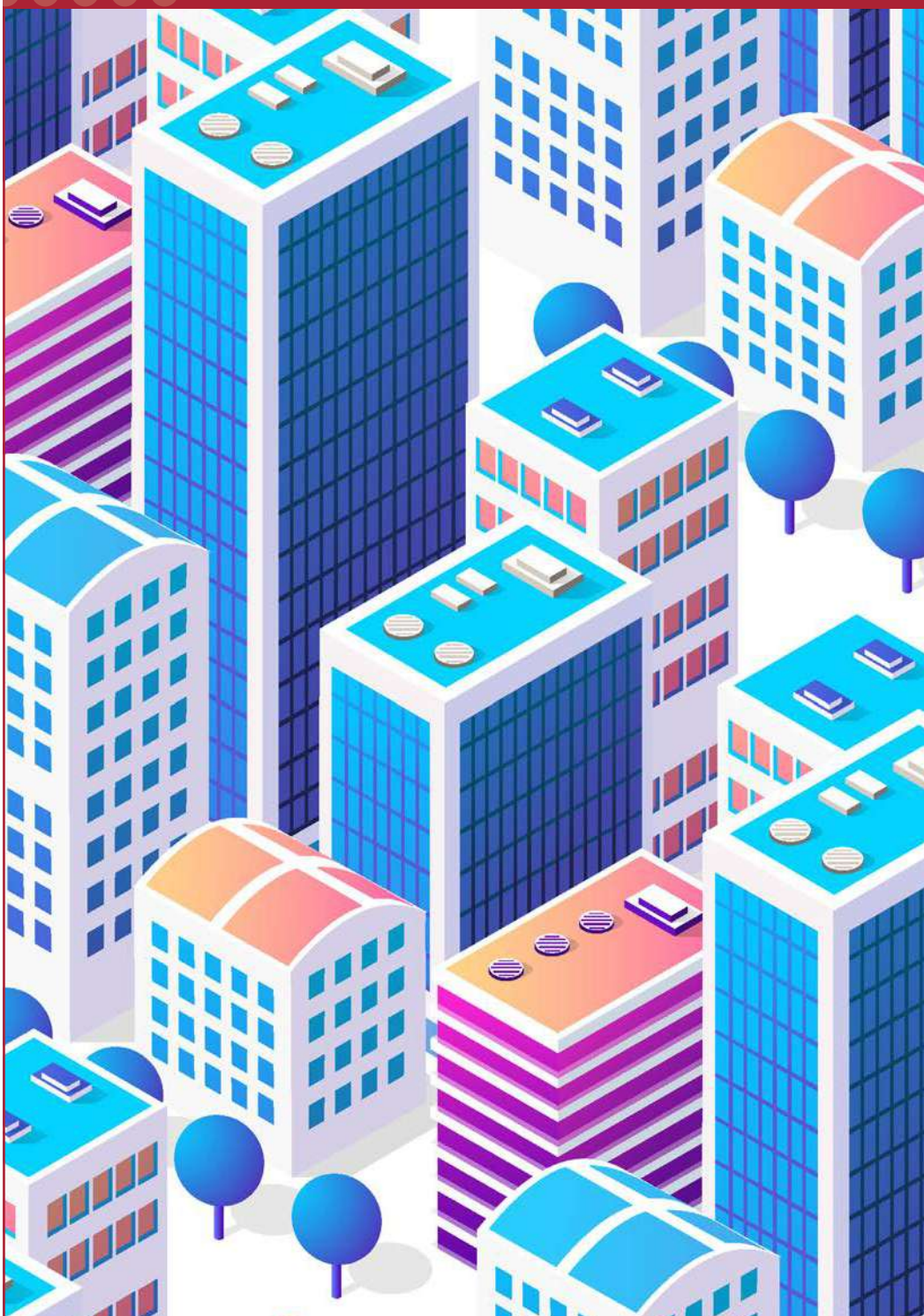
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 208

ADMINISTRADORES DE FINCAS



ENTREVISTA MARÍA DEL MAR RODRÍGUEZ,PR ESIDENTA DEL COLEGIO DE ALICANTE: "CREO QUE LAS METAS QUE DESDE EL COLEGIO DE ALICANTE NOS PROPUSIMOS PARA ESTE CONGRESO, SE HAN CUMPLIDO Y ESPERAMOS QUE PARA LOS ADMINISTRADORES Y ADMINISTRADORAS TAMBIÉN HAYA SIDO UN CONGRESO DE REFERENCIA"

¿PUEDO OTORGAR PODER PARA PLEITOS EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

EL DERECHO DE VUELO EN LOS EDIFICIOS CONSTITUIDOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Administrador
Fincas
Colegiado



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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es

Pablo Abascal González
— Presidente

Acoso vecinal en las comunidades de propietarios

El CGCAFE ha realizado una **campaña digital** sobre el blocking o **acoso vecinal** en las comunidades de propietarios, que ha tenido una importante repercusión social en el mundo digital.

Tipificado como **delito de acoso** en el artículo 172 del Código Penal, se define como el acoso con amenazas, insultos o mensajes descalificadores reiterados y recurrentes con el fin de conseguir fines propios, generando problemas de violencia, convivencia, estrés y falta de respeto. Todas estas situaciones pueden provocar temor, ansiedad, angustia y posibles **trastornos psicológicos como el estrés**.

Los compañeros y compañeras son quienes más sufren este blocking, ya sea a través de constantes llamadas telefónicas, visitas recurrentes a su despacho con el objetivo de intimidarlo, desprestigio de su actividad profesional a través de quejas infundadas en el Colegio Territorial correspondiente, o incluso comentarios denigrantes en **redes sociales.**

Ana Bozalongo, Asesora Jurídica del Colegio de Tarragona y miembro de la Comisión de Imagen Profesional del CGCAFE, explicaba, en una artículo publicado en esta Revista, sobre las **quejas** presentadas en el Colegio Territorial, lo siguiente: "Analizando ese tipo de conductas, que sistemáticamente terminan con su archivo tras la necesaria tramitación colegial, suelen comenzar con la **insatisfacción del acosador** ante un problema personal que le afecta y que, en la mayoría de los casos, pretende convertirlo en comunitario a través de la colaboración activa del administrador/a. Podemos pensar en una humedad que no es generada por un elemento común sino privativo, y donde, casualmente, quien la produce no tiene **seguro** en su vivienda; o por ruidos de terceros, en cualquiera de sus variantes, donde el perjudicado exige no solo una acción inmediata sino efectiva del profesional; y así hasta el infinito porque los **conflictos vecinales** cada vez aumentan más en cantidad y en diversidad de causas".

Para el Administrador y Administradora de Fincas, una de las consecuencias que se produce con el acoso vecinal es un importante nivel de **estrés**, y aunque esta no es la única causa que lo puede producir, si tiene una gran incidencia en su aparición y desarrollo en el profesional.

Al respecto, el **Colegio de Vizcaya**, con la colaboración del **Colegio de Navarra**, solicitó a la **Universidad de Deusto** la realización de un estudio sobre el nivel de estrés de los profesionales de Vizcaya, debido a la preocupación ante el progresivo incremento de estas situaciones que se estaban produciendo.



Pablo Abascal

El estudio, denominado **"Factores de estrés entre el colectivo de Administradores de Fincas de Vizcaya. Medición de variables del bienestar subjetivo y factores predictores"** establece, como una de las causas del estrés, el acoso vecinal, y valora como muy necesario dar **herramientas** a nuestros profesionales para tratar de mitigar las situaciones de estrés, pero también que hay que **sensibilizar** sobre la existencia de este problema en las comunidades de propietarios. Los Colegios Territoriales y su Consejo General tenemos que trabajar para solucionar este importante problema de convivencia comunitaria ●

SUMARIO

Acciones civiles en benficio de la Comunidad de Propietarios

En nuestro Especial, Vicente Magro analiza cómo puede, un presidente o presidenta de una Comunidad de Propietarios, ejercitar acciones civiles en beneficio de la Comunidad de Propietarios. Una clara exposición sobre qué se puede hacer y con qué tipo de acuerdos de Junta de Propietarios.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 22

ENTREVISTA 26

PROPIEDAD HORIZONTAL 34

ESPECIAL 47

ARRENDAMIENTOS URBANOS 54

NOS INTERESA 58

NOTICIAS COLEGIALES 62

¡Síguenos en las Redes Sociales!
www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral
@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: Alfasur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es
Depósito legal: B-30.317-1970. ISNN:02120/2730

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

XXIII CONGRESO NACIONAL



Ernesto Fernández, Mª del Mar Rodríguez y Pablo Abascal

"JUNTOS, SÍ"

Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y patrocinado por el Consejo General –CGCAFE-, se ha celebrado el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, durante los días 30 de mayo al 1 de junio. "Juntos, sí" ha sido el lema de un Congreso que ha contado con la asistencia de más de 600 administradores de fincas, y donde se han analizado y debatido temas del máximo interés profesional y social.

Inaugurado por **Ernesto Fernández**, director general de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la Generalitat Valenciana, contó con la presencia de **Francisco Javier Martín**, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; y **Pablo Abascal**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

Los Administradores de Fincas han analizado, en su **23º Congreso Nacional**, temas **fundamentales** en el ejercicio de la profesión, con el objetivo de ofrecer la **máxima garantía** profesional a la ciudadanía.

En el acto inaugural, el director general de la Entidad Valencia de Vivienda y Suelo, **Ernesto Fernández**, dio la bienvenida a los asistentes y agradeció que el Congreso se hubiera realizado en Alicante, alabando "el gran trabajo que realizan los administradores de fincas para la sociedad, y también la **colaboración** que prestan a las administraciones públicas".

En la misma línea se expresó **Francisco Javier Martín**, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que explicó la estrecha **colaboración** que existe con el CGCAFE, con lo que se logra "un mayor y mejor conocimiento de las necesidades de los ciudadanos y ciudadanas para mejorar las condiciones de la vida en sus inmuebles. Las puertas del Ministerio siempre están abiertas para los administradores y administradoras de fincas".

Pablo Abascal, presidente del CGCAFE, expresó su agradecimiento por la gran asistencia a este Congreso,



Francisco Javier Martín Ramiro

"Las comunidades de propietarios deben de contar con un Manual de Buenas Prácticas para poder ofrecer las medidas y soluciones necesarias a los problemas que se presenten"

y agradeció a la **Junta de Gobierno** del Colegio el gran trabajo que habían realizado, porque, "sin duda alguna, han sabido captar las **necesidades formativas** de los profesionales a la hora de organizar este Congreso, y que nos dotará de nuevas herramientas para ejercer nuestra profesión".

Para **María del Mar Rodríguez**, presidenta del Colegio de Alicante, "la organización de este Congreso ha sido todo un **reto**, y agradezco a la Junta de Gobierno de mi Colegio todo el esfuerzo realizado. También quiero mostrar mi agradecimiento a todos los compañeros y compañeras asistentes, así como a las autoridades y miembros del CGCAFE que nos han **apoyado** en todo momento para que estos días sean todo un éxito formativo y, por supuesto, que también sirva para estrechar lazos personales".

¿Qué es la Compilance en la administración de fincas?



Vicente Magro Servet

La "**Aplicación de los programas de cumplimiento normativo en las comunidades de propietarios**" fue la primera ponencia. Impartida por **Vicente Magro Servet**, Magistrado del Tribunal Supremo, habló de las ventajas para las comunidades de propietarios que dispongan de un Manual de Compilance. "Las comunidades de propietarios deben de contar con un manual de buenas prácticas para conocer los **riesgos legales** y **operativos** a los que se enfrentan, para poder ofrecer las medidas y soluciones necesarias".

Para poner en marcha el Manual de Compliance o Programa de Cumplimiento Normativo en la Comunidad

multienergía verde

El día del Administrador de Fincas

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

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

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

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

eldiadeladministrador@multienergia.es

Siempre a tu lado

Desde 2014 trabajando junto al colectivo

Productos y tarifas hechos a tu medida

Lo que necesitas

ofertas@multienergia.es

900 73 00 20

www.multienergia.es



de Propietarios, el presidente realizará la propuesta, que deberá ser **aprobada** por la Junta de Propietarios, y su elaboración se encargaría a profesionales especialistas en estos temas, explicó **Magro Servet**.



Manuel Sancho, Irene Gil, Fernando Medrano, Fernando Brotons y Sergio Candela

Cambio de ciclo en la administración de fincas

En esta **Mesa Redonda intervinieron Manuel Sancho Vidal** – Administrador de Fincas**.** Socio director de Armadans Sancho SL-; **Irene Gil Pérez** -Administradora de Fincas. Vicepresidenta 3º del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta-; **Fernando Medrano** – Administrador de Fincas-; y **Fernando Brotons** -Administrador de Fincas. Vicepresidente 3º del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante- Actuó como moderador **Sergio Candela**.

Los administradores de fincas tienen que asumir importantes **retos** no solo en el presente, sino también en el futuro, ya que los clientes demandarán nuevas formas de ejercer la profesión, solicitan y solicitarán nuevos servicios y que estos se presten a través de las nuevas **tecnologías**. "Los cambios de ciclo son **ineludibles**, y los administradores de fincas tenemos que estar preparados para ello", comenzó su Intervención **Manuel Sancho**, quien, a continuación, explicó cuál es la situación actual de la profesión, los cambios que se están produciendo y las soluciones posibles.

> "Tenemos que asumir importantes retos no solo en el presente, sino también en el futuro, ya que los clientes demandarán nuevas formas de ejercer la profesión a través de las nuevas tecnologías"

Irene Gil hizo un exhaustivo análisis sobre la situación actual del sector, resaltando sus aspectos **positivos** y aquellas más negativos que, sin duda alguna, hay que cambiar. "Si estos cambios no se producen, la **competitividad** del sector no sería óptima, y esto tenemos que evitarlo".

Para **Fernando Medrano** "tenemos la obligación de realizar importantes y **urgentes** cambios para adaptar la profesión a las nuevas necesidades, convirtiendo el complejo escenario actual y también el futuro, en una gran e **ilusionante** oportunidad para la profesión".

Fernando Brotons analizó cómo actuar cuando se plantea **el cierre del despacho profesional por jubilación**. Es un tema muy complejo que, en palabras del ponente, "requiere de una **transición** muy bien **planificada** con, al menos, uno o dos años para que el traspaso de la cartera se realice con todas las garantías necesarias"

Comunicación asertiva y persuasiva para Administradores/as de Fincas

"Créeme, que te lo digo yo". Así inició su intervención **Miguel Ángel Salguero,** fundador de la consultora de oratoria y comunicación Kairós, quién explicó las técnicas para una comunicación asertiva y persuasiva, que ayudarían a los profesionales a ser más **convincentes**, fortalecer **su marca personal**, proyectando, así, más



CAFirma

Plataforma Oficial del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

¡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.
- 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.

+3500
SEDES
Alrededor de toda España.



+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

confianza y credibilidad en sus clientes. "**Involucrar** a tu audiencia, ser persuasivo, convencer con datos son, entre otras, algunas de las opciones que propongo para que se consiga el mayor reconocimiento profesional".

"Involucrar a tu audiencia, ser persuasivo, convencer con datos, son, entre otras, algunas de las opciones para que se consiga el mejor reconocimiento profesional"

¿Cómo me afecta la globalización?

"Globalización en el negocio de la Administración de Fincas" fue el tema de la Mesa Redonda en la que participaron **Moira Regina de Toledo** -directora de Lello imoveis de Sao Paulo. Vicepresidenta de administración de inmuebles de Secovi Sao Paulo-; **Leonardo Schneider** -APSA Rio, presidente del consejo de administración y director. Vicepresidente de Secovi Rio-; **Jeevan D'Mello** -Zenesis Corporation de Dubai. Arquitecto y Administrador y formador de comunidades de propietarios-.

Moderaron Pepe Gutiérrez y Juan Carlos Clement, administradores de fincas.

Sin duda alguna, la globalización afecta, también, a la profesión de Administrador de Fincas. Así lo explicaron en este Mesa Redonda sus participantes, que ven muy **positivo** este fenómeno porque conocer cómo se ejerce la profesión en otros países permite valorar aquello que se puede **implementar** en los despachos profesionales.

También se analizó cómo conseguir **ciudades** más **humanas** y **felices** con proyectos sostenibles, teniendo en cuenta las expectativas de los ciudanos/as y conociendo qué necesitan de los profesionales para la administración de sus condominios o inmuebles.



Finalizaron explicando la importancia de la **Inteligencia Artificial** -IA- y la automatización del trabajo profesional, que es muy necesaria para establecer una gestión estratégica que defina los objetivos, acciones y analicen los resultados. Con todo ello, sin duda alguna, se transformarán las ciudades para que la vida sea más **sostenible**.

Alquiler turístico: ¿un problema?

Participaron **Cristina Muñoz Pérez** -Titular Juzgado Nº 5 Alicante**-; Miguel Ángel Sotillos** -Presidente de FEVITUR CV; y **Jorge Ortiz Ramírez** Master en Política Territorial y Urbanística de la Universidad Carlos III de Madrid y Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.- Moderadora: **Mª Dolores Delgado**.

Cristina Muñoz desarrolló el tema "**El alquiler turístico en la Ley de Propiedad Horizontal: qué dicen nuestros tribunales**", y analizó las distintas sentencias que se han producido en las **audiencias provinciales** sobre el tipo de acuerdo que se ha de tomar por la Junta de Propietarios para prohibir o permitir un piso turístico, indicando que no hay unanimidad a la hora de establecer cuáles deben de ser las mayorías para tomar este tipo de acuerdo".

"**La vivienda de uso turístico profesional, parte de**

la solución o del problema", fue el tema impartido por **Miguel Ángel Sotillos**, quién analizó las diferentes casuísticas y problemas existentes, así como sus **soluciones**, cuándo existe un piso turístico en una Comunidad de Propietarios.

Jorge Ramirez analizó las distintas normativas vigentes aprobadas por el Estado, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos, resaltando que existe una gran diversidad y **diferenciación** entre ellas, pasando de estar prohibidas por algunas Comunidades Autónomas, a otras en que se exige la aprobación por la Junta de Propietarios.

"El poder positivo del cambio"

Mago More, -Ingeniero Superior Informático. Máster en Programa de Dirección General por el IESE Universidad de Navarra-.

" Tenemos que aprender a introducir imaginación, innovación y creatividad en los procesos de producción, para mejorar en competitividad". Así comenzó el **Mago More** su ponencia, estableciendo las premisas para que los profesionales de la administración de fincas sepan como aplicar estos principios en su actividad profesional, manifestando que todos ellos son imprescindibles para el desarrollo y competitividad en el presente y en el futuro.

¿Nos fiamos de la Inteligencia Artificial?

"Innovar inteligentemente" fue el tema de la Mesa Redonda en la que participaron **Nuria Oliver** -Co-fundadora y directora del Instituto de IA centrada en la Humanidad-; **Andrés Pedreño** -Catedrático de Economía Aplicada-; **Bernardino Cortijo Fernández** -Doctor en Ciberingeniería y Derecho-; **María José Peral** -CEO del Instituto de Inteligencia Artificial- Moderó **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas.



Nuria Oliver, Andrés Pedreños, Bernardino Cortijo, Mª José Peral y Pepe Gutiérrez

"La Inteligencia Artificial -IA- es un recurso muy valioso, ya que con los datos los profesionales pueden tomar decisiones informadas, optimizar recursos y mejorar la calidad de vida en las comunidades de propietarios"

Inteligencia Artificial Sostenible, eficiencia de la gestión documental, explotación del data y oportunidades y desafíos de la Inteligencia Artificial fueron los temas centrales del debate.

¿De qué hablamos cuándo hablamos de Inteligencia Artificial? Los ponentes explicaron que la Inteligencia Artificial consiguen diseñar la mejor estrategia para implementar soluciones que afectan al día a día profesional.

La IA - Inteligencia Artificial- es un recurso muy valioso, ya que con los datos los administradores de fincas pueden tomar **decisiones** informadas, optimizar recursos y mejorar la calidad de vida en las comunidades de propietarios. También es una herramienta muy poderosa para programar el mantenimiento preventivo, presentar informes transparentes y fomentar la **convivencia**.

¿Qué se consigue con la IA?

- Automatización de procesos.
- Mejora en la toma de decisiones.
- Cálculo de los riesgos y anticipación a los problemas.
- Analítica y visualización de los datos.
- Cumplimiento normativo y protección de datos de los clientes.



Carlos Domínguez. Ángel Hernández y Fernando Álvarez

¿Qué es el Burnout Profesional?

Borja Bandera, médico especialista en endocrinología y nutrición, informó sobre cómo se puede prosperar en un ambiente **laboral inhóspito** mediante prevención del burnout en la administración de fincas. "Es un estado de agotamiento físico, emocional o mental combinado con dudas sobre la propia competencia y el valor del trabajo", explica **Bandera**, "que puede llevar a **sentimientos negativos** hacia el trabajo, incapacidad de desconexión laboral, baja eficiencia profesional o sensación de incompetencia".

Explicó que la administración de fincas presenta unos factores de **riesgo** específicos -alta carga de trabajo, manejo de conflictos, presión constante o interacción con el público, entre otros-, ofreciendo como soluciones:

* Trabajar con un ritmo más natural y humano.
* Poner el foco en la calidad del trabajo, no en la cantidad.
* El ocio y el esparcimiento no son un lujo, sino una necesidad.
* Hacer más cosas no equivale a tener más éxito profesional. Estar más ocupado no te hace mejor trabajador. Vence la cultura de la ocupación.

"ILP SOBRE RECLAMACIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS: 25 AÑOS DESPUÉS"

Intervinieron: Fernando Álvarez García, vocal Junta de Gobierno CAF Asturias; **Ángel Hernández Román**, presidente CAF Salamanc y **Carlos Domínguez García-Vidal**, Secretario General del CGCAFE.

Durante la celebración del VIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas en La Coruña, **Ángel Hernández** propuso una Iniciativa Legislativa Popular para reformar la Ley de Propiedad Horizontal que solucionase el grave problema de la **morosidad** en las comunidades de Propietarios. Y ya se han cumplido 25 años desde que fue aprobada por el Congreso de los Diputados.

"Habíamos detectado un importante incremento de la

"El Burnout Profesional es un estado de agotamiento físico, emocional o mental combinado con dudas sobre la propia competencia y el valor del trabajo"

Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

SOLICITA LA AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2025"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2025", cuyo importe es de 37,50 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

La Agenda 2025 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

En este sentido, se ruega acceder, a través del QR, al formulario para realizar el pedido de la Agenda 2025.



"Conviene resaltar que la nuestra fue la primera ILP que pasó el filtro, tanto por su toma en consideración en el Congreso como por conseguir 832.000 firmas, superando ampliamente el mínimo requerido de 500.000"

morosidad, y se hacía necesario proponer una reforma de la LPH -explica **Ángel Hernández**-, que hiciese posible la reclamación de deudas comunitarias de una forma más **eficaz** y **rápida**. Nos involucramos en el proyecto y, por fin, el día 8 de abril de 1999, se publicó en el BOE la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal".

Fernando Álvarez y **Ángel Hernández** explicaron cómo se trabajó, que retos se superaron, con qué problemas se encontraron y cómo se fueron solucionando hasta la presentación de la ILP en el Congreso de los Diputados. Para ambos, esto supuso un momento muy **emotivo**, porque tras mucho tiempo, se conseguía una foto histórica: Presentar la primera ILP desde que esta se aprobó en en la Constitución Española, que permitiría que se resolviese unos de los problemas fundamentales en las comunidades de propietarios, como era su **morosidad**.

Durante su intervención, **Fernando Álvarez** reconoció el trabajo realizado por tantos compañeros y compañeras en aquellos años, por lo que "el CGCAFE hace público su **agradecimiento** a los **coordinadores** de la Iniciativa Legislativa Popular por su hermosa actuación, y a la vista de lo logrado, ninguno de nosotros podrá decir que ciertos proyectos son locuras inalcanzables".

ILP: MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS

Muy emotivo fue el momento en el los asistentes al Congreso aplaudieron, en pie, el gran trabajo realizado por Manuel Roberto Enguídanos como presidente del CGCAFE para conseguir la aprobación de la ILP, y su hija **Lourdes Enguídanos**, muy emocionada, pronunció unas palabras en recuerdo de su padre y agradeció "con el corazón, las muestras de cariño recibidas en este importante Congreso Nacional"



Jaime Cediel -exsecretario CGCAFE- y Manuel Roberto -expresidente CGCAFE-

"El 8 de abril de 1999 fue una fecha histórica: se publicó en el BOE la Ley 8/1999 de reforma de la LPH, promovida por el CGCAFE a través de su ILP sobre reclamación de deudas comunitarias"


Hemos unido nuestras fuerzas
para ofrecerte
la mejor solución energética
gashogar
watium
Gas, electricidad y
autoconsumo solar
para tus comunidades
gashogar
T. 900 10 20 45
gashogar.info
watium
T. 900 901 059
watium.es
GRUPO
visalia

25 ANIVERSARIO ILP SOBRE RECLAMACIÓN DEUDAS COMUNITARIAS

El día 8 de abril de 1999, año recordado, a nivel mundial, por la preocupación por el cambio de milenio y la amenaza del "efecto 2000" y, a nivel europeo, por el lanzamiento del euro, fue una fecha histórica para los administradores de fincas: se publicó en el B.O.E. la Ley 8/1999 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, promovida por el CGCAFE a través de la ILP sobre Reclamación de Deudas Comunitarias, idea que surgió precisamente en un Congreso Nacional, el celebrado en septiembre de 1994 en La Coruña.



Recepción en el Senado

> "Es nuestro homenaje y reconocimiento para quienes gestaron y consolidaron, con esta Iniciativa, el importante papel social que actualmente tienen los administradores de fincas colegiados"

Y conviene resaltar que la nuestra fue la primera ILP que pasó el filtro, tanto por su toma en consideración en el Congreso como por conseguir recoger 832.000 firmas, superando ampliamente el mínimo requerido de 500.000. De hecho, 40 años después de la aprobación de la iniciativa popular, de las 142 ILP presentadas ante el Congreso, tan sólo 4 han alcanzado su objetivo de convertirse en ley. Es más, hasta 2013, tan sólo una ILP había sido tramitada como ley en el ámbito estatal: nuestra ILP sobre reclamación de deudas comunitarias.

Esta ponencia recoge todas las vicisitudes de los profesionales que se entregaron de lleno a esta ILP. Desconocidos, casi todos ellos, para la mayoría de los administradores de fincas actuales, pretendemos que reconozcamos todos una labor tan silenciosa como positiva en sus resultados finales. Es nuestro homenaje y reconocimiento para quienes gestaron y consolidaron, con esta Iniciativa, el importante papel social que actualmente tienen los administradores de fincas colegiados.



Presentación ILP Congreso de los Diputados

Y de entre todas esas personas que participaron en este acontecimiento, hay que destacar a dos que tuvieron un papel fundamental: **Ángel Hernández** y **Fernando Álvarez**, y a otra que ya no está con nosotros y que fue el gran impulsor desde la presidencia del CGCAFE, **Manuel Roberto**.

CGCAFE: PROYECTOS Y NUEVOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CGCAFE.

En esta Mesa Redonda participaron **Fabián Huguet Tous**, secretario Junta de Gobierno CGCAFE; **Ana Moreno**, asesora jurídica del CGCAFE; **Ángel García**, responsable de producto de Signaturit-CAFirma; y **Jorge Hernández**, general manager Experian.



Fabián C. Huguet, Ana Moreno, Jorge Hernández y Ángel García

Digitalización del CGCAFE

Fabián Huguet explicó que el CGCAFE ha iniciado la digitalización de todos los servicios que presta a los Colegios Territoriales, a los colegiados/as y a la ciudadanía, manifestando que "con ello conseguiremos una mayor **racionalización** del tiempo con un servicio más acorde con las necesidades de información y transparencia que nos exigen los ciudadanos/as".

También explicó el **Convenio con Inverpoint** para promover la compra de carteras entre los colegiados/as, para que los administradores de fincas que se planteen su **relevo generacional** cuenten con un buen asesoramiento profesional para que puedan dar este paso con la mayor tranquilidad ya que, sin duda alguna, es el fruto de un trabajo realizado durante toda una vida.

Sobre el Convenio suscrito con **Experian**, **Jorge Hernández** manifestó que permitirá crear una **base de datos de morosidad** de las comunidades de propietarios, accesible para las entidades financieras y que contribuirá a la reducción de los niveles de morosidad. "Este acuerdo nos ayuda a impulsar, aún más, la labor de los administradores de fincas, claves para las comunidades de propietarios, especialmente en tema de **gestión** y **recobro de deuda**, que supone una lacra por su elevado importa anual en España", explicó el ponente.

¿Qué ofrece CAFirma, la plataforma del CGCAFE?

CAFirma, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios, facilitará la gestión profesional **centralizando** todos los certificados del Administrador de Fincas Colegiado, permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante **herramienta** para optimizar la gestión de las notificaciones electrónicas de las diferentes Administraciones Públicas. Así, los colegiados que disfruten de **CAFirma** tendrán controladas, al momento, todas las notificaciones mediante **alertas**, sin necesidad de consultar todos los buzones de sus clientes de forma periódica

La colegiación sí es obligatoria

Ana Moreno, asesora jurídica del CGCAFE, realizó una gran exposición sobre la situación actual de la profesión, analizando todas las **sentencias** y **normativas** sobre la colegiación de los administradores/as de fincas. Este análisis es concluyente, y "puedo afirmar que, hoy en día, la colegiación es **obligatoria** si se quiere ejercer la profesión de Administrador de Fincas"

PRÓXIMOS CONGRESOS NACIONALES:

2025: ¡TE ESPERAMOS EN ÁVILA!

Mª Rosa Herraiz Martin, presidenta del Colegio de Ávila, presento un pequeño avance de lo que sería el **XXIV Congreso Nacional de Administradores de Fincas**, que se celebrará en la ciudad de Ávila en el año 2025.

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



Junta de Gobierno del Colegio de Ávila





TAAF

ERP INMOBILIARIO

OPTIMIZA, MEJORA, AUTOMATIZA, CRECE

La digitalización es el impulso que necesita tu negocio, no lo dudes

Con nuestro paquete de aplicaciones tienes la oportunidad de disponer del ERP especializado en el sector inmobiliario más completo para hacer crecer tu negocio

- Gestión de patrimonios
- Gestión de alquiler de fincas
- Administración de comunidades
- Gestión comercial inmobiliaria

TAAF, el software que utilizan los grandes administradores

Te podemos ayudar, te queremos impulsar

931 820 570 | 918 281 234 | comercial@taaf.es | www.taaf.es

Entrevista Rosario Fernández Álvarez, directora de servicio de segmento de SabadellProfessional

¿Qué tipo de productos servicios específicos ofrece el banco a los administradores de fincas y cuáles son los más demandados por ellos?

Los servicios más demandados por los administradores de fincas reflejan su necesidad de gestionar eficazmente las finanzas de las comunidades y ofrecer soluciones prácticas a las problemáticas cotidianas que afrontan. Entre ellos destaco: la Cuenta Sabadell Comunidades de Propietarios que permite acceder a diferentes tarifas de la cuenta para que el administrador de fincas pueda elegir la que mejor se adapta a cada comunidad (entre ellas, la tarifa plana), facilitando así la gestión de cobros y pagos recurrente; y el asesoramiento especializado en materia de financiación para realizar reformas o mejorar las viviendas que se complementa con nuestra oferta de productos de financiación para maximizar el aprovechamiento de estas oportunidades.

Y por supuesto, contamos también con soluciones que ayudan al administrador de fincas en la gestión del día a día de su despacho, como la Cuenta Sabadell Negocios PRO, la posibilidad de acceder a financiación para la tesorería del despacho o para mejorar los equipamientos vía renting y también servicios de gestión remota que facilitan las tareas administrativas.

¿Cómo está apoyando el banco a comunidades de propietarios y administradores de fincas en la obtención de ayudas para financiar la rehabilitación de viviendas?

Por un lado, contamos con especialistas que asesoran a los administradores de fincas en todo lo relativo a las posibilidades de financiación de proyectos de rehabilitación, que están capacitados para proporcionar orientación experta y soluciones personalizadas. Por otro lado, hemos desarrollado una serie de productos específicos para cubrir estas necesidades de financiación, en condiciones favorables y que permiten abordar, tanto pequeñas reformas como proyectos más extensos de eficiencia energética.

"Contamos también con soluciones que ayudan al administrador de fincas en la gestión del día a día de su despacho, como la Cuenta Sabadell Negocios PRO"

Estos pueden ser con destino a financiar los gastos iniciales, relativos a los primeros trámites para iniciar el proyecto de rehabilitación, cómo la obtención de licencias. Así como él propio anticipo de la subvención, sin necesidad de esperar a la recepción de las ayudas procedentes de fondos europeos o de otras subvenciones de tipo estatal.

En resumen, Banco Sabadell ofrece un apoyo integral a las comunidades de propietarios y a los administradores de fincas combinando el asesoramiento especializado en productos financieros adaptados a cada fase del proyecto y un firme compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia energética.

El ámbito de la sostenibilidad, ¿qué impacto espera que tengan los fondos en la rehabilitación de viviendas y para la mejora de las comunidades propietarios?

Los fondos europeos se prevé que tendrán un impacto significativo en España. Estos fondos están destinados a aumentar la eficiencia energética de los edificios que, a su vez, tiene múltiples beneficios:

1º La reducción del consumo de energía, que es uno de los objetivos que contribuye a la disminución de las emisiones de Co2 y los costes energéticos.

2º El incremento del valor de las viviendas, algo beneficioso tanto para los propietarios individuales como para la propia comunidad de propietarios en su conjunto.

3º El ahorro en las facturas de la luz y la calefacción y la posibilidad de deducciones fiscales significativas, contribuyen también a obtener beneficios económicos.

4º Vivir en edificios con mejores aislamientos técnicos y acústicos no solo mejora el confort, sino también la salud de los residentes que viven en un entorno mucho más saludable. Por lo tanto, también habrá beneficios en el ámbito de la salud y de la calidad de vida

5º Además, esta transición hacia edificios energéticamente más sostenibles es crucial para alcanzar los objetivos de neutralidad climática en 2050.



Sabadell Professional ha anunciado su participación en 2 proyectos de investigación de los colegios de administradores de fincas de Barcelona y Lleida y de Málaga y Melilla. ¿Por qué este apoyo tan significativo al estudio de la profesión?

Nuestro apoyo a estos proyectos de investigación refleja nuestro compromiso con el desarrollo y la evolución del sector de la administración de fincas. Desde el mismo momento en que conocimos estos proyectos no dudamos en apoyarlos. Está en el ADN de la dirección de Sabadell Professional.

Somos el Banco de los administradores de fincas y de las comunidades de propietarios. Estos estudios nos permiten identificar y anticipar las necesidades futuras del sector, nos ayuda a desarrollar soluciones más efectivas y a largo plazo, fortaleciendo también nuestra relación con los profesionales del sector y asegurando que podemos seguir respondiendo adecuadamente a sus demandas.

¿Puedo otorgar poder para pleitos en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios?

Las comunidades de propietarios carecen, como es público y notorio, de personalidad jurídica por tratarse de un colectivo o ente orgánico especial basado en intereses comunes, lo que imposibilita atribuirle la mencionada personalidad propia, distinta de la de sus miembros.

Dentro de los órganos comunitarios, la LPH y jurisprudencia que lo interpreta otorgan al presidente/a la representación de la comunidad dentro y fuera de juicio a tenor de lo dispuesto en el artículo 13º de la Ley, ostentando con carácter orgánico dicha representación.

ANTONIO NAVARRO SELFA
Abogado en ejercicio.
Profesor del master de acceso a la Abogacía Universidad de Murcia- Colegio de abogados de Cartagena en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.



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



Debemos indicar que, asimismo, la Ley de Propiedad Horizontal -LPH- también posibilita dicha **representación** al vicepresidente, también conforme al referido art. 13º de la LPH, si bien es cierto que dicha facultad solo le corresponde en supuestos muy **concretos** y tasados por la propia Ley, como son la **ausencia**, **vacante** o **imposibilidad** del presidente o presidenta.

Es cierto que el presidente/a tiene la representación de la comunidad, y dentro de sus facultades representativas se encuentra el **otorgar,** válidamente, **poder** a Procurador para actuar en el juicio, conforme al art. 13 de la LPH en relación con los arts. 6.5 y 7.6 de la LEC, y de igual manera el **vicepresidente** solo en virtud de las facultades residuales del artículo 13º de la LPH, enfermedad, vacancia o imposibilidad del presidente, así como en todo aquello que la Junta le **autorice** de forma no solo escrita , sino expresa y con interpretación restrictiva. Por tanto, en principio, solo el presidente/a o el vicepresidente/a, en los casos determinados por la Ley, pueden otorgar el poder a pleitos en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios.

Sin embargo, en la propia Ley de Propiedad Horizontal y sobre todo en la Jurisprudencia que en este caso la interpreta, podemos encontrar una **excepción** muy importante a la regla antedicha. Así, debemos tener en cuenta lo dispuesto en el art. 21.2 de la LPH del siguiente tenor literal: “ La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, **reclamar** del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son **ordinarios** como **extraordinarios**, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso **monitorio especial** aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el **titular registral**, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la Junta de Propietarios, podrá exigir, judicialmente, la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.”

> “El Administrador/a podrá exigir judicialmente, el pago de la deuda a través del procedimiento monitorio siempre que los comuneros con derecho a voto lo hubieran autorizado para llevar las reclamaciones judiciales oportunas”

Competencia del Administrador/a

Por tanto, según lo establecido en el punto 1 del ya citado artículo 21 de la LPH, el **Administrador/a** podrá exigir, judicialmente, el pago de la **deuda** a través del procedimiento monitorio siempre que los comuneros con derecho a voto hubieran **autorizado**, en su caso al administrador/a para llevar las reclamaciones judiciales oportunas, **facultándole**, además expresamente para otorgar los poderes necesarios a favor de abogados y procuradores de los tribunales, ya sea ante notario, secretario judicial o funcionario debidamente habilitado. No debemos olvidar tampoco el art. 20 f) de la LPH en cuanto corresponde al Administrador/a todas las demás atribuciones que la Junta le confiera.

Conclusión

En conclusión habrá de entenderse, y así lo hace la Jurisprudencia, que de conformidad con el art. 21.2 de la LPH que, si el Administrador/a puede ser **habilitado** para exigir judicialmente, vía **monitoria**, las cuotas de los propietarios morosos, igualmente podrá otorgar poder con tal objeto al **Procurador**, siempre y cuando la Junta lo haya habilitado para ello, y siempre reiteramos que nos hallemos dentro del ámbito del procedimiento monitorio especial del artículo 21.2 al que se circunscribe tal facultad, según la interpretación que la Jurisprudencia realiza del conjunto del articulado de la LPH referido en el presente artículo.

Así, entre otras:

AP Valencia, **Sec. 11.ª, 791/2011, de 30 de diciembre:** "El administrador está facultado para otorgar poderes a Procuradores en representación de la Comunidad al ostentar su autorización en el ámbito del procedimiento monitorio".

Audiencia Provincial Almería, 08/11/2022: "Habrá que colegir, como corolario de lo expuesto y de conformidad con el art. 21.2 de la LPH que, si el Administrador puede ser habilitado para exigir judicialmente, vía monitoria, las cuotas de los propietarios morosos, igualmente podrá otorgar poder con tal objeto al Procurador, siempre y cuando la Junta lo haya habilitado para ello".

Audiencia Provincial de Sevilla 24/01/2024: "El artículo 21.2 de la LPH permite expresamente al secretario- administrador, si así lo acordara la Junta de Propietarios, exigir judicialmente el pago de la deuda a través del procedimiento monitorio, por lo que cabe concluir que dicho profesional tiene atribuida legal y excepcionalmente la representación de la comunidad para esos procedimientos judiciales concretos, contando adicionalmente con facultad para designar Procurador cuando así resulte preciso conforme al artículo 23 LEC."

Audiencia Provincial Barcelona, 2/12/2021: "El administrador de la comunidad, autorizado por esta, puede otorgar poderes para la reclamación en proceso monitorio de las cuotas adeudadas a la comunidad"



ENTREVISTA

María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

“Tenemos que ser conscientes de que nosotros construimos esta profesión y según lo que opinemos de ella, estamos diseñando el futuro de la misma”

María del Mar Rodríguez considera que organizar el Congreso Nacional ha sido todo un reto que no se había planteado antes “por la complejidad de su organización y por la responsabilidad que conlleva realizar un buen trabajo”.

Sin duda alguna, la Junta de Gobierno ha visto recompensado su esfuerzo con las respuestas que han dado los administradores y administradoras asistentes en la Encuesta de Satisfacción cumplimentadas tras la finalización del Congreso, al que han dado la calificación de un notable alto. “Sin duda, siempre se pueden hacer mejor las cosas, pero con el resultado nos sentimos muy aliviados y respaldados”, manifiesta Rodríguez.

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

¿Se han cumplido los objetivos que se habían marcado desde el Colegio de Alicante para el Congreso?

Sin duda, el Colegio de Alicante está muy **satisfecho** por el resultado del Congreso de Alicante, por la acogida que ha tenido entre todos los Colegios de España y por los administradores y administradoras de fincas, que han venido de todos los lugares de España. Ha sido muy **participativo**. Y, tanto desde el Colegio como desde la organización, las expectativas se han cumplido.

¿Por qué cree que deben asistir los administradores y administradoras a los Congresos y Encuentros de Administradores de Fincas?

La existencia de los encuentros y los congresos, sin duda, son muy **enriquecedores** para los administradores y administradoras de toda España. No solo supone la formación, que también se les da y con muchísima **calidad** desde cada uno de sus Colegios, sino también por las relaciones y los **lazos personales** que se hacen en estos días. Hay reencuentros, conversaciones, compañerismo, y eso ayuda a que las jornadas discurran con una actitud muy positiva por parte de todos.

Se intenta que la formación, en un Congreso, sea del más alto nivel y hoy en día es muy complicado, porque tenemos muchas formaciones en el ámbito de los Colegios, pero entiendo que un Congreso debe distinguirse por una **formación diferente**. Y aunque no siempre se consigue, creemos que hay que aspirar, siempre, a que los profesionales se formen en algo novedoso e interesante. Creo que las metas que desde el Colegio de Alicante nos propusimos para este Congreso, se han cubierto con **gran satisfacción**. Y esperamos que para el propio Consejo General también haya sido un Congreso de **referencia**.

¿Qué destacaría de este Congreso a nivel profesional?

Este Congreso ha destacado por tener una imagen muy **dinámica**. El colectivo de los administradores ha interactuado mucho. Los patrocinadores se han involucrado también considerablemente. Han puesto mucha **ilusión** e **interés** en poder estar en este Congreso. Y me consta que han puesto cariño, empeño y muchas ganas



para que salga bien. Muchas empresas nos han manifestado que el resultado ha sido de su agrado.

A nivel profesional, entendemos que hay que hacer **un programa dinámico** en el que se cuente algo nuevo, siempre teniendo en cuenta que cada uno de nosotros tiene unos intereses por unos temas y no por otros. Hemos sido conscientes de que es muy difícil **acertar** con los intereses formativos de todos los compañeros y compañeras, aunque en líneas generales, pensamos que ha sido bueno.

¿Y qué destacaría a nivel personal?

Ha sido un **reto**, sin lugar a dudas. Como ya he dicho en otras ocasiones, un Congreso de estas características en la provincia de Alicante y en concreto para el Colegio, era algo que no nos lo habíamos planteado nunca, precisamente por la **complejidad** de su organización y por la responsabilidad de hacer un buen trabajo.

Nos hemos rodeado de empresas muy **profesionales**, tanto en medios audiovisuales, logística técnica, así como una empresa profundamente conocedora del ámbito de la administración de fincas y sus empresas proveedoras y, entre todas, han sabido hacer bien su

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

trabajo. La suma de todo ello ha dado como resultado un congreso especialmente **dinámico**, con tiempos muy cronometrados para que todo fuese a buen ritmo, cumpliendo la **escaleta** de tiempos razonablemente bien.

Realizamos a "posteriori" una **encuesta** de satisfacción. Nos han contestado un elevado número de administradores y administradoras y bueno, además de la generosidad que tienen los compañeros/as, sí es cierto que nos han calificado con una **nota elevada**, notable muy alto. Para nosotros el resultado de esa encuesta refrenda las impresiones, que nos llevamos a nivel personal el grupo, el staff y equipo de la **organización** del Congreso. Sabemos que siempre se puede hacer mejor, pero la verdad, es que con el resultado de la encuesta nos sentimos muy **aliviados** y respaldados.

¿Cómo ve el futuro de la profesión?

El futuro de la profesión, personalmente, lo veo **bien**. Pero tengo la percepción que hay muchos **miedos**. Miedos de muchos compañeros y compañeras que, cuando expresamos como está la profesión, tendemos más a ver las situaciones **complicadas** que a analizar aquellas cosas **buenas** que tiene. Creo que nuestro discurso sobre nuestra profesión debería cambiar, debería ser más positivo, ensalzar todo lo bueno que tiene nuestra actividad. Como colectivo profesional creo que solamente nos escuchamos a nosotros, pero si nos fuésemos a otros colectivos, estoy segura que nos encontraríamos con las mismas quejas. Pero, sinceramente, no creo que estemos tan mal. Nos falta **trazar una comunicación más positiva** de nuestra profesión. Siempre será mucho más positivo que hablar una y otra vez de las dificultades y de lo **complejo** que es aguantar la gestión de los conflictos vecinales, las juntas de propietarios, lidiar con las incidencias, las averías, etc. Creo que, si el discurso que hiciese el administrador/a de su propia profesión fuese más **constructivo**, le dara un giro al futuro de la profesión y también la valoraríamos de otra manera. En definitiva, hay que ser conscientes de que nosotros **construimos** esta profesión y según lo que opinemos de ella, estamos diseñando el **futuro** de la misma.

"Creo que nuestro discurso sobre la profesión debería cambiar, debería ser más positivo, ensalzar todo lo bueno que tiene nuestra actividad. Nos falta trazar una comunicación más positiva de nuestra profesión"

Seguro que se nos olvidan muchas cosas importantes. ¿Podría decirnos cuáles?

Simplemente comentar la percepción que tengo cuando hay un Encuentro o un Congreso. Somos un colectivo mucho más importante de lo que nosotros podamos pensar. Tenemos la sensación de que **la sociedad** nos conoce poco, pero creo que cuando nos conoce, se queda bastante **asombrada**, en un sentido muy positivo, de nuestra capacidad de gestión, de liderazgo y de resolver el trabajo y los problemas que día a día se nos presentan. Hay que seguir redoblando esfuerzos para que nos descubren y conozcan. Descubrir nuestro trabajo, enfocarlo a que seamos **visibles** en una sociedad es fundamental, como también lo es el que nosotros nos **valoremos** en justa medida y sin complejos.

Nuestro futuro

"Es de agradecer el importante esfuerzo que, por parte del Consejo General y de los Colegios Territoriales, se hace todos los días para potenciar al colectivo y creo que mientras trabajemos con buenos objetivos e ilusionados en reforzar nuestra labor, la profesión va a ir bien. Lo que sí me parece imprescindible es que hay que amoldarse a los **cambios**, ser conscientes de que las tecnologías vienen pisando muy fuerte, y que habrá que adaptarse sí o sí, igual que cualquier otra profesión. Por lo tanto, y por resumir, la veo con optimismo y con una actitud buena por parte de todos".

GOMEZ GROUP

METERING

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

GONZALO LINAGE, socio director de INVERPOINT

INVERPOINT y CGCAFE han firmado un convenio de colaboración para facilitar el relevo generacional en los despachos de administración de fincas. ¿Puede decirnos los aspectos esenciales de este convenio?

El objetivo del convenio, Programa de Relevo Generacional del CGCAFE, se concreta, esencialmente, en cuatro puntos:

- En primer lugar, que a través de Inverpoint, consultora especializada en compra venta de empresas, el Consejo ofrezca a Colegios y colegiados un servicio, unificado y profesional, que facilite el relevo generacional conservando la esencia y valores del colectivo.

- Se persigue, igualmente, que los compradores de las carteras reúnan los requisitos que, para el ejercicio de la actividad, se recogen en el Decreto 693/1968 de 1 de abril.

- La tercera premisa es que Consejo y Colegios mantengan o incrementen su base de afiliación en el contexto del proceso de relevo generacional de sus colegiados veteranos.

- Finalmente, el Programa permitirá que los colegiados accedan a un asesoramiento profesional para la transmisión de su negocio con las mejores condiciones de precio y garantías de cobro.

¿Qué servicios ofrece INVERPOINT a los profesionales colegiados?

Para lograr estos objetivos Inverpoint ofrecerá dos tipos de servicios a los colegiados:

a) Servicio "pasivo" sin honorarios profesionales:



Se centra en la resolución de consultas generales, análisis preliminar y asesoramiento para la decisión de venta o compra. Ofrece, igualmente, una orientación de precio según mercado.

b) Servicios "activos" con honorarios profesionales:

Para aquellos colegiados que, finalmente, opten por canalizar el proceso de venta o expansión a través de Inverpoint se ofrecen tres servicios "activos"; valoración, intermediación y soporte jurídico.

c) Valoración:

Valoración contable elaborada por el equipo de valoraciones de Inverpoint mediante el método de flujos de caja proyectados.

D) Intermediación:

Inverpoint ofrecerá un servicio activo de intermediación en la venta y compra de sociedades y carteras al

colegiado:

1) En los mandatos de venta el servicio se dirigirá, prioritariamente, a promover la transmisión entre colegiados ofreciendo a estos la primera oportunidad de compra. Para ello el Colegio/Colegios del entorno serán advertidos previamente para que comuniquen la oportunidad a sus colegiados quienes dispondrán de 15 días para interesarse por la operación. Solamente si tras este plazo no hubiera una oferta firme de otros colegiados o, habiendo una o varias, ninguna satisficiera al vendedor Inverpoint ampliaría el proceso de búsqueda a terceros interesados (abogados, asesores...) En cualquier caso, para que se formalizase la transmisión el tercero interesado habrá de colegiarse acreditando que reúne los requisitos del Decreto 693/1968 de 1 de abril.

2) En el mandato de compra decir que se pretende asistir al colegiado en su proceso de crecimiento inorgánico por adquisición de carteras o sociedades del sector (procesos de expansión). La búsqueda de carteras se abordará, directamente, entre colegiados y no colegiados. En este último caso se estará favoreciendo que comunidades administradas al margen de las buenas prácticas del Colegio correspondiente se beneficien del servicio de un administrador colegiado.

3) En ambos casos la intermediación incluirá la definición del objetivo estratégico del proyecto de venta o compra, documentación y desarrollo del cuaderno de venta o mandato de compra confidencial, concreción del proceso informativo y elaboración del acuerdo de confidencialidad.

Igualmente, se elaborará y ejecutará el plan de acciones individualizado para el proceso y para las búsquedas ad hoc dándose soporte en el proceso de negociación y definición de precio, forma de pago plazo y garantías de cobro.

e) Servicio jurídico. Si lo requiere el colegiado (contratos, temas mercantiles, fiscales, laborales)

¿Qué pasos deben de seguir los administradores de fincas para acceder a los servicios que ofrece Inverpoint?

Deben contactar con el consultor de Inverpoint por los medios definidos en las páginas web de cada Colegio o, en su defecto, en la web del Consejo.
Reiterando lo expuesto en estos medios:
Consultor: Gonzalo Linage Pérez
Móvil: 606752907
Email: gonzalo.linage@inverpoint.com

Según el servicio precisado, activo o pasivo, el colegiado, tras el contacto, verá resuelta su duda o se adherirá al Programa para la búsqueda activa del mejor candidato a relevarle o para que se le asista en su proceso de expansión.

También quiero indicar que la transmisión de la propia empresa es un proceso generalmente único en la vida del empresario y debe abordarse con las máximas garantías. Esto es así tanto en precio y garantías de cobro como en la selección de un relevo idóneo que absorba a clientes y empleados asumiendo como propios los valores colegiales que han guiado al colegiado en su trayectoria profesional.

> “A través de Inverpoint, consultora especializada en compra venta de empresas, el Consejo ofrezce a Colegios y colegiados un servicio, unificado y profesional, que facilite el relevo generacional conservando la esencia y valores del colectivo”

PROPIEDAD HORIZONTAL

El derecho de vuelo en los edificios constituidos en régimen de Propiedad Horizontal

Las comunidades de propietarios están, cada vez más, sujetas al cumplimiento y adaptación a la normativa, como es el caso de la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM1 de modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores que ha entrado en vigor el pasado 1 de julio. Son muchas las obras que las comunidades deben asumir y los fondos Next Generation no dan ni para todo ni para tanto, amén de la falta de subvenciones y ayudas que mitiguen el pago de dichas obras.

PATRICIA BRIONES
Asesoría Jurídica CAFMadrid
Secretaria Técnica CAFMadrid

Ante esta situación tratamos de buscar nuevos recursos que nos permitan encontrar fuentes de **financiación** que supongan un desahogo a la hora de pagar y evitar, de este modo, la sucesión de derramas.

Una de estas vías es, precisamente, la **venta del derecho de vuelo del edificio** que permita a su adquirente, siempre y cuando no se haya superado el volumen máximo de edificabilidad y sea posible conforme a la normativa urbanística, **construir nuevas plantas** obteniendo, posteriormente con su venta, una gran rentabilidad.

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

AAFH HOMOLOGADA IDS

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



Antes de comenzar los trámites para su venta, deberá **verificarse** si el promotor se reservó esta facultad en el título constitutivo y si se cumplieron los requisitos para ello, dado que puede condicionar que esta facultad pueda o no ejercitarse y, en consecuencia, la **viabilidad** de la comunidad de disponer del vuelo para proceder a su venta.

Si el promotor no se reservó esta facultad o no puede ejecutarse por no cumplir con los requisitos a los que más adelante haré referencia, antes de proceder a la adopción del acuerdo, es importante que se lleve a cabo un **estudio jurídico** y **técnico** en el que se concrete si es viable la construcción sobre el vuelo del edificio, el tipo de construcción, el plazo para la ejecución del derecho de vuelo y la determinación del precio, que podrá consistir, o bien en una contraprestación económica o bien en el pago en especie, como puede ser que el futuro comprador asuma la ejecución de unas obras derivadas de la ITE del edificio o la instalación de un ascensor.

¿En qué consiste el derecho de vuelo?

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 29 de agosto de 2023, define el derecho de vuelo como "(...) un derecho real en cosa ajena con vocación de ser un derecho perpetuo, que nace limitado para convertirse en una cotitularidad dominical. Su origen es una comunidad inicial que culmina necesariamente en un régimen de propiedad horizontal (...)".

> "Para la constitución del derecho de vuelo, ha de determinarse el número de plantas, plazo de ejercicio, cuotas de nuevos elementos y demás requisitos exigidos"

Según el artículo 16.2 del **Reglamento Hipotecario**, es el "derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero".

Teniendo en cuenta el citado artículo, podemos distinguir dos clases del **derecho de vuelo**:

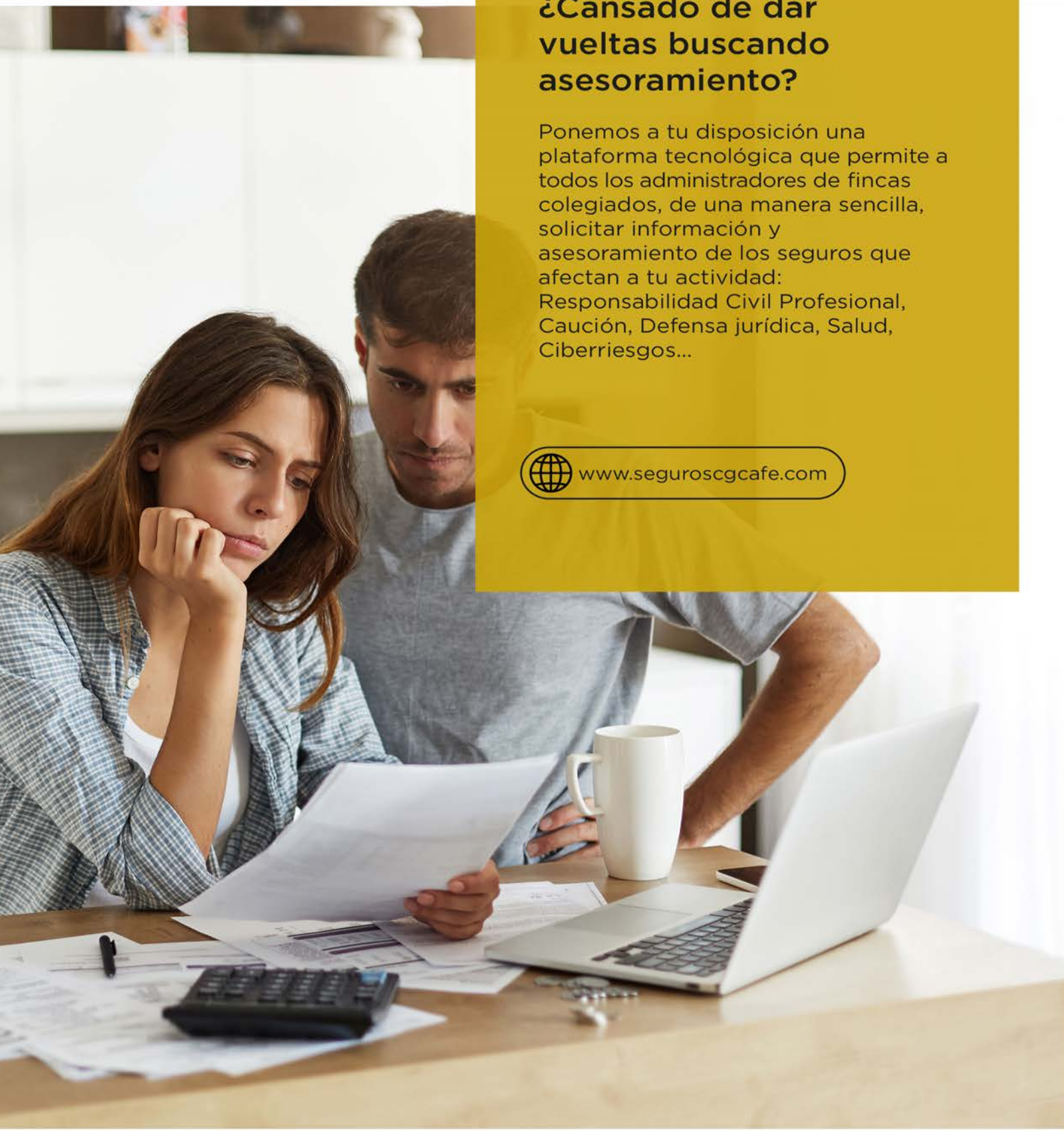
- Por un lado, el derecho a edificar sobre lo ya **construido** creando nuevas plantas, lo que se conoce como **sobre-edificación**.

-Por otro lado, el derecho a edificar **debajo del suelo del edificio,** lo que se conoce como **sub-edificación**.

Este derecho será **inscribible** y en la inscripción se hará constar:

a) Las **cuotas** que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.
b) Las **normas** de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

Aunque el citado artículo no lo regula expresamente, la **Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Públi-**



ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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

www.seguroscgcafe.com

Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK! FINCA SEGURA

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS

ca ha señalado, en varias de las resoluciones dictadas sobre este asunto -Resoluciones del 29 de abril de 1999, 26 de noviembre de 2000 y 26 de julio de 2023- que, junto a los requisitos exigidos en el Art. 16.2 del RH, conforme al principio de determinación, para proceder a su **inscripción** en el Registro de la Propiedad será necesario que se pacte un plazo máximo para ejercitar el derecho, transcurrido el cual, sino se hubiera ejercitado, el mismo quedará extinguido.

En consecuencia, en virtud del principio de especialidad, para la constitución del derecho de vuelo, ha de determinarse el **número de plantas**, plazo de ejercicio, cuotas de nuevos elementos, y demás requisitos exigidos, como se ha mencionado.

¿Cuáles son las características del derecho de vuelo?

La Dirección General, en la Resolución dictada el 11 de febrero de 2015, señala como tales las siguientes:

- Es un **derecho real** en cosa ajena con vocación de ser un **derecho perpetuo**, que nace limitado para convertirse en una cotitularidad dominical. Su origen es una comunidad inicial que culmina, necesariamente, en un régimen de propiedad horizontal.

- Es un **derecho** que no puede pertenecer al propietario del suelo, de lo contrario nos encontraríamos con una simple facultad del dominio. Por tanto, el **derecho de vuelo** sólo puede nacer por transmisión a un tercero o por reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él.

- Es un derecho que si afecta a un edificio en régimen de propiedad horizontal su ejercicio comporta, necesariamente, una **modificación del título constitutivo**.

Elemento común del edificio

El artículo 396 del Código Civil, dentro de la enumeración "númerus apertus" que realiza de los elementos comunes del edificio, incluye precisamente el vuelo.

> "Para poder transmitir este derecho y proceder a su venta, será necesario acordar, previamente, su desafectación y disposición del derecho de vuelo, dado su carácter de elemento común"

Según **sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1992**, "cuando se trata de un edificio sometido al régimen de propiedad normativa específica de esa forma especial de propiedad, como es el caso de la propiedad horizontal y, precisamente, con arreglo a ello, el vuelo es un elemento común de todo el edificio (...).

Asimismo, el **Alto Tribunal en sentencia del 14 de octubre de 1991** afirma que" (...) En otras ocasiones, no se considera el vuelo como derecho (de levantar o de edificar) sino como término equivalente a espacio que existe sobre el edificio ya construido y constituido en régimen de propiedad horizontal considerando como elemento común la cubierta del inmueble sobre la que se proyecta el vuelo del mismo (...)".

Como he señalado con anterioridad, es habitual que este derecho se encuentre reconocido en el mismo **título constitutivo** o en los **estatutos** de la comunidad a favor del promotor, como propietario único del edificio, al constituirlo en régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a la validez de este tipo de cláusulas que reservan este derecho en favor del promotor o dueño único del edificio antes de proceder a la venta de las distintas fincas que lo componen, existe **disparidad de criterios** entre las resoluciones dictadas al efecto, tanto por el Tribunal Supremo como por la Dirección General de Seguridad y Fe Pública.

Según **Resolución del 26 de julio de 2023**_del citado Centro Directivo, el derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo. De lo contrario, se trataría de

una simple facultad del dominio. Por tanto, el **derecho de vuelo** sólo puede nacer por transmisión a un **tercero** o por su reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él.

Por otro lado, es reseñable **la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999,** que dejó "sin efecto" lo previsto en el art. 16.2 del RH al considerar que "la reserva por el promotor del derecho de vuelo en el título constitutivo de la propiedad horizontal vulnera el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal lo que exige para la disposición del derecho de vuelo el acuerdo unánime de todos los propietarios (...)".

Sin embargo, con posterioridad el **Alto Tribunal, en sentencia del 27 de mayo de 2009,** admite la posibilidad de reserva del derecho de vuelo frente a **terceros** cuando figure inscrito en el **Registro de la Propiedad** y haga referencia al número de construcciones, así como el plazo para el ejercicio del derecho de vuelo: "La naturaleza misma del derecho, limitativo del dominio, consistente en la facultad de levantar nuevas construcciones en el edificio, excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad. La actuación unilateral del Promotor o del propietario único o los pactos acerca del modo de construir, duración y demás requisitos que impone el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario forman el contenido real del derecho, por lo que tienen eficacia frente a terceros, que deben tener conocimiento de la exacta determinación de su naturaleza y extensión que, por otra parte, se inscribe en el Registro de la Propiedad, cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales(...).

Fijación de las cuotas

En la medida en que los elementos esenciales configuradores del derecho real de vuelo, tales como el plazo para su ejercicio, o los criterios de **fijación de las cuotas** que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes de la propiedad horizontal, no resultaron previamente determinados en el título constitutivo ni, por tanto, **inscritos**, será necesario que el ejercicio de tal derecho cuente con la conformidad de los propietarios que integran la comunidad (...)".

> "Al suponer una modificación de las reglas contendidas en el título constitutivo, para ello será necesario que la comunidad adopte un acuerdo por unanimidad"

Por otro lado, si en el **título constitutivo** no figura esta reserva y la comunidad recibe una oferta para poder adquirirlo por parte de otro propietario -generalmente el de la última planta- o un tercero ajeno a la comunidad, para poder **transmitir** este derecho y proceder a su venta, será necesario acordar previamente su **desafectación** y disposición del derecho de vuelo, dado su carácter de elemento común.

A este respecto, es importante tener presente lo previsto en el **art. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal** que señala lo siguiente: "En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

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

b) **La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.**

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo (...).

Por ello, al suponer una **modificación** de las reglas contendidas en el título constitutivo, de conformidad con lo previsto en el art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, para ello será necesario que la comunidad adopte un acuerdo por **unanimidad**

El cómputo de las abstenciones en las juntas de propietarios

En las juntas de propietarios, los votos deben contabilizarse por propietarios y por cuotas de participación. No todos los propietarios tienen las mismas cuotas de participación y, por ello, los votos deben tener en cuenta la cuota de participación del propietario que ha votado en un sentido o en otro.

Así, por ejemplo, un resultado de cinco votos a favor y cuatro en contra, no supone, en todo caso, que el acuerdo haya sido aprobado por mayoría simple. Y ello, por cuanto los cuatro propietarios que han votado en contra pueden sumar unas cuotas de participación superiores a los cinco que han votado a favor.

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

Imaginemos que los dos propietarios de los locales han votado en contra, y que sus coeficientes de propiedad son muy superiores a los de los pisos. Pues bien, en este supuesto, el acuerdo no se ha alcanzado, puesto que no se ha obtenido la **doble mayoría** de propietarios y cuotas de propiedad.

La primera conclusión, para la correcta contabilización del resultado de una votación, es que no sirve el cómputo "**por la mano alzada**". Con la contabilización de las "manos alzadas" a favor o en contra, no podemos contabilizar las cuotas de propiedad que han votado a favor o en contra.

La recomendación de este autor es la que la contabilización de los votos a favor, en contra, y las abstenciones, se haga **nominalmente y uno a uno.** Es decir, que, con la lista de propietarios y cuotas de propiedad, se pregunte, nominalmente, a cada propietario, el sentido de su voto: a favor, en contra, o la abstención, y se anote su decisión en dicha lista.

Tras la interpelación nominal a los asistentes del sentido de su voto, debe contabilizarse, tranquila y pausadamente, la suma de los votos a favor y las cuotas de propiedad; la suma de los votos en contra y las cuotas de propiedad; y las abstenciones.

Por tanto, si la Junta debe suspenderse unos minutos, por el bien del recuento, de la suma y de su repaso por parte del/a Administrador/a, serán unos minutos bien destinados, para el correcto cumplimiento de las **obligaciones** derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal, que impone la doble mayoría de propietarios y cuotas.

Las abstenciones en las Juntas

El cálculo de propietarios y cuotas se complica con las **abstenciones**. Es decir, del voto de los propietarios que no votan ni a favor ni en contra, sino que se abstienen expresamente.

No existe en la LPH ninguna previsión de cómo deben **contabilizarse** las abstenciones. La jurisprudencia de los Tribunales ha ido cambiando su criterio y las abstenciones se han ido contabilizando de distinta forma.

Plan Remica

Hybrid Plus

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

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

¿Me quieres?

SÍ *a una instalación nueva* ***sin derramas***

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

SÍ *a la* ***energía renovable***

SÍ *a la* ***calefacción 24 horas***

SÍ *a* ***reducir emisiones*** *de* CO_2



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS

remica
91 396 03 03
remica.es



> "No existe en la LPH ninguna previsión de cómo deben contabilizarse las abstenciones. La jurisprudencia de los Tribunales ha ido cambiando su criterio y las abstenciones se han ido contabilizando de distinta forma"

En un primer momento, la jurisprudencia entendía que debían **sumarse a la mayoría.** Si seguimos con los ejemplos descritos, si se obtienen diez votos a favor, ocho en contra y tres abstenciones, la jurisprudencia entendía que las tres abstenciones se sumaban a los diez votos a favor, por tanto, el recuento ya era más favorable: trece votos a favor y ocho en contra.

Así pues, las abstenciones apoyaban a la mayoría de propietarios. También para el caso de que hubiera resultado que la mayoría hubiera votado en contra. Es decir, no se sumaban a los votos a favor, sino a la **mayoría de votos.** Si la mayoría había votado en contra, las abstenciones se sumaban a la mayoría y, por tanto, a los votos en contra.

Pero esta "suma a la mayoría", era una **interpretación extensiva** de la LPH. Realmente, no era una interpretación, sino que se estaba regulando la solución a una **laguna legal**, en un sentido concreto.

Tras esta primera interpretación, la jurisprudencia se decantó **por no sumarlos a la mayoría**, y no contabilizarlos, al entender que no se fijaba en la norma esta solución. La segunda solución pasaba por **no contabilizarlos**, ni en un sentido, ni en otro. Así, obtener diez votos a favor, ocho en contra y tres abstenciones, significa que se alcanza **la mayoría simple** por diez votos frente a ocho, pero hay que sumar las cuotas de participación de los diez propietarios para comprobar que son superiores a las cuotas de los ocho propietarios que votaron en contra. Las **tres abstenciones** no alteran el resultado, por cuanto no se suman a ningún resultado.
Así pues, en el recuento y suma pausada y calmosa preceptiva, no debían contabilizarse las abstenciones, por lo que se hace más sencilla dicha operación matemática.

Las abstenciones deben contabilizarse como asistentes

Pero esta **segunda interpretación** supone que las abstenciones se equiparan a no haber votado. Es decir, quien se abstiene, es como si hubiera abandonado la Junta antes de someter a votación ese acuerdo. Y ello no es así.

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

Ciertamente, las abstenciones son un voto. Son un voto en un sentido, ni a favor ni en contra, pero son un voto.

Y ello es lo que entiende un nuevo sector jurisprudencial, encabezado por la **AP de Cantabria, Secc 4ª, en su Sentencia de 14 de noviembre de 2022** -Sentencia 857/2022, Recurso 175/2022, SP/SENT/1168445-. Para esta Sala, cuyo criterio **compartimos** y felicitamos por ser el más acorde con los preceptos legales, ya que la LPH no permite excluir a los comuneros asistentes que se abstienen, para configurar un cuórum limitado por quienes votan a favor o en contra.

Esa Sala fija su doctrina en relación al cómputo de los copropietarios que se **abstienen**, y para ella, la cuestión principal que se plantea es la relativa a la **incidencia** que tiene en la **adopción** de decisiones que requieren para su aprobación una **mayoría simple**, la presencia de propietarios que se abstienen.

Ya reconoce esa Sala que, sobre la significación y valor de las abstenciones en orden a la obtención del cuórum necesario para la aprobación de los acuerdos en las juntas de propietarios de edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal, el art. 17 LPH **no aclara** cómo se deben computar las **abstenciones**, pero una interpretación literal de la norma no permite excluir a los que se abstienen para configurar un cuórum limitado por quienes votan a favor o en contra.

El art. 17.1 LPH cuando dispone que: "En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes" está estableciendo dos requisitos cumulativos para la adopción válida de esos acuerdos, a saber: 1º) mayoría de los asistentes y 2º) mitad de las cuotas de los presentes.

Reconoce esa Sala que la interpretación del art. 17.1 LPH ha generado una **diversidad de criterios** en las diferentes Audiencias Provinciales respecto de si las abstenciones han de ser o no tenidas en cuenta a efectos de cómputo de voto o coeficientes, y, en su caso, si las abstenciones han de sumarse a los votos de la mayoría positiva, pero el criterio de este tribunal encuentra sus antecedentes en la sentencia de esta audiencia de 22 de abril de 2009 (ROJ: SAP S 427/2009) según la cual: "El comunero presente en el acto de la votación debe ser considerado, sin duda, a los efectos del cómputo del quórum y de las mayorías necesarias".

> "La primera conclusión es que no sirve el cómputo "por la mano alzada". La recomendación de este autor es que la contabilización de los votos a favor, en contra, y las abstenciones, se haga nominalmente y uno a uno"

Es decir, no puede quedar **excluido** como si se hubiera ausentado de la Junta. En definitiva, para esa Sala, el propietario que se abstiene, **vota**. Y como tal debe ser contabilizado como propietario, que ni vota a favor ni vota en contra, pero que vota.

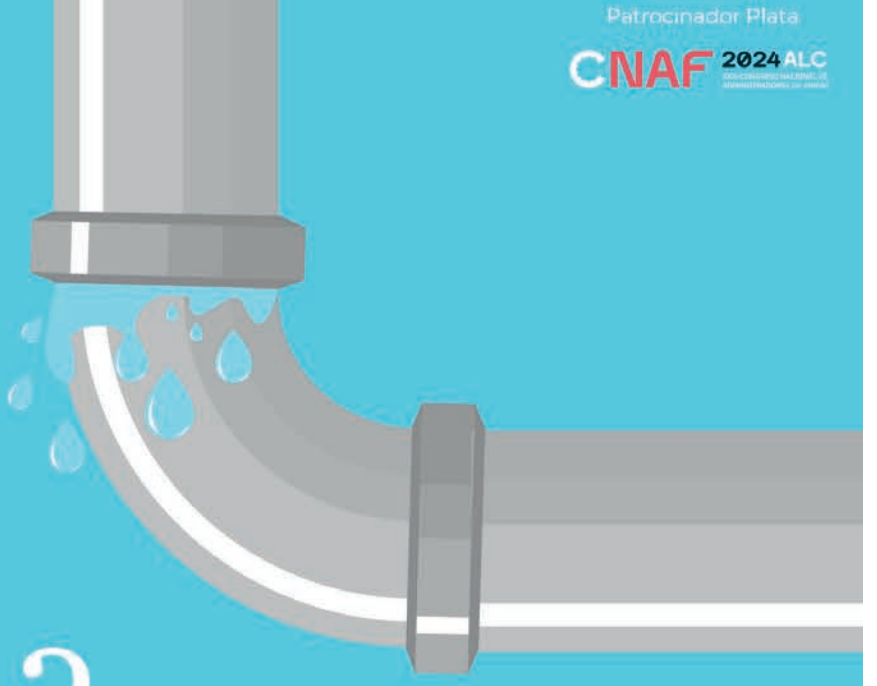
Abstención: Se vota

Refiere esa Sala que se ha mantenido también por **la SAP de Gran Canaria de 20 de marzo de 2019 (ROJ: SAP GC 317/2019)** en los siguientes términos: "No es que haya de computarse las abstenciones como votos negativos o como votos positivos, sino simplemente han de computarse como -votos- teniendo en cuenta su correspondiente cuota de participación", sin que tampoco, considera la AP de Cantabria, haya de entenderse que no votan - esto es, como si hubieran abandonado la votación en relación al acuerdo -

Para esta Jurisprudencia, que aplaudimos y premiamos como la más acertada, los que se abstienen ejercen su voto, que no es ni a favor ni en contra, pero, al fin y al cabo, es -voto- -de hecho, pueden salvarlo para, en su caso, impugnar el acuerdo en los términos previstos en el art. 18.2 LPH).

Si aplicamos esta doctrina jurisprudencial al ejemplo que hemos utilizado, de diez votos a favor, ocho en contra y

Patrocinador Plata
CNAF 2024 ALC



¿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.

> "Cualquier solución legal será mejor que la situación actual, donde existe una gran duda en la que se encuentran los Administradores/as en una cuestión tan básica, como el recuento de los votos en las Juntas de propietarios y la contabilización de las abstenciones"

tres abstenciones, significa que no se alcanza la **mayoría simple**, ya que son diez votos a favor frente a veintiún propietarios asistentes. Es decir, diez votos a favor ya no son ni la mayoría de propietarios, por cuanto once propietarios han votado de forma distinta: de ellos ocho en contra y tres abstenciones. Y Ya no se haría necesario el recuento pausado y calmoso de las cuotas de propiedad, ya que no se alcanzaría ni la mayoría de propietarios.

La diferencia pues, es **trascendental**, ya que el acuerdo, con esta doctrina jurisprudencial, **no se alcanza por la mayoría de propietarios**, cuando con el criterio anterior, o bien se alcanzaba sobradamente -cuando las abstenciones se sumaban a los votos a favor-, o bien dependiendo del cómputo de las cuotas de propiedad -cuando no se contabilizaban-.

Ahora bien, son **votos a considerar**, ya que no se han marchado antes de la votación, bien al contrario, han asistido, han participado de las deliberaciones, pero han votado en un sentido neutro: se abstienen y su abstención tiene efectos, ya que puede evitar que el acuerdo se alcance o adopte, si los que votan a favor no suman más propietarios y cuotas que los que votan en contra o se abstienen.

En el supuesto de la **SAP, Sec 4ª de Cantabria**, la Sala confirma la decisión del juez a quo de que "...el acuerdo de nombramiento de administrador no fue válidamente aprobado. Los presentes eran 30 comuneros con un porcentaje de participación del 41,72%, luego la mayoría necesaria para adoptar un acuerdo como ese, venía determinada por, al menos, 16 propietarios con un 20,87% de cuota, no alcanzándose esos mínimos necesarios para su validez pues el acuerdo adoptado fue votado favorablemente por sólo 15 asistentes, que representaban un 18,35% de participación. ..."

Ahora bien, resulta trascendente la consideración de esta Sala, al fijar las costas de la apelación: "....Costas de la alzada. Dudas de derecho. Concurren en el caso, como consecuencia de las diversas interpretaciones que los tribunales hacen del art. 17.1 LPH serias dudas jurídicas, que, al amparo del art. 398 en relación con el 394 LEC, justifican que, pese a desestimarse todas las pretensiones de este recurso de apelación, no se impongan las costas de esta alzada a ninguno de los litigantes....."

La solución normativa

Lo que precisamos es una reforma de la LPH en la que, expresamente, se resuelva esta situación.

Como ha hecho el **Libro V del Código Civil de Catalunya**, que establece expresamente, en su artículo 553-24, que el voto de las personas que se **abstienen** se computan en el mismo sentido que el de la **mayoría** alcanzada. Es decir, la primera interpretación de la jurisprudencia.

Pero la previsión que pueda acabar regulando la reforma de la LPH puede ser cualquiera de las tres interpretaciones que la jurisprudencia ha utilizado, no tiene por qué ser la misma que en Catalunya. Así, la LPH puede optar, por **sumar** las abstenciones a la mayoría, o **no contabilizarlas**, o bien **contabilizarlas** de la forma que establece la SAP de Cantabria y análogas: contabilizar como votos, pero ni en sentido favorable o desfavorable al acuerdo.

Sin duda, la reforma de la LPH, de la que tanto se está hablando y que puede llegar a ser una realidad, debe solucionar esta cuestión, para evitar seguir con estos pronunciamientos jurisprudenciales tan **dispares** y **antagónicos.** Pero, como hemos dicho, cualquier solución legal será mejor que la situación actual, donde existe una gran duda en la que se encuentran los/as **Administradores/as** en una cuestión tan básica, como el recuento de los votos en las Juntas de propietarios y la contabilización de las abstenciones

ESPECIAL



¿Cómo puede un presidente/a ejercitar acciones civiles en beneficio de la Comunidad de Propietarios?

Las cuestiones atinentes a la Propiedad Horizontal son una de las materias que generar más conflictividad entre ciudadanos y que producen más disputas, aunque no lleguen todos los conflictos a los órganos judiciales. De suyo, la problemática vecinal en el régimen de la Propiedad Horizontal es lo que más casuística, y que hemos intentado aclarar en la Guía práctica para juristas, vecinos y presidentes de comunidades de propietarios que hemos elaborado para resolver las lagunas que existen en esta materia. Y es que con una Ley del año 1960 resulta increíble que todavía se sigan regulando los conflictos entre ciudadanos en materia de comunidades de propietarios por un total de 24 artículos, lo que resulta inadecuado e insuficiente para la alta conflictividad vecinal.

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado Tribunal Supremo. Doctor en Derecho

Aval de la junta de propietarios

Ahora bien, sí la comunidad quiere ejercitar acciones civiles contra un comunero, es preciso tener en cuenta que el presidente/a de la comunidad debe tener el **aval** de la Junta para poder actuar judicialmente en representación de la comunidad mediante un acuerdo alcanzado por **mayoría simple** de presentes del art. 17.7 LPH, que le habilite para el ejercicio de una acción civil con respecto a un tema que se haya incluido en el orden del día, y respecto al que se acuerde al presidente/a autorizarle para ejercitar la acción civil, pudiendo en la misma junta, incluso designar el **letrado** y **procurador** que actúen, o facultando libremente al presidente/a que lo seleccione, aunque generalmente las comunidades ya suelen trabajar con un equipo jurídico fijo especialista en propiedad horizontal, que son los que llevan los temas jurídicos y judiciales en esta materia tan casuística.

Lo importante, a los efectos que ahora nos interesan, es señalar que, aunque el presidente/a sea el **representante legal** de la comunidad según el art. 13 LPH, ello no quiere decir que pueda actuar al margen de la decisión soberana de la Junta de Propietarios y actuar y accionar contra quien lo desee, sino que la decisión de **demandar** a alguien, sea comunero de la comunidad, o un tercero a la misma necesita la autorización de la Junta, y, por ello, el cauce es doble:

1.- Llevar el tema a la Junta en cuanto a la infracción o **incumplimiento** de comunero o tercero ante la comunidad.

2.-Incluir la opción de **aprobar** que respecto de ello se ejerciten acciones judiciales facultando al presidente/a para ello.

Con ello, como hemos señalado, el hecho de que el presidente/a de la comunidad sea el representante legal no le da un poder omnímodo para **actuar unilateralmente** en la Comunidad de Propietarios, porque es esta la que le habilita para ejercer acciones civiles contra comuneros o terceros.

El presidente/a no puede, en consecuencia, realizar actuaciones unilaterales demandando sin la **validación de la Junta de Propietarios**. Sin embargo, veremos que existen circunstancias **muy restrictivas** que pueden convalidar la actuación en algunos aspectos concretos, pero la regla general es que la Junta de Propietarios es la que tiene que autorizar no solamente el ejercicio de las acciones civiles correspondientes, sino que lo sea contra un propietario o tercero ajeno a la comunidad y, también, con respecto a la cuestión objeto de la acción civil que se va a ejercitar con lo cual, son ambas cuestiones relativas a la autorización de **contra quién y de qué** se va a ejercer la acción civil, lo que tiene que tener el refrendo de la Junta de Propietarios por el quórum de mayoría simple de presentes **sin voto presunto del ausente**.

Acuerdo de junta de propietarios

¿Es preciso acuerdo de Junta para ejercer una reconvención? -ATS de 2 de marzo de 2022-

La legitimación pasiva para contestar y la activa para reconvenir son facetas de una misma posición jurídica, en sí misma considerada y en razón del título controvertido. Resulta indudable que mientras que es preciso el acuerdo de la Junta para que el presidente/a de la comunidad pueda ejercer acciones judiciales, sin embargo, no ocurre lo mismo cuando se trata de que el presidente/a de la comunidad tenga que **contestar una demanda** presentada por un tercero, o por un **comunero** frente a la Comunidad de Propietarios. Y esto resulta indudable,

"Si la comunidad quiere ejercitar acciones civiles contra un comunero, es preciso tener en cuenta que el presidente/a debe tener el aval de la Junta para poder actuar, judicialmente, en representación de la comunidad"



porque existe un plazo concreto para la contestación de la demanda que impediría la convocatoria de la Junta sin la necesidad de que la misma apruebe la contestación a la demanda presentada, lo que se entiende lógico y razonable que sea el presidente el que elija al **abogado** y **procurador** que van a contestar la demanda por la Comunidad de Propietarios, asumiendo el letrado/a el planteamiento en la contestación sin necesidad de que la Junta lo **avale**, ya que se trata de una mera cuestión jurídica sobre la que la Junta de Propietarios no puede entrar a argumentar, puesto que se trata de un componente jurídico de análisis respecto a la acción civil ejercitada sobre la que la Comunidad de Propietarios no puede entrar a debatir, al tratarse de un punto de vista estrictamente jurídico sin exigencia de la **aprobación** de la Junta de Propietarios para la contestación de la demanda.

"No hace falta acuerdo de Junta para que el presidente/a interponga un recurso contencioso-administrativo contra un acuerdo administrativo"

Incluso el presidente/a, ante estas situaciones de plazos concretos para contestar la demanda, cabría admitir que, si el letrado le comunicara que sería factible un **allanamiento a la demanda** presentada por tener razón en este caso el demandante, sería posible que el presidente/a ejerciera sus funciones y **aprobara** la actuación procesal del allanamiento sin que la Junta lo ratifique, habida cuenta que es distinto el régimen de la acción civil como ejercicio frente a tercero o comunero, que la contestación de la demanda realizada por el presidente/a de la comunidad.

Acciones civiles

¿Es preciso acuerdo de la Junta autorizando para ejercer acciones civiles?

Como considera el **Tribunal Supremo -Sala de lo Civil-, sección 1ª, en su sentencia de 24 de junio de 2016, nº 422/2016**, dictada en el recurso 458/2014:
"... aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de **acción de cesación de actividades prohibidas** por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2 LPH) y de reclamación de **cuotas impagadas** (art. 21 LPH), esta sala ha entendido que no resulta razonable

"Ante situaciones de plazos concretos para contestar la demanda, sería posible que el presidente/a de la comunidad ejerciera sus funciones y aprobara la actuación procesal del allanamiento sin que la junta lo ratifique"

sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir **unilateralmente** sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida precisamente "la realización de **obras en elementos privativos** de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes". Es decir, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconozca al presidente de la Comunidad de Propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado que "esto no significa que esté **legitimado** para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias" (sentencia 659/2013, de 19 de febrero, citada por la más reciente 622/2015, de 5 de noviembre).

Acuerdo administrativo

No hace falta acuerdo de Junta para que el presidente/a interponga un recurso contencioso-administrativo contra un acuerdo administrativo.

Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 788/2023 de 13 jun. 2023, Rec. 255/2022:

"A las comunidades de propietarios no les es exigible la acreditación a que se refiere el art. 45.2.d) de la LJCA; -acreditación del acuerdo de junta autorizando el recurso en este caso-; basta, pues, la **representatividad** del presidente de la comunidad al que se le otorga - ficticiamente- *ex lege* la facultad de representar a la comunidad. Este artículo (...) se refiere a las personas jurídicas, debiendo significarse que las comunidades de propietarios **carecen de personalidad jurídica**, sin embargo, pueden ser partes conforme a la LEC, " Podrán ser parte en los procesos civiles: 5º Las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte", entre las que se encuentran las comunidades de propietarios.

"...Si la finalidad del art. 45.2.d) es constatar que la persona jurídica ha solicitado la tutela judicial efectiva, y que dicha decisión la ha tomado el órgano que tiene atribuido tal facultad para la válida constitución de la relación jurídico procesal, asegurando que el litigio es querido, no cabe trasladar este esquema a una Comunidad de Propietarios cuando nada prevé la ley y cuando sus acuerdos en previsión de autorización previa para inicio de la vía judicial por el Presidente no producen efectos de cara a terceros.

La Comunidad de Propietarios, sin perjuicio de sus singularidades antes comentadas y que se reflejan en la LPH, carece de personalidad jurídica, y en teoría, conforme a los postulados jurídicos configuradores de esta figura y su naturaleza, el Presidente, en todo caso, **representaría a cada uno de los copropietarios**, no a una entidad que carece de personalidad jurídica, sin embargo es la propia Ley la que establece que el cargo de Presidente conlleva la **representación legal** de la comunidad de propietarios en los términos que antes se han dicho, por lo que a falta de una disposición o norma estatutaria en contrario, es el Presidente el que además de corresponderle la gestión y administración cotidiana de la comunidad y ejecutar sus acuerdos, representa a esta en las relaciones externas, por lo que no debe existir reparo jurídico para considerar que la decisión de emprender acciones judiciales en sede contencioso administrativa al mismo corresponde cuando la interesada es la propia comunidad de propietarios a la que representa".

En definitiva, como la jurisprudencia indica, en el ejercicio de las **acciones judiciales** en vía contencioso ad-

COLMADWIN ES AHORA

CMW



CMW
DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

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.

¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!

cmw.app
91 591 96 70

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador Fincas Colegiado

ministrativa, no le es de aplicación las previsiones del art. 42.2.d) de la LJCA a las comunidades de propietarios, que no tienen la consideración de personas jurídicas, estando habilitado el Presidente de la Comunidad de Propietarios que ostenta su representación que le es suficiente para legitimarle en las acciones emprendidas en este orden, por así no sólo exigirlo la interpretación más acorde con el principio de tutela judicial efectiva, sino también por favorecer de mejor forma el mandato constitucional del control de la actividad administrativa por parte de los órganos jurisdiccionales."

Falta de acreditación

Flexibilidad en la exigencia del acuerdo previo de la Junta al ejercicio de la acción civil.

La falta de acreditación de la representación por el acuerdo de junta es **subsanable** mediante ratificación de los interesados en el juzgado de que de alguna manera le habían autorizado a demandar, aunque no lo acordara la Junta.

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 543/2018 de 3 oct. 2018, Rec. 521/2016

"No estamos ante un problema de legitimación, sino de acreditación de la representación. Como ya dijo la sentencia de esta sala 52/2017, de 27 de enero , parte actora es la comunidad de propietarios (art. 6.1.5.º LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación de los gastos por obras de restauración de la fachada aprobados por la junta (art. 10 LEC). Lo que pasa es que, al carecer de capacidad procesal, la comunidad ha de ser **representada** por su presidente (art. 7.6 LEC y art. 13.3 LPH) que, como establece el art. 13.2 LPH , debe ser nombrado entre los propietarios.

La falta de **acreditación** de la representación, como dijo la citada sentencia 52/2017, de 27 de enero, es **subsanable** mediante ratificación de los interesados, como sucedió en el presente caso, en el que, como declara la Audiencia, «en contra de lo que se viene sosteniendo por los demandados, se aprecia que al interponer la demanda el Sr. Presidente D. Horacio contaba con autorización de sus vecinos para demandar a los propietarios

"En los casos en que un comunero se sienta perjudicado por la actividad molesta de un propietario, podrá dirigirse al presidente de la comunidad y, en el caso de que no conteste, se entenderá legitimado el comunero para ejercer él mismo la acción de cesación frente al infractor"

renuentes en el **pago** de las obras de restauración integral de la fachada, autorización que todos los testigos que declararon en el juicio vinieron a ratificar".

Actividades molestas

Ejercicio por un comunero de la acción por actividades molestas frente a otro vecino que ejerza actividad molesta.

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 321/2016 de 18 May. 2016, Rec. 1131/2014

Cualquier comunero puede ejercer acciones judiciales en defensa de la comunidad.

"Ya las sentencias del 9 febrero 1991, 28 octubre 1991 y 15 julio 1992 dijeron que cualquiera de los dueños está legitimado procesalmente para ejercitar acciones en **beneficio** de todos los comuneros. Esta última dice literalmente:

«No es preciso que los copropietarios sometan, previamente al ejercicio de las acciones que les correspondan, la cuestión a la junta de propietarios, pues ningún precepto lo establece así y no puede imponérseles tal limitación, cuanto más cuando ningún perjuicio puede seguirse a la comunidad de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios».

Lo cual es reiterado por la sentencia de 14 octubre 2004. Asimismo, la más reciente de 30 octubre 2014 insiste en esta doctrina y dice:

«En cuanto a la discusión sobre la legitimación de la demandante para sostener la acción, la Audiencia recuerda la doctrina jurisprudencial favorable a la posibilidad de que cualquier comunero pueda ejercitar acciones en beneficio común y pone de manifiesto que ningún copropietario, con la excepción de la demandada, consta que se haya opuesto a la pretensión formulada por la demandante»

Incluso el **Tribunal Constitucional en su sentencia 115/1999, de 14 junio**, comparte esta doctrina al decir: «Cada **propietario**, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está **legitimado** para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada "propiedad separada" (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar **facultado**, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar».

La mencionada sentencia de 30 octubre de 2014, con cita de numerosas sentencias anteriores, resume la doctrina jurisprudencial, como complemento del ordenamiento jurídico, como se ha dicho anteriormente, en estos términos:

«Cualquiera de los **comuneros** puede comparecer en **juicio** y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981 , 5 de febrero de 1983 , 18 de diciembre de 1985 , 17 de abril de 1990 , 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997).

Actuación del presidente/a de la comunidad

El problema que aquí se presenta **es si esta jurisprudencia,** que es clara e incluso el Tribunal Constitucional lo deduce de la **tutela judicial efectiva,** es aplicable en el caso que plantea el artículo 7. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal que contempla la actuación del **presidente/a** de la comunidad.

Pero éste no lo impone como exclusivo y excluyente. Así, si el **presidente** o la **Junta de Propietarios** no toma ninguna iniciativa, el propietario individual que sufre en su persona o familia las **actividades ilícitas** de un copropietario y tras los requerimientos oportunos -como en el caso presente- no puede quedar **indefenso** y privado de la defensa judicial efectiva, por lo cual tiene la acción de cesación que contempla dicha norma y ante la **inactividad** del presidente/a o de la Junta -o de ambos- está legitimado para ejercer esta acción en interés propio -no en el de la comunidad- y en defensa de su derecho, que no ha ejercido la comunidad.

En esta sentencia, como no podía ser menos, se reitera la doctrina jurisprudencial. Así, en el presente caso, en que la demandada recurrente recibió dos requerimientos para que **cesara** sus actividades molestas y un propietario interpuso demanda para que se ordenara judicialmente la cesación de las mismas, habiéndose declarado en la instancia realiza de las mismas, procede, conforme al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, mantener dichas sentencias de instancia y confirmar la recurrida de la Audiencia Provincial que, a su vez, confirmó la de primera instancia."

Así, , defendiendo los intereses propios cuando se perciba claramente y de forma objetivable y documental que la Comunidad de Propietarios por medio del presidente/a, o administrador/a de fincas, no han dado **contestación** o respuesta alguna al requerimiento efectuado por el comunero que se siente perjudicado por la actividad molesta de otro comunero, tiene, en consecuencia, legitimación activa para ejercer, por ello, la acción de cesación

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Una nueva propuesta de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para la prohibición de viviendas de uso turístico en edificios residenciales

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ha anunciado una inminente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para que las comunidades de propietarios dispongan de más herramientas jurídicas para poder vetar la actividad de explotación de viviendas de uso turístico en su edificio.

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

Recordemos que en 2019 el Gobierno reformó, con idéntico objetivo, la Ley de Propiedad Horizontal mediante la aprobación del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Dicha reforma consistió, principalmente, en **rebajar el cuórum legal exigible** - de la unanimidad a los 3/5 de propietarios y cuotas - para la adopción de acuerdos limitativos de la actividad de vivienda de uso turístico.

Tras más de cinco años de vigencia de la reforma, se ha evidenciado la ineficacia de la misma, por graves defectos técnicos de la norma, que han terminado embarrando la reforma en los tribunales y generando una **alarmante inseguridad jurídica**, existiendo dos corrientes jurisprudenciales enfrentadas, la que consideran que se puede prohibir dicha actividad por el nuevo cuórum del art. 17.12 de la LPH -SAP Madrid, Sec. 11ª, nº333/2022, de 28 de setiembre; y SAP Segovia, Sec. 1ª, nº129/2020, de 21 de abril- y la que considera que esta nueva



norma no autoriza para **prohibir** la actividad, sino tan solos para condicionarla o limitarla -SAP Madrid, Sec. 13ª, nº135/2023, de 23 de marzo; y SAP Madrid, Sec. 10ª, nº361/2022, de 6 de julio-.

Para que esta vez la anunciada reforma legal sea eficaz, no debe consistir en reducir el cuórum legal para adoptar un acuerdo prohibitivo de dicha actividad económica, sino que debe ir más allá y exigirse el **consentimiento** de la Comunidad de Propietarios para implantar dicha actividad en edificios residenciales, de manera análoga a la normativa turística de ciertas Comunidades Autónomas que exige la **autorización** previa comunitaria para la obtención del oportuno título habilitante de esta actividad. Eso sí, la reforma debe prever el correspondiente **régimen transitorio**, en aras de garantizar la seguridad jurídica de quienes ya viniesen desarrollando lícitamente esta actividad económica con anterioridad.

Última hora: El Tribunal Supremo establece la mayoría para que las comunidades de propietarios puedan prohibir los pisos turísticos

- Los pisos turísticos pueden ser prohibidos con los votos favorables de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las 3/5 de las cuotas de participación.
- Esta Sentencia no se puede aplicar con efectos retroactivos a los pisos turísticos ya existentes en las comunidades de propietarios.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora de Fincas y periodista.

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE, valora, **positivamente**, esta Sentencia del Tribunal Supremo, ya que, en general, los pisos turísticos generan serios problemas de convivencia en las comunidades de propietarios, entre ellos, como recoge la propia Sentencia del Tribunal Supremo, la falta de respeto a las normas básicas de convivencia, ruidos, o basura orgánica, e incluso inseguridad para los vecinos/as. Esta es la segunda Sentencia de este Tribunal favorable a la prohibición si se alcanza la mayoría necesaria que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

La Sentencia considera que es un **abuso** que el propietario imponga al resto de propietarios y arrendatarios, una actividad comercial que contrasta con la naturaleza residencial del edificio. Además, esta Sentencia da **seguridad jurídica** tanto a las comunidades de propietarios como a los administradores de fincas.

Los administradores de fincas han interpretado, desde la aprobación de la normativa, que el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, **prohibía** los pisos turísticos si se alcanzaba el acuerdo de las 3/5 partes de los propietarios que, a su vez, representaran las 3/5 de las cuotas de participación, pero las sentencias contradictorias de las distintas Audiencias Provinciales, en las que algunas resoluciones consideraban que era necesaria la **unanimidad**, estaba generando que se presentaran, cada vez más, recursos judiciales.

Administrar el estrés: Contabilizar la salud y el bienestar en la Administración de Fincas

¿Qué tal en el trabajo? ¿Todo bien? ¿Qué tal con tu jefe? -entiéndase en lenguaje inclusivo-¿Habéis cumplido los objetivos marcados?... Como si habláramos del tiempo que hará mañana. Pero no, de banal este asunto no tiene nada. No cuentan conmigo, mi trabajo no está reconocido, no hemos llegado a los objetivos, me siento quemada, tengo la sensación de que mis ideas no valen, no tengo tiempo para mi. Son algunas de las respuestas.

JAIME SANTAMARÍA VEGA
Derecho/Psicología/Mediación de conflictos.
Consultor y Formador del Consejo de Administradores de Fincas de España.



"Sudor, taquicardia, nerviosismo y problemas psicosomáticos" entre las **físicas**. "Desmotivación, apatía, depresión, ansiedad, burnout, dificultad para concentrase y falta de comunicación con el exterior" entre las **psíquicas**, "mal carácter, tabaquismo, alcoholismo y conductas desadaptativas" entre las **conductuales**. Nuestro cuerpo reacciona psicofisiológicamente y conductualmente cuando se produce un estresor, "estrés".

La **mente** se manifiesta a través del **cuerpo** como principal fuente de comunicación con el exterior y con lo que ocurre a su alrededor y es que, en gran medida, lo que percibimos del exterior determina como nos sentiremos en nuestro interior. "Un cliente insatisfecho", "una conflictiva reunión de vecinos", "gestión de ruidos vecinales", "someter a votación la colocación de un ascensor", "preparar la próxima junta", "dirigir el despacho", "conciliar con la vida familiar" y "tener la sensación de no llegar a todo" entre otras situaciones, harán que el día se nos **desmorone** un poco más. Las profesiones que más estrés y ansiedad acumulan son las del sector socio-sanitario, educación y aquellas relacionadas con la **atención al cliente** entre las que estamos nosotros, los administradores fincas y precisamente esto es así, entre otros motivos, por las situaciones de **tensión** que se viven en ellas, conductas **violentas** y amenazantes que recibimos por respuesta.

Estrés y **ansiedad**, serán las palabras mas pronunciadas en estos momentos estivales, bien como desahogo, bien por ese deseo de querer desconectar del trabajo y querer reconectar con el YO, ese "yo" interior que se nos olvida que existe y que necesita cuidados y que hoy y siempre se debió llamar "Salud Mental" y en el cual las empresas deberían de haber dedicado más **recursos,** medios y formación porque a la larga es una inversión para la organización que nos hará obtener más beneficios. "Empleados saludables es igual a organizaciones rentables".

"Por lo general los riesgos psicosociales son los de mayor preocupación: clientes difíciles, pacientes, largas jornadas de trabajo, horarios irregulares y el miedo a perder el trabajo son los más destacados"

Estrés positivo y estrés negativo

Por lo general los riesgos psicosociales son los de mayor preocupación: clientes difíciles, pacientes, largas jornadas de trabajo, horarios irregulares y el miedo a perder el trabajo son los más destacados. La mitad de las **bajas laborales** están asociadas al estrés, el bajo rendimiento está asociado al estrés, los accidentes laborales están asociados al estrés y las bajas por estrés son mucho más largas que cualquier otra baja por cualquier otro factor, por lo tanto tendremos que saber como administrarlo para generar **bienestar** y salud, teniendo en cuenta que bajas cantidades de estrés en determinadas situaciones puede resultar positivo para mantenernos en alerta, por lo que se puede hablar en cierto modo de un **estrés positivo**, como activador y un **estrés negativo** que nos bloquea, incapacita y nos deja fuera de juego.

Adaptar los trabajos a las personas, atenuar las tareas monótonas y repetitivas y reducir sus efectos sobre la salud son algunas medidas a tener en cuenta. El estrés está ligado estrechamente con el burnout**,** con la diabetes tipo II, con enfermedades coronarias y con el aumento de la mortalidad. El riesgo de mortalidad por es-

trés es del 20%, dividido directamente en afecciones del sistema nervioso y neuroendocrino e indirectamente por problemas mentales o conductuales como la **depresión** o el tabaquismo. Para protegernos del estrés y por lo tanto proteger la salud, destacaríamos cuatro aspectos como la **autoeficacia,** la **autoestima**, el **optimismo** y el **apoyo social**, todos ellos nos dotarán, directa e indirectamente, de recursos para hacer frente a los estresores, por lo que otra de las medidas a trabajar seria desarrollar estas cuatro medidas de protección.

¿Qué provoca el estrés?, por lo general viene provocado por tres situaciones; cuando percibimos que podemos **perder recursos**, cuando ya se han perdido esos recursos o cuando no se pueden conseguir recursos nuevos que resulten suficientes. Esto hace que tengamos sensaciones de inseguridad y pérdida de control sobre nuestras **responsabilidades** laborales y en nuestro entorno personal, afecta por lo tanto de manera directa al ámbito profesional porque en la mayoría de los casos también nace en él. Sus consecuencias pueden ser, intención de abandonar el puesto de trabajo, abandono definitivo, absentismo, **incapacidad**, presentismo, falta de engagement o ambigüedad y conflicto de rol, pero también afectaría a la familia, con conflictos familiares, insatisfacción en las relaciones y problemas de convivencia. Como consecuencia de esto también surgen problemas de **ansiedad temporal** o crónica que en ciertas dosis no sería negativa pero cuando se repite en el tiempo y resulta incapacitante hasta el punto de que nos bloquea, es cuando hay que tomar decisiones y ponerse en manos expertas.

Cultura y clima organizacional

Dentro de los estresores de los administradores fincas en la vertiente más "**contextual"** están, **la cultura y el clima organizacional**, entendidos como sus presunciones sobre cómo actuar para lograr los objetivos. Tienen gran impacto en la salud tanto a nivel individual como organizacional, por ejemplo, la falta de claridad en los objetivos, comunicación deficiente o bajo apoyo en la resolución de problemas; **roles y responsabilidades**, si están claros y perfectamente definidos dentro de la organización y reducen la incertidumbre; **nivel de decisión o control**, referente a la falta de control en el trabajo o no tener autonomía ni capacidad de decisión, por ejemplo baja participación, imposibilidad de controlar el trabajo que se realiza; **relaciones interpersonales en el trabajo**, nos referimos a las malas relaciones con compañeros, superiores, clientes o incluso sufrir situaciones de acoso, donde se produciría aislamiento social o físico, malas relaciones o incluso violencia física o psíquica y por último dentro del contexto laboral esta el **conflicto familia – trabajo**, la incorporación masiva de la mujer al entorno laboral remunerado generara la necesidad de conciliar por parte de "todos" los miembros de la familia y cuando esto no se produce se suele producir el conflicto familia-trabajo, por ejemplo ausencia de horarios flexibles, apoyo insuficiente o problemas de doble jornada laboral. En lo relativo al ámbito de los estresores en el **"contenido"** estarían, **el entorno y material de trabajo**, referente a la falta de recursos e idoneidad de los equipos de trabajo; **diseño de las tareas**, riesgos relacionados con las tareas monótonas, o falta de autonomía, escasa posibilidad de desarrollar habilidades y competencias personales; **sobrecarga en el trabajo**, exceso de tareas o un ritmo inadecuado, la presión temporal quizá sea la más destacada y por último la **programación del trabajo**, horarios, jornadas excesivamente largas y falta de conciliación.

> "La interacción con la tecnología o la ciberseguridad también aumentará el estrés al estar continuamente conectados, lo que difuminará los limites entre la vida laboral y la personal"

No debemos de olvidarnos de la **tecnología** como **estresor**, las tecnologías van a suponer cambios respecto a cómo, cuándo y dónde se va a trabajar y llevar la supervisión de los trabajos, así como su dirección. La interacción con la tecnología o la ciberseguridad también aumentará el estrés al estar continuamente **conectados** lo que difuminará los limites entre la vida laboral y la personal, que nos llevará a que la vida laboral será más larga. Esta relación tan estrecha con la tecnología nos obligará a es-

tar formándonos continuamente por lo que tendremos que superar la barrera de la tecno-incertidumbre.

Organizaciones tóxicas

Desarrollar organizaciones **saludables** y **amables** que favorezcan el bienestar, debería de ser uno de los pilares fundamentales en la administración de fincas, somos quienes velamos por el bien de nuestros vecindarios y comunidades por lo que estamos obligados en primer orden a generar salud y bienestar en nuestro **entorno de trabajo** y en nuestra esfera personal y familiar y así crear, de este modo, un ámbito de bienestar físico, mental y social. La salud no solo se centra en la ausencia de enfermedad e incapacidad sino en un estado positivo que afecte al administrador y su entorno. Alejarnos de las **organizaciones tóxicas** y acercarnos a la excelencia. Potenciar nuestras fortalezas personales y profesionales y fomentar el bienestar colectivo nos conducirá al rendimiento del equipo y a un estado de bienestar.

Hay tres formas de intervención para reducir el estrés: **la primera**, es eliminando las fuentes de estrés que puedan afectar a la salud (análisis), organizar horarios y regular la carga de trabajo, **la segunda**, reducir las consecuencias del estrés formándonos y potenciando nuestros mecanismos de afrontamiento llevando acabo actividades como el mindfulness, meditación, yoga o ejercicio físico y **una tercera**, que consiste en el tratamiento individual de aquellos empleados -o nosotros mismos- que presentan problemas (programas de asistencia individualizada).

Recuerda: Si estás mal, pide ayuda, si no te la dan, insiste, ¡Siempre hay una salida! ¡Siempre hay otra forma de ver las cosas, aunque ahora no sea tú caso!

¡Date tiempo! Pero no mucho



ALBACETE Y CUENCA

Comida de Hermandad Feria 2024



El Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca ha celebrado, con éxito su Comida de Hermandad Feria 2024, a la que asistieron un gran número de colegiados y colegiadas, presidentes y presidentas y compañeros y compañeras de otros Colegios de Administradores de Fincas, a los que el Colegio agradece su asistencia a esta comida.

ALMERÍA

Jornadas Indalianas de Protección Horizontal



La Tercera Edición de las Jornadas Indalianas de Propiedad Horizontal, celebrada en la capital almeriense, contó con la participación de más de 100 administradores de fincas, venidos de todos los rincones de Andalucía.

Un año más **CAF Almería** dibujó unas jornadas de formación que trató temas de rabiosa actualidad, como la **nueva reglamentación de ascensores**, temas de motivación y comunicación siempre con ponentes de un reconocido prestigio nacional, sin olvidar cuestiones que afectan, de forma directa, al profesional como son posibles responsabilidades en la gestión.

La concejal de Área de Presidencia del Ayuntamiento de Almería, **Amalia Martín Giménez**, no quiso perderse este evento, que se consolida como un referente en formación estrechando lazos, y acercando el Ayuntamiento a los **Administradores de Fincas** con un compromiso de trabajar juntos, ya que los administradores de fincas son un eslabón muy importante entre la administración y la ciudadanía.

Por último, la presidenta del Colegio, **Rosario Oyonarte Cuadra**, quiso agradecer la gran acogida que ha tenido en la profesión estas jornadas que buscan consolidarse con su colorido en las agendas de todos los compañeros, agradeciendo de forma muy especial a la empresa **Inelsa Zener Ascensores** por su apoyo incondicional, esfuerzo y apuesta por este proyecto de formación que lo vieron nacer y quieren que siga creciendo para que sea el mejor escaparate de toda la actualidad relacionada con la profesión.

CÁDIZ Y CEUTA

VI Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión “Paco Gil”



El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta ha celebrado, en Cádiz, el **VI Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión “Paco Gil”**. El curso, centrado en la innovación tecnológica, buscaba potenciar la productividad en el sector de la administración de fincas mediante el uso de herramientas de automatización y ciberseguridad.

Ponencias Destacadas

El evento arrancó con la ponencia “**Automatiza procesos con un clic**”, impartida por **Martín Carlos García Abad**, CEO de Europea de Comunidades, quien explicó el uso de Power Automate en la administración de fincas, incluyendo un taller práctico.

Joaquín Morales, experto en ciberseguridad, abordó los riesgos del phishing y cómo prevenir estafas digitales. A continuación, **Alfonso G. Martínez**, CEO de Martínez-Reina AFColegiado, presentó una introducción al uso de la inteligencia artificial para administradores de fincas, explorando soluciones tecnológicas como GPTs, RPAs y bots de IA.

Renovado el Convenio de Colaboración con Pulso Energía

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

Pulso Energía nace en el 2015 con la unión de profesionales de la energía con experiencia contrastada, empujados por la necesidad de los administradores de fincas de tener un asesor e interlocutor para buscar en el mercado de la energía el mejor precio en gas y electricidad para sus comunidades.

CANTABRIA

El CAFCA renueva su Junta Directiva

La Asamblea General del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA), celebrada a mediados



del pasado mes de julio, acordó la renovación de su Junta Directiva con la incorporación de **tres nuevos** miembros. Se trata de **Eduardo Macho**, **Rosa Villegas** y **María del Carmen Muela**, tres jóvenes administradores de fincas que llegan cargados de ilusión y de ganas de trabajar por el colectivo profesional y que participarán con distintas responsabilidades en las comisiones de Formación y Digitalización, Eventos, y Jurídica y de Deontología, respectivamente.

GALICIA

El Colegio impulsa medidas de conciliación laboral con nuevas herramientas para facilitar el acceso a las juntas



El Colegio de Administradores de Fincas – Coafga- está trabajando activamente en un proyecto de **conciliación laboral** que introduce herramientas innovadoras para facilitar el acceso a las juntas.

La principal propuesta es **adelantar los horarios de las reuniones**, haciendo que estas coincidan con las jornadas laborales habituales de los administradores colegiados y sus empleados, respondiendo a una demanda frecuente del colectivo.

La presidenta del Colegio, **Teresa Suárez**, ha señalado que se están logrando avances importantes en algunas comunidades e **hizo un llamamiento** a los más de 500 administradores para que realicen una labor pedagógica con los comuneros, explicando la importancia de este cambio, sobre todo teniendo en cuenta las necesidades de muchos trabajadores con hijos pequeños.

"No podemos tener jornadas laborales de 12 horas", señaló **Teresa Suárez**, sugiriendo a los administradores más jóvenes que intenten comenzar las juntas a las **18:00 horas**, en lugar de las 20:00, para facilitar la conciliación laboral y familiar de todos los implicados.

Jornada Formativa Salud Mental

El Colegio también ha desarrollado la Jornada de Trabajo en la ciudad de Vigo con una amplia e interesante agenda. Por la mañana se firmó el Convenio de Colaboración con la **empresa Murprotect**,

el mayor grupo europeo dedicado a tratamientos contra la humedad.

Por la tarde, **representantes colegiales** participaron en una jornada formativa con una experta en **salud mental** con el objetivo de que los colegiados y colegiadas sepan cómo afrontar situaciones conflictivas en las comunidades de propietarios, así como ofrecer estrategias para no estresarse.

GIRONA

Jornada formativa y solidaria sobre accesibilidad con la Fundación Esclerosis Múltiple



La jornada, 100% solidaria en beneficio a la **Fundación Esclerosis Múltiple**, se ha llevado a cabo en el Hotel Carlemany, con la participación de unas sesenta personas, en un entorno distendido y compartiendo un desayuno lleno de **experiencias** que han acercado al colectivo al camino que se debe hacer para conseguir una sociedad más justa en términos de accesibilidad.

Con la idea de generar más empatía, concienciación y comunidad, se ha contado con el emotivo testimonio de **Enric Riera**, diagnosticado de esclerosis múltiple con 12 años, que ha compartido la realidad de las personas que día a día ven limitada su accesibilidad.

La directora del Centro de Gerona FEM, **Montse Prats**, ha iniciado la jornada afirmando que "El código de accesibilidad es una normativa, pero esto no va de leyes, va de personas, del **derecho básico** a una vivienda digna y a poder vivir con libertad ", dando paso a la ponencia del interiorista y diseñadora especializada en Accesibilidad y Diseño Universal, **Amaia Larrañaga** que ha ofrecido una ponencia sobre la eliminación de barreras en edificios plurifamiliares.

Con el objetivo de contribuir a una sociedad más accesible e inclusiva, el asesor jurídico del CAFGi, **Ferran Martín** ha explicado cómo la nueva normativa y la gestión de accesibilidad afecta a los y las profesionales y seguidamente, se han expuesto casos prácticos por parte del arquitecto director de las obras de reforma de la residencia Mifas, **Pau Vila**, y del arquitecto técnico y vocal del Colegio de la Arquitectura Técnica de Gerona (CATGi), **Joan Tarifa**.

La jornada también contó con el director de accesibilidad de Eninter, **Javier Soriano**, que expuso diferentes casuísticas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas. La Fundación Mutua de Propietarios dio a conocer, a manos de su directora, **Cristina Pallàs** y de la Responsable de Programas y Actividades, **Eva Canet**, las convocatorias de ayudas económicas que ofrece la Fundación, para obras de accesibilidad en edificios de viviendas para poder mejorar la calidad de vida de las personas.

El Presidente del CAFGi, **Francisco X. Quintana**; **Enric Riera**, testigo con esclerosis múltiple; **Arcadi Viñas**, Secretario técnico del Colegio de Arquitectos de Girona; **Antoni Bramon**, Presidente del Colegio de la Arquitectura Técnica de Gerona; Jordi Fabrellas, Presidente del Colegio de Ingenieros de Girona y **Javier Soriano**, Director de accesibilidad de Eninter han conversado con la Directora del Centro de Girona FEM, **Montse Prats** sobre cómo mejorar la accesibilidad desde la labor diaria de los administradores/as.

GRANADA

Jornadas Andaluzas



El Colegio de Administradores de Fincas de Granada, ha organizado las últimas **Jornadas Andaluzas**, en su **XXXI Edición**.

El tema principal de la presente edición ha sido la **Conciliación Familiar en la Administración de Fincas**. Un tema de candente actualidad, y necesidad, más aún en una profesión como la nuestra, en la que los horarios son si cabe más exigentes e intempestivos y las gestiones y responsabilidades tan extensas.

Con los horarios laborales tan exigentes en la profesión como Administradores de Fincas y las responsabilidades familiares también crecientes, encontrar un equilibrio entre el trabajo y la vida personal es fundamental para el bienestar personal, el de nuestra familia, y por supuesto para la motivación y el desarrollo óptimo en nuestro trabajo diario, y, en general, para el funcionamiento efectivo de la sociedad en su conjunto.

Mejorar nuestro **bienestar individual**, **optimizar nuestra gestión** en las comunidades de propietarios, fortalecer nuestros lazos familiares y promover una sociedad realmente más equitativa y resiliente, son motivos más que suficientes para el desarrollo de estas Jornadas.
Para abordar dicho tema, se ha desarrollado un programa muy completo, en el que a nivel formativo se han conocido las reflexiones expertas a todos los niveles: jurídico, profesional y motivacional, de los ponentes más prestigiosos en cada área, junto a un interesante programa cultural y de ocio, porque eso es también conciliar, y gracias a ello hemos disfrutado y compartido inolvidables momentos junto a compañeros y amigos de profesión, de toda Andalucía y del resto de la geografía nacional.

JAÉN

Un espacio para el debate y la colaboración



Se ha celebrado, en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, un **coloquio** que reunió a numerosos profesionales del sector. Los colegiados se dieron cita en un ambiente de colaboración para debatir sobre los principales **retos** que enfrenta la administración de fincas en la actualidad.

Durante el encuentro, se trataron temas clave como la creciente **complejidad de la normativa** y las **dificultades** que surgen en la gestión diaria de las comunidades. Además, se discutieron ideas y propuestas para afrontar estos retos de manera conjunta, destacando la importancia de pertenecer al Colegio de Administradores de Fincas para obtener el apoyo necesario en situaciones difíciles.

El evento fue un recordatorio del valor de la **colegiación**, no solo como herramienta para estar al día en el sector, sino también como un espacio de apoyo, formación y ayuda mutua entre compañeros. El éxito de esta jornada refuerza la necesidad de que los profesionales estén **colegiados** para compartir experiencias, resolver dudas y enfrentar unidos los cambios que afectan al sector.

LAS PALMAS

V Encuentro de Administradores de Fincas: Innovación y seguridad en la gestión comunitaria



El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas, en colaboración con el Colegio de Administradores de **Tenerife**, ha celebrado el **V Encuentro de Administradores de Fincas en Canarias**, en el Hotel Lopesan Costa Meloneras, Gran Canaria.
Bajo el lema "**El valor de la profesión**", el encuentro destacó la importancia de una labor fundamental para la correcta gestión y mantenimiento de los edificios y comunidades de propietarios. A lo largo de las jornadas, se abordaron temas clave para el futuro de la pro-

fesión, entre ellos la integración de herramientas de **inteligencia artificial** en los procesos de trabajo de los administradores, así como la planificación estratégica y la optimización de recursos en la gestión comunitaria. Estas ponencias ofrecieron una perspectiva innovadora y una visión a largo plazo sobre los retos que enfrenta la profesión.

El evento también contó con la valiosa participación del **equipo de bomberos de Gran Canaria**, que ofreció una charla técnica sobre prevención y seguridad ante incendios en comunidades de propietarios. Esta intervención adquirió especial relevancia a raíz de los recientes incendios que han afectado a diversas zonas del país, subrayando la importancia de estar preparados y adoptar medidas preventivas necesarias.

Además de las sesiones formativas, el encuentro permitió a los asistentes compartir experiencias, crear nuevas redes de colaboración y debatir sobre los desafíos a los que se enfrenta la profesión en un entorno cada vez más exigente. En este sentido, el V Encuentro de Administradores de Fincas fue una **oportunidad** para reforzar el compromiso con la excelencia en la gestión de las comunidades de propietarios.

El evento concluyó con la esperada revelación del lugar para el próximo **VI Encuentro de Administradores de Fincas**, que tendrá lugar en la isla de **La Gomera**. Con esta proyección, el Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas junto al Colegio de Administradores de Fincas de Tenerife, continúan su labor de impulsar la formación y el desarrollo profesional de sus miembros, consolidando este encuentro como un evento imprescindible en el calendario.

MADRID

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid se incorpora al Consejo Arbitral por el Alquiler



El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) se ha incorporado al **Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid** a través de la firma de un protocolo de colaboración que fomentará el uso del **arbitraje doméstico** como fórmula alternativa en la resolución de conflictos entre arrendadores e inquilinos.

Este protocolo ha sido ratificado por la presidenta de esta institución **Manuela Julia Martínez**, la directora de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, **María José Piccio Marchetti**, y por **Juan Ramón Montero**, presidente del Consejo Arbitral por el Alquiler.

Para **Martínez**, "esta nueva colaboración con el Consejo Arbitral a través del arbitraje permitirá a nuestro Colegio aportar soluciones a las controversias generadas por las partes en un contrato de arrendamiento".

Con este nuevo acuerdo, el CAFMadrid se suma a las 36 entidades o despachos que ya colaboran de forma activa con el Consejo Arbitral, cuyo objetivo es ofrecer **garantías** a las personas que por temor o falta de confianza evitan sacar sus propiedades al mercado del **alquiler**.

Desde su puesta en marcha en 2009, el Consejo ha tramitado 1.151 expedientes, 53 de ellos en lo que va de año. Además, ha conseguido reducir los tiempos de espera, tanto a propietarios como inquilinos, logrando que las resoluciones se dicten en una media de 37 días hábiles.

MÁLAGA Y MELILLA

Manuel Jiménez Caro reelegido como presidente del Colegio de Málaga y Melilla

Manuel Jiménez ha sido reelegido presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla por otros cuatro años. Este nombramiento se produce después de que solamente se haya formalizado una candidatura dentro del



plazo establecido por los estatutos.

Junto a **Manuel Jiménez**, repiten del anterior mandato seis integrantes de la Junta de Gobierno: **Manuel Díaz Gaitán** como Vicepresidente 1ª, **Marisa Mandly García** Vicepresidenta 2º, **Susana Pastor Mora** continúa siendo Vicepresidenta 3ª, **Sergio Gómez Gutiérrez** repite como Secretario e **Isabel Carrasco García** como Vocal 1º y Vicepresidenta.

Se incorporan cuatro nuevos representantes al órgano de representación colegial: **María Ángeles Peña López** ejercerá de Contadora-Censora, **Rafael Antiñolo Bueno** como Vocal 2º, **Esther Astorga Castillo** se incorporará como Vocal 3ª y **Salvador Díaz Monci** ocupará el puesto de Vocal 4ª y Vicetesorero.

Principales objetivos de la nueva Junta de Gobierno

Durante este mandato el Colegio quiere dar un paso al frente e incrementar la **cartera de servicios** que ofrece el CAF Málaga a los colegiados. Potenciar la plataforma de **formación online** con el objetivo de facilitar el acceso a diferentes cursos relacionados con la profesión a todos los colegiados para que puedan realizarse de forma cómoda a través de internet.

Jiménez señaló que tras la pandemia se aceleraron los retos futuros de la profesión como es la **digitalización**, y deberíamos seguir avanzando en un aspecto tan clave. Sin embargo, no se debe perder calidad en la formación presencial manteniendo cursos como el **Francisco Liñán**, el **Innovacaf** o el **Curso de Oficial Habilitado** entre otros.

Otro de los objetivos que se quieren cumplir es implementar relaciones con organismos públicos como ayuntamientos o Junta de Andalucía para mejorar los servicios que se ofrecen a los colegiados y ser nexo de **unión** para realizar trámites con administraciones públicas.

TENERIFE

Curso Superior de Especialización en Mediación Civil y Mercantil para Administradores de Fincas

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz, con la colaboración de la **Universidad de La Laguna**, ha puesto en marcha el **Curso Superior de Especialización Profesional en Mediación Civil y Mercantil para Administradores de Fincas**.



Con motivo de la apertura del curso, se celebró, la presentación oficial del programa, con presencia de parte del alumnado inscrito. En el acto intervino el presidente de la organización colegial, **Luis García**, y el director del curso, **Manuel Rosales Álamo**, quien dirige la Unidad de Mediación y Asesoramiento para la Convivencia de la Universidad de La Laguna y el Centro Interuniversitario de Estudios de la Paz, la Mediación y la Convivencia de la institución académica.

También participó la profesora de Derecho Civil y secretaria del Centro Interuniversitario de Estudios de la Paz, la Mediación y la Convivencia de la ULL, **Elvira Afonso**, y la investigadora y coordinadora del curso **Kautar Jimenez Malkri**.

En la presentación se puso de relieve la flexibilidad de esta formación para los profesionales, de modo que el 80 % de las horas lectivas son online. Y se ha dividido en cuatro módulos, del 21 de octubre hasta el 28 de febrero de 2025.

El título será expedido por la **Fundación General de la Universidad de La Laguna** y permite la inscripción en el Registro Estatal de Mediadores del Ministerio de Justicia para el ejercicio de la mediación en todo el territorio nacional.

El CAF tinerfeño elabora una guía para el cumplimiento de los ODS en las comunidades y despachos

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha elaborado una Guía para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) por los colegiados, con contenidos específicos para nuestro sector. Esta guía representa un recurso esencial para alinear sus operaciones con las metas globales de sostenibilidad y responsabilidad social.

El Colegio pretende con esta Guía impulsar la adopción de prácticas que contribuyen realmente al bienestar del planeta, al tiempo que el administrador de fincas refuerza la imagen de su empresa y el liderazgo en cuanto al compromiso con un futuro más verde.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Tributos Locales

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, **Sebastián Cucala** y el tesorero **Juan Pagán**, mantuvieron una reunión de trabajo con la primera teniente de alcalde y concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Valencia, **María José Ferrer San Segundo**.

El objetivo del encuentro institucional en el despacho de la número 2 del gobierno local es ayudar a los colegiados que trabajan en nombre de las comunidades de propietarios para poder facilitarles la gestión que realizan en el pago de **tributos locales**. El objetivo, mayor rapidez y agilidad.



VIZCAYA

Estudio “Factores de Estrés entre el colectivo de Administradores de Fincas”

El estudio, realizado con la **Universidad de Deusto** es una iniciativa de CAFBizcaia, en el que ha participado el **Colegio de Administradores de Navarra**

La presentación de las conclusiones del estudio realizado por la Universidad de Deusto “**Factores de estrés entre el colectivo de Administradores de Fincas de Bizkaia. Medición de variables de bienestar subjetivo y factores predictores**” fue presentado por **Leire Gartzia**.

En el desarrollo del citado Estudio ha habido una participación muy importante, lo que avala el rigor y la calidad de las conclusiones extraídas del mismo. Los resultados evidencian una situación notable de **estrés** en el colectivo de Administración de Fincas analizado. Se observan niveles altos de estrés y desgaste emocional.



Conclusiones

- Los altos niveles de estrés se asocian con jornadas laborales que se prolongan en exceso, dificultando la vida **personal** y **familiar**.

- No se observa un nivel generalizado de **amenazas** por parte de los clientes, si bien en algunos casos concretos el nivel de amenazas es alto.

Este Estudio va a permitir trabajar en los próximos años al Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia en dos ámbitos:

1*- Tratando de mitigar y dar herramientas a los Administradores de Fincas colegiados para gestionar las situaciones de **estrés**.

2*- El segundo ámbito de actuación se centrará sobre las propias comunidades de propietarios, ya que el actual clima de crispación social se proyecta desde las Comunidades sobre los Administradores de Fincas. Desde el colegio se va a realizar una labor de **sensibilización** por las comunidades con el mensaje: “**Tu Administrador de Fincas colegiado es un trabajador. Merece tu respeto**”.

Sabadell
Professional

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

202300157-4-8-10998 | PUBLICIDAD



¿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