

ELISEO MOGICA, COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE IMAGEN PROFESIONAL:
“EL TRABAJO REALIZADO HA SIDO FUNDAMENTAL PARA CONSOLIDAR NUESTRA MARCA PROFESIONAL. A TRAVÉS DE ESTRATEGIAS BIEN DISEÑADAS Y EJECUTADAS, HEMOS LOGRADO POSICIONARNOS COMO UNA PROFESIÓN ESENCIAL Y RESPETADA”

PROPUESTAS PARA LA CONCILIACIÓN FAMILIAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

LEY DE VIVIENDA: ¿CÓMO AFECTA A LOS CONTRATOS DE ALQUILER?



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



CARTA DEL PRESIDENTE

Pablo Abascal González

— Presidente

DOS AÑOS DE TRABAJO

Quiero aprovechar para dar las **gracias** a los miembros de la **Junta de Gobierno y Pleno del Consejo General** por su **apoyo**, en estos dos años desde que fui elegido presidente. Sin el **trabajo y colaboración** de todos ellos no hubiera sido posible conseguir los importantes hitos que hemos logrado en este tiempo.

Quiero tener una mención especial para **Manuel Jiménez Caro** y **Sebastián Cucala**, presidentes de los Colegios de Málaga y Melilla y Valencia y Castellón, respectivamente, por la gran empatía, **calidad humana** y trabajo que han realizado mientras han sido miembros de la Junta de Gobierno del CGCAFE. Y quiero dar la bienvenida a nuestra Junta a **Teresa Suárez Agrasar** -presidenta del Colegio de Galicia-, y **María del Mar Rodríguez Martín** -presidenta del Colegio de Alicante- que, sin duda alguna, aportarán lo mejor desde el punto de vista profesional y humano para encontrar las soluciones que nos plantea la profesión y la sociedad.

Plan para la Igualdad

Es muy importante que nuestras **compañeras** vayan asumiendo cargos de responsabilidad en las distintas Junta de Gobierno de los Colegios Territoriales y del Consejo General, y este es un importante **objetivo** que nos hemos planteado para fomentar la igualdad en todos los ámbitos de la actividad profesional. 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.

Ley de Vivienda por el derecho a la vivienda

En las siguientes páginas encontrarás más información sobre los logros conseguidos en estos dos años, pero sí quiero mencionar algunos de los más importantes. Por ejemplo, la **inclusión** de la Disposición Adicional Sexta en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que reconoce nuestra profesión colegiada. Para mí es muy **emotivo** que, tras tantos años de trabajo de las distintas Juntas de Gobierno y Pleno del CGCAFE, se haya logrado este **reconocimiento explícito** a nuestra labor profesional, tan importante no solo socialmente, sino también como apoyo a nuestra lucha por una **regulación** adecuada de nuestra actividad profesional.

Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

Aunque el objetivo fundamental es conseguir que se apruebe una nueva Ley de Propiedad Horizontal, sí es muy trascendental que los Grupos Parlamentarios de **PSOE, PP y SU-**

MAR, hayan asumido nuestras aportaciones para la **modificación** de la LPH. Esperamos que también hagan suyas el resto de propuestas para una nueva Ley de Propiedad Horizontal, cada vez más **necesaria** para adaptarse a los tiempos actuales y futuros, porque seguir parcheando una norma tan importante para la vida en comunidad no está resolviendo los problemas de la ciudadanía en materia de vivienda.

Hemos firmado convenios con **Experian** e **Inverpoint**, para dar solución al problema de la **morosidad** en las comunidades de propietarios y para promover la compra de **carteras** entre los colegiados/as, para que este relevo generacional cuente con el mejor **asesoramiento** posible.

No podemos olvidarnos de nuestro **Plan Estratégico de Comunicación**, imprescindible para dar a conocer la labor que realizamos, o la **digitalización** del CGCAFE para que las comunicaciones entre Colegios, profesionales, ciudadanía y administraciones públicas con el sea fluida, transparente y acorde con los tiempos que vivimos.

Todo proyecto tiene, detrás, el **trabajo** y la **ilusión** de muchas personas. Sé que seguiremos **unidos**, porque tenemos el deber de dejar, a quienes vengán después, una profesión **consolidada** e imprescindible socialmente por lo que representamos en la defensa de los intereses de la ciudadanía ●

SUMARIO



Ley de Vivienda y contratos de alquiler

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha aprobado el Índice de Precios de Referencia correspondientes al año 2024, un nuevo servicio para conocer los valores de referencia para el alquiler de una vivienda en zonas tensionadas. En la Guía elaborada por la Comisión de Imagen Profesional del CG-CAFE, encontrarás, además, la respuesta a todos los interrogantes que está planteando la nueva Ley de Vivienda.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

10

ENTREVISTA

16

PROPIEDAD HORIZONTAL

26

ESPECIAL

41

ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

NOTICIAS COLEGIALES

57



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Ley por el Derecho a la Vivienda: Reconocimiento de nuestra profesión



Uno de los objetivos más importantes alcanzados en estos dos últimos años por el CGCAFE ha sido la **inclusión** de la Disposición Adicional Sexta en la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, que **reconoce** nuestra profesión. Este reconocimiento es crucial para garantizar los derechos de los ciudadanos en materia de vivienda y para apoyar nuestra lucha por una **regulación adecuada** de nuestra actividad profesional. El CGCAFE valora, muy positivamente, el reconocimiento expreso de la profesión de los administradores de fincas que se realiza en esta Ley, al definirla por su **capacitación, condiciones legales, eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia** profesionales. Todas estas condiciones las cumplen los administradores de fincas colegiados a través de la **colegiación** en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas, y además exigimos la suscripción de un seguro obligatorio en garantía de los derechos de los consumidores.

Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal



Otro importante objetivo ha sido lograr que los Grupos Parlamentarios de **PSOE, PP y SUMAR**, recojan, íntegramente, las **peticiones** de los Administradores de Fincas colegiados en los aspectos que se van a reformar, y que conllevaría, entre otras medidas, las siguientes:

- La supresión de la segunda convocatoria.
- La posibilidad de las reuniones de Junta de Propietarios por medios telemáticos.
- Si el presidente/a de la Comunidad de Propietarios no firma el Acta de la reunión, se establece que los

acuerdos tomados se pueden ejecutar desde el mismo momento del acuerdo, lo que evita que se paralice la actividad en las comunidades de propietarios.

- Si el presidente/a no accede a la petición de reunión de Junta de Propietarios realizada por los propietarios/as, estos podrán llevarla a cabo, pero los morosos no pueden solicitar esta convocatoria de Junta de Propietarios.

El CGCAFE seguirá trabajando para que se apruebe una **nueva Ley de Propiedad Horizontal** y que cuente con el respaldo del mayor número posible de Grupos Parlamentarios.

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

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

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

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

eldiadeladministrador@multienergia.es

Siempre a tu lado

Desde 2014 trabajando junto al colectivo

Productos y tarifas hechos a tu medida

Lo que necesitas

ofertas@multienergia.es

900 73 00 20

www.multienergia.es



Plan Estratégico de Comunicación



El Plan Estratégico de Comunicación aprobado por el Pleno del CGCAFE tiene como objetivos **reorganizar** y **optimizar** las herramientas comunicativas para dar a conocer la labor y el valor como marca que podemos aportar a todos nuestros públicos.

El CGCAFE considera imprescindible el **desarrollo** de este Plan de Comunicación, que no solo abarca la comunicación con los Colegios Territoriales y, a través de estos, con sus colegiados/as y la ciudadanía, sino que también es fundamental establecer una línea de actuación para las relaciones con las distintas **Administraciones Públicas**. En los últimos años, las numerosas reuniones mantenidas con los distintos ministerios y grupos parlamentarios han culminado con importantes **reformas**

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

Vivimos en un mundo en el que la **imagen** domina las comunicaciones, y adaptarse a esa realidad ha de ser un objetivo prioritario de nuestras organizaciones porque de ello va a depender, en un mundo globalizado, que la profesión de Administrador de Fincas encuentre su **reconocimiento** social e institucional.

Digitalización del CGCAFE

EL CGCAFE ha iniciado la digitalización de todos los servicios que presta a los Colegios Territoriales, a los colegiados/as y a la ciudadanía. Con ello se quiere conseguir una mayor racionalización del tiempo con un servicio más acorde con las necesidades de información y transparencia que exigen los ciudadanos/as.



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





Conciliación familiar

Echando la vista atrás después de cuatro décadas vinculada a la administración de fincas, me atrevo a sostener que, si bien no ha variado sustancialmente la forma de ejercer la profesión, si se ha producido un cambio significativo en la cualificación que se requiere al administrador/a, como también un notable incremento de la carga de trabajo diaria.

Es cierto que hoy disponemos de más y mejor tecnificación y de programas informáticos más completos que facilitan nuestra tarea. Sin embargo, pocas profesiones son tan exigentes en la variedad de contenidos legislativos que manejamos, como también son pocas las que se enfrentan a un marco normativo tan cambiante.

ANA BOZALONGO ANTOÑANZAS
Asesora Jurídica CAF Tarragona

REHABILITA TU CASA CON UNA FINANCIACIÓN MUY COMPETITIVA



Servicio integral
de rehabilitación.



Ahorro en tus
facturas de luz y gas.



Revalorización
de tu inmueble.



Gestión de
subvenciones.

ALGÚN DÍA TODAS LAS CASAS SERÁN EFFIC

WINNER

EUROPE PROPTech
INNOVATION
CHALLENGE 2023

ULI EUROPE

Captura este QR
e infórmate



EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética

900 813 425 | effic.es



El mercado exige que los administradores sean profesionales **altamente capacitados**, buenos mediadores, expertos en propiedad horizontal y vertical, con amplios conocimientos en obras y reformas, en eficiencia energética, en accesibilidad, en normativa sobre prevención de incendios, en protección de datos, riesgos laborales, seguros, en administración pública, en subvenciones, contabilidad, fiscalidad, en derecho urbanístico, en optimización de recursos, y en un largo etc. En definitiva, el administrador actual ha sumado **capacidad y actividad individual** para desarrollar una profesión colegiada y **regulada en beneficio fundamentalmente del ciudadano**.

Además, la dinámica de nuestro trabajo supone atender no solo a las comunidades que forman la cartera del administrador, sino a las **personas** que viven en ellas y que, a la postre, son quienes, directamente, adquieren la condición de clientes a los que debemos resolver sus problemas. Esto impone diseñar una oficina administrativa bien estructurada, **especializada y eficiente**, coordinada y dirigida por el administrador/a.

Al corolario anterior ha de añadirse que el profesional debe realizar, de lunes a viernes, reuniones comunitarias, lo que unido al resto del trabajo diario deriva sistemáticamente en **jornadas laborales interminables** que suelen alargarse hasta bien entrada la noche.

La pregunta que surge de todo el abanico anterior es qué tiempo requiere el administrador/a para atender su propia **formación**, a los clientes y proveedores, a realizar las tareas pendientes de las comunidades, a la gestión de su despacho, a la planificación y desarrollo de las reuniones diarias. Puede hacer todo esto en una jornada laboral de 8 horas de trabajo diario y de 40 horas semanales que marca el ET y las encuestas de población activa -EPA-. La respuesta, claramente, es **negativa**. En la mayor parte de los casos se generan jornadas maratónicas de 10 horas o más. que se asumen con notable estoicismo aduciendo que esto es así por la propia sistemática del trabajo de la administración de fincas.

Aceptación de un axioma falso

Todo esto nos lleva a la “aceptación” de los propios administradores de un “axioma falso” y es que el ejercicio actual de la profesión hace **imposible** lograr situaciones deseables de **conciliación familiar**, como también resulta inviable procurarse tiempo libre y de ocio personal. Sin embargo, estos derechos a los que **renunciamos** por alguna norma no escrita, están perfectamente respaldados en diversas normativas nacionales y supranacionales que buscan equilibrar las responsabilidades laborales y los derechos familiares de cualquier ciudadano.

Se ha escrito mucho sobre la conciliación familiar y ha

sido promesa electoral en múltiples campañas de partidos políticos, como también punto de reflexión en alguno de nuestros congresos. Sin embargo, este reconocimiento nunca llega a las agendas de los administradores/as de fincas, quedando circunscrito al ámbito de la **declaración de intenciones ante una inercia de costumbres difícil de vencer**.

La cuestión es que frente a este inmovilismo corporativo hay que buscar **ideas proactivas** porque la conciliación familiar es un pilar fundamental de todas las **políticas sociales**, sin que pueda excluirse de este beneficio a las familias de los casi 15.000 administradores de fincas colegiados en España y a las de sus casi **40.000 empleados**. Es imprescindible que el profesional logre el equilibrio entre su vida personal, laboral y familiar, lo que pasa por enlazar diversos factores, pero, especialmente, por **racionalizar los horarios** de trabajo con celebración de reuniones comunitarias más tempranas. La conciliación implica **armonizar** las responsabilidades familiares y laborales para lograr así una mejor calidad de vida y bienestar. Seguir entendiendo lo contrario puede derivar en **peligrosas consecuencias** físicas y psíquicas para el administrador/ra y sus empleados. Hay que buscar estrategias para lograr un equilibrio saludable que preserve la salud y el bienestar integral, lo que precisa que todos nos pongamos a **remar** en ese sentido, pero especialmente que se sumen a esta idea los Colegios a través de la creación de **“Comisiones de conciliación familiar”** que estudien esta materia y la desarrollen en propuestas del colectivo a los entes públicos.

Es **imposible conciliar** mientras tengamos que convocar reuniones fuera del horario laboral de los clientes, y es imposible conciliar mientras asumamos que las reuniones extemporáneas que comienzan a las 7 u 8 de la tarde se realizan dentro de nuestro “particular y normalizado horario laboral”. Por lo tanto, lanzo un llamamiento al **Consejo General de Colegios de España y a los Colegios y Consejos Autonómicos**, para que, de forma institucional se aborde la ya antigua aspiración de este colectivo de que las reuniones ordinarias anuales se celebren por la **mañana** o a **primera hora de la tarde**, es decir, dentro de la jornada laboral habitual de cualquier ciudadano y, por tanto, también del administrador/ra.

Consideramos que el equilibrio entre la vida personal,

laboral y familiar, pasa por racionalizar los horarios de trabajo porque es incompatible la conciliación familiar mientras se mantenga el axioma tradicional en esta profesión de celebrar las asambleas durante la tarde/noche.

No basta para desbocar esta idea con acudir a argumentos retóricos sobre la costumbre inveterada de convocar a las 8 de la noche, o al “siempre se ha hecho así”, ni a soluciones **estereotipadas** de que las reuniones se convocan cuando los propietarios han salido de sus puestos de trabajo.

Propuestas para la conciliación familiar

Para abordar esta ambiciosa tarea sería necesario:

1º) **Reorganización de los horarios de las reuniones** durante la jornada laboral estándar -mañana o primera hora de la tarde- para evitar que se extiendan hasta la noche.

2º) **Permisos retribuidos** para que los propietarios puedan asistir a las reuniones comunitarias durante la jornada laboral de forma similar a lo que ocurre con las citas médicas. Esto precisaría incluir, en el art. 34-8 del Estatuto de los Trabajadores, un permiso retribuido del tiempo de asistencia a esas reuniones. La duración del permiso se podría concretar en **dos horas** por reunión ordinaria anual, con un máximo de cuatro horas anuales para acudir, si fuera el caso, a reuniones extraordinarias. En todas ellas se computarán desde que el trabajador sale del centro de trabajo hasta su regreso, siendo esto fácilmente controlable por el sistema de fichaje.

3º) **El uso rutinario de nuevas tecnologías**. Convocar asambleas **híbridas, presenciales y virtuales**. Fomentar herramientas de videoconferencias para las reuniones comunitarias, lo que permitiría una mayor flexibilidad horaria y reduciría el tiempo de desplazamiento, con sistemas de votación online.

4º) **Apoyo Institucional y legal**. Se precisan reformas legislativas que incluyan derechos específicos para los administradores, como añadir en los convenios colecti-

“Hay que buscar ideas proactivas porque la conciliación familiar es un pilar fundamental de todas las políticas sociales, sin que pueda excluirse de este beneficio a las familias de los casi 15.000 administradores de fincas colegiados en España”

vos de oficinas y despachos, las particularidades necesarias para que los empleados de las administraciones de fincas puedan lograr la conciliación familiar.

5º) **Campañas informativas locales** para sensibilizar a los propietarios sobre la importancia de la conciliación familiar, y de cómo pueden contribuir ellos mismos apoyando las convocatorias en horarios más favorables.

6º) **Mejorar la eficacia de las reuniones con asuntos claros que concreten los temas a tratar y las decisiones a adoptar.** Requerir en la convocatoria que las propuestas a plantear en “ruegos y preguntas” se envíen previamente al administrador/a para que sea él quien los resuma y proponga.

7º) **Señalar en la convocatoria el límite horario de terminación de la reunión en función de los puntos a tratar,** lo que evitará pérdidas de tiempo y priorizar el debate serio y reflexivo de los puntos del orden del día.

8º) **En puntos de obras y reformas,** crear comisiones de propietarios que se encarguen de planificar los trabajos y pedir presupuestos, para que se proponga en la reunión comunitaria siguiente, la opción más efectiva y razonable.

Para homologar con el resto de permisos retribuidos reconocidos en el **Estatuto de los Trabajadores**, sería necesario realizar el preaviso a la empresa con una antelación mínima de 48 horas, lo que es de fácil cumplimiento puesto que la convocatoria llega con suficiente antelación. También se debería presentar el **justificante de asisten-**

cia expedido por el Administrador/a de Fincas colegiado.

Justificación para una reforma

La justificación de la reforma es clara:

- Lograr que los administradores/as de fincas colegiados y sus empleados puedan **conciliar mejor su vida laboral y familiar.**

- Mejorar el **bienestar**, reduciendo el estrés y la carga de trabajo adicional en horarios fuera de lo habitual, lo que contribuirá al bienestar general de los profesionales y de los empleados de sus despachos.

- Conseguir una mayor **eficiencia en la gestión**, ya que un trabajo con un horario laboral concreto, sin extensos picos de jornadas durante un largo periodo de tiempo, ayudará a una mayor efectividad y motivación, redundando en beneficio de los clientes.

Soy consciente de que, a priori, la conciliación familiar puede parecer **difícil** de alcanzar, pero debemos ser capaces de demostrar al legislador que somos un colectivo fuerte y **organizado**, que gestiona el bien más preciado del ciudadano, su vivienda, y que resulta inaceptable que **no se equiparen nuestros derechos** con los del resto de los trabajadores de este país.

Entiendo que es el Consejo General quien debería estudiar esta idea y, en su caso, presentar una “propuesta de conciliación familiar del administrador/a de fincas” a los diferentes **grupos parlamentarios**, lo que nos debería resultar fácil de conseguir, porque cuando los representantes de las distintas administraciones públicas acuden a nuestros foros, nos reconocen como sus grandes **aliados**. Somos quienes informamos de sus políticas de vivienda para introducir en las comunidades todas las normativas que se van aprobando, ya sean de índole nacional, autonómica, local o por transposición de directrices europeas. Somos, nos dicen, sus mejores “comerciales”, destacando nuestra **importancia social**. El problema es que todo ese positivismo y reconocimiento hacia nuestra profesión no se traduce en normas que nos amparen y que nos permitan dejar de remar contra corriente. Pero eso es materia de otro artículo ●

**¡Mantente al día con
tus notificaciones y
comunícate online
con las AAPP!**

Conoce nuestro servicio de CAFirma Premium



Tramitación de certificados digitales
y revisión de documentación.



**+3500
SEDES**

Alrededor de toda España.



Servicio de vigilancia de notificaciones
electrónicas.



Emisión, migración y centralización de
certificados digitales.



Registro en las SEDES de las AAPP para
la recepción de notificaciones.



Utiliza tus certificados digitales desde
todos los equipos que desees.



**+55000
NOTIFICACIONES**

Enviadas al año por correo
electrónico certificado.

**Únete a una red de más de 4.000 Administradores de Fincas que ya
confían en nosotros.**



96 100 22 85



gestion@cafirma.com



www.cafirma.com



ELISEO MOGICA, Coordinador de la Comisión de Imagen Profesional

“El trabajo de la Comisión de Imagen Profesional ha sido fundamental para consolidar y expandir la marca de los Administradores de Fincas Colegiados en España. A través de estrategias bien diseñadas y ejecutadas, hemos logrado posicionarnos como una profesión esencial y respetada”

Para Eliseo Mogica, desde que en el Congreso de Administradores de Fincas de Santander en 2015 se presentó la propuesta de la Imagen Profesional, se ha recorrido un largo y fructífero camino. Nuestra imagen, representada por una casita de 38 puntos rojos, simboliza la unión de los 38 Colegios de Administradores de Fincas y los más de 15.000 colegiados/as en España.

Durante estos nueve años, la Comisión de Imagen Profesional ha trabajado incansablemente para desarrollar y ejecutar planes estratégicos de comunicación. Estas estrategias han incluido mini campañas difundidas a través de Redes Sociales y Google Ads, con el objetivo de fortalecer nuestra marca y posicionarnos de manera destacada en la sociedad española.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de fincas y periodista



JORNADAS PAU BONET

7 NOVIEMBRE 2024

16:15 h

APERTURA

16:30 h

1ª PONENCIA

**"TODO SE PUEDE
ENTRENAR"**

TONI NADAL

Director Deportivo de la Rafa Nadal Academy Entrenador durante 27 años del jugador de tenis profesional Rafa Nadal

18:00h

2ª PONENCIA

**VALORACIÓN TRAS UN
AÑO Y MEDIO DE LA LEY
DE VIVIENDA**

SERGIO NASARRE

Catedrático de Derecho civil en la Universidad Rovira i Virgili, doctor europeo en Derecho y máster en Economía inmobiliaria por la Universidad de Cambridge.

MESA DE DEBATE DE LA LEY

PARTICIPANTES

- FCO. JAVIER MARTÍN - DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.
- REPRESENTANTE DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS.
- SERGIO NASARRE - CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL EN LA UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI

20:30 h

CENA

RESTAURANTE REAL CLUB NÁUTICO EL PORTIXOL

INSCRIPCIÓN

90€ - Si te inscribes **HASTA** el 31 de julio de 2024

110€ - Si te inscribes **A PARTIR** del 1 de agosto 2024

7 y 8 noviembre 2024 Palma de Mallorca

Club Diario de Mallorca

8 NOVIEMBRE 2024

09:30 h

3ª PONENCIA



**"CIBERSEGURIDAD Y
SEGURIDAD BANCARIA"**

BRUNO PÉREZ

Experto en Ciberseguridad

11.15 h

COFFEE BREAK

12:00 h

4ª PONENCIA



**"EL RETO DE HABLAR
Y QUE TE ESCUCHEN"**

CARMEN SANTAMARIA

Conferenciante y actriz

14.00 h

ALMUERZO

RESTAURANTE REAL CLUB NÁUTICO EL PORTIXOL

16.00 h

5ª PONENCIA



**"LA INTELIGENCIA
ARTIFICIAL NOS HACE
MEJORES"**

MARC CORTÉS

Profesor de Esade especializado en Inteligencia Artificial

17.30 h

6ª PONENCIA



**LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**

ANTONIO JAUME

Presidente del Colegio de Administradores de Fincas Illes Balears

19.00 h

PRESENTACION ENCUESTO ÁVILA 2025

19.15 h

CLAUSURA

Más información en: www.cafbal.com - 971.46.02.45 - secretaria@cafbal.com



Colegio de Administradores
de Fincas Illes Balears

Eliseo Mogica explica que “el trabajo de la Comisión de Imagen Profesional ha sido fundamental para consolidar y expandir la Marca. A través de estrategias bien diseñadas y ejecutadas, hemos logrado posicionarnos como una profesión **esencial** y **respetada**. Continuaremos trabajando con dedicación y creatividad para seguir fortaleciendo nuestra imagen y prestando el mejor servicio a la sociedad”.

... Y RESPONDEN:

Los miembros de la Comisión de Imagen Profesional explican, en esta entrevista, las distintas campañas que se han realizado, que han sido vistas por **1.448.000 ciudadanos/as**.

1º. : En el Congreso de Santander se presentó la Imagen Profesional, asumida prácticamente por todos los profesionales. Han pasado ya 9 años desde ese momento y la Comisión de Imagen Profesional ha seguido trabajando en muy diversos retos. ¿Qué resaltaría de todos estos años de trabajo?

2º.- ¿Qué objetivos se han conseguido con las distintas campañas creadas para dar a conocer el trabajo que realizan nuestros profesionales?

3º.- ¿Con qué campaña se ha identificado más?

NOELIA MOCHALES -Colegio de CAFMadrid-

1º.- Nuestro colectivo carecía de una **identificación** clara ante la sociedad. A los propietarios no les constaba que fuéramos un colectivo unido, ni que tuviéramos un Colegio que nos **amparara** ni por supuesto estuviéramos

“Es muy importante que los propietarios sean conscientes de la calidad del trabajo que ejercemos, de lo multidisciplinar que es su labor y de lo esencial que resulta”

mos organizados a nivel nacional, por lo que la implantación de una Imagen Corporativa única para todos los Administradores de Fincas de España, nuestra casita, significó el comienzo de la implantación en las mentes de nuestros **administrados** de una marca de calidad necesaria para identificar a los que estamos bajo el paraguas de la **colegiación**.



2º.- La marca ha conseguido ser identificada en toda España, se ha adaptado a todos los Colegios y una gran mayoría de colegiados/as la usa en sus despachos. Es fácilmente **reconocible** por los ciudadanos y ha logrado el objetivo de diferenciarnos de los no colegiados.

3º.- Me gustan todas las campañas que se hacen, tanto las de imagen de los colegiados/as como las que se hacen sobre temas concretos. Me gusta mucho la campaña de “**Qué bien se esta en casa**” y la de “**Tu comunidad necesita un Administrador Colegiado**”.

CONCLUSIÓN: Es muy importante que los propietarios sean conscientes de la **calidad** del trabajo que ejercemos, de lo multidisciplinar que es su labor y de lo **esencial** que resulta. Es fundamental que sean conocedores de lo que realizamos en nuestro día a día para que sus edificios se revaloricen y que debemos estar reconocidos y respetados en nuestros cargos.

ALVARO LOPEZ -CAF Málaga y Melilla-

1º.- Creo que el **balance** de estos años de trabajo se puede hacer solo con mirar las acciones de cualquier Colegio Territorial o las imágenes corporativas de muchos colegiados/as: la imagen está plenamente implantada y, lo más importante, a nivel **externo** se empieza a relacionar con la profesión como sucede con otros colectivos y su imagen de marca. Incluso, Colegios que ya teníamos imagen propia y plenamente **identificada**, hemos trabajado para poder





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



implementarla y tras años de trabajo creo que se ha conseguido, por nuestra parte, y por la de otros Colegios lograr esa integración con unos magníficos **resultados**.

2º.- Se ha aportado un complemento que hasta ahora no tenían los colegiados/as. Aunque cada Colegio tiene su estrategia y elabora **contenido propio** en función de sus recursos y de su propio calendario, con las campañas se ha logrado establecer una **estructura troncal** que ha aportado valor de marca y además ha creado contenidos de **calidad** -y estructurados- para todo el colectivo.

3º.- Me encanta la idea de que cada campaña facilite la posibilidad de **descargar guías** que permiten ampliar conocimientos en cada caso.

Por otro lado, las campañas son de gran **utilidad** para los profesionales, pero, sobre todo, para los **usuarios** de los servicios de administración de fincas. Alguna de ellas ha sido especialmente oportunas en momentos cruciales, como, por ejemplo, durante los **confinamientos** y la conflictividad vecinal en las comunidades de propietarios. Además, de otras campañas muy prácticas que incluyen guías muy interesantes sobre asuntos como los Fondos Next Generation, la ocupación, los apartamentos turísticos, fiscalidad o el uso de elementos comunes. Pero si tengo que elegir alguna, por su repercusión me quedo con la “**Campaña para el fomento de la Colegiación de 2023**”.

CONCLUSIÓN: Personalmente creo que el siguiente **reto** es, una vez conseguido que se haya consolidado so-

“El reto es complicado, porque el nombre de la profesión ‘Administrador de Fincas Colegiado’ es largo, pero dar con esa clave de sintetizar el concepto permitiría avanzar sobre todo a nivel de mejora de imagen mediática”

bre todo la **imagen visual** de la profesión, encontrar un denominador para aglutinar a todo el colectivo. El reto es complicado, porque el nombre de la profesión ‘Administrador de Fincas Colegiado’ es largo, pero dar con esa clave de **sintetizar** el concepto permitiría avanzar sobre todo a nivel de mejora de imagen mediática.

ANA BOZALONGO -CAF Tarragona-

1º. Especialmente todas las campañas que se han hecho para poner en valor la figura, la marca del Administrador de Fincas colegiado. Se pretendía con ellas **concienciar** al ciudadano de la importancia de la contratación de un Administrador colegiado, como garantía de formación, cualificación y **profesionalidad**, además de publicitar que su trabajo profesional está **avalado** y controlado por su pertenencia a un Colegio Profesional. Colegio que no solo protege y garantiza los derechos de los ciudadanos, sino que posibilita a los colegiados el acceso a **recursos** y herramientas y a **formación continua** para mejorar el desempeño de nuestro trabajo, ofreciendo un servicio más completo y eficiente al ciudadano. En resumen, la colegiación es un sello de calidad que ayuda a destacar la profesionalidad y la seriedad de sus integrantes.



2º.- Creo que la más importante y la que inicialmente se perseguía, es **publicitar** nuestra profesión y la garantía que supone la contratación de un Administrador de Fincas colegiado, lo que trasciende también al reconocimiento que se ha logrado de esta profesión por las distintas **administraciones públicas**, de cualquier ámbito, donde somos un vector imprescindible a la hora de trasladar a la ciudadanía las propuestas legislativas.

3º.- Todas las campañas tienen un **trabajo** muy importante detrás, pero si tuviese que quedarme con alguna, me quedaría con todas las que tienen que ver con la **pasada pandemia**. Creo que ese fue un punto de inflexión para que la sociedad realmente valorase nuestro trabajo y el reconocimiento como actividad esencial. Fue desde



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



“Todas las campañas tienen un trabajo muy importante detrás, pero si tuviese que quedarme con alguna, me quedaría con todas las que tienen que ver con la pasada pandemia”

mi punto de vista un gran **logro** para la profesión y una labor muy importante para la sociedad.

CONCLUSION: Simplemente decir que me satisface pertenecer a esta Comisión, a la que considero un **eslabón** muy importante en el engranaje del Consejo General. De ella surgen muchas de las **iniciativas** que nos posicionan como referentes en la administración de fincas, además de ser los únicos que avalamos el compromiso de cumplimiento de las normativas y estándares de la profesión colegiada, lo que genera enorme **confianza** en los propietarios y en las comunidades que gestionamos.

ALBERTO IZQUIERDO - CAF Barcelona y Lérida-

1º.- Se ha **generalizado** entre los Administradores de Fincas en toda España el uso de la Imagen Profesional en convivencia con la marca propia de cada uno de ellos.

“Animo a todos los colegiados/as a que hagan uso del Brand Center de la Imagen Profesional con el fin de que colaboren activamente en el prestigio de nuestra actividad y en la difusión de la labor esencial que prestamos”

Destacaría que la normalización habitual de la Marca se produce porque los profesionales entienden que su **inclusión** en la Imagen Corporativa les aporta valor, les identifica como parte de un colectivo que ofrece garantías a sus clientes y proveedores. En definitiva, les otorga diferenciación como colegiados/as.



2º.- Por una parte, se despierta el interés en aspectos destacados del residencial. Asimismo, se obtiene la **respuesta** de aquellas personas a quienes alcanza la información de cada campaña sobre los asuntos sugeridos. Se genera de esta manera, un canal de **comunicación bidireccional** entre los Administradores de Fincas y la ciudadanía que permite, por un lado, trasladar mensajes de utilidad y por otro, conocer las principales **inquietudes** de los consumidores.

3º.- Creo que las más importantes fueron las **primeras**. No por el contenido en sí, sino porque suponían un antes y un después al unificar la Imagen Profesional para aquellos Colegios que tenían una propia, y aportar una imagen -algo inédito- para todos aquellos que no tenían aún ni siquiera un **logotipo**. Esas campañas de publicidad, preparadas para diferentes soportes, tuvieron un grandísimo valor incluso hoy, casi una década después, muchas se siguen **utilizando** porque mantienen esa imagen moderna que se pretende dar la profesión.

CONCLUSION: Estoy encantado de aportar un grano de arena en la generación de contenido para las campañas y animo a todos los colegiados/as a que hagan uso del **Brand Center de la Imagen Profesional** con el fin de que colaboren activamente en el prestigio de nuestra actividad y en la difusión de la labor esencial que prestamos los Administradores de Fincas colegiados de toda España.

ALBERTO RUIZ-CAPILLAS - CAF Cantabria-

1º. El Congreso de Administradores de Fincas que organizó el **Colegio de Cantabria en 2015** supuso entrar en un tiempo de **modernidad** con la creación de una Marca Profesional que representaba a los Administradores/as de Fincas colegiados, y que en este tiempo han ido asumiendo

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

do tanto nuestros profesionales como sus Colegios Territoriales. Hoy en día esta Marca Profesional es lo que representa nuestra **unidad** y profesionalidad, y la que nos ha llevado a que el Gobierno nos **reconozca** como profesión colegiada en una norma tan importante como es la Ley por el derecho a la vivienda.



2º.- El Congreso que organizamos en 2015 y donde se presentó la Marca Profesional, fue el inicio de un trabajo que ha ido desarrollándose a lo largo de estos 9 años hasta conseguir que nuestras campañas dirigidas a la **ciudadanía** hayan tenido una importante **repercusión social**. Hemos tratado temas muy importantes que han servido de guía no solo a los profesionales colegiados, sino, y fundamentalmente porque este era el objetivo, a una ciudadanía que cada vez nos exige más conocimientos y **transparencia**. Creo que hemos logrado, además, un importante hito de **posicionamiento** en el mundo digital, tan importante en el momento actual, donde las nuevas tecnologías son fundamentales.

3º.- Cada campaña ha llevado detrás un **importante** trabajo por parte de la Comisión de Imagen Profesional. Se ha debatido y analizado sobre cuáles serían las más indicadas y hemos tenido que **trabajar contrarreloj** para poder ofrecer, en el mínimo tiempo posible, una guía sobre las distintas normativas que se han ido aprobando para que la sociedad tuviera la **información** al

“Creo que hemos logrado, además, un importante hito de posicionamiento en el mundo digital, tan importante en el momento actual, donde las nuevas tecnologías son fundamentales”

poco tiempo de promulgarse las leyes. Es difícil, por tanto, quedarse con una sola campaña, pero como tengo que hacerlo, sin duda alguna sería con la campaña para el **fomento de la colegiación**, porque creo que se ha sabido informar sobre el **complejo trabajo** que realizamos y tengo mucha esperanza en que, en este año, podamos recoger resultados muy **positivos**.

CONCLUSION: Los retos actuales son muchos, y vendrán nuevos en los próximos años y décadas, por lo que tenemos que estar preparados para ofrecer las campañas necesarias a los ciudadanos/as y a nuestros profesionales sobre aquello que nos exija el **futuro**. Somos **imprescindibles**, y eso conlleva una gran **responsabilidad** y profesionalidad, y ambos principios tienen que ser conocidos por los ciudadanos/as y aquellos que nos representan en las distintas administraciones públicas.



¿Qué hemos conseguido?

Eliseo Mogica -Coordinador Comisión de Imagen Profesional-, responde:



Gracias a las diversas campañas, hemos logrado:

Incremento del reconocimiento y la visibilidad: Las campañas digitales han alcanzado a más de 1.448.716 personas, aumentando significativamente la visibilidad de nuestra profesión.

Mejora del Prestigio Profesional: Con acciones específicas, hemos realzado la imagen del administrador de fincas como un profesional imprescindible en la gestión de comunidades y propiedades.

Impulso de la Colegiación: Las campañas dirigidas tanto a estudiantes como a profesionales han fomentado la colegiación, garantizando así un mayor número de administradores de fincas cualificados y comprometidos.

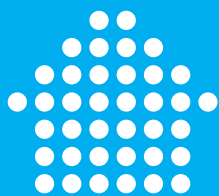
Generación de Contenido de Valor: Hemos creado contenido educativo y útil, abordando temas cruciales como bienestar animal, morosidad, actividades económicas en las comunidades, impuestos y legislación de vivienda. Estos contenidos no solo han informado, sino que también han fortalecido la relación de confianza con nuestros colegiados y el público en general.

Mejora de la Comunicación Interna: La implementación de un espacio de Google Drive y herramientas para encuestas de comunicación ha optimizado la gestión de la comisión, facilitando el acceso a recursos y la colaboración entre miembros.

Identificación con una Campaña: Como Coordinador de la Comisión de Imagen Profesional, me he sentido particularmente identificado con la **Campaña de Prestigio Profesional 2024**. Esta campaña no solo ha destacado por su alcance y creatividad, sino también por la introducción de un espacio interactivo para resolver dudas, con 56 consultas recibidas hasta la fecha. Este enfoque interactivo ha permitido un diálogo directo con la sociedad, mostrando el compromiso y la capacidad de respuesta de nuestros profesionales.

“El trabajo de la Comisión de Imagen Profesional ha sido fundamental para consolidar y expandir la marca de los Administradores de Fincas Colegiados en España. A través de estrategias bien diseñadas y ejecutadas, hemos logrado posicionarnos como una profesión esencial y respetada. Continuaremos trabajando con dedicación y creatividad para seguir fortaleciendo nuestra imagen y prestando el mejor servicio a la sociedad”

“Gracias a las diversas campañas, hemos logrado un incremento del reconocimiento y la visibilidad con las campañas digitales, que han alcanzado a más de 1.448.716 personas, aumentando significativamente la visibilidad de nuestra profesión”



Barbacoas en las comunidades de propietarios

Decía el filósofo Jean -Paul Sartre: “Mi libertad se termina donde comienza la de los demás”. De esta frase han surgido otras derivadas, aunque quizás la más común sea la siguiente: “Tu derecho termina donde empieza mi derecho y mi derecho termina donde comienza el de los demás”. ¡Cuántas veces hemos escuchado o, incluso, hemos recurrido a pronunciar estas palabras! Eso sí, dependiendo de la situación en la que nos encontremos y, en la medida en la que nos veamos afectados, defenderemos con más firmeza una u otra. Se acerca el verano y las altas temperaturas invitan a disfrutar de espacios al aire libre y, si es acompañado, parece que mucho mejor. En este artículo vamos a analizar el tema de las barbacoas en las comunidades de propietarios, de tanta actualidad en los próximos meses.

PATRICIA BRIONES

Secretaria Técnica CAFMadrid

Asesoría Jurídica CAFMadrid

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

ELITE



TODO

BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas



1€

MONOPUESTO

150€

MULTIPUESTO

DEMO

SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET



Nueva
aplicación
móvil



Informática
Desarrollo
Software



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo
General de Administración de Fincas
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net

El uso indiscriminado de los montes y las catástrofes naturales que se han ocasionado a causa de la mala acción del hombre, trajo como consecuencia que, desde hace varios años, se **prohibiese** el fuego para cocinar en los montes y zonas forestales.

Una alternativa que poco a poco ha ido ganando seguidores es el uso de barbacoas en las comunidades. Las hay de todo tipo: de obra o portátiles, de gas, eléctricas... Pero el punto de **inflexión**, y de ahí el debate que subyace, son las **molestias** que se derivan de su uso y que, en ocasiones, más allá de actividades molestas propiamente dichas, pueden llegar a convertirse, incluso, en **peligrosas**.

No existe normativa estatal ni autonómica

En este artículo vamos a abordar el uso de las barbacoas en los edificios de viviendas, por un lado, desde un punto de vista **normativo** y, por otro, desde el ámbito de la **propiedad horizontal**.

No existe normativa estatal ni autonómica que regule el uso de las barbacoas. En su defecto, deberemos acudir a las **ordenanzas del municipio** en el que radique la finca. Por ejemplo, en **Madrid** capital la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de **Calidad del Aire y Sostenibilidad**, en su artículo 33, aunque no regula de forma específica el uso de barbacoas, puede tomarse como referencia para el uso de estos elementos:

Artículo 33. Cocinado o preparación de alimentos en el medio ambiente exterior susceptibles de pro-

“Pero el punto de inflexión, y de ahí el debate que subyace, son las molestias que se derivan de su uso y que, en ocasiones, más allá de actividades molestas propiamente dichas, pueden llegar a convertirse, incluso, en peligrosas”



ducir emisiones molestas.

“3. Cuando estas actividades se realicen en **edificios de viviendas** en régimen de propiedad horizontal por pisos, se ubicarán al menos a 5 metros del punto más próximo de cualquier hueco receptor ajeno situado al mismo nivel o superior, con el fin de evitar **molestias** a los vecinos. En todo caso, deberá existir una distancia mínima de 3 metros entre el foco de fuego y cualquier elemento inflamable. La distancia se medirá en línea recta en ausencia de obstáculos y, en su presencia, mediante la suma de segmentos.”

En virtud del citado artículo, el uso de barbacoas requerirá que se encuentre **ubicada**, como mínimo, a 5 metros de cualquier ventana existente en la misma planta o en plantas superiores.

¿Dónde puedo poner una barbacoa?

El cumplimiento de las distancias anteriormente citadas va a resultar prácticamente **imposible** cumplirlas en **plantas intermedias**, por lo que en las terrazas o balcones de dichas plantas no se podrán colocar estos elementos.

Por lo tanto, únicamente será posible utilizarlas en dos zonas:

- **Terrazas de los áticos:** en esta zona, al no tener ventanas en la zona superior, únicamente será necesario cumplir con las distancias a ventanas contiguas. En este supuesto, la barbacoa deberá ser **portátil**.



ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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



www.seguroscgcafe.com

Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK FINCA SEGUROS

JOSÉ SILVA
CORRECCIÓN DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS

- **Patios o jardines** de los **pisos bajos**: en esta zona, deberán mantenerse las distancias exigidas tanto en el plano vertical como en el horizontal.

Al igual que en el supuesto anterior, la barbacoa puede ser portátil, pero, si fuese de **obra**, tal y como señala el **Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios -RITE-**, deberá contar con un sistema independiente de evacuación de humos.

Podemos encontrarnos en la situación de que un municipio **carezca de normativa** que regule de forma directa o indirecta el uso de barbacoas, pero también, puede ocurrir que se encuentre **regulada** y el propietario que haga uso de la barbacoa cumpla con dicha normativa.

Cumplir con la normativa y causar molestias

En estos casos, ¿qué ocurre si, a pesar de cumplir con la normativa urbanística vigente, su uso causa **molestias** al resto de los propietarios?

La Ley de Propiedad Horizontal -LPH- no realiza una enumeración detallada de aquellas actividades que no pueden desarrollarse en una comunidad por parte del propietario. El artículo 7.2 de la LPH se limita a señalar lo siguiente:

“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble **actividades prohibidas** en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (...)”.

El alcance de este tipo de actividades es tan **difuso** a la par que **subjetivo** porque dependerá de cómo tengamos nuestro umbral, nuestra capacidad de aguante. Cuando el **diálogo** y el sentido común no funcionan, antes de acudir a los tribunales ejercitando una acción de **cesación por actividades molestas** -art. 7.2 LPH-, puede regularse su uso mediante la aprobación de una **cláusula estatutaria** o **norma de régimen interior**.

En cuanto a la cláusula estatutaria, el artículo 5 de la LPH señala que: “El título podrá contener, además, re-

“En cuanto a la prohibición del uso de barbacoas por los propietarios en zona común de uso privativo como la terraza de un ático o un bajo con jardín mediante la aprobación de una norma de régimen interior, ha sido objeto de **discrepancia doctrinal**”

glas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o **destino del edificio**, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.

Esta cláusula puede haberse incluido en el título constitutivo o en los estatutos que se hayan incorporado al mismo, o aprobarse con posterioridad adoptando un acuerdo al efecto por **unanimidad** -art. 17.6 LPH-.

Prohibir las barbacoas

En cuanto a la prohibición del uso de barbacoas por los propietarios en **zona común de uso privativo** como la terraza de un ático o un bajo con jardín mediante la aprobación de una norma de régimen interior, ha sido objeto de **discrepancia doctrinal**.

Un sector doctrinal considera que únicamente puede prohibirse una determinada actividad en el espacio privativo de la vivienda mediante cláusulas estatutarias al suponer una restricción y/o **limitación** del propietario en el uso de la vivienda.

A este respecto, es reseñable la **sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 10 de octubre de 2003** que, a modo de resumen, señala lo siguiente:

“(...) “Es decir, la Comunidad en el supuesto de que se esté desarrollando una actividad que contravenga las

disposiciones generales sobre actividades molestas podrá utilizar esta vía, pero lo que la misma **no puede impedir** de forma absoluta es el uso de una barbacoa por si la misma fuera molesta para alguno de los vecinos de la Comunidad(...).”

En definitiva, son los **estatutos** los únicos que pueden **prohibir** a prevención cualquier actividad que pudiera ser molesta para el resto de los vecinos, pero mientras tal limitación al uso privativo de la vivienda no cuente con el apoyo de los estatutos, cualquier **restricción** al disfrute de la propiedad será nula. Por lo tanto, si los estatutos de la comunidad demandada no prohíben de una forma **expresa** la instalación y uso de barbacoas, la comunidad no puede prohibirlas de una forma general, sino tan sólo por la vía del art. 7-2 de la LPH, y solamente la modificación de los estatutos en el sentido pretendido por la Comunidad podría legitimar la limitación al dominio que trata de imponérsele al demandante y al resto de propietarios de las primeras plantas; y evidentemente, para tal modificación sería preciso que tal acuerdo se adopte por unanimidad(...).

Lo anterior nos ha de conducir a admitir el **recurso de apelación**, revocar la sentencia de instancia y, en consecuencia, declarar que el acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios en el punto 5 del Orden del Día en la reunión celebrada el día 14 de junio de 2.000 consistente en la **prohibición** del uso de barbacoas en las plantas bajas de las viviendas es **nulo de pleno derecho** por ir en contra de la L.P.H. y no estar prevista tal limitación en los estatutos de la comunidad demandada y no haberse adoptado por **unanimidad** de todos los vecinos de la comunidad (art. 18-1-a) de la L.P.H.), así como por suponer un grave perjuicio para algún copropietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo» (art. 18-1-c) de la L.P.H.).”

Discrepancia doctrinal

Otro sector doctrinal considera que la comunidad **no puede aprobar normas de régimen interior** que prohíban el uso de las barbacoas al exceder de las facultades conferidas a la Junta de Propietarios que, únicamente puede aprobar este tipo de normas cuando tengan por finalidad “regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes”.

“La comunidad siempre tiene abierta la posibilidad de acudir a la vía judicial ejercitando una acción de cesación por actividades molestas regulada en el art. 7.2 de la LPH”

A este respecto, la **sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 27 de mayo de 2021** en la que declara **nulo** el acuerdo que prohibía el uso de barbacoas dado “(...) que la barbacoa no es de por sí una molestia y su uso es tolerable no habiéndose acreditado de forma plena y convincente los hechos de la demanda, y en especial, se reitera, que el uso esporádico y no habitual de la controvertida barbacoa deba considerarse como una actividad molesta, incómoda, insalubre o peligrosa...».

Por tanto, la **prohibición** vía Reglamento de Régimen Interior o mediante acuerdo mayoritario podría no ser apropiada, ya que se opera un **recorte** de las facultades dominicales que colisiona con el derecho a la propiedad”.

Un **tercer sector doctrinal** defiende que por una **simple mayoría** pueden adoptarse acuerdos que **prohíban** el uso de barbacoas en zonas comunes del edificio, incluso, en aquellas cuyo uso esté reservado a un propietario dada la ubicación de su vivienda como es el caso de un patio, terraza o jardín -**sentencia Audiencia provincial de Málaga de 25 de enero de 2018**- .

Conclusión

Dejando apartado el debate en torno a la viabilidad de prohibir o no el uso de las barbacoas, la comunidad siempre tiene abierta la posibilidad de acudir a la vía judicial ejercitando una acción de **cesación por actividades molestas** regulada en el art. 7.2 de la LPH.

El **éxito** de la acción de cesación es poder demostrar que dicha actividad molesta es **continuada** en el tiempo y que no se produce de manera puntual o esporádica, en cuyo caso, debe existir cierta tolerancia por el resto de los propietarios ●

La resolución anticipada del cargo de administrador/a por parte de la Comunidad de Propietarios

Los órganos de gobierno obligatorios en una Comunidad de Propietarios son el presidente, el secretario y el administrador, y que estos dos últimos pueden recaer en la misma persona, o bien nombrarse independientemente. El cargo de vicepresidente aparece como voluntario, y que, por nuestra parte, siempre se ha considerado como muy recomendable. El cargo de secretario en una Comunidad de Propietarios puede ser desempeñado por un administrador/a de fincas profesional al que se le exige titulación, colegiación y profesionalidad.

La regulación en la LPH proviene del Artº 13.6 que permite acumularlo al cargo de presidente. En ese caso, no se da el supuesto del Administrador/a profesional.

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

A resultas de ello, puede darse el caso de que en una Comunidad de Propietarios el cargo de **secretario** recaiga en un **propietario**, no profesional, que, además, ejerza las funciones de administrador: cobro de recibos, pagos, control de los fondos de la comunidad, etc.

Si el cargo de administrador quiere encargarse a un profesional, éste precisa de la **cualificación profesional** que se admite para esta función. Según establece el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, “el Administrador de Fincas es un profesional con la formación adecuada para el desempeño de sus funciones. Para acceder al título, actualmente sólo hay dos fórmulas:

- a) La posesión de determinados **títulos universitarios** superiores -licenciados en derecho, económicas...-.
- b) Aprobar el **Plan de Estudios de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas**, autorizado por el Ministerio de Fomento, cuya docencia imparten once Universidades españolas, mediante la creación de un título propio de cada una de ellas, con un mínimo de 180 créditos, y que se desarrolla en tres años.

La **Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda**, reitera estas exigencias en su Disposición Adicional Sexta, reiterando que deben tener la **capacitación profesional requerida** y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles. Además, les exige la formalización de un **seguro de responsabilidad civil**. Ante esta situación, que el encargo de Administrador recaiga en un profesional es una **exigencia**, cuasi legal, lógica y la decisión más prudente y racional.

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?

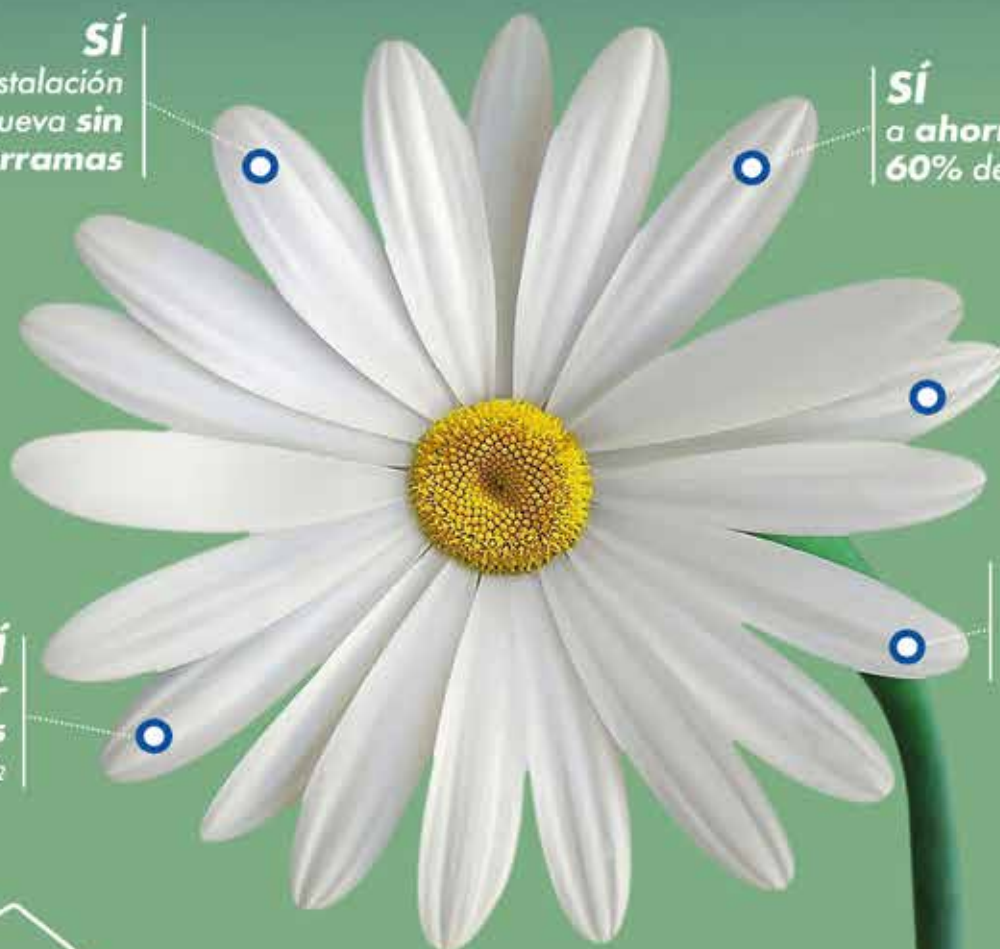
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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



El Administrador profesional percibirá unos **honorarios** por su actuación, honorarios que debe pactar y contratar con cada cliente, con cada Comunidad de Propietarios.

La remuneración por la prestación de servicios

En este pacto de honorarios, debe constar el **importe a percibir** por cada actuación, tanto **ordinaria** -gestión contable, juntas ordinarias- como por cada actuación **extraordinaria** que asuma el Administrador -juntas extraordinarias, presentación de impuestos, reuniones con la Junta en el despacho del Administrador, etc.- En cuanto a los honorarios por gestiones ordinarias, generalmente se prorratan en meses o trimestres.

La cuestión **controvertida** que se estudia en este artículo es la que se produce en el momento en que al Administrador se le **cesa**, pero de forma **anticipada** al cumplimiento del mandato de un año desde que se le renovó en la última junta ordinaria. Si la no renovación se produce en una junta ordinaria, no existe esta problemática, puesto que coincide su no renovación o cese, con el cumplimiento de su cargo anual.

La jurisprudencia, unánime, entiende que el nombramiento en junta ordinaria perdura hasta la siguiente, sea antes o después de la fecha de la junta anterior. Los cargos se prorrogan hasta la siguiente junta ordinaria -aunque hayan pasado 13 o 14 meses-, o vencen anticipadamente, si la junta de esta anualidad se celebra a los 11 meses, por ejemplo.

La **problemática** a resolver en este artículo puede darse cuando se le ha renovado en la junta ordinaria y se le **cesa** en una junta extraordinaria al cabo de pocos meses. La pregunta es la relativa a si el Administrador puede **percibir honorarios** por el tiempo que le falta para cumplir el año de su nombramiento.

La jurisprudencia más reciente lo **descarta**. Entre otras, la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc 19ª de 4 de octubre de 2021, que reitera la de la SAP de Madrid, Sección 20 de 9 de julio de 2021. Para esta jurisprudencia la calificación de la **relación jurídica** existente entre la Comunidad de Propietarios y su Administrador es una **cuestión controvertida** -mandato sui generis, contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato-, la doctrina y la jurisprudencia señalan como una **nota esencial** de este tipo de contratos -mandato, arrendamiento de servicios-, la de que en ellos prima la **confianza** que inspira las cualidades de la persona con la que se contrata, pues como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 7 de abril de 2008 “... el administrador de fincas es un colaborador activo de la comunidad de propietarios, de cuyos órganos de gobierno forma parte - art. 13 L.P.H - , al que en atención a sus especiales conocimientos y formación, se le atribuyen distintas competencias y funciones concretas de gestión y gobierno de la comunidad de propietarios”.

Y en situaciones como la presente, de **rescisión anticipada** del nombramiento, no le corresponde al administrador **indemnización** alguna por la resolución anticipada del contrato, ya que como señala la SAP de Madrid, Civil sección 20 del 09 de julio de 2021 -ROJ: SAP M 8552/2021-: “...el cargo de Administrador- Secretario de una Comunidad de Propietario es un cargo de

confianza y con una serie de obligaciones establecidas legalmente y si bien ello no impide, y es por tanto admisible la celebración de un **contrato privado** que regule determinados aspectos de dicha relación jurídica, la condición de profesional del Administrador y la de **consumidor** de la Comunidad, no permite interpretar el contenido y alcance de ese pacto privado en la forma pretendida por el aquí demandante, sino adaptándolo a lo establecido en el art. 13 LPH ; de tal manera que para que la previsión del preaviso y derecho **indemnizatorio** derivado de ello, pudiera serle exigible a la comunidad y no fuera de aplicación el sistema de nombramiento, cese y renovación que establece el art. 13 de la LPH , el demandante, profesional y conocedor de todo ello, estaba especialmente obligado a explicar las consecuencias económicas y jurídicas del mismo a la Comunidad de Propietarios, lo que no ha acreditado haber hecho...”.

El soporte contractual entre la comunidad y su administrador/a

Existe, no obstante, una **salvedad**, así, para la AP de Barcelona -Sección 19- es relevante que, en el caso de esos autos **no exista un contrato** que documente la duración del cargo y expresamente contemple un pacto relativo a la **indemnización** a la que el administrador/a de fincas profesional tendría **derecho** para el caso de la resolución anticipada de dicho contrato; razón por la cual es aplicable el principio general de revocabilidad del mandato ex arts. 1732.1 y 1733 Código Civil -CC-, por mucho que se establezca que el plazo de nombramiento de estos cargos sea de **un año**.

Es decir, entiende esta jurisprudencia que el hecho de que la LPH -y Código Civil Catalán-, establezcan que el mandato de los cargos es anual, no permite, por sí solo que se perciban los **honorarios pendientes** de vencimiento. Y que dicho devengo sólo se produce si en el contrato entre las partes se fija tal cuestión.

Ya hemos dicho al principio de este artículo que debe **formalizarse por escrito**, en un contrato o en un presupuesto detallado y firmado, entre la Comunidad y el profesional, la **remuneración** del Administrador/a con

“Debe formalizarse por escrito, en un contrato o en un presupuesto detallado y firmado, entre la Comunidad y el profesional, la remuneración con expresa indicación de los honorarios por cuestiones ordinarias, y las que son extraordinarias”

expresa indicación de los honorarios por cuestiones ordinarias, y las que son extraordinarias.

Pues resulta relevante que, en este contrato de prestación de servicios, o contrato detallado y firmado, en la fijación de remuneración se establezca la **cláusula** relativa a que el cargo de Administrador/a se fija por **anualidades**, y por la suma fijada en ese documento, con los incrementos anuales derivados del IPC o revalorización porcentual pactada.

Y, además, de forma **expresa**, la mención relativa a que, en caso de resolución anticipada por parte de la Comunidad, se devengará en **favor** del Administrador/a el importe que quedare por percibir, hasta cumplir la anualidad desde la última renovación, percepción que podrá percibir al momento de notificarse su **revocación**.

De esta forma, queda salvada la pretensión, legítima, de que al profesional se le abonen unos honorarios que tenía presupuestados y con los que contaba en su despacho profesional. Y ello por cuanto todos los despachos **evalúan**, al inicio de cada ejercicio, los ingresos con los que cuentan y los gastos fijos que tienen contratados.

Y la resolución anticipada de un encargo supone un **trastorno económico** y de previsión, y como tal debe quedar asegurado, como hemos dicho, en el contrato de prestación de servicios que debe suscribir la Comunidad, o en el presupuesto detallado y aprobado en el momento inicial del nombramiento de ese Administrador/a ●

Piscina comunitaria versus piscina desmontable

Ahorrar agua en las piscinas comunitarias, que no haya conflictos vecinales por su uso y saber si puedo instalar, o no, una piscina desmontable en mi terraza o un elemento común, son los temas que más preocupan a las comunidades de propietarios cuando llega el verano.

La escasez de agua ha cambiado la vida en comunidad. La utilización de las piscinas comunes en las comunidades de propietarios siempre ha requerido un uso responsable del agua que empleamos, pero este objetivo se hace imprescindible en una situación de crisis climática como la que vivimos.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y periodista

Existen unas **reglas básicas** para que el consumo de agua sea el mínimo posible, entre ellas, no vaciar la piscina cuando finaliza el verano, mantenerla limpia todo el año con una cubierta, reutilizar el agua, revisar anualmente los equipos de mantenimiento y tener limpio el fondo de la piscina. Pero también se debe de mantener el PH del agua controlado, evitar las fugas y no llenar la piscina con más agua de la que sea necesaria. Hay que mencionar que cada vez más comunidades de propietarios utilizan el **agua de la lluvia** gracias a un sistema de recolección, que está siendo muy eficaz para disminuir el consumo de agua.

Conflictos vecinales

Con la llegada del buen tiempo, el uso de las zonas comunes, como es la piscina, puede generar conflictos entre los vecinos, provocados, fundamentalmente, por la coincidencia en el tiempo para usar dicha zona común. Para evitar esta **conflictividad**, la Comunidad de Propietarios puede establecer unas normas de uso: prohibiciones, limitaciones, turnos y horarios, entre otros, a través de la aprobación del reglamento de régimen interior, que regula todas las cuestiones de respeto y convivencia vecinal.

Sobre el tema de los **invitados** por los propietarios para el uso de la piscina, por lo general se establecen normas que pueden prohibir el uso de la piscina a personas ajenas a la Comunidad de Propietarios, o pueden autorizarlo, pero con limitaciones del número que se pueden invitar y con unas horas y turnos de uso establecidas.

Evitar los abusos

Es complicado evitar el abuso de algunas personas invitadas o determinados propietarios, si no se cuenta con medidas de **control**, entre ellas, un vigilante que compruebe que quién accede a la piscina es un vecino o invitado que cumple con las normas establecidas. Hay que mencionar que, si la comunidad está obligada a tener un **socorrista**, este no puede realizar las labores de vigilancia del acceso, que tendría que recaer en otro trabajador.

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**



**LA ENERGÍA QUE NOS
MUEVE**



Pásate a Watium y recibirás una atención personalizada

Envíanos tu última factura y te realizaremos un estudio basado
en tus hábitos de consumo



900 901 059



comercial@watium.es



Además de la medida indicada anteriormente de contratar a una persona que vigile el acceso a la piscina, otra opción puede ser establecer **sistemas telemáticos de control de aforo**, entre ellos, el sistema que indica que está completo, e incluso que pueda bloquear la puerta impidiendo al acceso a más vecinos de los permitidos. También se puede establecer como control que solo puedan acceder las personas que lleven un dispositivo de acceso personalizado, como puede ser una tarjeta. Actualmente, y a través de distintas APP, se puede conocer el aforo de la piscina, los horarios y turnos y facilitar la reserva, que puede evitar, en lo posible, **conflictos vecinales**.

¿Y quién puede usar la piscina, el propietario o el inquilino?

Si la vivienda está **alquilada**, propietario e inquilino no pueden disfrutar simultáneamente este servicio. Normalmente, salvo pacto contrario entre las partes, el arrendador pierde a favor del arrendatario todos sus privilegios con respecto al uso y disfrute de los elementos comunes, como es la piscina.

Sobre el **coste** del servicio de la piscina, es el propietario quién paga los recibos de la Comunidad de Propietarios, y ya está incluido el coste que supone el uso y mantenimiento de la piscina. No obstante, las partes pueden **pactar** que sea el inquilino quién pague al arrendador el importe de este servicio, pero será un acuerdo entre las partes que en nada afecta a la comunidad, ya que el

responsable del pago de los gastos es el propietario. Siendo la comunidad ajena a ese pacto, en el supuesto de **morosidad** se le deben reclamar los impagos al propietario.

Piscinas desmontables

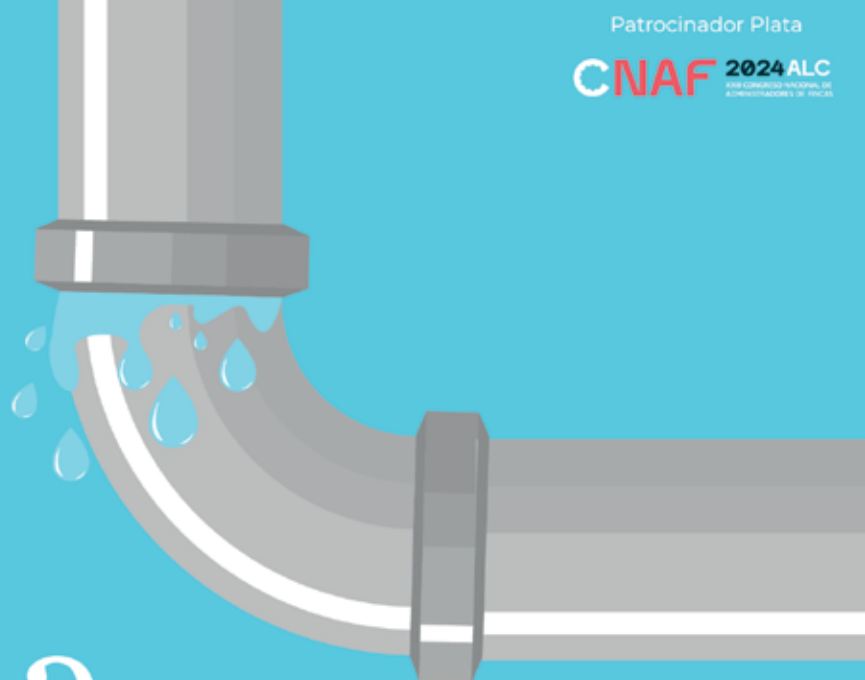
Antes de instalar una piscina en su terraza, es imprescindible que se consulte con un **técnico competente** -aparejador o arquitecto-, para no poner en peligro la **estabilidad del edificio**, pero también, y no menos importante, la **seguridad y salud** de las personas.

Además de cumplir con las condiciones técnicas recomendadas, no se puede modificar ningún **elemento común** de la finca para la instalación de una piscina. Si un vecino quiere instalar o instala una piscina y esto supone la **alteración** de algún elemento común, no puede hacerlo sin la autorización previa de la Junta de Propietarios, y esta autorización ha de ser por **unanimidad**, y siempre que no suponga ningún riesgo para la finca ni para los vecinos/as.

Si la intención es instalar una piscina portátil en una **terrazza**, no es necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios, pero si es conveniente comunicarlo a la Comunidad de Propietarios y acompañar un **informe técnico** que garantice que no hay ningún problema en esa instalación.

El Administrador/a de fincas colegiado es esencial en la

¿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**.

resolución de todos estos problemas. Pero para ello es imprescindible la colaboración de los vecinos/as para que pongan en su conocimiento cualquier actividad que dificulte la convivencia respecto a las piscinas co-

munitarias, su utilización y la instalación de piscinas desmontables, para que pueda tomar las medidas necesarias para la solución del problema.

¿Qué podemos hacer frente a las actividades molestas en la piscina?

- Tanto para el uso de las piscinas como del resto de las zonas comunes, solo se podrán realizar las actividades que no estén **prohibidas** en los estatutos o en las normas de régimen interior.
- Si la Comunidad de Propietarios no tiene establecidas unas normas de uso, se han de aprobar estableciendo los **horarios**, los turnos que corresponden a cada propietario/a, si se puede o no invitar a terceras personas y cuál es el aforo y medidas sanitarias establecidas por las distintas comunidades autónomas.
- Las comunidades autónomas y los ayuntamientos tienen establecidos unos **horarios** en los que no se pueden realizar actividades que produzcan ruidos, tanto en elementos comunes como en elementos privados –viviendas, locales...-, fuera de un horario marcado reglamentariamente.
- Además de las normativas anteriores, es conveniente que las comunidades de propietarios aprueben **normas de régimen interior** con el objetivo de establecer el marco adecuado y adaptado a cada caso para evitar las molestias que pueden generar algunas actividades.

La SEGURIDAD de que todo va a ir BIEN

Contamos con la mayor red de servicio a nivel nacional para ofrecer una atención rápida y eficaz

Comercialización, instalación y mantenimiento de puertas automáticas

Somos expertos en el sector y contamos con el respaldo del grupo internacional OTIS.

901 512 213
www.portis.es

PORTIS

ESPECIAL



Ley de Vivienda: ¿Cómo afecta a los contratos de alquiler?

Uno de los objetivos del Gobierno al aprobar la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, era controlar los precios de alquiler estableciendo que la revisión de la renta no podría ser superior al 2% en 2022, al 3% en 2024, y a partir de 2025 se establecería un nuevo índice de precios del alquiler antes del 31 de diciembre de 2024. En base a esto, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha aprobado el Índice de Precios de Referencia correspondientes al año 2024, un nuevo servicio para conocer los valores de referencia para el alquiler de una vivienda en zonas tensionadas. En esta Guía elaborada por la Comisión de Imagen Profesional del CGCAFE, encontrarás todas las respuestas.

¿Qué es el Índice de Precios de Referencia del Alquiler?

La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda**, establece que las administraciones públicas aprobarán las medidas para lograr arrendamientos asequibles situados en zonas con escasa oferta de alquileres destinados a vivienda habitual.

No afectará esta ley a arrendamientos de temporada, o de apartamentos turísticos o de cualquier otra modalidad diferente a la de **vivienda habitual**.

El tope del alquiler se establecerá según las características propias de cada vivienda, es decir, la superficie arrendada, el año de edificación, la conservación del inmueble, si tiene ascensor, aparcamiento, muebles, certificado energético, zonas deportivas, piscina, conserje, etc. Estos índices determinarán, por tanto, un rango superior y uno inferior para poder establecer una horquilla **máxima** y **mínima** del precio del arrendamiento.

La Secretaría de Estado del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana ha presentado a información pública el mecanismo de control de precios o Índices de Referencia que será aplicable a los alquileres que se concierten en las localidades con mercado tensionado. **Esta nueva herramienta** está ya accesible a través del portal del MITMA en el siguiente **enlace**: <https://serpavi.mivau.gob.es/>.

Para **obtener el rango de valores** de referencia a través de la aplicación citada, que es muy intuitiva y sencilla, deberá introducirse la dirección o **referencia catastral** en la que se encuentra el piso en alquiler. A continuación, deberán indicarse las características de la vivienda que se oferta, de modo que una vez completados todos los datos la aplicación nos dará el importe mensual de alquiler.

1.- Si el arrendador no es un gran tenedor:

¿Cuánto me pueden cobrar de alquiler?

- La renta decidida por las partes no puede ser superior a la última obtenida por el piso en los últimos **cinco años**, una vez aplicada la pertinente cláusula de actualización anual que será del 3% durante este año 2024.

- Tampoco se podrá incluir en el contrato la repercusión al arrendatario de **gastos** no incluidos en el contrato anterior. Tan solo será posible un incremento del 10% respecto a la última renta si se cumple alguno de los siguientes **supuestos**:

1).- Cuando la vivienda haya sido objeto de rehabilitación en los dos años anteriores a la firma del nuevo contrato. Cuando en los dos años anteriores a la firma del contrato se hubieran realizado actuaciones de rehabilitación o mejora con un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.

2).- Se hubieran realizado mejoras de accesibilidad.

3).- La duración del contrato sea por un período de 10 años o más.

2.- Si el arrendador es considerado gran tenedor:

La Ley 12/2013, de 24 de mayo, define como gran tenedor a quien es titular de más de **10 inmuebles** de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial también.

Cuando el arrendador sea un gran tenedor, al arriendo que se acuerde al inicio del nuevo contrato no podrá ser superior al menor de los **siguientes importes**:

“No afectará esta ley a arrendamientos de temporada, o de apartamentos turísticos o de cualquier otra modalidad diferente a la de vivienda habitual”



1).- El del **precio aplicable** según el sistema de índices de precios de referencia, teniendo en cuenta las condiciones y características de la vivienda y el edificio.

2).- En la renta del **último contrato** vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la actualización anual de la renta.

¿Qué tienen que tener en cuenta los arrendadores?

La Ley establece lo siguiente:

-**Beneficios fiscales** para los arrendadores que faciliten el acceso asequible al alquiler. Podrán beneficiarse de

“La renta decidida por las partes no puede ser superior a la última obtenida por el piso en los últimos cinco años, una vez aplicada la pertinente cláusula de actualización anual que será del 3% durante este año 2024”

un **90% de reducción** en los rendimientos del alquiler si bajan los precios en un 5% en zonas de mercado residencial **tensionadas**. También existen otras reducciones ligadas a la realización de obras de **mejora**, el alquiler a personas **jóvenes** o la adhesión a programas de vivienda asequible incentivada o **protegida**.

- **Declaración de zonas de mercado residencial tensionado** durante un período de **3 años**, prorrogable anualmente, para poder aplicar medidas de reducción del alquiler.

- **Incremento máximo** anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes durante 2024. A partir de **2025**, se introducirá un nuevo índice de referencia para la actualización anual, en sustitución del IPC, que evite incrementos desproporcionados en la renta.

¿Y qué dice la ley sobre los desahucios?

Respecto a las **actuaciones de desahucio**, el Gobierno ha decidido **mantener** la normativa vigente, de forma que hasta el 31/12/2024 se mantendrá la **suspensión** de los desahucios y lanzamientos que afecten a hogares económica y socialmente vulnerables. Los arrendadores afectados pueden pedir, hasta el 31/01/2025, las com-

“El Gobierno ha decidido mantener la normativa vigente, de forma que hasta el 31/12/2024 se mantendrá la suspensión de los desahucios y lanzamientos que afecten a hogares económica y socialmente vulnerables”

pensiones económicas que procedan.

Administradores/as de fincas colegiados/as

La Disposición Adicional Sexta de la Ley supone un **respaldo** y **reconocimiento** para los administradores/as de fincas colegiados/as en una ley tan importante como es esta por su fuerte **componente social**. Reconoce la normativa que son **esenciales** porque con su trabajo garantizan los **derechos de los ciudadanos** en materia de vivienda, al ser una actividad profesional muy **asentada** en nuestra sociedad gracias a los servicios y garantía que recibe la ciudadanía de los profesionales registrados en los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y en su Consejo General.

Texto de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:

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

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

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

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

PRO de PROfesional

Financiación para la rehabilitación de comunidades de propietarios con unas condiciones interesantes.

Un compromiso que va más allá de lo estipulado. Un compromiso contigo. Un compromiso con tus proyectos. Este es el compromiso de trabajar con una entidad especialmente sensible a las necesidades PROfesionales.

Como miembro del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, ponemos a tu disposición una financiación en la que el titular del préstamo es la comunidad de propietarios. Un préstamo asequible y transparente para reformar o modernizar la propiedad.

Te estamos esperando



sabadellprofesional.com



900 500 170



Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Aceptacion o prohibicion arrendamientos turisticos -Art. 17.12 LPH-

Acuerdo Comunidad, escritura pública e inscripción registral.

En primer lugar, indicar que igualmente esta “prohibición” “limitación” o “condicionar” los arrendamientos turísticos, se estableció ya en el Real Decreto Ley 21/2018 -RDLEY-, pero al ser derogado el 22 de enero 2019 en ese momento dejó de tener vigencia, pero el nuevo RDLEY 7/2019, con efectos de 6 de mayo 2019, lo volvió a considerar y permitir. En este sentido el Tribunal Constitucional en Sentencia de 28 de enero del 2020, por lo tanto, la Comunidad puede decidir sobre los arrendamientos “turísticos”, en las condiciones que a continuación se indican.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado



Acuerdo Comunidad de Propietarios

- **Acuerdo Junta Propietarios** a efectos de aprobación destino de vivienda como “arrendamientos turísticos” e **incremento cuota**. -Art.17.12 LPH-

Con este precepto surgió bastante **controversia**, ya que algunos juristas consideraron que “limitar” que es la expresión se utiliza en el citado Real Decreto Ley 7/2919 -RDLEY-, no es lo mismo que “prohibir”, pero desde un principio por mi parte consideré que tiene el mismo **significado**, como establece la propia Academia Española.

Y la jurisprudencia posterior así lo ha confirmado, pues, aunque hubo una Sentencia de la **Audiencia de Córdoba de 12 julio 2022**, en contra de esas facultades de la Junta de Propietarios, otras Audiencia han dicho lo contrario, pero si quedaba alguna duda, el tema ha quedado totalmente **aclarado** en el sentido de que la Comunidad puede impedir ese destino temporal o definitivo de “uso turístico”. Así las **Sentencias recientes del Tribunal Supremo, de 27 y 28 noviembre del año 2023, 23 y 30 enero 2024**, aunque dejando claro que para que tengan eficacia ante terceros el acuerdo debe constar de forma expresa en el **Registro de la Propiedad**, como luego se

“En todo caso hay que esperar a las respuestas de los no asistentes, a los que se tiene que remitir copia del acta, considerando que, en temas de importancia como este de prohibir arrendamientos turísticos, es conveniente que el acta se remita o se entregue de alguna forma que quede constancia de su recepción”

indicará. Es importante también señalar -lo veremos en un punto posterior-, que en el acuerdo favorable también se puede exigir el incremento de la **cuota hasta un 20%**.

Naturalmente la Junta debe tomar el acuerdo, de manera clara y sin añadidos de ningún tipo, porque, en otro caso, como luego se verá, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -antes Registros y Notariado- se **niega** a la inscripción y a la consiguiente modificación estatutaria. La Junta, previa citación a

los propietarios, tiene que adoptar el acuerdo de forma **concreta**, por ejemplo: “Después de algunas consideraciones, se pone a votación la prohibición de alquileres turísticos, con el siguiente resultado -indicar los que votan a favor y en contra-. Si se alcanza los 3/5 de propietarios y cuotas, se prohíbe el uso turístico de las viviendas”, añadiendo, en su caso, si ello lleva consigo un incremento de la cuota”.

Respuesta de los no asistentes

En todo caso hay que esperar a las respuestas de los **no asistentes**, a los que se tiene que remitir copia del acta conforme este mismo art. 17, punto 8, considerando que, en temas de importancia como este de prohibir arrendamientos turísticos, es conveniente que el acta se remita o se entregue de alguna forma que quede **constancia de su recepción**. Como es sabido, la **falta de respuesta** supone estar a **favor** del acuerdo adoptado, pero si diera la circunstancia de que los que contestan **negativamente** impide alcanzar los 3/5, el acuerdo no tendría vigencia. En definitiva, hay que cumplir con la norma legal para que, en su caso, el secretario y presidente puedan certificar el acuerdo de la Junta para el otorgamiento de escritura pública y acceso al Registro.

Reitero que no hay que añadir ningún otro complemento en el acuerdo que suponga nuevas consideraciones al respeto, pues ello puede llevar consigo el **rechazo** a la inscripción registral, totalmente necesaria para que la prohibición surta los efectos deseados desde que la misma tenga lugar por acuerdo de la Junta., con el quorum ya señalado y que determina este art. 17.12 de la LPH.

Requisitos para condicionar el uso turístico

Creo conveniente reiterar y señalar que igualmente el actual art. 17.12 de la LPH permite a la Junta de Propietarios por el mismo quórum de 3/5 del total de propietarios y cuotas, “condicionar” los arrendamientos “turísticos”, con o sin incremento de cuota, máximo un 20%, lo que supone que la Comunidad tiene además la facultad de **imponer** determinados **requisitos**, siempre que no vayan en contra de las normas de la respectiva Comunidad Autónoma o Ayuntamiento facultados para la

“La prohibición no tiene efectos retroactivos -ver el final del reiterado art. 17.12 de la LPH, objeto de estos comentarios-, por lo que la Comunidad no puede prohibir los que ya están realizando esa actividad antes del acuerdo negativo de la Junta”

autorización o negativa de la correspondiente licencia administrativa.

También señalar que no se debe confundir el arrendamiento “**turístico**”, con el arrendamiento de “**temporada**”, que sigue siendo posible a tenor del art. 3.2 de la LAU. Según mi opinión la calificación dependerá del uso y, especialmente, de la forma de **publicitar** este tipo de alquileres, pues no hay que olvidar nunca que dicho concepto de “turístico” permanente es fundamental y, además, la forma del arrendamiento y, por supuesto, que se cumplan las condiciones que la Administración Pública antes citada -comunidades autónomas y ayuntamientos- haya exigido al respecto.

La **pregunta** surge de inmediato: ¿Y qué pasa si el arrendamiento no cumple con esos **requisitos** o condiciones de la Administración y resulta una **actividad molesta**? Pues que la Comunidad, sin perjuicio de denuncias administrativas, que quizás no tendrán mucho efecto si el propietario cuenta con la oportuna licencia, deberá acudir, dicho con toda prudencia, a lo dispuesto en el ya citado art. 7.2 de la propia LPH que vale para todos los pisos y locales, con independencia de su **destino**.

Incremento de cuota hasta el 20%

Como antes se ha apuntado existe el derecho recogido en el mismo art. 17.12 de la LPH de que la Comunidad, puede incrementar la cuota dicho porcentaje del 20%,



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.

aunque ello pueda suponer, por lo menos desde un punto de vista objetivo, como un **reconocimiento** de que la actividad puede ocasionar algunas molestias. Es algo que debe valorar cada finca, pero personalmente no soy muy partidario de dicho incremento, salvo casos especiales, pues, como ya se ha señalado, esto pueda llevar el reconocimiento de que la actividad sea **molesta**.

Es muy importante señalar que el actual RDLEY 7/2019, no tiene “**efectos retroactivos**”, es decir, que los que ya tuvieran o tengan en la actualidad licencia y utilizan el piso como arrendamiento “turístico” podrán seguir con la misma actividad y la Comunidad está impedida para tomar el acuerdo de **prohibición**, o limitación de este uso con posterioridad y si lo hace, no tiene efecto alguno.

Acta notarial e inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad

Una vez firme el acuerdo, cumpliendo todos los requisitos, hay que redactar una **certificación** del secretario con el visto bueno del presidente, que se lleva ante Notario para la correspondiente escritura, que luego se pasa por el Registro de la Propiedad, pues es claro que si la **prohibición**, limitación o condicionamiento de uso turístico no está inscrita en el mismo como ya se ha indicado, no puede afectar a los mismos propietarios y mucho menos a los **nuevos titulares**.

En todo caso, se reitera que la prohibición no tiene **efectos retroactivos** -ver el final del reiterado art. 17.12 de la LPH, objeto de estos comentarios-, por lo que la Comunidad no puede prohibir los que ya están realizando esa actividad antes del acuerdo negativo de la Junta, sin perjuicio de que haya obtenido o no la licencia administrativa correspondiente, cuestión ajena a la Comunidad,

Antes ya se ha indicado que el acuerdo tiene que ser concreto y sin ningún tipo de **añadidos**, pues en otro caso será rechazado por el Registro de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como ya ha ocurrido en varias **Resoluciones**, por ejemplo, las de fecha **3 octubre 2022**, **21 diciembre 2022**, **8 junio**, **28 julio 2023** y, **28 de julio 2023**. La motivación de esta negativa en general es que

“El acuerdo tiene que ser concreto y sin ningún tipo de añadidos, pues en otro caso será rechazado por el Registro de Seguridad Jurídica y Fe Pública. La motivación de esta negativa es que el acuerdo no se limita exclusivamente a la prohibición de los arrendamientos turísticos, sino que añade otras consideraciones”

el acuerdo no se limita exclusivamente a la prohibición de los arrendamientos turísticos, sino que añade otras **consideraciones**.

Cabe decir que la repetida Dirección General es muy **exigente**, pero es obvio que la modificación del Título es algo que necesita en principio de la **unanimidad** del art. 17.6 de la LPH, por lo que los 3/5 del apartado 12 de dicho precepto relativo a los arrendamientos turísticos, que obviamente modifica el Título es una **excepción**, por lo que el acuerdo debe ser, como se ha indicado, concreto y cumpliendo todos los requisitos legales.

En cuanto a la **licencia administrativa** para “uso turístico” es algo diferente, pero en todo caso lo que diga o resuelva el ayuntamiento o la Comunidad Autónoma correspondiente, no puede de ninguna manera condicionar a la Junta de Propietarios para la **aprobación** o **negativa** de destinar el piso como arrendamiento “turístico”, aunque quizás esa decisión de la Comunidad a favor o en contra sea un requisito que pida el organismo competente.

En todo caso, el interesado podrá obtener el visto bueno administrativo, pero se reitera, conforme lo expuesto anteriormente, que seguirá sin poder arrendar como “turístico” los pisos o locales, si la Comunidad lo ha **prohibido** mediante el acuerdo de los 3/5 de propietarios y cuotas, cumpliendo todos los requisitos legales y materiales que han quedado expuestos en apartados anteriores de estos comentarios.

¿Es posible continuar cobrando las rentas al arrendatario tras la notificación de extinción del contrato por expiración del plazo contractual?

Trataremos en el presente artículo una cuestión que, aunque muy conocida, tiene una gran relevancia práctica por las consecuencias que se derivan de ella. Cuando en un contrato de arrendamiento, bien sea de vivienda o de local de negocio, han concluido los plazos legales o la duración pactada entre las partes y el propietario quiere dar por finalizado el contrato, deberá éste preavisar al inquilino por escrito su intención de no prorrogar el arrendamiento. Desde un punto de vista práctico también indicaremos que esta notificación, por su importancia, ha de ser fehaciente siendo el sistema más común el de burofax con acuse de recibo y certificación de contenido.

Si dicho **burofax** es recogido o no por el arrendatario carece de **trascendencia**, pues efectuada la notificación en tiempo y forma, ésta produce todos sus efectos, aunque no sea recogida por su **destinatario**. En este sentido recordemos que así se ha pronunciado el propio **Tribunal Constitucional** en las Sentencias 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo, y 6/2003, de 20 de enero, cuya doctrina es la siguiente : “Que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su **destinatario**, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada”.

Un problema muy común una vez practicado el requerimiento surge respecto a la duda generalizada, que es a su vez uno de los motivos principales de oposición al correspondiente **desahucio** por expiración del término, de que si el hecho de seguir **cobrando** las rentas durante el tiempo que transcurre entre la práctica del requerimiento hasta el efectivo desalojo del inmueble tiene

“Si dicho burofax es recogido o no por el arrendatario carece de trascendencia, pues efectuada la notificación en tiempo y forma, ésta produce todos sus efectos, aunque no sea recogida por su destinatario”



transcendencia legal a efectos de entenderse el mismo como un acto tácito de **renovación** de dicho contrato. Como hemos indicado, un argumento muy común en este tipo de procedimientos por parte de los **arrendatarios**, basta para su comprobación la búsqueda en cualquier base de datos de Jurisprudencia, es que el pago posterior al requerimiento de las rentas y su aceptación por parte del propietario supone una **novación contractual** o una aceptación tácita del arrendador de continuidad del contrato, o bien la demostración de un hipotético pacto verbal de renovación.

En este sentido, conforme al artículo 1.561 del Código Civil, es indubitado que una de las **obligaciones** del arrendatario es la de **devolver** la finca a la conclusión del arriendo, y que ha de entenderse que mientras no entregue la posesión al arrendador, no habrá cumplido con tal obligación, y por tanto deberá abonar las **rentas** por la ocupación indebida del mismo, sin que este hecho altere de forma alguna el hecho de la conclusión del arriendo debidamente **denunciado**. Y debemos recordar que la devolución únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta en poder y **posesión** del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación

de la doctrina de los artículos 1.462 y 1.463 del Código Civil, entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1.162 y 1.163, párrafo segundo, del Código Civil.

Jurisprudencia unánime

A este respecto la Jurisprudencia de nuestros Tribunales es **unánime** en el sentido de que, dado que la principal obligación del arrendatario es el **pago** de la renta, dicho cumplimiento se debe producir mientras se **ocupe** la vivienda o local, con independencia de que el plazo haya **expirado** y bien se denomine renta o bien indemnización, ni uno ni otro concepto tienen trascendencia alguna para considerar que se ha producido una prórroga en el contrato, ni es prueba por sí solo de pacto alguno.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en distintas STS ha reiterado esta doctrina, concretamente en la STS de 28 de julio de 1999 declara: “El motivo se desestima ya que el requerimiento notarial al recurrente formulado por la parte actora (folio 30) para que le entregase el objeto arrendado al haber expirado el plazo de duración

“Una de las obligaciones del arrendatario es la de devolver la finca a la conclusión del arriendo, y que ha de entenderse que mientras no entregue la posesión al arrendador, no habrá cumplido con tal obligación, y por tanto deberá abonar las rentas por la ocupación indebida del mismo”

contractual, obsta para la aplicación del art. 1566, sin que el **abono de rentas** después del mismo no sea otra cosa que una compensación al arrendador por verse privado ilegítimamente del disfrute del objeto del arrendamiento por la voluntad unilateral del arrendatario, que se negó a la entrega, necesitándose este largo pleito para vencer esa voluntad (sentencias de 12 de mayo de 1969, 28 de junio de 1979 , 2 de marzo de 1993 , entre otras)”.

Esta Jurisprudencia, por situarnos en ejemplos recientes, continúa plenamente **vigente**, así :

1º AP Barcelona, Sec. 13.ª, 594/2023, de 19 de octubre. Recurso 970/2022: “No devuelta la posesión de la vivienda al término del plazo continúa la obligación de **pago de la renta** en cuanto indemnización por la ocupación ilegítima devengando las cantidades impagadas **intereses legales**”

2º AP Barcelona, Sec. 13.ª, 605/2023, de 26 de octubre. Recurso 323/2022: “No devuelta la posesión del local por el arrendatario subsiste la obligación de **pagar la renta** estimando la reclamación de cantidad objeto de demanda”

3º AP Málaga, Sec. 5.ª, 38/2023, de 27 de enero. Recurso 888/2022: “**Extinguido** el contrato tras la comunicación extintiva realizada por burofax carece de título la demandada para continuar en la finca por lo que se estima el **desahucio** sin que el pago de renta una vez vencido suponga su continuidad pues se indemniza la **posesión ilegítima**” .

Actualización de la renta

Ahora bien, debemos destacar que, jurisprudencialmente la actuación del arrendador debe limitarse, exclusivamente, al cobro de la renta obviando todo acto distinto a este, como por ejemplo proceder a **actualizaciones de renta**, a fin de que no se entienda la hipotética existencia de tácita reconducción por actos posteriores a partir de la **notificación** o que pueda entenderse como una **renovación contractual** posterior al acto notificativo.

Un supuesto jurisprudencial aplicable a lo antedicho lo encontramos, por ejemplo, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona Sección: 13. 11/05/2006: “No puede obviarse que en el supuesto de autos el arrendador no se limita a cobrar la renta que venía pagando el arrendatario **aceptándola** como una contraprestación por el uso, que mantendría a pesar de la extinción del contrato, sino que dicho pago se **incrementa** con una importante cantidad, cantidad que no sólo es recibida y aceptada por el arrendador sino que ni tan siquiera se hace manifestación o reserva alguna al respecto, conducta que, además, se prolonga durante varios meses; dicha conducta del arrendador si resulta asimismo indicaría una **renovación contractual**.”

En definitiva, si las comunicaciones debidamente realizadas por el arrendador, informando al arrendatario de la **no prórroga del contrato**, resultan plenamente válidas, despliegan las correspondientes consecuencias legales, en concreto la **resolución contractual** por expiración del plazo y por ello la ausencia de un título válido de ocupación. Por tanto, y sin ningún género de dudas, **abonándose la renta** como obligación primordial de la parte arrendataria debe entenderse que tal abono es correlativo al uso del inmueble, por lo que, si ha permanecido en la posesión inmediata de la vivienda, es de lógica que se abonen las mensualidades que transcurran hasta la efectiva devolución del inmueble a su propietario. Como determina la Jurisprudencia una cosa es que el demandante pretenda y obtenga la resolución del contrato, y otra distinta es que a todo lo largo del tiempo entre la notificación y la salida de la ocupante el arrendador deba **renunciar** a todo interés económico por la **ocupación indebida** del bien en su día arrendado●

La inminente regulación de los contratos de arrendamiento de temporada

Las reformas de la LAU de los últimos años -Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y, más recientemente la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda-, han consistido en incrementar, considerablemente, la protección legal del arrendatario de vivienda habitual comportando el efecto indeseado de la caída de la oferta de alquiler de vivienda habitual y el cambio de destino de estos activos a usos distintos del de vivienda habitual para escapar del régimen tuitivo del Título II de la LAU, como es el arrendamiento de temporada.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados

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

Durante el último año la oferta de alquiler para vivienda permanente se ha reducido ostensiblemente y el destino de **arrendamiento de temporada** ya aglutina una parte importante del mercado de vivienda en arrendamiento.

El arrendamiento de vivienda de temporada se encuentra regulado en el art. 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-, si bien no existe una definición legal del mismo, limitándose la normativa legal a mencionarlo mediante la fórmula “arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”, incluyéndolo el legislador en el **cajón de sastre** de los arrendamientos de uso distinto de vivienda, entre los que se incluyen muchas otras tipologías de contrato, desde arrendamientos de local de negocio hasta de oficinas.

Uso y ocupación esporádicas

A esta tipología de contrato le es de aplicación el Título III de la LAU que regula los **derechos y obligaciones** de las partes, y no la regulación general sobre contratos de arrendamiento de fincas urbanas del Código Civil -arts. 1546-1582-.

A falta de una regulación más detallada sobre los contratos de arrendamiento de temporada, se hace **difícil** en el tráfico inmobiliario **diferenciarlos** nítidamente del contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico -también denominados VUT-, o del alquiler de vivienda permanente, especialmente en aquellos casos en que la **temporalidad** pactada exceda de un año de duración.

Los tribunales han venido calificando a los arrendamientos de temporada como un contrato en que el **uso** y **ocupación** de que el inmueble es objeto responde a exigencias circunstanciales, **esporádicas** o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes - por motivos de trabajo, de estudios, de atención sanitaria, vacacionales, por razón de obras en mi vivienda habitual, etc. - y no a la necesidad de habitar **permanentemente**.

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

Mejorar la ley

El legislador, consciente de las externalidades negativas que la batería de medidas de **protección** del arrendatario previstas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, ha provocado en el mercado del alquiler, anunció en la Disposición Adicional Quinta de dicha Ley la creación de un **grupo de trabajo** para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de temporada, en el que está trabajando el Ministerio de Vivienda a día de hoy.

La anunciada voluntad del legislador de **mejorar** la regulación de los contratos de arrendamiento de temporada tiene como finalidad legalizar la doctrina jurisprudencial existente sobre la materia para delimitar con mayor precisión esta categoría contractual y **evitar** situaciones de simulación contractual en el tráfico inmobiliario que **perjudiquen** el acceso a la vivienda del ciudadano por la vía de la tenencia arrendaticia. En este sentido, debemos tener en cuenta que existe una incipiente jurisprudencia -SAP Baleares, Sec. 4ª, nº95/2023, de 7 de marzo; SAP Baleares, Sec. 4ª, nº41/2022, de 31 de

enero; y SAP Málaga, Sec. 5ª, nº21/2023, de 23 de enero- sobre contratos de arrendamiento de temporada simulados que evidencia la **fuga** de activos inmobiliarios del destino residencial al de temporada para escapar del **régimen proteccionista** del Título II de la LAU.

En Cataluña recientemente se ha aprobado el **Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda**, que establece que los arrendamientos de temporada que no sean por razón **estrictamente vacacional**, recreativa o de ocio, como son los arrendamientos temporales por motivos profesionales, laborales, de estudios o de asistencia médica, se deben sujetar al régimen tuitivo de la LAU en materia de pacto y de **actualización de renta**, de prestación de fianza, de elevación por mejoras y de repercusión de gastos generales. Finalmente, el Decreto Ley no se ha convalidado por el Parlament de Catalunya, decayendo su vigencia el pasado 27 de mayo del corriente año, y, por tanto, **no estando vigor** para aquellos contratos que nazcan a partir del día **27 de mayo de 2024**.

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

ALICANTE

Maratón de Empleo y Emprendimiento de la Universidad de Alicante



El COAFA ha participado, por primera vez, en el “25 Maratón de Empleo y emprendimiento de la Universidad de Alicante”. Numerosas empresas y estamentos públicos y privados se dieron cita con interesantes **propuestas profesionales** a los estudiantes universitarios. El colegio agradece a la UA su invitación para participar en este evento, fruto del Acuerdo de Colaboración firmado recientemente entre ambas entidades.

La nueva ley de ascensores

El colegio organizó una charla formativa de la mano de **FAIN Ascensores**, sobre la nueva ITC que regula las inspecciones de ascensores. Ha sido impartida por **Miguel Ángel Pastor**, director comercial de FAIN. Ha habido una participación de más de 60 colegiados de COAFA.

El colegio ha firmado un Acuerdo de Colaboración con **ADM SERVICIOS POSTALES**. Esta empresa

ofrecerá a los profesionales los servicios de envío de **burofax**, impresión, manipulación de documentos, mensajería y notificaciones electrónicas, con unas **tarifas** muy competitivas respecto al mercado.

ALMERÍA

Jornadas técnicas



CAF Almería, junto a **Inelsa Zener Ascensores**, organizaron una jornada técnica en Almería capital, en las nuevas instalaciones de Inelsa Zener, para analizar el **Real Decreto 355/2024** que marcará las nuevas pautas en la regulación de la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los **ascensores**, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.

Tras la presentación de la jornada técnica por parte de **Cayo Muñoz**, CEO de Inelsa Zener, quien presentó a **Rosario Oyonarte Cuadra**, presidenta de CAF Almería que junto a **José María Ramos**, delegado de Inelsa Zener en Almería, se encargaron de dar la bienvenida a los asistentes.

A continuación, **Juan Bueso Guillen**, responsable de la delegación en Zaragoza, impartió la ponencia, “La nueva normativa **ITC AEM 1** en la elevación”, explicando de una forma muy sencilla, cómo afectará la nueva ITC de ascensores **2024** a las comunidades de propietarios.

ARAGÓN

VI Jornadas de Comunicación



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

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

Gestión de crisis, listas de difusión, marketing experiencial, publicidad bien entendida, podcast como herramienta de comunicación, líderes, influencers y embajadores de marca, eventos para favorecer la comunicación interna,

la realidad de la **Inteligencia Artificial...** fueron algunos de los temas tratados en estas jornadas, en las que, de nuevo, apostamos por el formato de **“World Café de Comunicación”** para favorecer la participación e interacción de todos los asistentes, en esta ocasión enfocado en el tema de crisis, a propuesta del **Consejo General**, con un **excelente** resultado.

También el CGCAFE aprovechó estas jornadas para explicar cómo se está desarrollando el **Plan de Transformación de la Cultura de la Comunicación** y la importancia de las encuestas en esta fase 1 de escuchar, de recopilar información para conocer al público interno. Todos los asistentes tuvimos la oportunidad de contestar una de ellas en directo.

Desde CAF Aragón queremos dar las **gracias al CGCAFE**, a su Comisión de Comunicación, presidente y secretario, a ponentes, patrocinadores y a todos los participantes por acompañarnos una vez más en nuestras/vuestras jornadas de Comunicación y lograr que esta edición haya crecido considerablemente tanto, el número de asistentes, como el de Colegios representados.

Os esperamos a todos en Zaragoza en los días 4 y 5 de abril de 2025 para disfrutar de las VII Jornadas de Comunicación, #comunicando(nos).

BALEARES

Convenio de colaboración con EFFIC



El Colegio de Administradores de Fincas de Baleares **firmó** un convenio de colaboración con **EFFIC**, compañía líder en la gestión integral de proyectos de renovación y mejora de la eficiencia energética para el parque inmobiliario residencial español.

EFFIC ofrece a los colegiados/as la **formación** y recursos necesarios para acompañar conjuntamente a las comunidades de propietarios en la **rehabilitación** de sus viviendas, un mercado de gran proyección en la próxima década.

CÁDIZ Y CEUTA

‘Ilumina su oscuridad’, la campaña para denunciar maltrato en las comunidades de propietarios

La **Junta de Andalucía** une fuerzas con el **Consejo Andaluz de Colegios**



de Administradores de Fincas para dar pasos hacia la erradicación de la violencia de género. **Carlos de Osma**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, **Alfonso Candón**, delegado territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía en Cádiz, y **Blanca Merino**, coordinadora provincial del Instituto Andaluz de la Mujer (IAM) en Cádiz, han presentado **‘Ilumina su oscuridad’**, una iniciativa que busca crear conciencia y fomentar la participación ciudadana en la lucha contra el maltrato.

La iniciativa, que fue presentada en la provincia de Cádiz en un evento celebrado en el Parque metropolitano Marisma de los Toruños en El Puerto de Santa María, se va a desplegar a lo largo de toda la región andaluza y su **difusión** se realizará esencialmente a través del Consejo Andaluz y de los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas de las ocho provincias andaluzas, así como de los centros provinciales y municipales de la mujer.

El eje central de la campaña es un número de teléfono anónimo, que no deja registro alguno, el **900 200 999**, al que cualquier persona puede llamar para denunciar situaciones de violencia de

Hemos unido nuestras fuerzas
para ofrecerte
la mejor solución energética



watium

Gas, electricidad y
autoconsumo solar
para tus comunidades

gashogar

T. 900 10 20 45
gashogar.info

watium

T. 900 901 059
watium.es



género que presencie o aprecie en el entorno doméstico, especialmente en comunidades de propietarios.

Ventanilla exclusiva para agilizar trámites

La alcaldesa de Jerez, **María José García-Pelayo**, junto al teniente de alcaldesa de Servicios Públicos, **Jai-me Espinar**, y la delegada de Urbanismo y Vivienda, **Belén de la Cua-dra**, ha recibido en el Ayuntamiento al del Colegio de Administradores de Fincas, **Carlos de Osma**, que le ha presentado distintas propuestas y proyectos en los que está trabajando su directiva.

Entre las ideas previstas se encuentra la creación de una 'ventanilla única exclusiva' para los Administradores de Fincas y la acreditación del administrador de fincas colegiado y en ejercicio para poder ser atendido por tal ventanilla.

CANTABRIA

La nueva normativa sobre ascensores, a examen



Más de medio centenar de administradores de fincas colegiados asistieron a la jornada formativa organizada por el Colegio de Cantabria para analizar la nueva normativa sobre

ascensores (ITC). La sesión, celebrada en las instalaciones de IMEM, una de las empresas fabricantes de ascensores líderes en Europa, estuvo centrada en analizar las **novedades** de mayor **interés** que introduce este nuevo marco normativo de obligado cumplimiento y en resolver las dudas que plantea la interpretación de algunos de sus puntos.

Seguridad contra incendios en las comunidades de propietarios

La jornada, celebrada en el Parque de Bomberos Voluntarios de Santander y que combinó las enseñanzas **teóricas** con las **prácticas**, estuvo impartida por diferentes técnicos y bomberos que abordaron el comportamiento del fuego en un edificio residencial en función de los diferentes materiales constructivos. El curso cobró especial interés después del **trágico incendio** que semanas antes había devorado un edificio de catorce plantas en **Valencia**.

Alegaciones al decreto de viviendas de uso turístico

También se ha impartido un curso para unificar criterios y presentar alegaciones sobre el futuro **decreto autonómico de viviendas de uso turístico**, una norma que el Gobierno de Cantabria ha anunciado que estará lista para después del verano. El Colegio, que ya había mantenido reuniones con los responsables del Ejecutivo regional y representantes

de los colectivos y asociaciones implicadas, expresó su deseo de que este nuevo decreto **respete** la autonomía de los administradores de fincas y facilite la **convivencia** entre los diferentes propietarios de los inmuebles en los que se permita la creación de este tipo de alojamientos turísticos.

EXTREMADURA

Nueva sede colegial



El Colegio de Extremadura está de estreno, ya tiene la **nueva sede** completamente funcional. Cuenta con las dependencias necesarias para el desarrollo de la **actividad colegial**, entre ellos un aula de formación, que además es utilizada por los colegiados/as para realizar las asambleas de las comunidades de propietarios. A la inauguración de la sede además de las autoridades pertinentes, se contó con la presencia de **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE.

Cumpliendo con la tónica habitual se han realizado multitud de acciones y **jornadas formativas**, entre las que destacan la imponente jornada ofrecida por **Francisco Luengo**, el asesor jurídico del colegio, sobre la **responsabilidad**

de la comunidad en materia de filtraciones o humedades, y con otro interesantísimo tema que son las **reclamaciones de deudas sobre herencias** yacentes o desconocidos propietarios.

Se ha realizado otra formación sobre la nueva **ITC** que tanto afectará a los colegiados, asimismo no se ha olvidado el tema de la **tecnología**, que tanto abruma en ocasiones a los despachos, ofreciendo una interesante jornada sobre la aplicación de la **inteligencia artificial** y la automatización de procesos. El colegio además se preocupa por el bienestar y la salud de sus colegiados y les enseña cuáles son los “**Hábitos del Administrador de Fincas de alto rendimiento**”.

En otro orden de cosas se han realizado campañas de información ciudadana, auspiciadas por el revuelo que ha producido la nueva ITC para las comunidades de propietarios, realizando por parte del presidente **Juan Antonio Martín** y otros miembros de la Junta de Gobierno, campañas y entrevistas en los medios locales para informar bien a los propietarios

GERONA

Jornada sobre la gestión de comunidades de vivienda en colaboración con la Diputació de Girona

La Jornada se enmarca dentro del



convenio de colaboración entre las dos instituciones y se convierte en un punto de partida para incluir la gestión de las comunidades en el día a día de los **servicios locales de vivienda**.

La sesión, orientada al cuerpo técnico, personal administrativo y cargos electos de ayuntamientos y consejos comarcales de la demarcación de Girona que tienen relación con el ámbito de la vivienda, y a los colegiados del CAFGi, ha sido inaugurada por **Natàlia Figueras**, alcaldesa de Maçanet de la Selva y diputada de Recursos Humanos y Vivienda de la Diputació de Girona, y **Francesc X. Quintana**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Girona.

Durante la jornada también se ha presentado **una guía de comunidades de propietarios** para los entes locales y se ha acercado a los asistentes conocimientos sobre la **gestión** de las comunidades de propietarios desde todos los puntos de vista: jurídico, económico y técnico.

Ha sido un punto de partida para incluir la gestión de las comunidades en el día a día de los servicios locales de la vivienda, para que puedan trabajar en la **prevención de conflictos** y con una visión global de las situaciones que pueden vivir algunos colectivos vulnerables.

Oficiales Habilitados en la nueva especialidad de arrendamientos -OfHA-

Personal de despachos de colegiadas y colegiados AAFF se han formado durante estos últimos meses para poder acreditarse como **Oficiales Habilitados de AAFF en la nueva especialidad de arrendamientos**.

La nueva especialidad en arrendamientos es una apuesta del CAFGi por la **profesionalización** del sector y pueden acceder tanto las personas ya formadas como OH/OfHC así como las que quieren formarse por primera vez en esta categoría. Las personas que disponen de la credencial en OH/OfHC y la de OfHA, automáticamente pasan a tener la categoría de OfHCA.

HUELVA

Colaboración con la Federación Onubense de Empresarios -FOE-



El presidente del COAF de Huelva, **José Antonio Oria** y el vocal de Deontología **Jaime Fernández**, se reunieron con el nuevo secretario general de la Federación Onubense de Empresarios (FOE), **Daniel Caldentey**, como toma de contacto entre ambas instituciones.

Expresaron los responsables de las dos entidades -empresarial y colegial- la voluntad de **colaborar** en diversas materias, tales como la formación mutua, la participación en eventos u actos destacados, o la búsqueda de **objetivos** comunes. Mientras se prepara un convenio de colaboración, desde la FOE ofrecieron sus instalaciones para el Colegio en las importantes citas previstas, o para los colegiados o colegiadas que las pudieran necesitar para reuniones o **actos especiales**.

Ya en periodo de la pandemia, el Colegio colaboró en la difusión de mensajes para extremar la limpieza de las comunidades con la Asociación Provincial de Empresas de Limpieza -Apelim- y, tiempo después, se dieron pasos con la Asociación de Empresas Instaladoras Onubenses -incluidas en la Federación Onubense de Empresarios FOE- para informar, de manera conjunta, sobre buenas prácticas en los servicios de estas empresas a las comunidades de propietarios.

“Con estas asociaciones, una vez se avance en ese convenio, compartimos temas de **interés** en los que seguir mejorando, por lo que puede ser el comienzo de una colaboración interesante para el COAF, las comunidades de propietarios y los comuneros”, destacó **Oria**.

GRANADA

XXXI Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas



Este año 2024 el Colegio de Administradores de Granada será la sede para la celebración de uno de los eventos más importantes de nuestra profesión: **Las Jornadas Andaluzas**. Bajo el lema, “**La Conciliación Familiar en la Administración de Fincas**”, están preparando un evento único, con ponentes de reconocido prestigio, en el enclave más exclusivo de nuestra ciudad, con un tema de actualidad y gran interés para todos, y una **agenda cultural** para acompañantes y asistentes de primer nivel, y sorpresas, muchas sorpresas, por supuesto que sí.

El evento tendrá lugar los próximos **27 y 28 de septiembre en Granada**. Serán dos días repletos de interesantes ponencias que darán, de las manos más **expertas**, las claves para conseguir, en la medida de lo posible, una mejor Conciliación Familiar. Dos días para compartir con nuestros compañeros, de todas las provincias de Andalucía y de toda España. Dos días para disfrutar de nuestra ciudad y acompañar a com-

pañeros y amigos a conocerla más a fondo y saborearla mucho más. Visita privada a la Alhambra, cena cóctail, espectáculo flamenco de primer nivel, con Los Maya, y todo su arte reconocido internacionalmente. ¿Los has anotado ya en tu agenda? Apunta bien esos dos días, **27 y 28 de septiembre de 2024**. Insíbete cuanto antes, ¡No te quedes sin tu plaza!.

Puedes encontrar toda la información al respecto, tanto para colaboraciones de empresas como inscripciones de asistentes, con un descuento importante este mes de junio, en la página web especial de las jornadas: www.jornadasandaluzascafgranada.es.

JAÉN

Convenio de Colaboración con Acciona



Se ha firmado un nuevo Convenio de Colaboración con **Cabrera Smith Asesores Energéticos** -ACCIONA-. Este acuerdo, rubricado por **Juan Cabrera Smith**, representa un importante avance en nuestra misión

de proporcionar beneficios exclusivos a todos los colegiados del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén.

Gracias a esta colaboración, los colegiados podrán acceder a condiciones mejoradas en la **comercialización de luz**, lo que no solo contribuirá a una gestión más eficiente de los recursos energéticos, sino que también permitirá un ahorro significativo en los costos de suministro eléctrico. La empresa Cabrera Smith Asesores Energéticos, reconocida por su compromiso con la **sostenibilidad** y la innovación en el sector energético, se convierte así en un aliado estratégico para el Colegio.

Este convenio se enmarca en la constante búsqueda de alianzas que aporten valor añadido a los profesionales, en un contexto donde la **eficiencia energética** y el ahorro son cruciales, contar con el respaldo de una empresa líder como Acciona es un paso decisivo. Además, esta colaboración nos permitirá ofrecer asesoramiento y soluciones personalizadas a las comunidades que administramos, optimizando sus consumos y promoviendo prácticas más sostenibles.

MADRID

Manuela Julia Martínez, nueva presidenta

Manuela Julia Martínez ha sido



elegida nueva presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid-. **Martínez**, que es administradora de fincas con despacho propio desde 1991 y perito judicial, sustituye a **Isabel Bajo** en la presidencia del Colegio, cargo que ha ostentado durante los últimos seis años. La actual presidenta formó parte de la Junta de Gobierno de CAFMadrid como vocal entre 2009 y 2012, y desde 2015 hasta 2018 ejerció la presidencia del Colegio, cargo que ostenta por segunda vez. También ocupó la vicepresidencia segunda del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE-, y fue vocal de la Junta Directiva de la CEIM y miembro de la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid -UICM-. “En esta nueva etapa como presidenta del Colegio, considero una **prioridad** que la institución sea la voz ante las **Administraciones Públicas** y los **medios de comunicación** para conseguir el reconocimiento de la profesión. Al mismo tiempo, todo el equipo del que me rodeo trabajaremos para **incentivar la colegiación** entre los jóve-

nes como una salida profesional con perspectivas de presente y futuro”, ha destacado **Manuela Julia Martínez**. Martínez seguirá participando activamente en jornadas y mesas de trabajo que se promueven desde las instituciones públicas y privadas sobre temas que afectan al ejercicio de la profesión y del sector inmobiliario. Además, en materia de vivienda, ha formado parte en diferentes grupos de trabajo del **Ayuntamiento** y de la **Comunidad de Madrid** y ha sido ponente de la Asamblea de Madrid, y miembro del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid. También ha dado voz a los administradores de fincas colegiados en programas de radio y televisión en Telemadrid y RNE.

Además de **Manuela Julia Martínez** como presidenta, los nuevos miembros de la Junta de Gobierno son **Marina Sánchez**, que ocupa el cargo de vicepresidenta segunda; **Benjamín Eceiza**, como secretario; **Fernando Fernández**, como contador-censor; **Santiago Vergara**, como tesorero; **Ramón Romero**, **Mercedes Carabaña**, **Juan Carlos Rodríguez**, **Juan Sempere** y **Gustavo García**, como vocales primero, segundo, tercero, quinto y séptimo respectivamente. El acto de proclamación y toma de posesión se celebró tras el escrutinio de los votos.

MÁLAGA Y MELILLA

Estudio sobre el sector profesional de la administración de fincas



Se ha presentado, en el Rectorado de la Universidad de Málaga, el **primer** estudio sobre el sector profesional de la Administración de Fincas en Málaga y Melilla 2024. **La Cátedra de Estudios CAF Málaga**, impulsada por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la **Facultad de Marketing y Gestión de la UMA**, ha realizado un exhaustivo análisis sobre el **perfil** de las comunidades de propietarios y de los administradores de fincas que las gestionan en la provincia.

La presentación la realizaron **Francisco Javier Paniagua**, vicerrector de Comunicación de la UMA, **Eva María González Robles**, directora de la cátedra de estudios CAF Málaga que es además profesora del área de Comercialización e Investigación de Mercados, y experta en investigación de mercados, **Benjamín Del Alcázar**, decano de la Facultad de Marketing y Gestión, **Manuel Jiménez**, pre-

sidente de CAF Málaga y Melilla, y **Marisa Mandly**, vicepresidenta segunda del CAF Málaga.

Uno de los datos más relevantes del estudio es el porcentaje de **morosidad**, que se sitúa en el 8,95%, incluyendo en este capítulo a los propietarios que han devuelto más de tres recibos. Si bien la tasa de devolución de recibos en cada emisión se queda en el 6,71%.

Tras presentar los resultados, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Manuel Jiménez Caro**, destacaba que el estudio de la Cátedra de Estudios CAF Málaga “ofrece una **radiografía completa** y actualización de las comunidades de propietarios y de los administradores de fincas en la provincia de Málaga”. Así, ponía en valor el esfuerzo realizado por los técnicos que han realizado el estudio “puesto que los datos aportados son de gran **utilidad** para comprender las necesidades y retos del sector, y para contribuir a la mejora de la **gestión de las comunidades de propietarios**”. En este sentido añadía que con el estudio que se ha planteado para el presente ejercicio, “podremos poner en marcha **iniciativas formativas** de gran calado encaminadas a que los administradores de fincas colegiados alcancen la excelencia profesional”.

MURCIA

Jornada Técnica sobre nueva ITC de ascensores



La Comisión de Formación de CAF Murcia, que vela por formar puntualmente a sus colegiados sobre las novedades legislativas que pudieran afectarles en el desempeño de su labor como administradores de fincas, organizó una jornada para **informar** sobre el contenido del Real Decreto 355/2024, de 2 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM 1 «Ascensores», que regula la puesta en **servicio**, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores.

Esta jornada que se celebró en el salón de la sede colegial, fue presentada por **Francisco González Cubero**, Subdirector General de Industria de la Región de Murcia, y por **Juan Pedro Manresa Nicolás**, Presidente de CAF Murcia.

Los ponentes participantes, que fueron **Pedro Sierra Vélez**, director comercial de la empresa mantenedora de ascensores **Orona Pécres**, **Joaquín García Murcia**, Director técnico de la entidad de inspección

LABCER, y **Miguel Ángel López Sánchez**, técnico Responsable del Servicio Industria de la Dirección General de Industria, procedieron a desgranar y explicar todas las novedades que incorpora la ITC publicada.

Una de las cuestiones que se puso de relieve por parte de los agentes afectados por la norma, véase, empresas mantenedoras, entidades de Inspección, y los administradores de fincas, es la problemática para dar cumplimiento a todas las inspecciones que hay **pendientes de programar**, y que deberían estar realizadas antes del 1 de Julio de 2024 para evitar la paralización de muchos ascensores.

El Presidente de CAF Murcia, apoyado por el resto de ponentes, elevó a los representantes de la Dirección General de Industria presentes en la jornada, la necesidad de **solicitar** al Ministerio una **moratoria** de la entrada en vigor de la nueva ITC, para evitar una situación crítica con ascensores parados durante semanas que impidan la debida accesibilidad a los edificios.

SEVILLA

Toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno

El **Ayuntamiento de Sevilla** fue el escenario de la toma de posesión de



la nueva Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla. La ceremonia contó con la presencia del tercer teniente de alcalde y delegado de Cartuja, Parques Innovadores, Empleo, Economía, Comercio y Consumo, **Álvaro Pimentel**, así como otras personalidades del consistorio hispalense.

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, una institución clave en la gestión de comunidades de propietarios y administración de fincas urbanas en la región, renueva así su liderazgo con esta nueva Junta de Gobierno.

La nueva ejecutiva queda conformada con los siguientes cargos: **María Dolores García Bernal** como nueva presidenta, vicepresidente primero, **Jesús Manuel González Gil**; vicepresidenta segunda, **Inmaculada C. Pérez Ramírez**; secretaria, **Juana María León Balsera**; tesorera, **Beatriz Alonso Campaña**; contador-censor, **Eduardo G. Castro Losada**; vocal primero, **José Antonio de Paz Crespo**; vocal segundo, **Soledad María Forero Moredas**, vocal tercero, **José Manuel Benjumea Loro** y vocal cuarto, **Juan Luis Carrión Jiménez**.

TENERIFE

La ULL impartirá el Título Propio de Administración de Fincas y Gestión Inmobiliaria



La Universidad de La Laguna impartirá a partir del curso 2024/2025 el nuevo **“Certificado de Formación Específica en Administración de Fincas y Gestión Inmobiliaria”**, que cuenta con el aval del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España**. Se trata de un título propio, fruto del empeño de este Colegio y de la colaboración con la Facultad de Derecho de la ULL.

Esta titulación específica en la materia viene a cubrir el vacío existente en la formación de profesionales cualificados en este sector estratégico para la economía canaria, y responde a la **creciente demanda de profesionales en este ámbito**.

La titulación, en modalidad online, tiene una carga lectiva de **180 créditos**, repartidos en **tres cursos académicos**, y cuenta con **60 plazas**. Será impartida por profesores

de la Facultad de Derecho y administradores de fincas colegiados.

Precisamente, uno de los atractivos de la **modalidad online** es la oportunidad que supone para el alumnado internacional, tal y como destacó el **rector de la ULL, Francisco García**, quien firmó con anterioridad, conjuntamente con el **presidente del CAF tinerfeño, Luis García**, el oportuno convenio para poner en marcha el título.

RENOVACIÓN JUNTA DE GOBIERNO

En cuanto a la actividad del Colegio, destacamos la **renovación de parte de la Junta de Gobierno en la Junta General Extraordinaria**. Además, en la Junta General Ordinaria celebrada, fueron aprobadas por unanimidad las cuentas del ejercicio y Memoria de Actividad de 2023, así como el presupuesto para 2024. Por otra parte, fue todo un **éxito** la participación de nuestro Colegio en la **“I Feria Renueva Hogar”**, celebrada en el Recinto Ferial de Tenerife, junto a empresas especializadas en la mejora del hogar y la rehabilitación.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Comida de hermandad

Por segundo año consecutivo más



de 300 colegiados e invitados disfrutaron en el restaurante del Huerto de Santa María del Puig de la **XLIV Comida de Hermandad** que organiza en junio el Colegio. Un encuentro con un marcado dress code casual, pero que no estuvo falto de glamur como cada año.

Todo se inició con un coctel a las 13.30h. en los jardines y bajo un sol de justicia, pudimos disfrutar de bebida refrescante y de un sinfín de entrantes que hacían las delicias de los invitados. Unos se hacían fotos en el photocall y otros aprovechaban el momento para saludar a los **compañeros y compañeras** que hace tiempo no ven ya que esta profesión nos atrapa día tras día entre juntas de vecinos, despacho, marrones, papeles, etc.

A las 14.30h. pasamos al salón para disfrutar del menú y del buen hacer de estos salones que han adquirido gran prestigio en Valencia.

La comida rica como siempre y con el café llegó el **discurso** del presidente dando la bienvenida a todos y agradeciendo a los invitados de los Colegios Profesionales y a los patrocinadores su compromiso un

año más. Emotivo fue cuando tras entregar el reconocimiento a los colegiados que cumplían 25 y 40 años de colegiación, se escuchó el nombre de **Antonio Ortuño**, colegiado querido y muy participativo que de manos del presidente y la secretaria se le hizo entrega de la placa por sus 50 años de colegiación. En sus palabras pidió a los nuevos colegiados que se hicieran valer. “Haceros valer”

Ocasión especial este año de la **Comisión de Responsabilidad Social Corporativa** que dirige **Eugenia Coso** con una acción de recogida de dinero a modo donación para ayudar a Cáritas. Se rifaba un masaje balinés valorado en 70€ y tanto la expectación por saber quién era el ganador de tan succulento premio como la participación fue importante. También, se habilitó una tpv como fila 0 para que pudieran colaborar aquellos que quisieran y no vinieran a la comida.

Y lo más esperado, antes de la banda de música en directo y el baile, se realizó el sorteo de regalos que aportan los patrocinadores por parte de la comisión de relaciones sociales que comanda **María José Miralles**. Viajes, noches de hotel, maletas, cenas en restaurantes con estrella michelín, tarjetas regalo, etc. El tardeo se alargó hasta las 20 horas momento en que los autobuses volvían a Castellón y Valencia. Un año más disfrutamos en familia de un evento que hace piña por la **profesión**.

DISFRUTA TUS VACACIONES FISCALES CON



Recordatorio

Desde tu Gestor de Notificaciones:

- Establece y aplica para todos tus buzones vacaciones fiscales y ahorra tiempo.
- Gestiona tus vacaciones con la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria.
- Nota: En este plazo marcado no se enviará ninguna notificación.

Consúltanos



96 100 22 85



gestion@cafirma.com



www.cafirma.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