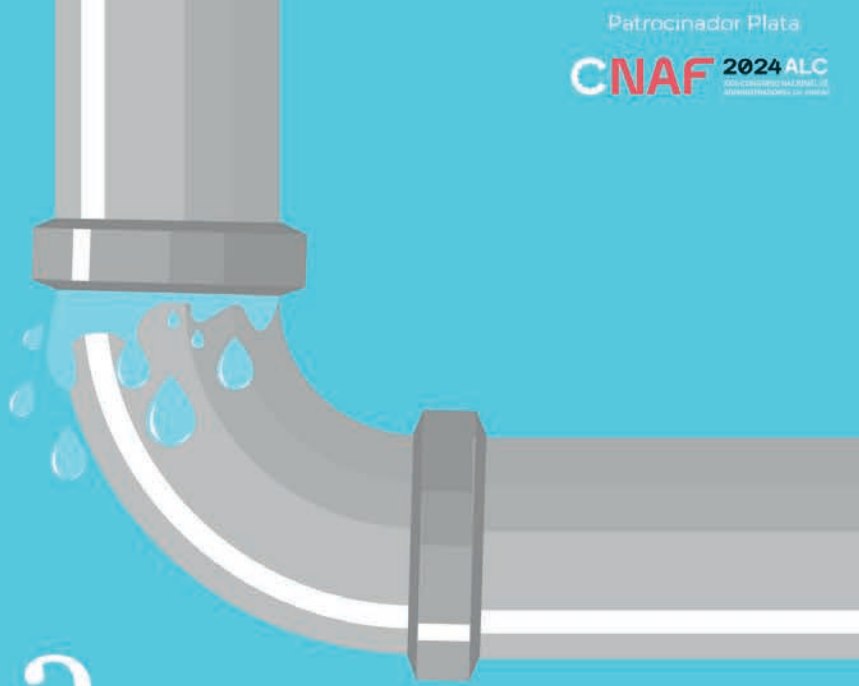
Reunión con el Secretario de Estado de Justicia



Otra reunión se ha mantenido con el secretario de Estado de Justicia, **Manuel Olmedo**, a la que asisten, en representación del CGCAFE, **Fabián Huguet** -secretario-, **Carlos Domínguez** -secretario técnico-, **Salvador Díez** -Colegio de Valladolid- y **Noelia Mochales** -Colegio de Madrid-

En todas estas reuniones se trataron diversos temas, entre ellos, la aprobación de una **nueva Ley de Propiedad Horizontal**, que fue muy bien acogida por los representantes de los Grupos Parlamentarios y por la secretaria de Estado de Justicia del Ministerio de Justicia.

¿Otro siniestro?



En **CMS Comunidades**, una **correduría diferente**, sabemos que los siniestros en comunidades de propietarios son frecuentes. Por eso ofrecemos una solución completa que te ayudará a **ahorrar tiempo y asegurar la tranquilidad** de tus vecinos.

Desde el momento en que el administrador da parte de un siniestro, en CMS Comunidades nos

ponemos manos a la obra. Hablamos con el vecino, supervisamos a peritos y gremios, y agilizamos todos los trámites. Además contamos con un servicio de protocolo de defensa y reclamaciones, atención 24 h y asesoramiento especializado.

Escanea ahora el código QR y del próximo **siniestro, nos encargamos nosotros.**



**Empieza
a ganar
tiempo**

cmscomunidades.es

CMS comunidades

Una correduría **diferente.**



El acoso al Administrador de Fincas: Especial referencia al “blocking”

Con alguna frecuencia escucho, en la asesoría jurídica, quejas preocupadas de administradores de fincas sobre conductas ofensivas por parte de integrantes de las comunidades, que concretan en reiteradas llamadas telefónicas crispadas, correos electrónicos ofensivos o amenazantes, mensajes colocados en el ascensor de la comunidad descalificando al administrador/a, violencia verbal, e incluso visitas presenciales al despacho con maneras broncas y vejatorias. Todo ello patentiza situaciones de acoso reiterado al profesional con la única finalidad de irritarle, asustarle y provocar su renuncia al cargo.

ANA BOZALONGO ANTOÑANZAS

Abogada, Asesora Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona.

Entiendo que esta situación debe tratarse a nivel corporativo por la importancia que este tipo de conductas tiene en la vida profesional y personal de quien lo sufre. Hay que tener en cuenta que el hostigamiento del que hablamos es **insistente** y reiterado, es decir, no es episódico y sí continuado, hasta el punto de que el administrador/a se ve obligado a cambiar sus rutinas e incluso a plantearse **dimitir** del cargo con tal de no tener que enfrentarse a la presión diaria de ese propietario, lo que puede suponer para la víctima entrar en escenarios de **ansiedad**, estrés o depresión.

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



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



El propietario que intimida al profesional con amenazas, escritos o con visitas reiteradas a su despacho, también intentará perjudicarlo presentando, seguramente, quejas ante la **Comisión Deontológica** del Colegio de Administradores de Fincas. El patrón de todas esas denuncias suele ser semejante en la mayoría de los casos: la calificación de los hechos que relata como “falta muy grave”, apuntando incluso en su escrito la sanción que corresponde aplicar por el Colegio, es decir, “la **inhabilitación** del profesional para el ejercicio profesional”. Es por tanto paradójico que este tipo de persecución se potencie, en ocasiones, utilizando el acosador a los colegios profesionales mediante **denuncias** y quejas infundadas, sabiendo que la Comisión Deontológica debe, forzosamente, abrir el pertinente expediente informativo para calificar si procede o no **incoar** un posterior expediente sancionador. Esto obliga a trasladar los hechos denunciados al administrador/a para que **alegue** lo que considere pertinente a su derecho, ahondando de esa forma en la sensación de **hostigamiento** que refiere el profesional cuando acude al Colegio para informar sobre lo que realmente sucede.

Conflictos vecinales

Analizando ese tipo de conductas, que sistemáticamente terminan con su archivo tras la necesaria tramitación colegial, suelen comenzar con la **insatisfacción** del **acosador** ante un problema personal que le afecta y que, en la mayoría de los casos, pretende convertirlo en comunitario a través de la colaboración activa del administrador/a. Podemos pensar en una humedad que no es generada por un elemento común sino privativo, y donde, casualmente, quien la produce no tiene **seguro en su vivienda**; o por ruidos de terceros, en cualquiera de sus variantes, donde el perjudicado exige no solo una acción inmediata sino efectiva del profesional; o los **ladridos del perro** del vecino que, a juicio del denunciante, debe desaparecer del edificio; y así hasta el infinito porque los **conflictos vecinales** cada vez aumentan más en cantidad y en diversidad de causas.

Hay que decir, no obstante, que esta simplificación no siempre es tan generalista porque, en un mínimo porcentaje la causa del hostigamiento puede provenir de un **desorden social** o psicológico del acosador, que le lleva a focalizar en el profesional las consecuencias de



“El propietario que intimida al administrador con amenazas, escritos o con visitas reiteradas a su despacho, también intentará perjudicarlo presentando, seguramente, quejas ante la Comisión Deontológica del Colegio de Administradores de Fincas”

esas disfunciones, lo que en ese caso precisará de otras **soluciones** más emparejadas con la intervención de los servicios sociales municipales o de otras medidas que escapen a la finalidad de este artículo.

Continuando pues con el relato, la falta de respuesta inmediata del administrador o de las soluciones que el acosador pretende imponer, desembocan, primero, en su **enfado** para pasar, seguidamente, al rechazo de la gestión del profesional que tachará, inicialmente, de incorrecta y, posteriormente, de **incumplimiento** de sus funciones. En el tracto siguiente el acosador comenzará una vehemente campaña de **desprestigio** del administrador encaminada a provocar su **cese** o revocación en el cargo, surgiendo los escritos, llamadas, correos y la presencia constante en el despacho exigiendo **revisar** facturas, extractos bancarios, e incluso imponiendo las actuaciones que debe seguir el administrador en el cumplimiento de sus funciones.

¿Qué puedo hacer ante quién me acosa?

Llegados a este punto, viene la pregunta que el afectado hace sistemáticamente en las asesorías colegiales: **¿Qué puedo hacer ante ello?**

La recomendación inicial es que **recopile** los correos electrónicos, WhatsApp, mensajes en redes sociales, relación de llamadas telefónicas, testigos, escritos, fechas de las visitas acosadoras al despacho, eventuales expedientes colegiales archivados y cuantos otros medios de **prueba** considere con los que poder acreditar que está padeciendo, de forma continuada, ese hostigamiento, lo que incluye eventuales **certificados médicos y psicológicos** si la situación ha provocado la necesidad de buscar este tipo de asistencia.

En **segundo lugar**, es aconsejable que el administrador/a ponga en conocimiento del **presidente/a** de la comunidad el acoso que está sufriendo, porque no olvidemos, el secretario-administrador forma parte de la Junta de Gobierno comunitario, informándole de los pormenores que generan ese enconado hostigamiento. El presidente deberá decidir por “motu propio” y no por indicación del administrador/a, cuál debe ser su intervención en el asunto, lo que debería encuadrarse -por lógica cartesiana- en intentar disuadir al **infractor** de esas conductas, además de expresar su apoyo al profesional.

En tercer lugar, cuando hay una denuncia por supuesta

“Cuando hay una denuncia por supuesta infracción deontológica que oculta, en realidad, un contexto palmario de acoso, entiendo que los colegios pueden intervenir pidiendo al colegiado que les permita mediar entre él y el denunciante para evitar que el conflicto se enquistase con consecuencias imprevisibles”

“La falta de respuesta inmediata del administrador/a desemboca, primero, en su enfado para pasar, seguidamente, al rechazo de la gestión del profesional que tachará de incorrecta y, posteriormente, de incumplimiento de sus funciones”

infracción deontológica que oculta, en realidad, un contexto palmario de acoso, entiendo que los colegios pueden **intervenir** pidiendo al colegiado/a que les permita **mediar** entre él y el denunciante para evitar que el conflicto se enquistase con consecuencias imprevisibles. En mi opinión, la **mediación colegial** es una muy buena alternativa previa a la vía judicial de la que hablaremos seguidamente, además de que vigoriza la finalidad de protección de los derechos del administrador/a, mostrándole el Colegio su respaldo más allá del simple asesoramiento debido. En ese sentido, el **Real Decreto Ley 5/2012 de 6 de julio**, de mediación en asuntos civiles y mercantiles posibilita, sin duda, esta mediación colegial al estar en juego derechos subjetivos de carácter disponible.

Delito de acoso

En **cuarto lugar**, y si las anteriores vías han sido inútiles, no cabrá otra solución que contratar un abogado para que califique la situación que subyace tras el hostigamiento y lo diferencie de otras eventuales conductas de coacciones o amenazas procediendo, en ese caso, a la **denuncia** en nombre de su cliente, teniendo en cuenta que estas actuaciones son incluíbles en el tipo de **delito de acoso** del art. 172 ter del Código Penal, en su modalidad de “**acoso vecinal**” que se denomina con el anglicismo “**blocking**”, donde el bien jurídico protegido es la libertad de obrar sin condicionante alguno de terceros. Esta figura tiene como base conductual el hostigamiento de una persona a otra de forma **continuada**, generando en la víctima la sensación de **temor, miedo** e

“La resolución que recaiga, si es favorable, conllevará la inmediata orden de alejamiento del acosador, una indemnización económica por los daños físicos, psicológicos y materiales causados al administrador, y la constatación pública de la situación que se ha producido a los efectos de poder informar de ello a la comunidad”

intranquilidad o incluso angustia ante el incesante acecho que sufre. La autoría corresponde a un propietario que está habitualmente disconforme con la gestión profesional del administrador/a, centrando su ira en él mediante conductas **reprochables** que pueden llevar a la víctima a tener que cambiar sus hábitos personales y a afectarle emocionalmente, con grave alteración, además, de su **sosiego** y vida cotidiana.

Una vez se han reseñado las conductas que concentran el hostigamiento, han de tener **encaje en la configuración del tipo delictivo** que recoge el art. 172 ter del Código Penal, cuando dice que “será castigado con la pena de prisión de tres meses a dos años o multa de seis a veinticuatro meses el que acose a una persona llevando

a cabo de forma insistente y reiterada, y sin estar legítimamente autorizado, alguna de las conductas siguientes y, de este modo, altere gravemente el desarrollo de su vida cotidiana”.

La **Jurisprudencia del Tribunal Supremo** sobre esta cuestión es enormemente **escasa**, dado el poco tiempo transcurrido desde la incorporación de este delito en el Código Penal. No obstante, hay una Sentencia dictada por el TS. Sala 2ª, de 8 de mayo de 2017, que abordando este tema opta por **exigir** un estricto respeto a los requisitos que fija el texto legal con el objetivo de guardar fidelidad al principio de intervención mínima del derecho penal, sin crear una tipología excesivamente abierta. Tanto es así que el estudio de la parte dispositiva de la sentencia advierte que el Alto Tribunal se muestra cauteloso a la hora de marcar los límites de este tipo delictivo, si bien sostiene que la **conducta intrusiva** debe ser reiterada en el tiempo e implicar variaciones en los hábitos cotidianos de la víctima.

Si finalmente no cabe otra solución que acudir a la **vía judicial**, la resolución que recaiga, si es favorable, conllevará la inmediata orden de alejamiento del acosador, una **indemnización económica** por los daños físicos, psicológicos y materiales causados al administrador/a, y la constatación pública de la situación que se ha producido a los efectos de poder informar de ello a la comunidad.

Por tanto, ante situaciones de acoso como las descritas, el administrador/a debe saber que puede **abordarlas y atajarlas de forma eficaz** ●



CAFirma, el gestor de notificaciones electrónicas del administrador de fincas

#CAFirma



¡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**



**Ana Moreno,
Asesora Jurídica del CGCAFE**

Plan para el Fomento de la Igualdad

“No existen soluciones a corto plazo, y lo importante es corregir, definitivamente, estas situaciones de desigualdad y, para ello, las medidas a adoptar son de largo recorrido”

Los Colegios Territoriales y su Consejo General tienen la responsabilidad de garantizar el Principio de Igualdad en su ámbito competencial, trabajando por la integración de las mujeres hasta conseguir la paridad en sus Órganos de Gobierno, Comisiones, Subcomisiones y, por supuesto, también en el ámbito de su personal laboral, para que no se produzca ningún tipo de discriminación por razón de género.

La **Junta de Gobierno del Consejo General** acordó realizar una encuesta entre las **administradoras de fincas** para conocer si el género supone algún tipo de discriminación en su actividad profesional y su acceso a los órganos de representación colegial. En estos 56 años de existencia de los Colegios Territoriales y su Consejo General, actualmente el **38,1% del censo total** está integrado por administradoras de fincas.

Los datos obtenidos son muy **reveladores** sobre la situación actual. Han respondido 201 colegiadas de un total de 4755 profesionales. En la parte de la encuesta dirigida a nuestras administradoras de fincas, un **66% es autónoma** y el **34% está integrada en una estructura empresarial**. En este segundo caso, el 91% tiene conferidas competencias de administración o control empresarial.

Desarrollo profesional

Las principales dificultades para **desarrollarse profesionalmente** son: por **maternidad** -32%-; por roles habitualmente asignados a la mujer -31%-; por discriminación activa -18%-; otras no especificadas -11%- Al respecto, **Ana Moreno**, asesora jurídica del CGCAFE y una de las personas responsables de la realización de esta encuesta, considera que esta situación “es la consecuencia del hecho incontrovertido de que la mujer se encuentra en **situaciones vitales familiares más exigentes** que el hombre y, por ello, responde a una pauta de conducta consolidada actualmente, por la que mujeres con **cualificación** prefieren incorporarse a la Administración- donde son mayoría – o llevar a cabo

“Las más frecuentes son las invisibilidades provocadas, fundamentalmente, por sus clientes y las vejaciones, insultos o descalificaciones. Por el hecho de ser mujer, el agresor verbal o gestual se desinhibe y da rienda suelta a la agresividad”



ejercicios profesionales **más seguros** -con horarios predeterminados, posibilidades de bajas por eventualidades y flexibilidad-, que actividades en régimen de **autónomos** o como sociedades que no ofrecen esa protección o seguridad”.

Discriminación activa y pasiva

Para **Ana Moreno**, y respecto a la discriminación **activa** y **pasiva** que sufren las administradoras de fincas, “las más frecuentes son las **invisibilidades** provocadas, fundamentalmente, por sus **clientes** y las vejaciones, **insultos** o descalificaciones. Por el hecho de ser mujer, el agresor verbal o gestual se desinhibe y da rienda suelta a la **agresividad** y la mala educación que existe actualmente y que, por desgracia, es un mal común de toda la sociedad”.

Efectivamente, y según los datos obtenidos por la encuesta sobre la **discriminación activa**, un 57% la ha recibido de sus clientes, un 17% de compañeros de profesión, y un 10% por parte de autoridades. Esta discriminación ha consistido en **ataques verbales/insultos** -47%-, agresión -2%-, **hostigamiento/acoso** -75%. Pero también se ha producido una **discriminación pasiva**. Así, un 29% se ha sentido invisible o **irrelevante profesionalmente**, y a un 14% se les ha asignado roles discriminatorios.

Medidas en positivo

En la encuesta se plantearon distintas opciones para hacer **revertir** la situación actual de las administradoras de fincas. De esas opciones, un 15% optó por las ayudas económicas; un 36% por establecer horarios reducidos, un 37% una mayor implicación en la atención a la familia y al hogar por el resto de los integrantes de la unidad familiar; otros medios -26%. “Me llama la atención que ninguna medida en positivo de las sugeridas para corregir las desigualdades o **discriminaciones** expuestas, haya sido objeto de **consenso mayoritario** -explica **Ana Moreno**-, y esto complica la determinación del **camino** que se ha de seguir para ello. No se suscriben de manera significativa medidas como reducción de horarios, apoyo económico, etc. Esto, a mi juicio, significa que la mujer es consciente de que esto es una **carrera de fondo** y que la solución es mucho más compleja”.

Soluciones a corto y medio plazo

Cuando le preguntamos sobre cuáles podrían ser las soluciones a corto y medio plazo, para **Moreno** “no existen soluciones a **corto plazo**; lo importante es corregir definitivamente estas situaciones y, para ello, la medida a adoptar es de **largo recorrido**; se trata de reeducar en el respeto al profesional, sea hombre o mujer. Para ello, en primer término, debe fomentarse en la mujer la cultura de la fuerza y la fe en sí misma. Desde el punto de vista del **colectivo profesional**, el apoyo de los administradores varones es esencial, así como los mensajes que, desde Colegios y Consejo General se han de emitir, contundentemente, **reprobando** situaciones de desigualdad”.

“Me llama la atención que ninguna medida en positivo de las sugeridas para corregir las desigualdades o discriminaciones expuestas, haya sido objeto de consenso mayoritario, y esto complica la determinación del camino que se ha de seguir para ello”

Ana Moreno finaliza esta entrevista con una propuesta en **positivo**, y aboga por la creación de una figura que recibiera las comunicaciones, quejas y **denuncias** que en este sentido sufrieran las mujeres. “Sería muy importante, porque cumpliría esta doble función: por un lado, la mujer sentiría que se **comparte colectivamente** su situación, lo cual le daría fuerza y suprimiría todo aislamiento; por otro, el Colegio o Consejo podría **actuar** y posicionarse pública o privadamente, según las circunstancias de cada caso. También esta figura cumpliría una función de **Observatorio**, muy útil para testar si hay una evolución en positivo y determinar, cualitativa y estadísticamente, las situaciones a corregir en cada momento”, explica **Moreno**.

Derecho Universal

La igualdad entre hombres y mujeres es un Derecho Universal reconocido por diferentes normas internacionales, entre ellas, la “Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación sobre la Mujer”, que fue aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en el año 1979, siendo ratificada por España en el año 1983, aprobando la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres. Y el Tratado de Ámsterdam, de 1 de mayo de 1999, establece como objetivo que los países miembros de la UE deben integrar las políticas de igualdad en sus respectivos países.

También el Artículo 14 de la Constitución Española establece que “los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”. Y en su artículo 9.2, establece que los poderes públicos tienen que establecer las condiciones para remover “los obstáculos que impidan o dificulten la participación de toda la ciudadanía en la vida política, económica, cultural y social”. Sin duda alguna, tenemos un importante reto por delante.

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

Plan para Fomentar la Igualdad

Graciana Veligia Tejo fue la primera mujer que se colegió en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Madrid el 12 de abril de 1969. A continuación, en el año 1970, lo hizo **Teresa Cotelo** en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Galicia, siendo la primera mujer que presidió un Colegio Territorial durante los años 1994-2004. A partir de aquí comienza una lenta pero imparable incorporación de la mujer a los colegios de administradores de fincas. Actualmente, las mujeres representan en nuestro colectivo profesional el 38,1% de la profesión, pero el objetivo que se ha marcado el CGCAFE y los Colegios Territoriales es el de la igualdad real y efectiva, también en sus Órganos de Gobierno, Comisio-

“También esta figura cumpliría una función de Observatorio, muy útil para testar si hay una evolución en positivo y determinar cualitativa y estadísticamente las situaciones a corregir en cada momento”

nes, Subcomisiones y, por supuesto, en el ámbito de su personal laboral, para que no se produzca ningún tipo de discriminación por razón de género.

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

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

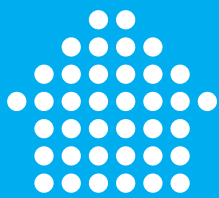


Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio.
¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



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



¿Puede un propietario realizar obras que afecten a elementos comunes cuando existen previamente otras similares o iguales ya realizadas?

Como introducción al presente artículo deberemos tener en cuenta, en primer lugar, que la Propiedad Horizontal tiene una naturaleza especial en cuanto integrada por dos facultades de dominio distintas, al poder ejercitarse unas de manera singular y exclusiva sobre espacios precisamente privativos y, por tanto, susceptibles de aprovechamiento independiente, y otras sobre los elementos comunes en convivencia con los restantes propietarios, lo que hace que lleve, en sí, aparejadas amplísimas restricciones a la iniciativa de toda obra de cualquier naturaleza que modifique o altere, físicamente, los elementos no privativos, es decir los comunes.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado en ejercicio. Profesor del Máster de acceso a la Abogacía en Derecho Civil en Universidad de Murcia



El problema, muy habitual en la práctica y que tratamos en este artículo, se produce cuando la obra realizada en elementos comunes o su alteración conlleva la preexistencia de obras ya **existentes** en la comunidad de **iguales** o similares **características**.

El amparo normativo de lo antedicho lo encontramos, en primer lugar, en el **Código Civil**. Así el artículo 397 del Código Civil establece que «ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer **alteraciones** en la cosa común, aunque de dicha alteración pudieran resultar ventajas para todos». Esta norma encuentra su correlativa en la Ley de Propiedad Horizontal, cuyos artículos 7 y 12 **prohíben**, a los condueños, la posibilidad de **alterar** la cosa común en su configuración o estados exteriores sin haber obtenido la **autorización previa** y unánime de la Comunidad de Propietarios, por entender que afectan al título constitutivo y que, por tanto, deben tales actuaciones someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo, es decir, la **unanimidad**.

Por otra parte, la propia Ley de Propiedad Horizontal -LPH-, establece también la obligación de los propietarios de respetar los elementos comunes -artículo 9 LPH- y la consiguiente imposibilidad de realizar obras que comporten su **modificación** sin obtener el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios exigida para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el **título constitutivo** de la propiedad o en los estatutos.

“El problema, muy habitual en la práctica, se produce cuando la obra realizada en elementos comunes o su alteración conlleva la preexistencia de obras ya existentes en la comunidad de iguales o similares características”

Obras en elementos comunes cuando existen otros casos similares o iguales

Ahora bien, aun partiendo de la normativa anterior, la jurisprudencia ha evolucionado reinterpretando estas normas conforme a la **realidad social** a que hace referencia el artículo 3 del Código Civil : “ Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”.

En este sentido y progresivamente se han venido abandonando **posturas jurisprudenciales** que los propios tribunales suelen denominar como maniqueístas en re-

lación al concepto de alteración de la **configuración** de los espacios comunes vinculadas a un **consentimiento expreso** de la Comunidad de Propietarios y al principio de igualdad, intentado valorar, por ejemplo, situaciones previas aparentemente **consentidas** por la comunidad y que no han sido disputadas por esta en forma alguna. La Jurisprudencia ha venido entendiendo tal posición, siempre que concurren determinadas circunstancias, como renuncia a la voluntad de no alteración de dichos elementos o quiebra del referido principio de igualdad porque se cuestionan los principios de la buena fe, **equidad** e interdicción del abuso del derecho regulados en los artículos 3 y 7 del Código Civil, que exige la **buen fe** en el ejercicio del derecho y, por tanto, la doctrina jurisprudencial, con fundamento en este precepto, declara la **prohibición** de abuso del derecho y construye la Jurisprudencia en torno al mismo.

Entrando en el ámbito jurisprudencial y la aplicación de la doctrina referida, la **Sala 1º del Tribunal Supremo** se ha pronunciado, en muchas ocasiones, en el sentido de que la actividad jurisdiccional de los tribunales en materia de **infracción** de la normativa legal sobre propiedad horizontal, en el específico ámbito de la **alteración de elementos comunes** del inmueble, y ha contemplado la incidencia que tiene la preexistencia de otras alteraciones similares a aquélla que se pretende eliminar, expresa o tácitamente consentidas, conectando el ejercicio de la correspondiente acción por parte de la Comunidad de Propietarios o por alguno de éstos con el instituto jurídico del abuso de derecho y con los principios de **igualdad** y **equidad**.

Desigualdad injustificada

Así, se viene manteniendo de forma constante por la Sala que no pueda aplicarse a un comunero un criterio distinto del seguido con otros ni una **desigualdad** injustificada de trato entre los distintos comuneros, por lo que supondría de contravención del **principio de igualdad** proclamado en el artículo 14 de la Constitución Española en relación a los otros propietarios. Un trato **discriminatorio** entre comuneros, carente de la suficiente justificación, constituye un verdadero abuso de derecho y una quiebra del principio de igualdad que los Tribunales de Justicia no pueden amparar -en este sentido, SSTs de 31 de octu-

“Para la estimación o no del abuso de derecho y quiebra del principio de igualdad, tendremos que estar al caso concreto de las obras realizadas y de los antecedentes y circunstancias que concurren”

bre de 1990 y 5 de marzo de 1998-.

Como complemento a la antedicha doctrina la STS, Civil, sección 1ª, de 31 de octubre de 2013, se expresaron en los siguientes términos: » Depende de cada caso y de las circunstancias que concurren: **no es suficiente** con que exista una obra autorizada para que se estimen abusivas todas las acciones que se ejerciten frente a la nuevas alteraciones; sí se considera abuso del derecho cuando, a la vista de las circunstancias, se aprecia la inexistencia de justa causa o de finalidad que no puede considerarse legítima, sin que el que acciona obtenga **beneficio** alguno y **perjudique** a otro propietario».

Conclusiones

En conclusión, podríamos indicar que el **Tribunal Supremo**, para la estimación o no del abuso de derecho y quiebra del principio de igualdad, tendremos que estar al caso concreto de las obras realizadas y de los antecedentes y circunstancias que concurren.

Como criterio general si podríamos indicar que la doctrina anteriormente expuesta suele ser admitida en los supuestos de existencia de **ejecución previa por otro propietario de la misma o idéntica obra**, incluso similar o análoga, si ha sido **autorizada expresamente** por la comunidad en Junta de Propietarios, o bien si ha sido permitida, al haberla consentido o **tolerado tácitamente**, considerándose, entonces, que si existe una infracción del **principio de igualdad** del art. 14 de la Constitución Española y una clara discriminación por desigualdad de trato.

Sentencias

Como ejemplo de lo explicado en este artículo y para una mayor claridad, reproducimos contenido de varias Sentencias.

- 1º TS, Sala Primera, de lo Civil, 26-11-2010

“Validez de las obras de cerramiento de una terraza, acreditándose que han sido consentidos tácitamente por la Comunidad otros cerramientos preexistentes en otras viviendas.”

- 2º AP Málaga, Sec. 4.ª, 25-6-2013

“Las obras ejecutadas no afectan a la configuración ni a la seguridad del edificio, y sería un agravio comparativo condenar a su retirada, al existir en la Comunidad otras obras de carácter muy similar”.

Por el contrario, no suele ser admitida por los Tribunales cuando las obras anteriormente ejecutadas son

diferentes a la actual; no se acredita la existencia de obras similares o cuando las anteriores a pesar de no existir demanda interpuesta por la Comunidad no han sido consentidas por esta y se ha mantenido su oposición a las mismas.

En este sentido:

- **AP Madrid, Sec. 8.ª, 19-6AP -2017** : “No existe discriminación por parte de la Comunidad que deniega la instalación de una salida de humos cuando existen otras pues se trata de un supuesto diferente en cuanto ubicación, características y finalidad del conducto”.

- **AP Málaga, Sec. 4.ª, 23-7-2015**: “Aunque haya otros cerramientos en la comunidad no puede alegarse la aplicación del principio de igualdad cuando no tienen las mismas características que el instalado por el comunero y que altera de forma notable la fachada”.



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PORTIS, SU PUERTA A LA
TRANQUILIDAD

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

EXPERTOS
EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

MAYOR CARTERA
DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO

MAYOR RED
DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA

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



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

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

Obligación legal de los propietarios al pago de gastos comunes de la finca.

En principio hay que reconocer que la mayor parte de los componentes de la Comunidad de Propietarios responden bien a sus obligaciones, salvo algunas excepciones indicando, a continuación, de forma muy breve, las obligaciones y derechos de ambas partes en la parte económica, el pago de cuotas para mantener, conservar y funcionar los servicios e instalaciones generales.

A continuación, se hace referencia a los morosos en relación a los gastos de la comunidad.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado.

1º. Pago de los gastos comunes

Quizás sea el precepto más importante, pues se trata de abonar los gastos comunes y aceptar lo que al respecto establezca la Junta de Propietarios, salvo que el acuerdo sea contrario a la Ley y normas estatutarias y se impugne judicialmente. Es quizás **la obligación** más importante de cada uno de los propietarios para mantener la propia finca y los servicios comunes de la misma. Asimismo, el **Fondo de Reserva** que se determine por la comunidad, a tenor del art. 9.1.f), el cual, desgraciadamente, no se incluye en los presupuestos de muchas comunidades.

2º. Obligación de contribuir y exoneraciones

La forma de contribuir es según la **cuota de participación** fijada en el Título o a lo que se haya establecido en Junta de Propietarios, debiendo tener en cuenta que el art. 5.3 de la LPH permite **exoneraciones** y reglas especiales para determinados gastos, conforme “lo especialmente establecido en el Título”.

Si, como es normal, el propietario acepta el importe a abonar acordado en Junta, con independencia de que se ajuste o no exactamente al Título, son “actos propios” y está fuera de lugar no aceptar el pago de la cuota fijada en la Asamblea, y así la jurisprudencia del **Tribunal Supremo en Sentencias de 26 de febrero de 2013, de 7 de marzo de 2013 y de 6 de febrero de 2014**, pero esta conformidad no supone la modificación del Título, aunque hayan transcurrido varios años, pues el titular puede exigir la aplicación del mismo en posteriores juntas. Y, desde luego, esta **conformidad** no obliga para nada a un **nuevo titular** que podrá estar en contra del sistema establecido siempre que vote en contra en la primera Junta que se celebre a partir de su titularidad. Y así la **Sentencia del mismo TS de 15 septiembre 2021**.

3º. Afección real y crédito preferente en favor de la Comunidad

Hay que destacar que, mediante la Ley 8/2013, se amplió la afección real del año actual y anterior a **tres años precedentes**, algo que es de destacar por la importancia que tiene para las comunidades de propietarios. Ya antes de la actual Ley de Propiedad Horizontal se había producido una modificación del art. 1.923 del Código Civil

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?

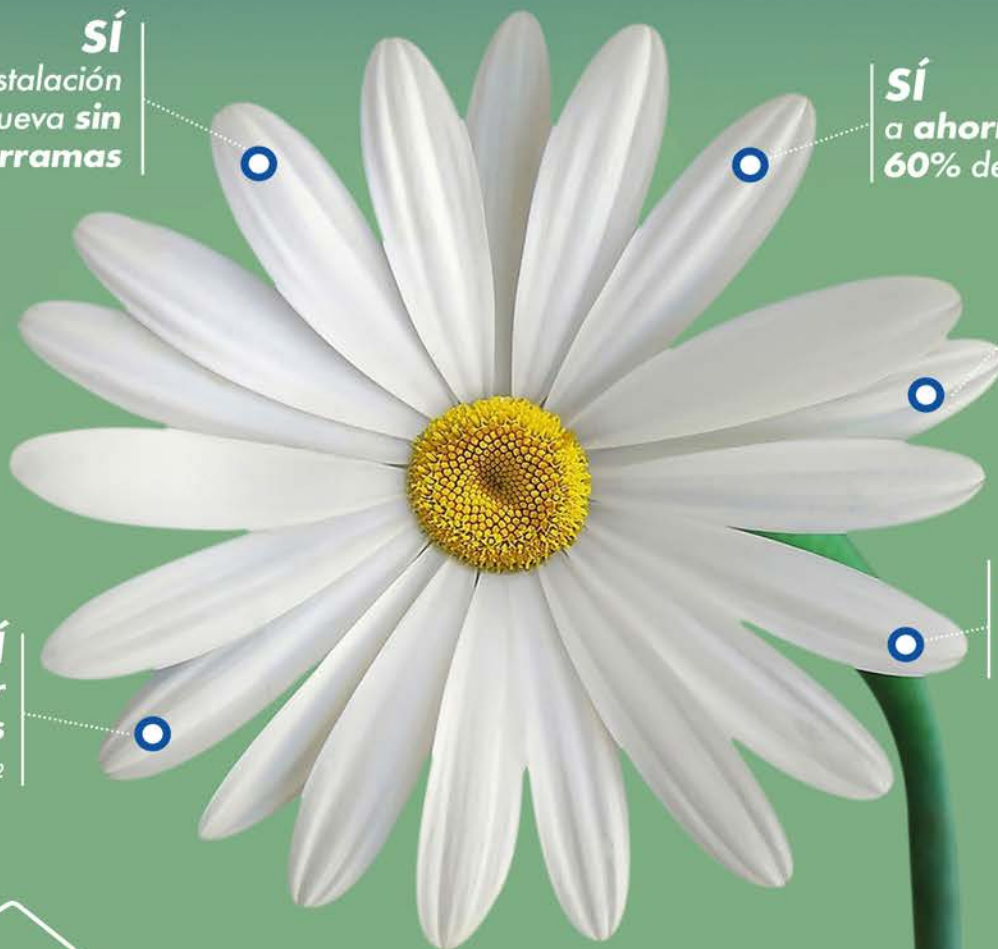
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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



de fuerte calado jurídico, pues tiene una enorme importancia que el crédito en favor de la comunidad, es decir, las deudas de los propietarios, tengan **preferencia** sobre cualquier otro, con excepción del Estado -Impuestos sobre el Inmueble de la última anualidad vencida y no pagada- y de los aseguradores -por los dos años del seguro o del mismo plazo de los dividendos-, pero adelantándose sobre las **hipotecas** y cualquier otra deudas, aunque estas deudas figuren inscritas en el Registro de la Propiedad. La importancia de dicha norma jurídica es que supone una **garantía** real para la comunidad, que se impone al resto de créditos, sin necesidad de anotación registral.

4º. Anterior propietario como deudor

Es conveniente señalar que el deudor, el **responsable del pago**, será, en principio, el propietario que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario, pero el **nuevo propietario** responde del año actual y de los tres anteriores, de ahí la conveniencia de no dejar pasar tanto tiempo y el nuevo titular exigir el certificado de la comunidad en cuanto a la no existencia de deudas.

5º. Individualización de gastos

El Tribunal Supremo, en **Sentencia de 29 de mayo de 2009**, entiende que solo son individualizables los gastos que expresamente figuran en el Título o los Estatutos, o que se acuerden por unanimidad.

6º. Pago gastos nudo propietario, usufructuario y figuras afines

Con independencia de los pactos entre uno y otro, siem-

pre es el **nudo propietario** el que responda ante la Comunidad, pues en ningún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal se hace la menor referencia, en cuanto a derechos y obligaciones de personas distintas al titular, aunque en el art. 15 se permite el **voto al usufructuario**, siempre que el propietario no diga otra cosa, sin afectar a la obligación de pago.

7º. Separación o divorcio

Cuando el matrimonio fracasa y se produce la **separación**, el divorcio o la nulidad, en el propio convenio o se atribuye la vivienda y también, en muchas ocasiones, la forma de pagar los gastos internos de la casa o los generales del inmueble. Pues bien, nada de esto modifica la **responsabilidad legal** del que sea propietario, de tal manera que seguirá teniendo la obligación de abonar los recibos de la comunidad el cónyuge que sea titular, uno de ellos o ambos, con independencia de quién tenga atribuido el uso. Así se pronuncia el **Tribunal Supremo, en Sentencias de 25 de mayo de 2005 y de 25 de septiembre de 2014, así como la más actual de 13 septiembre 2021.**

8º. Solidaridad

Cuando el piso o local deudor es de **varios titulares**, nunca estará de más **demandar** a todos los propietarios, incluso cuando se trata de bienes gananciales, simplemente por un sentido de cautela procesal y que recomiendo como garantía en el cobro y, en su caso, anotación registral, pero desde luego partiendo de la base de que la **obligación es solidaria**, como resulta evidente en todos los casos en los que exista cotitularidad.

9º. Escritura de compraventa y el certificado de deudas.

Antes de la LPH actual se trataba más bien de una responsabilidad interna entre el comprador y el vendedor en orden al saneamiento, pero que en realidad no afectaba a la comunidad. Ahora la exigencia está en presentar una **certificación de las deudas** o de estar al corriente de pago, pues en otro caso no se autorizará el otorgamiento de la escritura, salvo que el adquirente le **exonere** de dicha obligación, algo que resulta muy normal y así se hace constar en la escritura de compra-venta.

10. Constitución del fondo de reserva (art. 9.1 f)

La última modificación tuvo lugar con la **Ley 10/22**, que debe servir para cualquier problema económico que tenga la comunidad, aunque considero que, salvo urgencias, debe ser aprobado el gasto por la Junta. Dicha Disposición ha añadido que se puede **utilizar** el mismo para “la realización de obras de **accesibilidad** y **eficiencia energética**”, recogidas en el art. 10.1 y 16.2.

Este fondo debe ser permanente con el **10% del presupuesto** y que hay que incluir en el mismo, pero es conveniente añadir que, según mi criterio, si se utiliza durante la anualidad correspondiente y salvo cuestiones de urgencia, el fondo no tiene que reponerse hasta la próxima Junta y conforme el nuevo Presupuesto anual.

11. Juicio Monitorio. Reclamación a morosos. Artículo 21 -modificado por Ley 10/2022 y 12/2023-

Es el camino final cuando hay un deudor y se debe tener en cuenta lo siguiente:

Apartado 1. Cabe que la Comunidad tenga acordado un **interés superior** al legal, algo que por mi parte considero fuero de lugar, aparte de que, llegado el caso de relación, el Juzgado lo puede considerar **excesivo**.

Apartado 2. Es un proceso especial, recomendado que se dirija contra el propietario/os y también, en su caso, contra quien figure en el Registro de la Propiedad, siempre que sea distinto, pues así se previene en este precepto. Está reconocida que la acción judicial la puede llevar a cabo el **Administrador** que sea considerado como

“Es conveniente señalar que el deudor, el responsable del pago, será, en principio, el propietario que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario, pero el nuevo propietario responde del año actual y de los tres anteriores”

“profesional -ver Ley 12/2023-, aunque hay que añadir que si al final no hay pago y hay que acudir al juicio verbal u ordinario dicho profesional no podrá representar a la Comunidad, por lo que es más aconsejable que lo haga desde un principio el presidente/a, a través de procurador y con el abogado que luego tenga que actuar si esta reclamación judicial especial no tiene éxito.

Apartado 3. Marca los requisitos del proceso antes del proceso monitorio, certificación de la deuda y **notificación previa al propietario**.

Apartado 4. Cabe solicitar el **embargo preventivo** de bienes si hay oposición del deudor.

Apartado 5. Establece el derecho de que, si se han utilizado los servicios de abogado y procurador, se puedan exigir al deudor las **minutas** correspondientes, algo que merece un reconocimiento de la labor de ambos profesionales y que favorece a la Comunidad.

Apartado 6. Posibilidad de **mediación**, que siempre es aconsejable para rebajar los gastos y el tiempo del proceso monitorio, alargado por el juicio verbal u ordinario, según la cuantía, siempre que el demandante no abone el importe reclamado.

Apartado 7. Prohibición uso elementos comunes a morosos.

En absoluto, este “castigo” no tiene lugar, salvo que haya que pagar específicamente por el uso, por ejemplo, utilizar pista de tenis, uso piscina, etc., pero solo puede ocurrir cuando se **paguen por separado de los gastos generales** ●

Análisis de la Sentencia 1643/2024 de 30 de enero del Tribunal Supremo relativa a viviendas de uso turístico

Hace justo un par de años por estas fechas, en marzo de 2022, escribía para esta misma Revista un artículo relativo a la evolución de las viviendas de uso turístico -VUT-, desde el año 2019 en el que hacía referencia a la enorme discrepancia doctrinal existente en torno a la interpretación y, sobre todo, aplicación del art. 17.12 de la LPH, y que tantos quebraderos de cabeza ha traído.

PATRICIA BRIONES

Secretaría Técnica CAFMadrid

Asesoría Jurídica CAFMadrid

Mientras el Alto Tribunal se pronuncia y pone fin a esta discrepancia resolviendo si para poder **prohibir las viviendas de uso turístico** es necesario que el acuerdo se adopte por **unanimidad** o es suficiente **con 3/5** del total de los **propietarios** y de las **cuotas** de participación, está dictando otras sentencias que, de forma directa o indirecta, tienen por objeto las viviendas de uso turístico.

A finales del año pasado dictó dos interesantes sentencias -STS1643/2023 de 27 de noviembre y STS 1671/2023 de 29 de noviembre-, que se centraban en resolver si la **actividad turística** de una vivienda puede o no considerarse **actividad empresarial** o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la **consideración de actividad económica**. Estas sentencias han sido citadas en la sentencia que ahora pasamos a analizar.

En este caso, centraremos el artículo en el análisis de la reciente sentencia del **Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024** -STS 105/2024 de 30 de enero, Rec. 9853/2021-, cuyo objeto era resolver si la actividad de hospedería era equiparable a la de uso turístico y, en consecuencia, podría entenderse **prohibida** en virtud de lo establecido en estatutos de una Comunidad de Propietarios y condenar al cese de la actividad.

En este caso en concreto, se trata de una Comunidad de Propietarios en la que en sus **estatutos** figura de forma expresa lo siguiente: “Está vedado cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, **hospederías**, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley”.

La sociedad propietaria de la vivienda, que estaba destinada a uso turístico, argumentó, en su defensa, que no existía una **prohibición expresa** en los estatutos para su uso como vivienda turística, y que la actividad

“En el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad”

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



de hospedería no era equiparable a dicha explotación y que, por ello, el desarrollo de tal actividad no constituía una **vulneración de los estatutos** comunitarios.

Argumentos a favor y en contra

El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia a favor de la Comunidad de Propietarios señalando, a modo de resumen, lo siguiente:

«(...)es claro que los Estatutos no **contienen expresamente la prohibición** de destinar la vivienda con uso turístico», pero en atención a «cuál era la **finalidad**, intención y espíritu de la redacción de los Estatutos al enumerar las actividades que quedaban prohibidas», resulta que la «prohibición de utilizar la vivienda como hospedería ... permite concluir que incluye la **prohibición** de usarla como vivienda de uso turístico», partiendo, para ello, de la definición de hospedería que se contiene en el diccionario de la RAE, especialmente en su segunda acepción, como «casa destinada al alojamiento de visitantes y viandantes, establecida por personas particulares, institutos y empresas(...)».

La **sociedad demandada** recurrió la sentencia confir-

mando el fallo la Audiencia Provincial tomando como base, entre otros, los siguientes argumentos:

1. La sentencia **no infringe** las reglas interpretativas de los estatutos porque, claramente y partiendo de la definición que estima conforme a la RAE cuando define hospedería -en su punto 2-, sostiene que la actividad que el demandado realiza en su vivienda es **alojar visitantes de forma transitoria**, personas que vienen a ocupar la vivienda de forma provisional y sin vocación de permanencia [...].
2. Teniendo en cuenta la redacción de los **estatutos** de la comunidad y la expresa **prohibición** de destinar la vivienda a hospedería y la actividad desarrollada en la vivienda es clara y manifiesta, la resolución es clara toda vez que obligar a **cesar** en dicha actividad.
3. Dado que la ocupación de la vivienda no es de **permanencia**, sino de forma provisional, de duración muy corta con la que la permanencia en la residencia ya es modificada, la propia actividad turística que se ejerce en la vivienda tiene un encaje en la **prohibición** de actividad de hospedería.

Recurso de Casación

Contra esta sentencia, la parte demandada interpuso **Recurso de Casación** ante el Tribunal Supremo fundamentándolo en los siguientes motivos:

- Por un lado, **jurisprudencia contradictoria** en las audiencias con respecto a la problemática de las denominadas «viviendas de uso turístico», citando al respecto distintas resoluciones dictadas por tribunales provinciales.

- Por otro lado, la interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual, como quiera que no está prohibida **expresamente** la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, dicha actividad empresarial es legítima, independientemente de lo que disponga el art. 9.1 de los estatutos. En definitiva, **lo no excluido está permitido**.

- Finalmente, denuncia la infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la aplicación de los artículos 33 de la Constitución Española los arts. 5 y 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El Alto Tribunal confirmó el fallo tanto de la primera como de la segunda instancia, **desestimando** el recurso de casación realizando las siguientes consideraciones:

- Son **sinónimos de hospedería**, como acción o efecto de hospedar a alguien, el «alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio», según la misma fuente de la RAE.

- En definitiva, **ejerce la demandada una actividad abierta al público**, anunciada en plataformas publicitarias, **cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo**, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, **y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería**, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni **prohibir** dicho uso constituye un abuso de derecho.

“A tenor de la resolución dictada por el Tribunal Supremo, las comunidades de propietarios que dispongan en sus estatutos la prohibición de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla”

Prohibición expresa

A este respecto, el **Tribunal Supremo** ha mantenido, a lo largo de los años, la postura de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener, siempre, un carácter **excepcional** por cuanto se opone al régimen normal de libre uso de la propiedad privada, siendo imprescindibles para que resulten eficaces, exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca.

Muestra de esta doctrina es **la Sentencia de 31 de mayo de 1996** que señala lo siguiente:

“(…) lo excepcional es la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y no la posibilidad de cambio de destino de los locales lo que implica que la limitación ha de interpretarse restrictivamente y la permisividad de modo amplio, conforme a constante doctrina legal de esta Sala (…).

En el mismo sentido, la sentencia de **21 de abril de 1997** del Alto Tribunal en relación al desarrollo de **actividades** que no se encuentran dentro de las prohibidas en los Estatutos afirma que:

“(…) Si bien las reglas de gobierno de una comunidad de propietarios regida por la Ley de Propiedad Horizontal obligan a los interesados, en este caso, según aparece acreditado en la sentencia de instancia, la actividad de-

sarrollada por la recurrida no se encuentra dentro del ámbito del artículo 11 de los Estatutos que se refiere exclusivamente a consultorios, clínicas, casa de huéspedes, colegios o academias, y no a una “oficina” que es lo que ha instalado la arrendataria como tampoco se ha demostrado la existencia del uso **peligroso o molesto**

en la que además de considerar que las prohibiciones sancionadoras en el párrafo tercero del artículo 7 de la mencionada Ley se interpretarán con carácter restrictivo sienta la improcedencia de la resolución del contrato de arrendamiento al no encontrarse la instalación de una oficina entre las limitaciones estatutarias(...)” ●

Protección del interés general de la Comunidad de Propietarios

De especial importancia es la **sentencia de 24 de octubre de 2011** que señala que “el derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido -artículo 33 CE-, concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la **propiedad horizontal**, se considera posible y aceptable establecer **limitaciones o prohibiciones** a la propiedad, que atienden a la **protección** del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el **Registro de la Propiedad**, reiterando como doctrina jurisprudencial que las **limitaciones o prohibiciones** referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que **consten de manera expresa**. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad”.

“Esta sentencia supone un giro a la postura mantenida, hasta el momento, en relación con la interpretación restrictiva que debía realizarse de las cláusulas limitativas de los derechos de los propietarios, concediendo carta de naturaleza al hecho de acudir al recurso de la analogía como medio o justificación para poder prohibir una determinada actividad en base a otra prohibida estatutariamente, como es el caso”

Esta **sentencia** supone un **giro** a la postura mantenida, hasta el momento, en relación con la interpretación restrictiva que debía realizarse de las cláusulas limitativas de los derechos de los propietarios, concediendo carta de naturaleza al hecho de acudir al recurso de la analogía como medio o justificación para poder **prohibir** una determinada actividad en base a otra prohibida estatutariamente, como es el caso.

En consecuencia y, a tenor de la resolución dictada por el Tribunal Supremo, las comunidades de propietarios que **dispongan** en sus **estatutos** la **prohibición** de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla.

ESPECIAL



Arbitraje en Propiedad Horizontal: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Civil y Penal, Sección Primera, de 9 de septiembre de 2022 -I parte-

La sentencia se centra en la inexistencia del convenio arbitral por falta de convocatoria a la parte que se encontraba en conflicto con la comunidad, olvidando que dicha parte no asistió a la junta. Es en relación a la prestación de consentimiento al arbitraje del propietario ausente en donde se debía haber centrado la cuestión. Y distinguir si el conflicto, al tiempo de convenir el arbitraje, se encontraba ya surgido, o estaba todavía por surgir. Porque mientras en el primer caso parece clara la vinculación de todos los propietarios presentes, incluso futuros, en el segundo puede ser más debatible en tanto que ya no se trataría de conformar una voluntad comunitaria a través de los mecanismos propios de la propiedad horizontal, sino en que dos partes concretas han de convenir en someter su conflicto, ya surgido, a arbitraje, siendo que una de ellas está ausente.

JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES

Vocal Comisión Legislación CGCAFF. Abogado. Doctor en Derecho

Pero lo que resuelve la sentencia es si el **acuerdo** de la comunidad es **válido** ante una supuesta **falta de convocatoria** de los propietarios, confundiendo el convenio arbitral con la validez del acuerdo por falta de convocatoria, y olvidando que en el régimen de la propiedad horizontal mientras los acuerdos contrarios a ley no se impugnen en forma y plazo, son válidos por su carácter meramente anulables.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia centra el fondo del **conflicto** sometido a arbitraje, al Fundamento de Derecho Tercero, en la única causa de oposición de cierto peso, según la sentencia comentada, articulada por el propietario frente a la Comunidad demandante en reclamación de **gastos comunitarios adeudados**, y consistente en que ésta no notificó al demandado la celebración de la Junta de Propietarios de 5 de junio de 2.021, a la que no asistió, y en donde, según relata la sentencia estudiada, se **acordó**, no se conoce si como único punto del orden del día, o junto a otros, el sometimiento a **arbitraje** en términos amplios que abarcan desde el punto de vista objetivo las reclamaciones por **morosidad**, entendiendo el impugnante del laudo vulnerado el artículo 41.1.a de la Ley 60/03, de Arbitraje que contempla, como causa de anulación, la inexistencia o nulidad del convenio, razón de que interese la nulidad del laudo por inexistencia del Convenio Arbitral.

Lo que habría que plantearse es si su **ausencia**, aun en la hipótesis de que hubiera sido debidamente convocado, también pudiera determinar la inexistencia de su consentimiento al convenio arbitral, entendiendo el propietario demandado que debió existir en todo caso su **consentimiento explícito** al acuerdo por el que se sometía el conflicto al arbitraje. Lo que, además, debe ponerse en relación con los mecanismos de **consentimientos presuntos** en el régimen de la Propiedad Horizontal como el establecido en el actual artículo 17, apartado 8, de la Ley de Propiedad Horizontal, en la formación de los denominados en Propiedad Horizontal **acuerdos diferidos** o de formación sucesiva cuando éstos requieren **mayorías cualificadas** o la **unanimidad**.

Cuestión ésta, la de la **vinculación** del convenio arbitral acordado en junta al ausente, en la que si entra y se pronuncia la posterior sentencia de la misma Sala de 22 de diciembre de 2022, reconociendo la falta de **uniformidad** en los tribunales pero concluyendo, acogiendo con ello los argumentos de la **Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 272/2012 de 8 noviembre**, en que el sistema de formación de voluntades expresamente previsto en la Ley de Propiedad Horizontal debe conducir a aceptar prestado el consentimiento al convenio arbitral objeto de un acuerdo de comunidad a través del acuerdo presunto o diferido del artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Acuerdo diferido y voto presunto

Este sistema de **acuerdo diferido** debe recordarse que parte del voto presunto, a favor del acuerdo adoptado por los presentes, del propietario que, debidamente convocado a la Junta de Propietarios, no hubiera asistido, ni personalmente, ni por representación, a la junta. De forma que, a contar como “dies a quo” de la fecha en que le notifican dicho acuerdo, si no manifiesta en el plazo de **30 días naturales** su discrepancia a quien ejerce las funciones de secretario de la comunidad, su voto se **computa** como voto **favorable**, de manera que hasta transcurridos esos 30 días, y a salvo que computando el voto de los asistentes el día de la Junta ya se hubieran alcanzado las **mayorías requeridas**, realmente sólo existe un “embrión de acuerdo” que queda “diferido” en el tiempo hasta su conformación definitiva al dar fe el secretario, o secretario-administrador, de

“Lo que resuelve la sentencia es si el acuerdo de la comunidad es válido ante una supuesta falta de convocatoria de los propietarios, confundiendo el convenio arbitral con la validez del acuerdo por falta de convocatoria”

A man and a woman are sitting at a wooden desk, looking at a laptop and some papers. The woman is resting her chin on her hand, looking thoughtful. The man is leaning over her, also looking at the papers. On the desk, there is a white mug, a calculator, and some keys. The background is a bright, modern office or home workspace.

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

haber alcanzado el **régimen de mayoría requerido** en el caso particular.

Pero, para contestar correctamente a dicha cuestión, entiendo que no nos podemos encontrar **satisfechos** simplemente con el voto presunto, como hace la sentencia de la STSJ de Las Palmas de Gran Canaria, posterior a la comentada, de 22 de diciembre de 2022, sino que debemos **distinguir**, bien si la Comunidad, al convenir en acudir al arbitraje, lo hace de forma cautelar buscando con ello una solución **rápida y eficaz** al eventual litigio, y en relación a todos los comuneros, actuales o futuros, no habiendo todavía surgido en particular conflicto alguno. O, por el contrario, y ante el **conflicto** ya surgido, se decide que tal controversia sea resuelta por un árbitro. Y es importante la **diferencia** desde la perspectiva de la existencia del consentimiento al convenio arbitral de los propietarios en conflicto con la Comunidad, siendo a mi entender más claro en el primer caso, y algo más discutible en el segundo.

Convenio arbitral y conflictos

Si estuviéramos ante un **conflicto todavía no surgido**, el régimen del acuerdo para aprobar el sometimiento a arbitraje, en términos amplios, de los conflictos de la comunidad con sus comuneros, no pudiéndose encuadrar en ninguno de los supuestos específicos del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, habría de ser en **segunda convocatoria**, y según su apartado 7, el de la mayoría simple de propietarios que, a su vez, representarían la mayoría de las cuotas de participación, como expresión soberana de la voluntad colectiva. Acuerdo que vincularía a todos los propietarios, **asistentes o no**, al menos a los que lo eran a fecha de su celebración, y que tuvieron conocimiento de dicho acuerdo, bien porque asistieron a la Junta, bien porque posteriormente se les remitió el acta y no la impugnaron en tiempo y forma, y así consta en la sentencia comentada que el acuerdo o convenio arbitral no fue objeto de **impugnación**.

En consecuencia, es claro que, en la hipótesis de que la Urbanización acordara someter a arbitraje sus conflictos con cualesquiera de los propietarios que la conforman, sin haber surgido en ese momento conflicto alguno, entre otros los conflictos por **morosidad**, y posteriormen-

te determinados propietarios hubieran incurrido en morosidad, y se les hubiera **demandado**, parece claro que estarían **vinculados** por el acuerdo comunitario, ya que en el régimen de la Propiedad Horizontal los acuerdos reflejan el interés y la **voluntad colectiva** de todos los comuneros, que se construye a través del régimen que para la adopción de aquéllos contiene la Ley especial que lo regula.

Pero, y por los escasos meses de diferencia transcurridos entre el acuerdo de fecha 5 de junio de 2021, y el laudo de 25 de octubre del mismo año, que es el caso que contempla la sentencia, lo más probable es que, cuando se **adoptó** el meritado acuerdo de Junta de Propietarios de junio de 2021 conteniendo el convenio arbitral, los propietarios en conflicto con la Comunidad D. Cesar y D^a Mariola, ya adeudaban gastos a aquélla. De manera que el **convenio arbitral**, al margen de comprender de forma amplia como parece indicar la sentencia otros posibles conflictos, no era un conflicto, al menos en relación a estos propietarios, por surgir, sino que ya **existía**. Se estaba atendiendo a un concreto litigio acaecido entre la Comunidad y tales comuneros por razón del impago de los correspondientes recibos o liquidaciones ya girados e impagados.

¿Existió el consentimiento necesario?

Y es aquí donde encontramos, a diferencia del supuesto anterior, que en el momento de formación del convenio

“Este sistema de acuerdo diferido debe recordarse que parte del voto presunto, a favor del acuerdo adoptado por los presentes, del propietario que, debidamente convocado a la junta de propietarios, no hubiera asistido”

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



Celébralo con nosotros con esta promoción exclusiva

¿YA ERES CLIENTE?



TE REGALAMOS
EL SERVICIO DE
PAGO POR TPV

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

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

GRATIS

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

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



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



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



a través del acuerdo de la Junta ya existían **dos partes** claramente diferencias en relación a un concreto conflicto ya surgido. De una parte, la Comunidad y, de otra parte, unos determinados copropietarios. Y la cuestión es determinar si existió el **consentimiento necesario** para el arbitraje de la parte ya enfrentada a la Comunidad, los comuneros ya deudores, D. Cesar y D.^a Mariola, que, al margen de haber sido, o no, debidamente **citados** a la Junta, recordemos no se encontraban presentes en ella, y, por ende, en el momento de formación del Convenio.

Propietario ausente

Cuestión que puede ser más que **discutible**. No lo han admitido en el tiempo sentencias como la de la Audiencia Provincial de Gipúzcoa de 28 de junio de 2004 que anuló el laudo arbitral con fundamento en que “exclusivamente una de las partes en conflicto –la comunidad de propietarios– acuerda expresamente el sometimiento de la cuestión citada en el FJ segundo a la vía arbitral”, ni, con similares argumentos, las de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de marzo de 2007 y 21 de enero de 2010, ni la de la de Valencia de 28 de enero de 2009, y por faltar el consentimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.261 y siguientes del Código Civil, y en tanto en cuanto estamos ante un **contrato** que adolecería del **consentimiento** como uno de los elementos esenciales para su **validez**.

Frente a ello, un sector de la doctrina **apoya** la vinculación del acuerdo respecto al **propietario ausente** que no **discrepa** del acuerdo que exigiera mayorías cualificadas o la unanimidad una vez informado del mismo, utilizando el mecanismo y plazo específico previsto para las Comunidades de Propietarios del artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal, o voto **presunto**, y a la vista, y por aplicación analógica del artículo 9.3 y 5 de la Ley de Arbitraje cuando admiten la existencia del consentimiento a través de un intercambio de comunicaciones que reflejen esa voluntad. O que, al margen del régimen o **cuórum** exigible para su aprobación, que, en el caso de querer someter la morosidad a arbitraje, supuesto contemplado en la sentencia, sería por una mayoría simple de propietarios en segunda convocatoria del artículo 17.7 LPH, no lo impugnara en tiempo y forma.

Arbitraje que no ha sido impugnado

Puede observarse, en la sentencia objeto de comentario, como se parte de que el **sometimiento a arbitraje** fue aprobado por Junta General de la Comunidad en términos claros que no han sido **impugnados**, refiriéndose la impugnación a los términos o amplitud del convenio arbitral. Y se desprende también de aquélla que el objeto del arbitraje, y su laudo, versó sobre el abono a la comunidad de las **cuotas impagadas** por los propietarios de-

mandados. Así como que el laudo se impugnó por falta de imparcialidad e **independencia** del órgano **arbitral**; y que la causa de oposición a la demanda, sobre lo que entra a conocer la Sala, se basa en que no se convocó a los propietarios a la Junta donde se acordó el convenio arbitral. Y finaliza la sentencia sentando que no hay infracción de normas de derecho necesario y que no se ha causado **indefensión** al propietario por lo que no hay infracción del artículo 41.1.a de la Ley de Arbitraje.

Y es aquí, donde, a juicio de quien realiza estos comentarios, **yerra** tanto el **demandante**, como la **propia Sala**, al entrar a analizar si la convocatoria se realizó debidamente, y, por ende, si el acuerdo de la Junta de Propietarios fue **válido**, o no. Por cuanto la Sala puede entrar a conocer sobre la validez y existencia del convenio, en los términos que hemos indicado más arriba, pero no debería entrar a **resolver** sobre la **validez de la convocatoria y del acuerdo de la Junta**, sencillamente porque no es objeto del arbitraje, ni puede serlo

mientras no exista una **impugnación** del acuerdo en tiempo y forma. Lo contrario, es confundir **acuerdo** de Junta de Propietarios con **convenio arbitral**, y la impugnación de un acuerdo de comunidad en el régimen de la Propiedad Horizontal con la impugnación de un convenio arbitral. Y es que, no siendo objeto del arbitraje la impugnación en tiempo y forma del acuerdo de la Junta, estos acuerdos contenidos en la Junta de Propietarios de 5 de junio de 2021 son **válidos** mientras no se declare formalmente su **nulidad** por contravenir la Ley de Propiedad Horizontal, los Estatutos, o bien por ser abusivos, entre otros supuestos de impugnación previstos en el artículo 18.1 de la LPH, y por su carácter **anulable**. Huelga, por tanto, que la Sala entrara a considerar su validez o nulidad. Le hubiera bastado con la comprobación de no haber sido **impugnados**, como sí consta hizo, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid al que sigue la propia Sección 1ª del TSJ de Las Palmas de Gran Canaria de 22 de diciembre de 2022, y acaba reconociendo●

Soluciones a dudas que surgen en una comunidad de propietarios



Es esta una obra de contenido eminentemente práctico y herramienta de autoayuda para propietarios e inquilinos de una comunidad, así como para presidentes de la misma y administradores/as de fincas y letrados/as que lleven temas de comunidades. Tiene como objetivo facilitar el conocimiento de las respuestas que pueden darse a las preguntas que surgen a cualquier persona hoy en día en torno a la vida en una comunidad de propietarios.

Se han elaborado 472 preguntas y respuestas ante las múltiples dudas que surgen a todos los ciudadanos que viven en una comunidad de propietarios y a administradores/as de fincas y letrados/as que requiere de una respuesta clara, directa y ágil que permita una inmediata comprensión de cuál puede ser la solución a un problema que pueda tener un ciudadano en su comunidad.





¡Cuidado con el fenómeno de los “inquiocupas”!

Cuando concluye el plazo de un arrendamiento o se producen impagos por parte del inquilino, y éste no abandona la vivienda o local, se da una situación que se conoce como “inquiocupación”. En estos casos, a pesar de que el ocupante continúa en la vivienda contra la voluntad de la propiedad, dicha actuación no es constitutiva de un delito de usurpación de bienes inmuebles pues se accedió al mismo mediante un título arrendaticio. De ahí que haya surgido el término “inquiocupas”.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Abogado

Actualmente, este fenómeno es mucho más común que la ocupación, dado que supone un 70% del total de casos denunciados en España en el año 2022. Dado el **retraso** en la tramitación judicial de los **juicios de desahucio** en nuestro país, especialmente tras la última reforma de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los propietarios que sufren este problema tienen unos **gastos** de media de más de 12.000 €, ya que deben hacer frente a dejar de cobrar las **rentas** comprometidas en el contrato de arrendamiento, a contratar a un abogado y procurador para que emprendan un procedimiento judicial de desahucio, a seguir abonando los **suministros** de la vivienda alquilada mientras resida ahí el inquilino si los contratos están a nombre del propietario, y al abono de los posibles **desperfectos** que sufra la vivienda durante la ocupación de un inquilino que no tiene interés en conservarla.

Conviene ser cauto y antes de dar en arriendo el inmueble, estudiar bien el **perfil del candidato** a arrendar, solicitando y examinando la documentación que acredite su solvencia económica -nómina, extractos bancarios, contrato de trabajo...-, comprobando siempre los datos con información fehaciente -informe de vida laboral para confirmar que está empleado donde dice, declaración de la renta para confirmar ingresos, etc.-, pues existen auténticos **especialistas** del engaño.



¡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**



¿Qué se puede hacer?

Y lo más importante. **¿Qué acción debo ejercitar contra el *inquilocupa* para conseguir el recobro de la posesión de la vivienda?**

A pesar de que ya no exista título arrendaticio, al estar ocupando la vivienda de forma extemporánea una vez ya venció dicho título jurídico, el **juicio de desahucio por precario** no es el cauce procesal idóneo en estos casos, pues no son propiamente **precaristas** los demandados cuando la posesión del inmueble trae causa de un contrato de arrendamiento, sino arrendatarios a los que les ha **vencido** el título, debiendo en su caso instar la propiedad la correspondiente **demandas de desahucio por expiración de plazo** del art. 250.1.1.º de la LEC-SAP Valencia, Sec. 6.ª, 60/2023, de 13 de febrero; SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº719/2019, de 5 de julio; SAP Málaga, Sec. 4ª, nº385/2013, de 5 de julio; SAP Murcia, Sec. 4ª, nº57/2019, de 17 de enero; y SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº770/2017, de 20 de noviembre-: “... En el presente caso, existe un título de arrendamiento y, por tanto, no se trata de un caso de precario, sino de una posesión en concepto de arrendatario que cabe calificar como **posesión justa**, ya que deriva de un título válido y eficaz como es el contrato de arrendamiento.

En este caso, además, el procedimiento establecido en el artículo 250.1.2 de **desahucio por precario** deja de ser el adecuado porque no tiene la finalidad de **desahuciar**

“Dado el retraso en la tramitación judicial de los juicios de desahucio en nuestro país, especialmente tras la última reforma de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los propietarios que sufren este problema tienen unos gastos de media de más de 12.000 €”

a un arrendatario con título y con derecho a poseer, sino el precario. Aunque el juicio por precario y por extinción de arrendamiento sigan el mismo procedimiento (el juicio verbal), la acción que se ejercita en cada uno de ellos es diferente y la defensa que debe proponer la parte demandada también lo es: en caso de precario se debe justificar la existencia de título y en el segundo caso, la falta de **pago de rentas** o la expiración del plazo del arrendamiento. Tales **razonamientos** son plenamente aplicables en el presente supuesto, pues no es controvertido ni la existencia de un contrato de arrendamiento ni la subrogación posterior de la parte recurrida, sin que la mera **resolución unilateral contractual** del arrendamiento efectuada por la entidad recurrente pueda desvirtuar el cauce adecuado para el ejercicio de la pretensión, pues o

resultaría incardinado en el **desahucio** por falta de pago o bien en el desahucio por expiración de plazo, pues no es pacífica dicha resolución unilateral contractual. De lo contrario quedaría exclusivamente al arbitrio de la parte arrendadora la **vigencia contractual** y la corrección de la resolución contractual posterior, asegurándose el éxito de la acción por precario al haberse resuelto ya previamente el contrato de arrendamiento anterior o bien desfigurando el procedimiento de precario al introducirse objetos ajenos al mismo, según razonaba la meritada sentencia. Por ello, procede la íntegra desestimación del recurso.” -SAP Barcelona, Sec. 4ª, nº719/2019, de 5 de julio-

“... SEGUNDO.- Planteado el debate objeto de controversia en los términos anteriormente expresados, indicar que el juicio de desahucio, del que la situación de precario es una de las que lo autorizan, cuyo objeto único es reintegrar al dueño o poseedor real de la cosa en su posesión y disfrute, sólo procede cuando no existen entre las partes otros vínculos que los derivados del arrendamiento o la ocupación en precario, es decir, en este segundo caso sin pago de renta o merced arrendaticia alguna, teniendo declarado la doctrina jurisprudencial que merece el calificativo de precario, para todos los efectos civiles, aquella situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no le corresponde, aunque se halle en la tenencia del mismo y, por tanto, se encuentra a falta de título que justifique el goce de la posesión - T.S. 1ª S. de 30 de octubre de 1986-, siendo las consecuencias en uno (arrendamiento) y otro caso -precario- diferentes sustancialmente, por cuanto que en el primero de los supuestos, de existir entre las partes una relación arrendaticia, el cauce procesal a seguir puede venir dado por diversos conductos, ex artículo 249.1.6 ó 250.1.1, ambos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con diferentes posibilidades de defensa por parte del **demandado desahuciado**, en tanto que en el caso del precario la nota característica es que esa posesión lo es sin título o con título que haya perdido su validez, (...)”-SAP Málaga, Sec. 4ª, nº385/2013, de 5 de julio-

“Conviene ser cauto y antes de dar en arriendo el inmueble, estudiar bien el perfil del candidato a arrendar, solicitando y examinando la documentación que acredite su solvencia económica, comprobando siempre los datos con información fehaciente, pues existen auténticos especialistas del engaño”

Prestación indemnizatoria

Si además de la pretensión de recobro posesorio, pretendemos exigir una contraprestación **indemnizatoria** por la ocupación extemporánea del objeto arrendado equivalente a la renta dejada de cobrar durante el período comprendido entre la extinción del contrato y la devolución al arrendador del objeto arrendado, resulta **incongruente** invocar no recibir rentas cuando se proclama de forma principal y directa no existir contrato de arrendamiento, porque conceptualmente se repelen entre si ambas acciones y pretensiones -SAP Valencia, Sec. 11ª, nº288/2023, de 26 de junio; SAP Madrid, Sec. 14ª, nº169/2019, de 24 de mayo; y SAP Málaga, Sec. 5ª, nº510/2014, de 11 de noviembre-, y el art. 437.4.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC- solo admite la procedencia de la **acumulación de la acción** de reclamación de rentas al juicio de **desahucio arrendaticio**. Reproducimos el siguiente párrafo de interés de la SAP Málaga, Sec. 5ª, nº510/2014, de 11 de noviembre:

“... En el presente caso resulta evidente que el hecho de que la actora interese una acción de desahucio por precario (falta de título en la ocupación) no mantiene una relación ni directa, ni indirecta, ni conexa, con la posible existencia de un contrato de arrendamiento, como título de ocupación mediante el pago de una renta. Son acciones independientes, completamente ajenas, **incompatibles** y contrarias entre sí, de suerte que la elección de una impide y hace ineficaz el ejercicio de la otra, por lo que evidentemente no pueden ser acumuladas la acción de desahucio por **precario** y la de desahucio por **impago de las rentas** y reclamación de las rentas adeudas. ...” ●

Venta con alquiler, renta vitalicia y la hipoteca inversa

El creciente interés de las personas que, a partir de una determinada edad no lejana a su jubilación, sienten la necesidad de contar con la suficiente liquidez dineraria para afrontar el futuro con seguridad y desahogo a la hora de atender los eventuales gastos asistenciales que puedan surgir, ha dado lugar a que se rescaten del olvido mecanismos y figuras legales y contractuales alternativos a la venta de la vivienda de que se dispone, que ofrecen la posibilidad de obtener una liquidez mensual acorde con el valor de la vivienda y las circunstancias personales de edad y salud, que complete los ingresos de jubilación y, lo más importante, permitan mantenerse en el uso de la vivienda sin tener que marchar de ella.

JOSEP MARIA ESPINET ASENSIO
Abogado

“El solicitante del préstamo dinerario y los beneficiarios que éste pueda designar han de ser personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%”

En **Espinet Advocats** hemos considerado oportuno hacer una sintética referencia a tres de las figuras jurídicas más comunes y probablemente de las más efectivas de cara a atender esta necesidad, con lo que trataremos de exponer de una manera comprensible las premisas en que se asientan estas figuras. Nos referiremos a la **venta con alquiler**, la **renta vitalicia**, también llamada contrato de **violarario** en el ordenamiento jurídico catalán y, por último, la **hipoteca inversa**.

Para ello es importante partir de la base del **contrato de compraventa**, y recordar al respecto que, conforme dispone el artículo 621-1 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña (CC-Cat), consiste en la entrega de un bien y la transmisión de su titularidad por la persona vendedora a cambio de que la compradora pague por ello un precio cierto.

La venta con alquiler

Ciñéndonos ahora a la vivienda habitual, la venta con alquiler se erigiría como un mecanismo contractual compuesto por **una compraventa, por un lado, y un arrendamiento, por otro**. Esta figura permite a la persona propietaria y vendedora combinar la obtención de liquidez dineraria y continuar residiendo en la vivienda de la que era propietaria antes de su venta. ¿Cómo puede el anterior propietario seguir **residiendo** en la vivienda tras haberla vendido? Pues simplemente formalizando



CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

**¡PRUÉBALO
GRATIS
DURANTE
6 MESES!**

 **cmw.app**
 **91 591 96 70**



Contabilidad integral automática

Nuestro software te ofrece una contabilidad automática, que registra todos tus movimientos y te genera informes detallados.



Actualizaciones automáticas

Nuestro software CMW se actualiza de forma automática sin que el administrador de fincas tenga que hacer labor alguna.



Gestión de recibos y devoluciones

Nuestro software te permite crear recibos de forma fácil y rápida y gestionar las devoluciones de los mismos.



Soporte Técnico

Nuestro equipo de soporte resolverá todas tus dudas e incidencias que te puedan surgir de manera rápida y eficiente.



Gestión de proveedores

Gestiona todos tus proveedores, sus registros de trabajo, las facturas y los pagos de sus servicios.



Gestión de listas de cobro

Con nuestras listas de cobro, podrás controlar el estado de tus cobros y enviar recordatorios a tus clientes.



“El prestatario mantiene la propiedad y uso de la vivienda que hipoteca, con la particularidad de que no será él quien deba devolver o reintegrar su importe a la entidad de crédito, sino que deberán hacerlo las personas que le hereden tras su fallecimiento”

con la persona compradora, de modo **simultáneo a la firma de la escritura de venta, un contrato de arrendamiento respecto de la misma vivienda**, de manera que el nuevo propietario/comprador pasaría a ser el **arrendador** y el anterior propietario el arrendatario o inquilino. Es importante que quede fijada una duración extensa al arrendamiento, que perfectamente puede establecerse de por vida del inquilino y/o de las personas que se designen para subrogarse en el contrato para el caso de fallecimiento, y **una renta o alquiler**, cuyo importe sea acorde con el valor de la vivienda y en función también de la edad y esperanza de vida de la persona arrendataria y de la que acaso llegue a subrogarse al fallecimiento de aquella.

No estamos, pues, ante una figura análoga a la venta de la nuda propiedad con reserva de usufructo, aunque ciertamente mantenga muchos puntos de semejanza, sino ante una combinación entrelazada de contratos -compraventa y arrendamiento- cuyos respectivos objetos recaen sobre el mismo inmueble, la vivienda, con la particularidad de que el vendedor, lejos de tener que desocuparla tras su venta, la sigue disfrutando prácticamente igual a como lo venía haciendo antes de transmitirla, no como **usufructuario o titular** de cualquier otro derecho real que comporte uso o disfrute, sino como inquilino o arrendatario, con la obligación, por tanto, de abonar a cambio una renta o alquiler de un importe acorde con el valor del inmueble y en atención a las circunstancias **personales del inquilino** relacionadas con la duración del arrendamiento.

El **vendedor**, ahora inquilino, con una parte del precio que obtiene con la venta de la vivienda, está en condiciones de atender el pago de los alquileres que se de-

venguen mientras dure el arrendamiento y, a su vez, se dota de una liquidez dineraria con la que antes no contaba.

El contrato de renta vitalicia

De acuerdo con el artículo 624-1 del CCCat, el **contrato de violario**, también llamado en la práctica más cotidiana **contrato de renta vitalicia**, se establece con el compromiso por una persona de realizar una prestación dineraria periódica a favor de una o varias personas beneficiarias y durante la vida de éstas. Cuando el compromiso de realizar esta prestación se asume a cambio de otra prestación en forma de entrega de capital, se dice que tiene **carácter oneroso**. En estos casos la figura que tratamos adquiere tintes parecidos a los de la compraventa, motivo por el cual, en lo que concierne a las condiciones y características físicas y jurídicas del bien que se entrega a cambio de la percepción de la prestación dineraria periódica, le serán de aplicación las normas sobre conformidad que se requieren al vendedor como si de una compraventa se tratase -artículo 624-2.3 CCCat-.

La renta vitalicia, cuando se ha constituido con carácter oneroso, que es lo más frecuente, no es más que un **derecho de crédito** que permite a su titular exigir el pago de una pensión dineraria periódica **a cambio de haber entregado a otra persona, que puede coincidir o no con el obligado a pagar la pensión, un capital en forma de bienes muebles o inmuebles**. Cuando este capital que se entrega a cambio de percibir una renta dineraria vitalicia no es otra cosa que la **nuda propiedad de la vivienda habitual**, porque la persona que entrega se reserva para sí el usufructo de la misma para seguir

residiendo en ella, podemos decir entonces que las partes han concertado un contrato de violario o de **renta vitalicia** sobre vivienda propia.

Sin duda el legislador catalán ha articulado la renta vitalicia o violario como un **negocio jurídico de carácter contractual muy similar al de la compraventa**. Sin embargo, y como elemento esencial caracterizador del violario y diferenciador de la compraventa, poner de relieve que el valor de la prestación dineraria periódica, es decir, el importe de la pensión, así como la duración del compromiso de su abono, quedan sujetos y subordinados a una circunstancia como es la **vida de la persona**.

Para una mejor comprensión de la figura, podríamos concluir que el violario funciona de un modo similar a la compraventa, si bien con la particularidad de que el precio a abonar por la vivienda, no queda determinado de forma fija e invariable en el momento de celebrar el contrato, sino que tanto el importe en forma de pensión como la duración de la periodicidad y exigibilidad de su pago, viene determinado en función de la **expectativa de vida de la persona** o personas perceptoras de la pensión o beneficiarios, así como por el hecho mismo del fallecimiento, quedando teñida esta modalidad contractual del manto de la aleatoriedad.

Reservarse el usufructo

Cuando el violario se hubiera establecido con carácter oneroso a cambio de la entrega de la propiedad de la vivienda habitual, aconsejamos que el transmitente se reserve **el usufructo** o derecho de uso sobre la misma durante el tiempo que se llegue a acordarse, que puede alcanzar por toda la vida propia y/o la de las personas que se hubieran designado como beneficiarias. De este modo, de manera muy similar a la venta con alquiler, el transmitente de la vivienda se garantiza la percepción de una **pensión dineraria periódica** de un importe calculado con metodología actuarial (acorde con el valor del inmueble y en función de la expectativa de vida de la persona beneficiaria de la pensión) y, a su vez, se mantiene en el uso de la vivienda de forma muy similar a como lo venía haciendo antes de transmitir su propiedad, conciliando **liquidez dineraria** y el **mantenimiento en el uso** de la vivienda habitual.

La hipoteca inversa

La hipoteca inversa la encontramos recogida en la Disposición Adicional primera de la **Ley 41/2007**, de 7 de diciembre como un derecho de hipoteca ordinaria, y como tal, opera como un derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble, en virtud del cual una entidad financiera se garantiza la **devolución** de un préstamo dinerario que concede a otra persona, por lo general el propietario de la vivienda que se grava con la hipoteca. Hasta aquí nada extraño con respecto a las habituales y numerosas hipotecas ordinarias que se dan en el mercado hipotecario como mecanismo de financiación y crédito territorial.

Sin embargo, la referida Disposición añade que para que la hipoteca en cuestión tenga el carácter y los efectos de lo que denomina “**hipoteca inversa**”, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- 1.- Que el solicitante del préstamo dinerario y los beneficiarios que éste pueda designar sean **personas de edad igual o superior a los 65 años** o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- 2.- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones **periódicas o únicas**,
- 3.- Que la **deuda sólo sea exigible por el acreedor** y la **garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario** o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- 4.- Que la vivienda hipotecada haya sido **tasada y asegurada contra daños** de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario
- 5.- Sólo podrán ser **concedidas por las entidades de crédito**, los **establecimientos financieros de crédito** y por las **entidades aseguradoras autorizadas** para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que a las entidades aseguradoras imponga

“La persona heredera, si acepta la herencia de su causante, adquiere tanto los bienes y derechos de la herencia, como las obligaciones y deudas del causante que no se extingan con su muerte”

su normativa sectorial.

Este mecanismo, como los anteriormente mencionados, comporta la liquidación del valor de la vivienda y, en definitiva, permite satisfacer la necesidad del preceptor del préstamo bancario de obtener un recurso vitalicio estable hasta la fecha de su muerte, de modo muy similar a la renta vitalicia.

Al fallecer el **beneficiario** se abre su sucesión **mortis causa** que, como es imprescindible conocer, y así lo establecen tanto el Código Civil en sus artículos 659 y 661 como la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, en su artículo 411-1, conlleva que la persona heredera, si **acepta** la herencia de su causante, adquiera tanto los bienes y derechos de la herencia, como las obligaciones y deudas del causante que no se extingan con su muerte.

Herederos de una hipoteca inversa

Dicho lo anterior, y refiriéndolo a la vivienda habitual, el **prestatario**, esto es, la persona que recibe el importe del préstamo en forma de disposiciones periódicas o únicas, **mantiene la propiedad y uso de la vivienda que hipoteca**, con la particularidad de que no será él quien deba devolver o reintegrar su importe a la entidad de crédito, sino que deberán hacerlo las personas que le hereden tras su fallecimiento. Es decir, al momento del fallecimiento

del beneficiario de las disposiciones financieras, sus **herederos**, no sólo serán los sucesores en la propiedad o nuevos propietarios de la vivienda hipotecada, sino que, a su vez, serán deudores del importe del préstamo concedido y que hubiera “consumido” en vida el causante, más los intereses que hasta entonces se hubieran generado.

Si la persona o personas herederas carecieran de **liquidez dineraria** suficiente para hacer frente a la devolución de los importes percibidos en vida por su causante en concepto de préstamo, más los intereses devengados hasta entonces, les quedaría como solución la realización de la vivienda hipotecada mediante su **venta en el mercado de vivienda** y con el precio que se obtenga, liquidar las disposiciones dinerarias que el causante disfrutó en vida, más sus intereses. De este modo, la entidad de crédito recupera el total importe del capital dispuesto por el otrora prestatario, más el beneficio de esta operación en forma de intereses convenidos; el prestatario beneficiado con el préstamo, ha disfrutado en vida de unas disposiciones dinerarias que consumirá y que hasta que no fallezca no se habrán de devolver.

Pudiera parecer que los **perjudicados** en esta operación no son otros que los herederos del causante, que es probable que reciban atónitos la herencia de su causante con la sorpresa de unas deudas pendientes de su causante garantizadas con un derecho de hipoteca sobre la vivienda en que residía. No es así necesariamente, pues muy probablemente, en función de las **plusvalías** que experimente el inmobiliario a lo largo del tiempo, vean que el valor de lo que reciben en herencia, pese a estar gravado con hipoteca, supere con creces el total de disposiciones, más sus intereses, percibidas en vida por su causante, con lo que la herencia también para ellos les reporta un **saldo positivo** en forma de beneficios.

La principal y sustancial diferencia de la hipoteca inversa con respecto a la venta con alquiler y/o la renta vitalicia o contrato de violario sobre la vivienda de la persona beneficiaria, reside en que con **la hipoteca inversa el beneficiario no se desprende de la propiedad de la vivienda**, que la sigue manteniendo en vida, mientras que con la renta vitalicia y/o la venta con alquiler, el beneficiario se desprende de la propiedad del inmueble mediante su transformación en liquidez dineraria ●



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





Una norma al servicio de la sociedad

Se cumple en 2024 medio siglo de la aprobación de la ley que articula y pone en valor la labor de los colegios profesionales. Desde Unión Profesional, la entidad que agrupa a las profesiones colegiadas de nuestro país, queremos aprovechar la ocasión para reflexionar en torno al pasado, el presente y el futuro de la organización de los profesionales al servicio del bien común.

VICTORIA ORTEGA
Presidenta de Unión Profesional -UP-



El 13 de febrero de 1974 veía la luz en España la primera y única ley de colegios profesionales de alcance estatal. Su objetivo, establecer un marco normativo estable para la organización y la defensa de los colegios y su funcionamiento óptimo de cara al **interés general de la ciudadanía**. Han pasado muchas cosas desde entonces y la ley ha sido objeto de **modificaciones** que la han adecuado al conjunto de las normativas nacionales y europeas y a nuevos sentires.

No cabe olvidar el **hito histórico** que supuso la consideración de los colegios profesionales por la Constitución Española de 1978 como corporaciones de derecho público cuyo valor social quedó subrayado por su inclusión en la sección de la Carta Magna correspondiente a los **derechos** y los **deberes** de los ciudadanos. Tampoco la creación dos años después, en 1980, de Unión Profesional, asociación que preside y que reúne a fecha de hoy a treinta y cuatro Consejos Generales y Colegios Profesionales de ámbito nacional, que agrupan a su vez a mil colegios territoriales con una base de un **millón y medio de profesionales colegiados**.

La Ley de Colegios Profesionales ha sido por tanto un

“La Ley de Colegios Profesionales ha sido un instrumento fundamental de estímulo para el ejercicio de las profesiones y su progreso hacia la excelencia. Los legisladores aseguraron la garantía del interés general y la máxima calidad en la prestación de los servicios profesionales”

instrumento fundamental de **estímulo** para el ejercicio de las profesiones y su progreso hacia la excelencia. Los legisladores aseguraron la garantía del interés general y la máxima calidad en la prestación de los servicios profesionales. La pertenencia a un colegio profesional ha supuesto desde entonces una garantía de **vigilancia** y **control** de las buenas prácticas profesionales que contribuye al **bienestar de la sociedad**. Los colegios, además, han sido depositarios de los saberes diversos de las profesiones, lo que ha fructificado con el tiempo en una cultura colegial y profesional integradora e interdisciplinar.

“Unión Profesional se constituye en un aglutinador de perspectivas y conocimientos profesionales, así como en una herramienta de interlocución con los poderes públicos y otros agentes sociales que aspira a redundar en un reconocimiento pleno de las profesiones como agentes de cambio y progreso”

En la sociedad globalizada del siglo XXI, el reto ha pasado a ser la búsqueda de un equilibrio entre los muchos factores que determinan la autonomía e independencia de los colegios profesionales, a fin de que puedan seguir procurando a la ciudadanía los **servicios** pertinentes y el ejercicio pleno de sus **derechos**. Para ello se ha de incidir en su compromiso con la **deontología** y la **formación continuada**, señas de identidad del profesional, así como su vocación de cuidado hacia las necesidades tangibles de la población: El desarrollo de la labor profesional ha de corresponderse con unos **honorarios dignos**, siempre teniendo en cuenta los principios de la independencia de criterio y actuación.

En una época de incertidumbre como la nuestra, los Consejos Generales y Colegios Profesionales han de brindar la certeza de la **calidad en sus servicios** y las motivaciones que los guían, con un pie puesto con firmeza en el presente y otro en el horizonte de futuro. En este sentido, Unión Profesional se constituye en un aglutinador de perspectivas y conocimientos profesionales, así como en una herramienta de **interlocución** con los **poderes públicos** y otros agentes sociales que aspira a redundar en un reconocimiento pleno de las profesiones como agentes de cambio y progreso.

Unión Profesional se sitúa también en el epicentro de las **transformaciones** que han emprendido las profesiones en sus códigos deontológicos para estar a la altura de las renovadas inquietudes relacionadas con la **igualdad de género**, el cambio climático o la imple-

mentación creciente de las inteligencias artificiales. La cultura profesional ha de ambicionar una perspectiva holística, integral, sobre cuanto nos rodea, que tenga por supuesto en cuenta las vertientes técnicas y económicas de sus actividades pero también las ligadas a los ámbitos de la salud y lo social, lo jurídico y la docencia, es decir, las **humanísticas**.

Información y verificación de datos

Por otro lado, cada vez adquieren más importancia el contraste de la **información**, la **verificación de los datos** y la defensa de los **derechos** y la **ética** en las actuaciones ligadas a las **nuevas tecnologías**. El esmero en el cumplimiento de estos aspectos abundará en un desarrollo de las profesiones más equitativo, justo y sostenible para todos y para todas. Tampoco podemos olvidar que el acto profesional tiene mucho que ver con el conocimiento experto desarrollado por generaciones sucesivas de profesionales; la **experiencia acumulada** permite afrontar con más exactitud y profundidad los requerimientos de la sociedad, así como tender puentes intergeneracionales y entre profesiones diversas.

Estas características ya se han demostrado esenciales para el ejercicio de las profesiones y su impacto en la ciudadanía en todo tipo de conflictos. Hablamos de la **colaboración internacional**, la cooperación al desarrollo y el **auxilio en situaciones de emergencia**. La pandemia del COVID puso de manifiesto que la técnica, los cuidados, la mirada pluridisciplinar sobre una crisis, son cualidades con un potencial sumativo que no podemos ni debemos desaprovechar.

Si algo nos ha enseñado lo experimentado desde la irrupción de la pandemia en marzo de 2020 es que la letra de la Ley de Colegios Profesionales que se aprobó en 1974 ha sabido adaptarse en espíritu a las situaciones más imprevisibles y salir reforzada de cada envite. Es precisamente la **convicción** en los principios rectores de la actividad profesional la que permite que podamos confiar en que la **flexibilidad** y los **ajustes** a las situaciones que salen a nuestro encuentro están motivadas y contribuyen al objetivo de hacer sociedad ●

NOTA: El CGCAFE forma parte de Unión Profesional.

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

ALICANTE

Jornada de Networking en Torrevieja



El Colegio de Alicante ha celebrado un Networking en Torrevieja patrocinado por **Lae Homes**. Su presidenta, **María del Mar Rodríguez Martínez**, expuso a los presentes la marcha del Congreso de Alicante y las diversas acciones que se están llevando a cabo en por el Colegio.

Por otro lado, **Lae Homes** puso en valor su proyecto de ampliar la actividad del Administrador de Fincas al sector inmobiliario con tres niveles de implicación posible. Sin duda, una vía más para diversificar la actividad económica de los despachos.

V Curso de Habilitados y Noveles 2024

El Colegio, un año más, pone en marcha el **V Curso de Habilitados y Noveles en la Administración de Fincas**. La figura del Habilitado cobra cada día más importancia en los despachos de los Administradores de Fincas **colegiados**. Disponer de **personal preparado** y con una

formación adecuada es, sin duda, una de las señas más importantes de la colegiación. ¡Enhorabuena a todos los participantes!

ALMERÍA

Ofrenda Floral



CAF Almería ha llevado la **Ofrenda Floral a la Virgen de La Paz**, Patrona de los Administradores de Fincas de Almería en el templo del **Espíritu Santo** de la capital andaluza. Un acto de acercamiento y homenaje a la Virgen al que ha acudido el presidente del Colegio, **Gabriel Oyonarte Luíz**, así como su Junta de Gobierno y numerosos colegiados/as.

El acto se celebró durante la misa, en un momento íntimo y de recogimiento con la Virgen de La Paz. Un acto simbólico, lleno de agradecimiento, fe, y devoción por la madre de los **Administradores de Fincas**.

ARAGÓN

Colaboración con la iniciativa solidaria “La Noche más Mágica”

Un año más, el Colegio colaboró con la iniciativa solidaria “**La noche más mágica**”, siendo punto de recogida y aportando regalos para que los recibieran la Noche de Reyes, los niños y mayores más necesitados.

Varios compañeros de la **Junta de Gobierno** hicieron entrega de todos los regalos y el material escolar recogido, en nuestra sede colegial, a la **Hermanidad del Refugio** para que se los hicieran llegar a los Reyes Magos.

Foro de la Vivienda de Aragón



El consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, del Gobierno de Aragón, **Octavio López**, en su calidad de presidente, convocó el **Foro de la Vivienda de Aragón**, del que forma parte nuestro Colegio, para explicar a sus integrantes las líneas generales del **Plan Más Vivienda 2024-2030**.

El Foro de la Vivienda es un instrumento de participación y debate

sobre las **políticas en materia de vivienda** de la Comunidad Autónoma de Aragón que actualmente está compuesto por 28 representantes, entre los que se encuentran el propio consejero, los directores generales de Urbanismo, Vivienda y Servicios Sociales, además de todas aquellas entidades que tienen relación con la vivienda, entre las que se encuentra CAF Aragón.

BARCELONA Y LÉRIDA

Entrega Carnets Oficial Habilitados



El acto fue presidido por **Joan R. Riera**, Comisionado de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, y por el presidente del CAFBL, **Lorenzo Viñas**.

Se contó con la presencia de los **Oficiales Habilitados**, compañeros de Administración de Fincas, miembros de la Junta de Gobierno del Colegio y profesores del curso.

La figura del Oficial Habilitado es un elemento clave, ya que, actuando por delegación del Administrador de Fincas, gestiona de manera eficiente temas tan importantes con relación a la vivienda como la sostenibilidad, la seguridad y la

accesibilidad de los edificios, contribuyendo a la satisfacción de los clientes. Además, hay que destacar el compromiso del Colegio en el acompañamiento a los colegiados y a sus colaboradores en el **asesoramiento**, la formación continuada, así como todos los servicios colegiales de alto valor que tienen a su disposición.

El acto finalizó con la entrega de los carnets a los nuevos profesionales, que recibieron un diploma acreditativo de su titulación.

¡Enhorabuena a todos y todas!

CÁDIZ Y CEUTA

Renovado el Convenio de Colaboración con Concentra Central de Compras y Servicios



Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a **David Domínguez**, delegado Comercial en Andalucía de **Concentra Central de Compras y Servicios**, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados/as podrán obtener

diversos beneficios en los distintos **servicios** que ofrece la empresa colaboradora.

Concentra es el mayor canal de Endesa a nivel nacional en el segmento de administradores de fincas y desarrolla, desde el año 2006, su actividad en el sector de la energía como **Punto de Servicio Endesa**.

Límites de la empatía y estrés emocional en el trato con los propietarios

Silvia Elena García García, experta en temas de neuro-lingüística y **Técnicas de Comunicación y Gestión del Estrés**, y consultora a nivel nacional e internacional, nos habló de los "Límites de la empatía y estrés Emocional en el trato con los Propietarios" en una jornada muy práctica y divertida, adaptada a la realidad del administrador de fincas.

La jornada formativa, que contó con el patrocinio de la empresa de ascensores **Otis**, representada por **José Manuel Guerrero**, sirvió para apreciar en su justa medida el grado de empatía que se debe aplicar con los clientes, así como saber cómo se generan las emociones en la mente para transformar el carácter reactivo en una conducta más consciente de la propia emoción.

GIRONA

La formación, una apuesta decisiva del CAFGI



Por sexto año, el CAFGI ha llevado a cabo un acto de reconocimiento a la figura del **Oficial Habilitado** especializado en comunidades de propietarios, en el que ha entregado las credenciales y los diplomas a las 25 personas que durante los últimos meses se han estado formando en el CAFGI y han superado el **examen** que las acredita como tales.

Justamente en esta apuesta del CAFGI para la **profesionalización** del sector, se han incorporado nuevas especializaciones en la categoría de Oficial/a Habilitado/a y se ha impulsado por primera vez un nuevo curso en la especialización de arrendamientos (OfHA) que se está llevando a cabo actualmente.

Así, también se está desplegando el **plan formativo** de este trimestre, ofreciendo a las personas colegiadas las siguientes formaciones ‘Cómo tratar con propietarios y propietarias manipuladoras y mantener la motivación profesional’, llevada a cabo a cargo de la consultora **Silvia**

Elena García, gracias al patrocinio de **GrupCaliman**, o la sesión ‘Reclamación de deudas comunitarias’, con las ponencias del abogado especializado en derecho mercantil y profesor asociado de derecho mercantil de la Universidad de Girona **Martí Batllori**, y el Abogado **Alejandro Fuentes-Lojo Rius**, entre otras formaciones previstas para los próximos meses.

Desde el CAFGI se cree indispensable, para la profesionalización del sector, ofrecer una formación de calidad que se vea reflejada en el día a día de los despachos y permita un servicio de calidad a los clientes de los y las administradoras de fincas.

HUELVA

Canal exclusivo con Urbanismo de Huelva para agilizar las licencias de obras



Tras el encuentro entre la Junta de Gobierno del COAF y el teniente de alcalde de Urbanismo y Medio Ambiente, **Felipe Arias**, una de las principales medidas que se tomarán será la de **optimizar** el sistema de **notificaciones electrónicas** para este tipo de proyectos, donde

estarán implicados la propia Gerencia de Urbanismo -GMU-, el Colegio y el conjunto de los/as colegiados/as, trabajando coordinadamente.

Se acordó también establecer un canal directo entre ambas partes, que gestionará **Esther Vélez**, coordinadora de Urbanismo de la GMU, quien será enlace directo con los colegiados. A este respecto, se puso también en valor la colegiación, y que este canal únicamente esté al servicio de los y las colegiados y colegiadas, y no para cualquiera que opera desde la ‘**irregularidad**’.

El presidente del COAF, **José Antonio Oria**, destacó lo positivo de la reunión “pues todo lo abordado ha sido para dar soluciones necesarias”, según resaltó al agradecer la disposición del **Ayuntamiento** y de **Arias** para una reunión a la que acudió acompañado de los vocales de la Junta de Gobierno **Jaime Fernández** y **David Toscano**.

Instalaciones fotovoltaicas más eficientes en las comunidades

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva ha llegado a un acuerdo de colaboración con la empresa andaluza **The Arty Sun**, especializada en la transformación energética de comunidades de propietarios y premio europeo a la **Calidad Empresarial**. Se desea con el convenio aportar soluciones y un

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



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

NOTICIAS COLEGIALES

asesoramiento a los colegiados que consiga ahorro energético en las comunidades, pero con un **menor impacto ambiental** y estético en el parque de viviendas onubense.

Por parte del COAF de Huelva, tanto el presidente **José Antonio Oria**, como la vicepresidenta **Rocío Pérez** estuvieron presentes en la firma del acuerdo anual y mostraron su deseo de que la implantación de este tipo de nuevos proyectos se traduzca en mejoras en la calidad de vida de los comuneros:

En **Arty Sun** colaborarán estrechamente con los miembros del COAF para asesorar en materia de energía renovable, fundamentalmente en **instalaciones fotovoltaicas**, siempre en función de las necesidades energéticas reales de los clientes, “tanto las actuales, como las que habrá que satisfacer en el futuro”, detalló **José Miguel Bago**, el responsable de la compañía.

JAÉN

Convenio de Colaboración con OTIS

Se ha renovado el Convenio de Colaboración entre OTIS y el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, cuya firma se realizó en su sede oficial.

En esta ocasión, el convenio fue



firmado con el representante **Roberto Carlos López Encina**, técnico comercial, el cual firmó presencialmente junto al presidente **Javier María Barajas Martínez**. Este convenio se traduce en una amplia gama de servicios y ventajas que nuestros colegiados podrán aprovechar para mejorar sus prestaciones: Estudios previos sin coste Instalación de nuevas máquinas de accesibilidad, ascensores, salva escaleras, ...

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén sigue trabajando para ofrecer a los profesionales más formación y nuevos convenios que les facilite su labor y mejoren sus servicios como profesionales.

LEÓN

Nueva Junta de Gobierno

Los nuevos miembros que conforman la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de León son los siguientes:

PRESIDENTA

María González Nistal

VICEPRESIDENTE

Raul Moran Sanchez

SECRETARIA

María Pilar Méndez de la Varga

TESORERO

Ricardo González Sierra

CENSORA DE CUENTAS

Olga Méndez Díaz

VOCAL

María Luisa Manovel Muñoz

VOCAL

Isabel Fuertes Lagunilla

¡Enjorabuena!

MADRID

CMW se presenta a los Administradores de Fincas



El Colegio ha presentado **CMW**, el software de gestión integral desarrollado por y para administradores de fincas colegiados. La jornada, inaugurada por la presidenta, **Isabel Bajo**, que destacó la innovación, la buena gestión, la fiabilidad y la seguridad como cualidades destacadas del renovado programa de gestión.

José Luis Monje desgranó las claves del programa CMW e hizo hincapié en la digitalización, automatiza-



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



ción y mejoras en la comunicación y seguridad que se han implantado.

Ricardo Jiménez, Juan González y **Ramiro Martín** comentaron las nuevas funcionalidades del programa de gestión y cómo se ha adaptado al nuevo **convenio colectivo** de empleados de fincas urbanas.

Por su parte, **Juan Carlos Asenjo**, de Zertia, responsable del desarrollo del nuevo Escritorio y la web del Colegio, así como de la herramienta de juntas virtuales Tu despacho Virtual, explicó cómo va a contribuir a que CMW se conecte con estas soluciones.

También **Bienvenido Cepas**, de OKA, explicó cómo Despacho Web habilita una comunicación automática con CMW y permite el alta inmediata de comunidades y propietarios,

Juanra Doménech comentó, asimismo, las ventajas de la digitalización de facturas escaneadas o en PDF, y su transformación en Factura-e certificada, lo que permite la contabilización automática en el módulo de facturas recibidas de CMW.

En representación del Canal de Isabel II, **Isabel de Lucas**, compartió cómo se ha desarrollado y modificado los servicios de la Oficina Virtual, con la colaboración del Colegio, permitiendo la descarga masiva de las facturas en formato Factura-e con el PDF embebido, permitiendo su contabilización automática en

el módulo de facturas recibidas de CMW.

La seguridad en el acceso a los datos es fundamental en CMW. Por ello, según explicó **Pepe Guimaraes**, el programa garantiza la identificación del usuario que lee o modifica la información sensible protegida por Ley.

Los usuarios de CMW también quisieron contar su experiencia, como **Gregorio Martín**, para quien el agregador financiero permite conocer en un clic toda la actividad financiera. O **Ricardo Pulido**, vocal del Colegio, que destacó la fluidez del uso la fiabilidad en la gestión de bases de datos mediante el módulo de comunicación avanzada con la Agencia Tributaria a través del sistema TGVI On-line.

MÁLAGA Y MELILLA

Innovacaf 2024 se consolida como evento de referencia en materia de innovación para administradores de fincas

En su segunda edición, Innovacaf 2024 se ha consolidado definitivamente como el evento formativo y práctico para la profesión en materia de innovación. La jornada



da, que se celebra una vez al año, está **dirigida a profesionales de la administración de fincas** que apuestan por mejorar, con herramientas informáticas vinculadas a la automatización y la inteligencia artificial, los métodos de trabajo en sus despachos profesionales y las relaciones con las comunidades de propietarios que administran.

Cada vez se hace más necesario que los administradores de fincas mantengan actualizados sus despachos y sus funciones diarias con **nuevas tecnologías**, y con **herramientas y sistemas de trabajo innovadores**. Para ello, esta jornada que organiza anualmente el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, está orientada a la **formación, eminentemente práctica, de los administradores de fincas** en esta materia.

InnovaCAF 2024 fue punto de encuentro de administradores llegados de todos los puntos del país para asistir a ponencias y talleres, de temáticas y herramientas innovadoras como la Inteligencia Artificial.

Además de las **formaciones**, incluyó una agenda paralela de ocio y networking como un almuerzo-

cóctel, un café de bienvenida, el momento del Coffee-break y hasta una cena en la emblemática bodega El Pimpi, especialmente pensada para acoger a todos los visitantes.

Este año las ponencias han versado sobre temas como la **inteligencia artificial**, **nuevas tendencias en el sector** o **herramientas de automatización**, entre otros. Especialistas como **Alfonso Martínez Reina**, **Pepe Gutiérrez**, **Sofía García** o **María González** participaron como ponentes en esta edición. Por la tarde, se ofrecieron **talleres prácticos a los cursillistas** para poner en marcha lo aprendido durante la formación de la mañana.

SALAMANCA

Jornada Formativa

El Colegio de Salamanca ha celebrado la “II Jornada Formativa Evaristo Peláez”, que fue inaugurada por **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE, y **Ángel Hernández Román**, presidente del Colegio de Salamanca.

Las **ponencias** desarrolladas fueron:

- “18 tips para un despacho más eficaz. Innova en procesos y servicios en tu administración de fincas”. Por **Martín Carlos Abad** -Administrador de Fincas-; y **Sofía García** -Administradora de Fincas-

- “Los accidentes laborales en comunidades de propietarios” fue desarrollada por representantes del **Grupo GTG**.

- “CONECTA: La “casa” digital de los administradores de fincas”. Por **Alex Sanz**, - CEO de la Agencia Digital Microbio-.

- “Herramientas y convenios que ofrecen nuestro CGCAFE y el Consejo Autonómico de Castilla y León”. Por **David Alberto Renedo** -Administrador de Fincas-.

- “Hábitos del Administrador de Fincas de alto rendimiento”. Por **Francisco Martínez**, -Administrador de Fincas-.

La Jornada contó con gran número de **asistentes**, pertenecientes a los colegios territoriales que integran el Consejo de Castilla y León. Al finalizar cada ponencia, se produjo un interesante debate sobre los diversos temas expuestos por los ponentes.

TENERIFE

Campaña para proteger los edificios durante el Carnaval

Con motivo del Carnaval de Santa Cruz de Tenerife, el CAF tinerfeño lanzó, por segundo año consecutivo, una **campaña** para concienciar sobre la **protección de los edificios** y comunidades durante la ce-

lebración de la fiesta en la calle.

Sin dejar el impacto que tuvo la campaña del pasado año sobre los orines en la calle, en esta ocasión se trató de concienciar sobre el **impacto** de la fiesta en las comunidades -fachadas, el portal y zonas comunes- y en la **tranquilidad** de los vecinos.

Con este fin, se diseñaron cinco carteles en los que aparecían conocidos superhéroes identificados con el CAF y la labor de los administradores de fincas también durante el Carnaval: “Capitán CAF” -Capitán América-, “Spider CAF” -Spiderman-, “CAF Woman” -Cat Woman-, “Wonder CAF” -Wonder Woman- y el “Increíble CAF” -Hulk-.

Apoyo al proyecto “Tenerife Renace”, de Fundación Foresta, tras los incendios del verano en la isla



El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife apoya el proyecto **Tenerife Renace**, de la **Fundación Foresta**, para la reforestación y conservación de la masa forestal afectada tras los incendios ocurridos en agosto de 2023 y que afectaron a los municipios de Arafo y Candelaria.

NOTICIAS COLEGIALES

Este apoyo, en línea con el compromiso del Colegio con los **Objetivos de Desarrollo Sostenible**, se produjo tras la reunión del presidente, **Luis García**, con responsables de la Fundación.

Fruto de este acuerdo, ya se ha producido una primera actividad conjunta, una ruta de senderismo de los administradores de fincas y familiares por el **Volcán de Garachico**.

VALENCIA Y CASTELLÓN

V Premio Especialísim 2024

V edición del Premio Especialísim 2024 que se otorga cada año a un ilustre valenciano de las **artes**, las **ciencias** y el **deporte** y que organizan el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y la **Federación de Fallas de Sección Especial de Valencia**.

Un acto de entrega solemne que



hizo que en el año 2020 recibiera el galardón, el científico **Santiago Grisolia**, en 2021 fue para la doctora y oncóloga **Ana Lluch**, 2022 el premio fue para el abanderado español en los juegos paralímpicos de Tokio, **Ricardo Ten**, en 2023 la premiada fue **Soledad Giménez**, por sus 40 años dedicada en cuerpo y alma a la música y en 2024 recibió el galardón, **Reyes Martí Miró** en reconocimiento a su trayectoria como figura destacada del arte piro-técnico valenciano.

Entregaron el premio **María Estela Arlandis Ferrando**, Fallera Mayor de Valencia 2024 y **Marina García**

Arribas, Fallera Mayor Infantil de Valencia 2024.

El acto, realizado en la sede del Colegio, con la asistencia de muchas autoridades entre las que se encontraban **Sebastián Fernández**, secretario Autonómico de Vivienda, **María José Ferrer San Segundo**, Primera teniente de alcalde del Ayuntamiento de Valencia, **Santiago Ballester**, concejal de Fallas y varios concejales con representación en el Ayuntamiento de Valencia. Por el CGCAFE pudimos contar con la presencia del presidente **Pablo Abascal**, **José Climent**, secretario de Coafa, **Sebastián Cucala**, presidente del Colegio de Valencia y Castellón y **Rafael Mengó**, presidente de la Federación de Fallas de Sección Especial de Valencia.

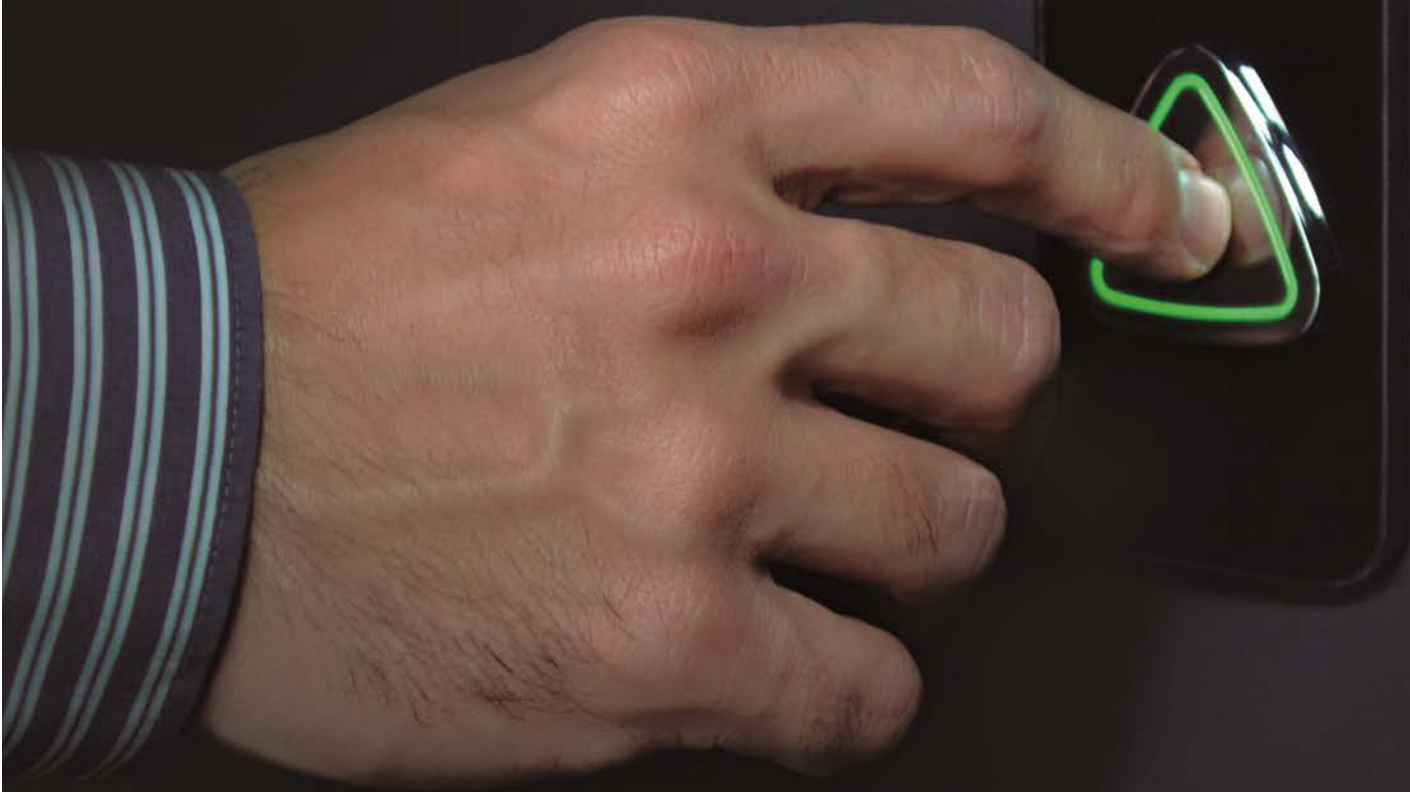
El premio se acompaña con una dotación económica de 1.000€ que la premiada entregó a la iniciativa solidaria Pintando el Camino en Rosa de Aspanion.

CAFirma, el gestor de notificaciones electrónicas del administrador de fincas

#CAFirma

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?



900 365 007
www.eninter.com



OTIS

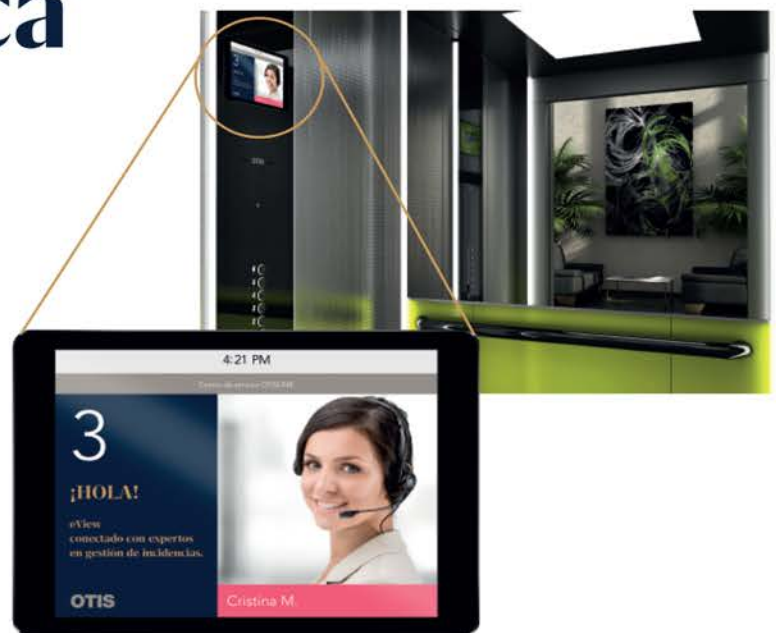
¿Quién no quiere entrar en un ascensor en el que nunca estás solo?

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