Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 209

ADMINISTRADORES DE FINCAS

INFORME REHABILITACIÓN ENERGÉTICA: EL CGCAFE PROPONE 33 MEDIDAS PARA INCREMENTAR LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN ESPAÑA

ESPECIAL: LA BUENA FE EN EL AMBITO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA: LA VÍA DE ESCAPE DE LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



Administrador Fincas Colegiado

Administradora Fincas Colegiada



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

Plataforma de Servicios Comunes del CGCAFE

El Pleno del Consejo General ha aprobado una nueva denominación para nuestra actual plataforma tecnológica, de nombre Conecta, y pasa a llamarse **Plataforma de Servicios Comunes -PSC-.**

El objetivo es evolucionar desde los servicios que se ofrecen actualmente, centrados en ofrecer sistemas de información que solucionan necesidades específicas de los **colegiados** y **colegiadas** y sus colegios territoriales, a otros futuros que irán enfocados a ayudar a nuestros profesionales a cubrir las **necesidades** de las comunidades de propietarios que administran y de sus propietarios y propietarias.

En palabras de su director general, **Amable Rodríguez**, que presentó en este Pleno el Plan de Negocio, esta nueva Plataforma es la constatación en papel de la **idea**, bases, **esfuerzo** y metas para construir una Plataforma de Servicios Comunes (PSC), para uso de administradores y administradoras de fincas colegiados, sus Colegios Territoriales y su CGCAFE.

La Plataforma de Servicios Comunes es una **inversión** muy necesaria para la transformación. Sin duda alguna, existe un comportamiento social y nuevas **tendencias empresariales** en la relación con el cliente que exigen el avance tecnológico, siendo la innovación el factor clave del éxito a la hora de estar y permanecer, en el tiempo, como profesión. Quiero expresar que esta PSC es uno de los grandes **retos** que asume el CGCAFE, y que de su éxito dependerá el cómo evolucionemos en las próximas décadas y si seremos capaces de ser **competitivos** manteniendo nuestra esencia como profesionales de la administración de fincas.

Rehabilitación: propuestas

Quiero hacer mención, también, al Informe sobre la situación de la rehabilitación en nuestro país, elaborado por el CGCAFE y que se ha presentado a la ciudadanía, el Gobierno y los distintos Grupos Parlamentarios implicados en esta materia.

En este Informe, **denominado "Definición del marco legal deseable para el adecuado impulso de los procesos de rehabilitación energética edificatoria en España"**, nuestra Comisión de Servicios Tecnológicos analiza los problemas más graves que afectan a la rehabilitación, y se han obtenido datos bastante decepcionantes. Por ejemplo, se rehabilitan al año entre un 0,11% y 0;15%, y en 2023 solo se han rehabilitado 30.000 viviendas. Con este ritmo de crecimiento anual, en 2030 se habrían rehabilitado en torno a **285.000 viviendas**, muy lejos de las 1.200.000 previstas por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para 2030.

Pero también se han realizado **treinta y tres propuestas** para revertir esta situación y conseguir un mayor incremento del número de edificios rehabilitados en España. Entre estas medidas están modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal, del Código Civil Catalán, deducciones fiscales o la creación de la definición profesional y formación de nuevas figuras profesionales -agente rehabilitador- y regular, a través de una norma estatal, sus funciones.

Tenemos en marcha **dos importantes proyectos**, y ambos no solo mejoran nuestra imagen profesional, sino que también buscan facilitar la vida de la **ciudadanía** en los edificios que administramos. Nuestra Plataforma de Servicios Comunes -PSC- y la aprobación de las medidas que proponemos para un mayor desarrollo de la rehabilitación energética van a ser **claves** en los próximos años

SUMARIO

Preguntas y respuestas sobre la rehabilitación en España

El CGCAFE considera que el proceso rehabilitador requiere de una marco legal y ayudas sin cambios constantes, además de impulsar la definición profesional y formación de nuevas figuras profesionales -agente rehabilitador o gestor de comunidades energéticas, entre otras-, y regular, a través de una norma estatal, sus funciones. Por ello ha elaborado un Informe sobre la situación de la rehabilitación en España y desarrollado treinta y tres propuestas para que se pueda conseguir un mayor número de edificios rehabilitados en España.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 10

ENTREVISTA 20

PROPIEDAD HORIZONTAL 30

ESPECIAL 41

ARRENDAMIENTOS URBANOS 48

NOS INTERESA 55

NOTICIAS COLEGIALES 60

¡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".

EL CGCAFE: Informe sobre la Rehabilitación de los Edificios en España

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE- ha presentado el Informe "Definición del marco legal deseable para el adecuado impulso de los procesos de rehabilitación energética edificatoria en España", que analiza la situación actual de la rehabilitación en nuestro país y articula una serie de medidas para conseguir un mayor avance en la rehabilitación de edificios.

El Informe fue presentado por Pablo Abascal -presidente del CGCAFE-; Lorenzo Viñas -presidente del Colegio de Barcelona y Lleida-; Antonio Jaume -presidente del Colegio de Baleares-; y Peio Mendia -presidente del Colegio de Navarra y tesorero del CGCAFE-.



Asistentes a la presentación

Los administradores y administradoras juegan un papel **esencial** en la rehabilitación de los edificios, ya que son quienes informan a la ciudadanía de las **leyes** que son de aplicación en sus inmuebles. Por ello, el **CGCAFE** ha elaborado un Informe donde se analiza de la situación actual de las edificaciones y se articulan las medidas que se deben de tomar para alcanzar los objetivos de la **Agenda2030** referente a la rehabilitación y ahorro energético.

En España se rehabilitan al **año** entre un 0,11% y 0;15%, y en 2023 solo se han rehabilitado **30.000 viviendas**. Con este ritmo de crecimiento anual, en 2030 se habrían rehabilitado en torno a 285.000 viviendas, muy lejos de las 1.200.000 previstas por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para 2030.



Asistentes a la presentación.

Medidas propuestas

El documento presenta **33 medidas** para impulsar la rehabilitación energética de edificios, abarcando aspectos **legales**, **fiscales**, **técnicos** y **administrativos**.

inverpoint®

INVERPOINT APOYA Y FACILITA EL RELEVO GENERACIONAL EN LOS DESPACHOS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS MEDIANTE UN CONVENIO CON EL CGCAFE.

EL CONVENIO DE COLABORACIÓN TIENE COMO OBJETIVO OFRECER A LOS COLEGIADOS UN SERVICIO UNIFICADO Y PROFESIONAL QUE FACILITE EL PROCESO DE RENOVACIÓN GENERACIONAL CONSERVANDO LA ESENCIA Y VALORES TRADICIONALES DEL COLECTIVO.

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas España

17 AÑOS DE EXPERIENCIA | VALOR SOMOS EXPERTOS | OFICINAS 15 EN 7 PAISES | +50 FONDOS DE INVERSIÓN | MÉTODO CONNECT TO PROGRESS

ACCEDE AL MERCADO DE COMPRAVENTA DE EMPRESAS DE MANERA SEGURA, CERCANA, TRANSPARENTE Y CONTROLADA.
ACOMPAÑAMOS Y GUIAMOS A LAS PERSONAS EN TODO EL PROCESO DE COMPRAVENTA, DESDE LA VALORACIÓN HASTA EL ÉXITO DE LA OPERACIÓN.



LUZ CLARA
COSTES BAJOS

Trabajando contigo desde **2014**



Precio fijo

Ahorro garantizado con precios claros y competitivos para siempre.



Oficina virtual

Realiza todos los trámites sin salir de tu oficina.



Gestor personal

Te conocemos y te entendemos.

Además:

- Servicio de aumento de visibilidad de tu negocio y reputación online.
- Asesoría fiscal y legal.
- Servicio de secretaría virtual.

multienergía verde

Especializados en AAFF

Envíanos un email
ofertas@multienergia.es

Llámanos
976 11 00 59

"Los administradores y administradoras juegan un papel esencial en la rehabilitación de los edificios, ya que son quienes informan a la ciudadanía de las leyes que son de aplicación en sus inmuebles"



Antonio Jaume, tras la presentación.

Obligaciones Normativas de Eficiencia Energética

- Se solicita la obligación de que el parque residencial alcance, al menos, la clase de **Eficiencia Energética D** antes del 1 de enero de 2035. Además, se requiere la creación de un Libro del Edificio existente en **formato digital** y actualizable antes del 31 de diciembre de 2027, y que las actuaciones de rehabilitación energética sean **obligatorias** para comunidades de propietarios.





Asistentes debatiendo.

Modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal

- Establecimiento de un régimen de **mayoría simple** para decisiones sobre rehabilitación energética.
. Creación de un **fondo económico** obligatorio con aportaciones mínimas.
- **Vinculación** de acuerdos a todos los propietarios/as sin límite económico.

Incentivos Fiscales para la Eficiencia Energética

- Bonificaciones en el **IBI** para construcciones con calificación energética D.
- **Deducciones** permanentes en el IRPF por rehabilitación energética.
- Modificación del **IVA** y del Impuesto de Sociedades para favorecer obras energéticas.

"El Informe presenta 33 medidas para impulsar la rehabilitación energética de edificios, abarcando aspectos legales, fiscales, técnicos y administrativos"

"Se solicita la obligación de que el parque residencial alcance la clase de Eficiencia Energetica D antes del 31 de diciembre 2035"

Medidas para la Eficiencia Hídrica

- Instalación **obligatoria** de contadores individuales de agua en cada vivienda.
- Reaprovechamiento de aguas grises y **pluviales** para usos diversos.
- Introducción del **Certificado Hídrico** para medidas de eficiencia hídrica.

Mejora de Sistemas de Calefacción Central

- Fecha límite para el uso de **carbón** y **gasóleo**: 2027.
- Ampliación de la **obligatoriedad** de repartidores de costes.
- **Aislamiento** de sistemas de distribución de frío y calor en zonas comunes.

Creación de un Portal Web Unificado

- Creación de un portal **web unificado** para trámites administrativos.
- Soporte de oficinas de rehabilitación gestionadas por **colegios profesionales**.
- Mejora en la gestión de **procesos** de rehabilitación energética.

Los contratos de arrendamiento de temporada: la vía de escape de los propietarios de las viviendas de uso turístico -VUT-

El crecimiento de las viviendas de uso turístico y el efecto devastador en el ámbito residencial de los edificios ha supuesto, sobre todo desde el año 2019, una escalada en su regulación, tanto en la normativa a nivel nacional como autonómico y municipal, sumada a las últimas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo que ha culminado en la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que ha entrado en vigor el 3 de abril.

PATRICIA BRIONES
Abogada. Secretaria Técnica CAFMADRID



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



Con esta reforma se invierte la **carga de la prueba**: la comunidad ya no debe tomarse la molestia de adoptar el acuerdo de prohibir las viviendas de uso turístico en sus edificios y gastar, parte de sus **fondos,** en protocolizar el acuerdo ante Notario para poder inscribirlo en el Registro de la Propiedad. A partir de ahora, será el **propietario** quien deberá solicitar la **autorización** previa de la junta si quiere destinar su vivienda a uso turístico.

Este cambio normativo ha supuesto un fuerte **varapalo** para los propietarios que, hasta ahora, estaban **destinando** sus viviendas a este fin dado que, para ello la LPH no exigía la **previa** autorización de la comunidad, como si ocurre por ejemplo cuando el propietario quiere cerrar la terraza o instalar paneles solares en la fachada o la cubierta del edificio.

A esto hay que **añadirle** que, para este año, está previsto que aumente la **presión fiscal** para este tipo de viviendas con un paquete de medidas que incluye, entre otras, el **aumento del IVA al 21%** al pasar a ser consideradas como negocio, de forma que tributen como una actividad económica.

Actualmente se encuentran **exentas** del pago del IVA, salvo en el caso de que presten un servicio de limpieza y lavandería diaria, en cuyo caso, el tipo aplicable es del 10%.

La finalidad de estas medidas no es otra que **evitar** que resulten tan rentables para sus propietarios y, con ello, "empujar" a que destinen sus viviendas a **alquiler permanente para uso residencial.**

Exención fiscal

Para ello, además, está prevista una **exención fiscal** del 100% del IRPF cuando el propietario destine su propiedad a arrendamiento para uso permanente de vivienda. Tampoco podemos dejar de lado la **presión social** que se está ejerciendo sobre la actividad turística en edificios destinados, originariamente, a residencia permanente y el foco que se ha puesto sobre este tipo de viviendas como las causantes del encarecimiento del **mercado del alquiler** y, en muchos casos, de su práctica desaparición según determinadas zonas de la geografía española que son destino **turístico** tanto nacional como internacional.

Ante esta situación, entra en juego la **picaresca espa-**

> "Este cambio normativo ha supuesto un fuerte varapalo para los propietarios que, hasta ahora, estaban destinando sus viviendas a este fin, dado que para ello la LPH no exigía la previa autorización de la comunidad"

ñola, con denominación de origen y la actual normativa lo pone fácil, la verdad.

¿Qué regula la Ley de Arrendamientos Urbanos?

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo **destino primordial** sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como **destino primordial** uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por **temporada**, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una **actividad industrial**, **comercial**, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Destino primordial

Como puede observarse, la LAU únicamente se limita a **definir** como contratos para uso diferente de vivienda a aquellos que no tengan la consideración de vivienda, es decir, aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo **destino primordial** sea satisfacer la necesidad **permanente de vivienda** del arrendatario.

Dentro de los arrendamientos para uso diferente de vivienda, tienen tal consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por **temporada**, sea ésta de verano o cualquier otra.

> "En relación con su duración, la LAU no regula un período mínimo ni máximo de los contratos de temporada de verano, por lo que podrá el propietario alquilar su vivienda por el tiempo que estime conveniente"

Es decir, únicamente se limita a definirlos como tal por el mero hecho de **no estar destinados a un uso permanente residencial** sin exigir ningún otro requisito en cuanto a la **duración** y la **renta.**

Y es justo aquí donde encuentra **amparo legal** el propietario que, viendo que cada vez tiene más difícil dar de alta su vivienda como VUT y, en breve, todo parece indicar que será menos **rentable**, está celebrando contratos de temporada con fin vacacional.

Se alquilan habitaciones

Ante el incremento en el **control** de esta clase de alojamientos, los propietarios que estaban destinando su vivienda como VUT, están explorando otras **fórmulas** que les permitan seguir manteniendo su vivienda para uso turístico, pero que no pueda ser calificada como VUT.

Un ejemplo es anunciarla en **portales o canales de oferta turística** indicando que se alquilan habitaciones para uso vacacional, y no la totalidad de la vivienda o bien bajo la modalidad de arrendamiento de temporada para uso vacacional.

De esta forma está **esquivando por una doble vía**:

a) Por un lado, **la normativa sectorial autonómica** cada vez más exigente con los requisitos, que requiere inscribir una vivienda de uso turístico.

> "Es imprescindible que se regule esta modalidad de arrendamiento toda vez que la LAU se limita a definirlos como aquellos contratos que no tengan como destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda"

b) Por otro lado, la **normativa municipal** que restringe. cada vez más, la concesión de licencias llegando incluso a su **suspensión** o eliminación como está pasando con las ciudades de Madrid o Barcelona.

Duración: Sin mínimo ni máximo

En relación con su **duración**, la LAU no regula un período **mínimo ni máximo** de los contratos de temporada de verano por lo que podrá el propietario alquilar su vivienda por el tiempo que estime conveniente.

En cuanto a la duración de las VUT, dependerá de la normativa sectorial aplicable, pero, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, el Decreto de Apartamentos y Viviendas de Uso Turístico dispone que "Las estancias en apartamentos turísticos y en viviendas de uso turístico se computarán por días, semanas, o meses".

En relación con la **responsabilidad** derivada de los usuarios de la vivienda, la LAU tampoco regula esta cuestión. Sin embargo, la **normativa sectorial** de algunas comunidades autónomas si lo hacen como es el caso de la Comunidad de Madrid que exige a los propietarios de las VUT que dispongan de un **seguro de responsabilidad civil** que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.

La **última** reforma de la LPH únicamente es aplicable para el ejercicio de la actividad regulada en el **art. 5.e de la LAU**:

Última reforma de la Ley

"La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística."

Esta reforma deja al margen tanto el **alquiler de habitaciones** como los contratos de **arrendamiento de temporada de verano,** quizás porque era más sencillo restringir únicamente esta modalidad de alquiler vacacional que se encuentra expresamente excluida del ámbito de aplicación de la LAU, que los otros tipos de arrendamientos que si se encuentran dentro de su ámbito de aplicación y que implicaba modificar dicho texto legal.

Dada la situación **actual**, es imprescindible que se **regule,** de forma más detallada, esta modalidad de arrendamiento toda vez que la LAU, únicamente, se limita a **definirlos** como aquellos contratos que no tengan como destino primordial satisfacer la necesidad **permanente** de vivienda del arrendatario.

En concreto, es necesario que en este tipo de contratos se detalle tanto su **objeto** como su **finalidad,** de forma que justifiquen su temporalidad como, por ejemplo, traslado por motivos laborales aportando justificación documental o, en su defecto, una **declaración jurada** del arrendatario, así como una regulación más detallada de los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario.

A modo de **conclusión**, a día de hoy en un edificio residencial no se distingue cuando un usuario de este tipo de alojamiento lo hace bajo la modalidad de arrendamiento de temporada para uso vacacional o como VUT, dado que el impacto en el resto de los propietarios sigue siendo el mismo.

Por ello, si el legislador creía que poniendo **coto** a las VUT iba a resolver el problema que tiene sobre la mesa, estaba **equivocado** y, más pronto que tarde, deberá abordar la reforma de la LAU en esta materia



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

¿Cómo afecta la obligatoriedad de acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos en las comunidades de propietarios?

La entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha introducido importantes cambios que afectan directamente a las demandas judiciales en las que las comunidades de propietarios participan, ya sea como demandantes o demandadas. Entre las novedades más relevantes está la obligatoriedad de acudir a los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), como la mediación o conciliación, antes de acudir a los tribunales, salvo en casos excepcionales.

Ana Bozalongo
Asesora Jurídica de CAFTarragona

CÓMO AFECTA LA LEY ORGANICA 1/2025 A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

A) Cuando la Comunidad de Propietarios quiere demandar a alguien

Uno de los cambios clave que trae la LO 1/2025 es que las comunidades de propietarios, antes de **interponer** una demanda judicial, deberán **acreditar** que **han intentado** resolver el conflicto mediante un MASC. Esto supone que, por ejemplo, para reclamar una deuda de un comunero moroso, será necesario convocar a una **mediación** o conciliación previa, o efectuar una oferta previa vinculante.

¿Cómo puede la comunidad cumplir con el requisito de los MASC?

Elegir el mecanismo adecuado: La comunidad puede optar por mediación, conciliación o cualquier otro MASC habilitado en su jurisdicción. Esto se suele realizar a través de **servicios públicos** o privados de mediación. En algunas provincias existen colegios profesionales que **ofrecen** estos servicios de forma ágil y económica.

Documentación necesaria: Aunque no es imprescindible, es conveniente presentar toda la documentación relativa al **conflicto** en el MASC, como actas de junta, certificaciones de deuda o acuerdos alcanzados; de esta forma, además de trasladarle al contrario la contundencia con la que la comunidad puede acudir al juzgado, no se nos podrá acusar de **mala fe** ni se podrá rechazar el MASC alegando la debilidad de nuestro argumento o su falta de prueba.



Coste y tiempo: Aunque los MASC tienen un coste asociado, suelen ser más **económicos** que un juicio y pueden hacer que el problema se resuelva en un plazo más corto. Si no se alcanza un acuerdo, al menos habremos cumplido con la **formalidad** exigible para interponer la demanda.

Consecuencias de no acudir a un MASC

Interponer una demanda sin haber cumplido este requisito de procedibilidad puede acarrear **graves** consecuencias procesales:

Inadmisión de la demanda: El juzgado podría rechazar la demanda hasta que se cumpla con el MASC, lo que retrasaría aún más la resolución del problema.

Trascendencia respecto de la condena en costas: Incluso si la comunidad logra una sentencia favorable en parte, podrían no imponérsele las **costas** a la parte contraria por no haber acudido la comunidad al MASC antes de acudir al juzgado. Esto es posible si la comunidad inicia el MASC, pero luego no **comparece** ante él; por ejemplo, convocamos al contrario a mediación, pero luego no acudimos a ella. Nos entregarían un certificado que probablemente bastaría para que nos admitieran la demanda, pero que posibilitaría que, aunque condenaran al demandado a cumplir con lo que pedimos, no le impusieran las costas por haber realizado la comunidad un **fraude procesal**.

B) Cuando la Comunidad de Propietarios es demandada

En el caso de que sea la comunidad quien reciba una demanda, también debe prestar atención al papel de los MASC. La reforma exige que las partes demandadas

> "Las comunidades de propietarios, antes de interponer una demanda judicial, deberán acreditar que han intentado resolver el conflicto mediante un MASC"

participen en los mecanismos propuestos por el demandante o, si lo consideran, planteen alternativas.

Obligación de acudir al MASC planteado por el demandante

Si la comunidad es requerida para acudir a mediación o conciliación por parte del **demandante**, su ausencia injustificada podría perjudicarla procesalmente:

Sanciones procesales: Si la comunidad no asiste al MASC, el tribunal puede considerar que ha actuado de **mala fe**.

Costas procesales: En caso de no comparecer al MASC propuesta por el demandante, la comunidad podría verse privada de que el demandante sea **condenado** en costas, incluso si su demanda es rechazada total o parcialmente.

Posibilidad de proponer otro MASC alternativo

La comunidad no está **obligada** a aceptar el mecanismo propuesto por el demandante si considera que otro sería más adecuado. En este caso, debe **justificar** su elección y comunicarlo en tiempo y forma para evitar problemas procesales.

Por ejemplo, la comunidad no está obligada a someterse a una mediación si propone como alternativa un **peritaje** o dictamen vinculante por considerar que se trata de una cuestión técnica (pensemos en una situación en la que, estando de acuerdo con que hemos de contribuir a una reparación, no estamos de acuerdo con el **coste** que nos reclaman porque pensamos que enmascara una mejora).

C) Especial mención a la reclamación de cuotas: ¿Cómo cumplir con los MASC?

Las reclamaciones de cuotas impagadas, uno de los problemas más frecuentes en las comunidades de propietarios, también están sujetas al requisito de los MASC. Aunque el **procedimiento monitorio** sigue siendo el cauce habitual para estas demandas, la **obligatoriedad** de los MASC introduce un paso previo que puede ser gestionado de forma sencilla si se organiza correctamente:

Convocatoria de mediación o conciliación: Antes de presentar el monitorio, la comunidad debe **convocar** al propietario moroso a una sesión de mediación o conciliación. Este acto permite al comunero saldar la deuda o llegar a un **acuerdo** sin necesidad de judicializar el problema.

Qué ocurre si el moroso no comparece: Si el propietario no asiste al MASC o no colabora, este paso quedará **documentado** como un intento fallido, y la comunidad podrá continuar con el monitorio. Su ausencia no detiene el proceso, pero evita riesgos procesales para la comunidad. Queda por ver si los tribunales darán a la citación a MASC la función de cumplir con el requisito del **requerimiento previo**. En mi opinión no se debería exigir a la comunidad cumplir con un mismo propósito por dos vías distintas y la citación a mediación, por ejemplo, debería ser suficiente para darse por cumplida también la exigencia legal del requerimiento previo.

> "Aunque los MASC tienen un coste asociado, suelen ser más económicos que un juicio y pueden hacer que el problema se resuelva en un plazo más corto"

> "Antes de presentar el monitorio, la comunidad debe convocar al propietario moroso a una sesión de mediación o conciliación. Este acto permite al comunero saldar la deuda o llegar a un acuerdo sin necesidad de judicializar el problema"

Rol del administrador de fincas y del abogado de la comunidad: Si bien el administrador de fincas puede encargarse de **gestionar** el cumplimiento de los MASC, dado que se trata de un requisito de procedibilidad *sine qua non* se admitirá a trámite la demanda, consideramos que lo ideal es que se lleve a cabo en estrecha colaboración con el abogado de la Comunidad.

CONCLUSIÓN

La **LO 1/2025** y la obligatoriedad de los MASC suponen un **cambio significativo** para las comunidades de propietarios, que ahora deben planificar cuidadosamente sus acciones legales, tanto al demandar como al ser demandadas. Si bien estos mecanismos pueden **retrasar** ligeramente el inicio de un procedimiento judicial, también son una oportunidad para resolver conflictos de manera más **rápida** y **económica**.

Desde un punto de vista de pura **rentabilidad** y eficiencia personal, para evitar errores en el cumplimiento de los requisitos legales y minimizar el riesgo de condenas en costas, es recomendable contar con el apoyo del **abo-**

gado de la comunidad. Su experiencia será clave para convertir los MASC en una herramienta útil y no en un obstáculo que ralentice las gestiones.

Desde la perspectiva de la **eficacia procesal institucional**, cabe recordar que la mediación ya es **obligatoria** en otras jurisdicciones, como la laboral, donde ha demostrado ser útil para agilizar la resolución de conflictos, ya que prácticamente la mitad de los conflictos se resuelven con un acuerdo entre las partes en lugar de con una decisión unilateral del juez.

Con una adecuada implementación, los MASC pueden convertirse en **aliados de las comunidades de propietarios** en lugar de un inconveniente. Y es que hay que distinguir entre dos tipos de conflictos: los **puntuales** y los **permanentes**. Los primeros son los que se producen entre personas que probablemente no mantendrán relaciones más allá del conflicto, como sucede con los accidentes de circulación entre extraños que no vuelven a verse. Los segundos se producen entre quienes han de seguir **relacionándose** aún después de resuelto el conflicto y por ello es importante no cerrar el conflicto en falso, porque se continuará manifestando en las relaciones futuras entre las partes. En mi opinión, los MASC son especialmente **útiles** en conflictos familiares y **vecinales**, porque no se trata de "ganar" el pleito, lo que solo generará otro pleito que planteará quien perdió el primero, buscando una oportunidad para resarcirse, sino en reconstruir un espacio de **confianza** y pacífica y colaborativa convivencia entre personas que han de seguir relacionándose por mucho tiempo porque habitan un espacio común que les obliga a ello

La oferta vinculante confidencial como medio adecuado para cumplir el requisito de procedibilidad en las reclamaciones de cuotas para sostenimiento de gastos comunes de las comunidades de propietarios

La oferta vinculante confidencial está regulada en el artículo 17 de la Ley Orgánica 1/2025, que la define como aquella por la que cualquier persona con ánimo de dar solución a una **controversia** formula una oferta vinculante y confidencial a la otra parte implicada en la controversia, obligándose a cumplir la obligación que asume en el caso de que la parte a la que va dirigida la acepte expresamente.

La forma de remisión, tanto de la oferta como de la aceptación, ha de permitir dejar constancia de la **identidad** del oferente, del **contenido de la oferta** y de la efectiva recepción por la otra parte, así como de la fecha de su recepción.

En el caso de que la oferta sea aceptada por la parte a la que se dirige en el plazo de un mes o en cualquiera otro mayor establecido por la parte requirente, la oferta será **vinculante** para ambas partes.

En el caso de que la oferta sea rechazada o no sea aceptada en el plazo de un mes o en aquel otro mayor establecido por la parte requirente, la oferta vinculante **decaerá** y la parte requirente podrá ejercitar la acción que le corresponda ante el tribunal competente, entendiéndose que ha cumplido el **requisito** de profundidad de acudir a un medio adecuado de solución de controversias.

El uso de este medio para solución de controversias en vía no jurisdiccional requerirá del **acuerdo** de la **Junta de propietarios** al liquidar la deuda del propietario moroso, en la que, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, se podrán incluir todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los de los medios adecuados de solución de controversias.

ENTREVISTA

El informe "Definición del marco legal deseable para el adecuado impulso de los procesos de rehabilitación energética edificatoria en España", analiza los problemas más graves que afectan a la rehabilitación

Pablo Abascal, presidente del CGCAFE

"Si logramos un mayor incremento de los edificios rehabilitados, estaríamos hablando de una reducción del consumo en un 50% de los inmuebles"

En España se rehabilitan al año entre un 0,11% y un 0,15%, y en 2023 solo se han rehabilitado 30.000 viviendas. Con este ritmo de crecimiento anual, en 2030 se habrían rehabilitado en torno a 285.000 viviendas, muy lejos de las 1.200.000 viviendas previstas por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para 2030. Y con el desarrollo de la rehabilitación energética se lograría una reducción del consumo en un 50% de los edificios, con una revalorización del precio de los inmuebles de hasta un 20%.

DISFRUTA TUS VACACIONES FISCALES CON CAFirma



Recordatorio

Desde tu Gestor de Notificaciones:

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

Consúltanos

96 100 22 85 gestion@cafirma.com www.cafirma.com

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE-, ha presentado un Informe sobre la situación actual de la rehabilitación energética en nuestro país, informando que, a pesar del esfuerzo económico realizado a través de los **Fondos Next Generation**, el incremento del número de viviendas que se rehabilitan cada año solo ha crecido un 10%, lo que supone que, en 2023, se han rehabilitado un total de **30.000 viviendas** en toda España.

El Informe que se ha presentado analiza esta situación desde el **punto de vista** de los administradores y administradoras de fincas colegiados, cuya posición, en el centro de todos los procesos de rehabilitación, les permite un **punto de vista global** y en contacto directo con la realidad. Por ello **proponen 33 medidas** para que se consiga un mayor ritmo en la rehabilitación energética para poder cumplir con el objetivo europeo de la **neutralidad de emisiones** de los edificios para 2050.

Rehabilitación energética obligatoria

En España existen **25,7 millones de viviendas**, de las cuáles un 42,7% se construyeron antes de 1980 sin ningún tipo de aislamiento, y un 48,3% se edificaron antes de 2007, año en que no se había aprobado el Código de la Edificación. De ellas, anualmente se rehabilita entre un **0,11% a 0,15%,** por lo que a este ritmo se necesitarían más de **600 años** para rehabilitar este parque inmobiliario.

En palabras de **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE, "si logramos un mayor incremento de los edificios rehabilitados, estaríamos hablando de una reducción del consumo en un 50% de los edificios, con una revalorización del **precio** de los inmuebles de hasta un **20%**, además de la mejora del **confort** al reducir problemas de humedad y el aumento del bienestar térmico".



Pablo Abascal, presidente del CGCAFE

Peio Mendia, tesorero del CGCAFE, destacó que "la rehabilitación energética debería de ser **obligatoria** en las comunidades de propietarios, así como una mayor deducción y bonificación en **IRPF** e **IBI** por mejora de eficiencia energética, pero también estas deducciones deberían aplicarse en el IRPF sobre los rendimientos del **alquiler**, sin olvidarnos de la aplicación del tipo reducido de IVA o la creación de la cuenta ahorro energético".



Peio Mendia, tesorero del CGCAFE

> "Por ello proponen 33 medidas para que se consiga un mayor ritmo en la rehabilitación energética para poder cumplir con el objetivo europeo de la neutralidad de emisiones de los edificios para 2050"



Ahorros de
hasta 30%
de la energía consumida
en calefacción

Sophia:
La nueva inteligencia en calefacción central.

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios.

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 COMPLENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!

917 01 24 83
comercial@ista.es
www.ista.es
ista Metering Services España S.A. | Avda de la Albufera 319 | 28031 Madrid

ista
Switch to Smart

Marco legal y ayudas

El CGCAFE considera que el proceso rehabilitador requiere de una **marco legal** y **ayudas sin cambios constantes**, además de impulsar la definición profesional y formación de nuevas figuras profesionales -agente **rehabilitador** o gestor de comunidades energéticas, entre otras-, y regular, a través de una norma estatal, sus funciones.

Por ello**, Antonio Jaume**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, explicó que una de las propuestas es "el establecimiento de la rehabilitación energética como una **obligación** para las comunidades de propietarios, sin que se precise el acuerdo de la Junta de Propietarios para su ejecución y cumplimiento. También debería ser obligatorio constituir un **fondo obligatorio** con fijación de una cantidad mínima de aportación".

Lorenzo Viñas, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de **Barcelona-Lleida,** incidió en la necesidad de reformar, en el sentido de las propuestas, el **Código Civil Catalán**, además de simplificar los trámites administrativos de la petición de las subvenciones, actualmente muy complejos. "Creación de la **ventanilla única** en los trámites administrativos, que debe tener el soporte de las oficinas de rehabilitación gestionadas por



Antonio Jume, presidente CAF Baleares



Lorenzo Viñas, presidente CAF Barcelona-Lleida

los **colegios profesionales** implicados en estos procesos: arquitectos, arquitectos técnicos y administradores de fincas, con el fin de favorecer la tramitación de las ayudas", explicó **Viñas**.

Los administradores y administradoras de fincas colegiados tienen como objetivo trabajar en **beneficio de la ciudadanía**, y por su actividad profesional conocen, de primera mano, sus necesidades en materia de vivienda y rehabilitación energética, por lo que sus propuestas al Gobierno, a los Grupos Parlamentarios y a las distintas administraciones públicas, se basan en un conocimiento profundo de los **problemas de los vecinos/as**, y consideran que la aprobación por el Gobierno de las medidas propuestas por el CGCAFE, repercutirán muy favorablemente, no solo en evitar **conflictos** en las comunidades de propietarios, sino para anticiparnos a los **problemas** que surjan en las próximas décadas.

"En España existen 25,7 millones de viviendas. De ellas, anualmente se rehabilita entre un 0,11% a 0,15%, por lo que a este ritmo se necesitarían más de 600 años para rehabilitar este parque inmobiliario"

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

Propuestas claves para el desarrollo de la rehabilitación en España

1) Ley de Propiedad Horizontal:

- Adecuación de la **Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil Catalán**, respecto a:

Establecer la obligatoriedad legal de las **mejoras de eficiencia energética** en los edificios plurifamiliares en régimen de propiedad horizontal (art. 10 de la LPH).

Establecimiento de un régimen de **mayoría simple** para la adopción de acuerdos relativos al tipo de actuación, **aprobación de presupuestos, y forma de recaudación** de las actuaciones obligatoria de rehabilitación energética de edificios, con vinculación del acuerdo a todos los propietarios y sin límite económico del coste de dicha actuación.

Obligación de la constitución de un **fondo económico obligatorio**, para la rehabilitación energética de la edificación, con fijación de una cantidad mínima de aportación.

2) Incentivos fiscales:

- Aplicación de cuotas del **Impuesto de Bienes Inmuebles IBI** proporcionales al nivel energético, con bonificaciones para las construcciones que han alcanzado la **calificación energética D**, y penalización a las construcciones más ineficientes.

- Aplicación de bonificaciones en el **rendimiento de capital inmobiliario** del IRPF en función del nivel de certificación energética.

- Aplicación de **deducciones** permanentes por rehabilitación energética en el IRPF.

- Aumento de la deducción en IRPF de **tributación de rendimiento de alquiler** por mejora de la eficiencia energética.

"Establecer la obligatoriedad de la elaboración y registro del Libro del Edificio existente en formato digital y actualizable antes de 31 de diciembre de 2027"

- **Modificar Impuesto Sociedades** para establecer tipos reducidos para empresas especializadas en eficiencia energética (constructoras, instaladores...)

- **Modificar el IVA** para establecer tipo reducidos para este tipo de obras energéticas.

- Tasa por **licencias** de obra reducidas en caso de Rehabilitación energética.

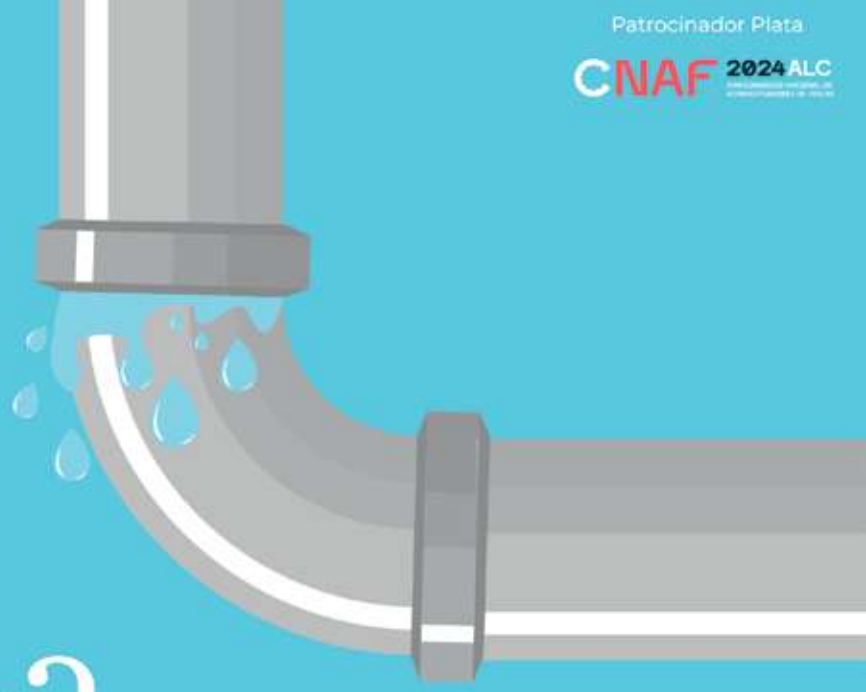
- Incentivar las instalaciones a través de **CAE** y el **Fondo Nacional de Eficiencia Energética**. Y penalización a través de los impuestos sobre la energía en los consumos de las edificaciones más ineficientes.

3) Normas obligatorias:

- Establecer la **obligatoriedad** de la elaboración y registro del **Libro del Edificio existente** en formato digital y actualizable antes de 31 de diciembre de 2027, con inclusión en su contenido del **certificado energético** actual del edificio, y definición de las mejoras (además de técnicas y de accesibilidad) que se deben adoptar para la consecución, al menos, de la clase energética D del edificio y su certificado energético de salida después de dichas mejoras.

- Creación de un **registro obligatorio** y público de los **certificados energéticos** de edificios plurifamiliares.

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.

- Establecer la obligatoriedad legal de las **mejoras de eficiencia energética** en los edificios plurifamiliares en régimen de propiedad horizontal (art. 10 de la LPH).

4) Incentivos económicos:

- Flexibilizar la **compensación de los excedentes** de energía generada mediante sistemas de autoconsumo de energías limpias.

- Viabilizar y simplificar administrativamente la **unificación de contadores eléctricos** de elementos comunes en comunidades de propietarios para el mejor aprovechamiento de los sistemas de placas fotovoltaicas de consumo compartido. Permitir el uso de coeficientes dinámicos para optimizar el beneficio de estos sistemas y permitir que sean de una mayor envergadura.

- Creación de la **cuenta ahorro rehabilitación energética**, para la aportación del fondo de ahorro energético obligatorio (a crear LPH) con especial tributación / desgravación de las cantidades aportadas a dicha cuenta, así como coste 0 de mantenimiento bancario.

- Acceso a **líneas de crédito** con condiciones especiales para comunidades de propietarios.

5) Formación especializada: Regulación Agente Rehabilitador

- **Impulso** de la definición **profesional** y formación de nuevas figuras profesionales: agente rehabilitador, gestor de comunidades energéticas, etc. Impulso de las ramas profesionales dedicadas a la **instalación** y mantenimiento de instalaciones y sistemas de ahorro energético.

- Regular a través de una **norma estatal** las funciones, requisitos y responsabilidad de los agentes rehabilitadores, así como de los gestores de comunidades energéticas.

- Simplificación de trámites administrativos.

- Creación de la **ventana única** en los trámites administrativos, que debe tener el soporte de las **oficinas de rehabilitación gestionadas por los colegios profesionales implicados** en estos procesos (arquitectos, arquitectos técnicos, y administradores de fincas), a fin de favorecer la gestión de dichos profesionales.

- Solicitar **estrictamente** la documentación mínima según los siguientes criterios: documentación técnica de la instalación o rehabilitación (Memoria o proyecto + pliego de condiciones + estudio básico de seguridad y salud); documentación identificativa del titular; documentación identificativa del técnico responsable; presupuesto definitivo; certificado energético inicial y final.

- A la concesión de las ayudas, dotar la entrega de la cantidad económica para evitar la solicitud de **préstamos** financieros puente.

"Establecer la obligatoriedad legal de las mejoras de eficiencia energética en los edificios plurifamiliares en régimen de propiedad horizontal "

"Regular a través de una norma estatal las funciones, requisitos y responsabilidad de los agentes rehabilitadores, así como de los gestores de comunidades energéticas "

190 ANIVERSARIO

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

PROPIEDAD HORIZONTAL

El limitado contorno de los derechos al honor y a la intimidad personal en la regulación de la Propiedad Horizontal

En las situaciones derivadas de la propiedad horizontal, se producen escenarios en las que las propias exigencias derivadas de su aplicación, pueden considerase como atentados a los derechos a la intimidad personal de los distintos propietarios de los pisos y locales de la Comunidad de Propietarios.

La publicación del listado de morosos en la convocatoria, o en la propia Acta, los acuerdos de reclamación judicial a determinados propietarios, entre otros, podrían considerarse, a priori, como situaciones colocadas en el límite de los derechos al honor y a la propia imagen de los distintos propietarios de esa comunidad.

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

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS ELITE

TODO

BAJO CONTROL

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

Novedades

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

Propiedad horizontal y vertical

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

1€ MONOPUESTO

150€ MULTIPUESTO

DEMO SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

Nueva aplicación móvil

Informática Desarrollo Software

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

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

C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia

963 930 020

info@idsplus.net



Pues bien, la respuesta a esta controversia, ya lo adelantamos, es que los derechos al honor y a la intimidad personal de los propietarios, están en una posición de **inferioridad** frente a los preceptos y las previsiones de la regulación de la propiedad horizontal -LPH y Libro V del Codigo Civil Catalán-.

La prevalencia de la regulación de la propiedad horizontal sobre los derechos a la **propia imagen** de los distintos propietarios, se ha visto reforzada por dos **Sentencias del Tribunal Supremo** de fechas 24 de septiembre y 23 de octubre de 2024, que hacen referencia a dos cuestiones bien distintas, pero con el mismo resultado y fundamento, ante la **controversia** entre la regulación de la propiedad horizontal y los derechos al honor y a la propia imagen.

> "El sistema de videovigilancia fue objeto de un acuerdo de la Junta de Propietarios del edificio, adoptado con los requisitos necesarios para la adopción de acuerdos en estas juntas y con las mayorías que exige el art. 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal para este tipo de acuerdos"

En la sentencia de 23 de octubre de 2024, se plantea la solución a la demanda planteada por una copropietaria, que interpuso demanda contra su Comunidad de Propietarios, solicitando **retirar** las cámaras de videovigilancia colocadas tras un acuerdo comunitario, y solicitando, además, una **indemnización** por daño moral de 2500 €.

Pues bien, el Tribunal Supremo, que confirma dichas **desestimaciones**, hace suyo el pronunciamiento del Tribunal Constitucional en el sentido que, el **derecho a la intimidad no es absoluto**, como no lo es ninguno de los derechos fundamentales, pudiendo ceder ante intereses **constitucionalmente relevantes**, siempre que el recorte que aquél haya de experimentar se revele como necesario para lograr el fin legítimo previsto, proporcionado para alcanzarlo y, en todo caso, sea respetuoso con el contenido esencial del derecho -SSTC 57/1994 de 28 de febrero, y 143/1994, de 9 de mayo, por todas-.

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

El **Tribunal Supremo**, en la Sentencia que enjuicia el acuerdo de instalación de las **videocámaras**, tiene en consideración que dichas cámaras solo captan **imágenes** en **zonas comunes**.

Ahora bien, para el TS ello no significa que la instalación de cámaras de videovigilancia en las zonas comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal sea completamente **irrelevante** para la **intimidad** de quienes habitan en las distintas viviendas del edificio. Aunque la captación de imágenes en esas zonas comunes no afecta al derecho a la intimidad de esos vecinos tan intensamente como afectaría la captación de imágenes en el interior de sus viviendas, la posibilidad de que pueda conocerse quién **entra** en el edificio y **accede** a una de las **viviendas** del mismo, y en qué circunstancias lo hace, supone una afectación de la intimidad de los vecinos.

Ahora bien, recuerda el TS que el derecho a la intimidad, como todos los derechos, no es un **derecho absoluto**. En un edificio en régimen de propiedad horizontal puede llegar a saberse, por diversos medios, quiénes acceden al edificio e incluso quiénes lo hacen a determinadas viviendas, lo que supone una **limitación** del derecho a la intimidad de los vecinos. Así, recuerda el Alto Tribunal, que las puertas de las viviendas suelen estar dotadas de mirillas que permiten a sus moradores observar quién pasa por delante. O puede acordarse el establecimiento de un servicio de **conserjería,** en cuyo caso el conserje podrá tener conocimiento de quiénes acceden al edificio e incluso pueden llegar a **conocer** a qué vivienda se dirige quien accede al edificio.

Resultaría excesivo que se **impidiera** a los vecinos tener una **mirilla** en la puerta de sus viviendas o se negara la posibilidad de establecer un servicio de conserjería porque tales medidas **afectan** al derecho a la intimidad de los moradores del edificio. Se trata de limitaciones de dicho derecho a la intimidad **acordes** a los usos sociales que delimitan la protección de este derecho fundamental -art. 2.1 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo- y que se encuentran justificadas por la protección de la **seguridad** de las personas que viven en el edificio y de sus bienes, y por el adecuado servicio al edificio.

> "En la redacción de los avisos no se utilizaron juicios de valor o expresiones ofensivas o injuriosas, más allá de transmitir la información esencialmente veraz y de interés en el ámbito en que fue difundida: -la Comunidad de Propietarios"

Acuerdo Junta de Propietarios

En este orden de cosas, para el TS, la instalación de **cámaras de videovigilancia** puede suponer una afectación de cierta intensidad en el derecho a la **intimidad** de los vecinos, aunque solo puedan captar y grabar imágenes en las zonas comunes del edificio. Por eso se exige un título legitimador de dicha instalación y que la afectación del derecho a la intimidad personal y familiar de los vecinos causada por la instalación del sistema de videovigilancia sea **proporcionada**.

Pues bien, consta en Autos que la instalación de dicho sistema de videovigilancia fue objeto de un **acuerdo** de la Junta de Propietarios del edificio adoptado con los **requisitos necesarios** para la adopción de acuerdos en estas juntas y con las mayorías que exige el art. 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal para este tipo de acuerdos. Por tanto, concluye, para el **TS**, el título legitimador para la instalación del sistema de videovigilancia en el edificio en régimen de propiedad horizontal sobre el que está constituida la comunidad de propietarios demandada.

Finalmente, para el **TS** en lo que respecta al respeto del principio de **proporcionalidad** en la limitación del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, la instalación del sistema de videovigilancia es **idónea** para la finalidad legítima de proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes.

Asimismo, el TS considera razonablemente **justificada** su necesidad por el acaecimiento de actos de **vanda-**

lismo en el edificio con anterioridad a su instalación, sin que se haya alegado siquiera que exista otra medida más moderada para la consecución de la finalidad indicada.

Y, por último, la afectación al derecho a la intimidad personal y familiar de la demandante no es **desproporcionada**, no solo porque la instalación y puesta en funcionamiento de las cámaras era **conocida** por los vecinos, entre ellos la demandante, y porque solo se captan imágenes de las zonas comunes del edificio, sino también por las **cautelas adoptadas** para **custodiar** las imágenes y para que el acceso a tales imágenes grabadas por el sistema esté muy limitado, medidas que han sido descritas en las sentencias de instancia.

Notas o comunicaciones que remite el administrador/a de la Comunidad de Propietarios

En la Sentencia de 24 de septiembre de 2024, se enjuicia la reclamación de un matrimonio **arrendatario** de una vivienda en la Comunidad, al haberse remitido nota del Administrador de la Comunidad de Propietarios, colocada en la **urbanización** en la que informa que un propietario le ha avisado que un inquilino, al que ha **desahuciado** por dejar de pagar las rentas y los suministros, se ha quedado con una **llave** de la urbanización y el mando del garaje y ha sido visto accediendo a la misma, y tiene intención de volver a alquilar un piso en la urbanización, lo que se advierte al resto de propietarios.

La demanda de ese matrimonio al Administrador y a la Comunidad de Propietarios, interesaba la declaración de que ambos han cometido **intromisión ilegítima** en el honor y a la intimidad personal de los reclamantes, al haber divulgado hechos inveraces que afectaban a su **reputación** y bien nombre, desmereciéndoles gravemente en la consideración ajena, así como solicitaban una indemnización de 10.000 €.

El aviso, textualmente, decía lo siguiente:

> "Para el TS, la actuación descrita puede incardinarse en el ámbito de actuación propio del administrador de una comunidad de propietarios en defensa de los intereses de los integrantes de dicha comunidad"

"**Aviso importante a todos los vecinos:**

"Se nos ha informado por parte del vecino de la .... que hace unos días **desahució** a su inquilino por falta de pago. Parece ser que esta persona llamada Pio, sin su consentimiento, se ha quedado con la **llave** de la comunidad y tiene acceso a la misma.

Se da la circunstancia que pretende **arrendar** una nueva vivienda en la comunidad. A petición del propietario me solicita que **informe** al resto de los vecinos que, además de no pagarle la renta, se ha llevado varios objetos de su vivienda por lo que ha presentado la oportuna denuncia. Lo dicho se corresponde con una copia de denuncia presentada por el propietario y de la que se me ha dado traslado.

Todo ello se comunica a los efectos de que estén informados y se pongan en contacto con la administración en caso de tener algún dato de relevancia. Ruego que igualmente informen a los propietarios que tengan intención de arrendar su vivienda para que estén preavisados".

La **demanda** de ese matrimonio fue estimada parcialmente, tanto por el Juzgado de 1ª Instancia como por la Audiencia Provincial de Alicante. Para el TS, la situación también debe resolverse, contraponiendo los derechos a la intimidad personal y al honor, con los preceptos reguladores de la propiedad horizontal.

Y para este **Alto Tribunal**, el art. 20.d) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que corresponde al

administrador "velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares".

Resulta **razonable** la tesis de la Comunidad de Propietarios recurrente y de su Administrador de que en esta previsión legal tiene amparo la **información** a los vecinos sobre la existencia de una persona que, sin estar legitimada para ello, está haciendo **uso** de las instalaciones comunes de la urbanización y de las circunstancias en que tal utilización indebida se está produciendo.

Del mismo modo, también puede incluirse en este ámbito de la actuación del **administrador** la **información** a los integrantes de la comunidad sobre la existencia de una persona que, tras haber impagado las rentas del alquiler de una vivienda en la urbanización desde un momento muy próximo a la concertación del contrato de arrendamiento y, según le ha manifestado el anterior arrendador, haber causado **daños** en el garaje, haberse quedado con un juego de llaves y un mando de la puerta del garaje, tiene la intención de volver a **alquilar** otro **piso** en la misma urbanización, extremo este último que los propios demandantes han reconocido en su demanda.

En consecuencia, para el **TS**, la actuación descrita puede incardinarse en el ámbito de actuación propio del **administrador** de una comunidad de propietarios en **defensa** de los intereses de los integrantes de dicha comunidad.

"La colocación en el tablón de anuncios de la diligencia motivada practicada al comunero no constituye un atentado a su honor ni a su prestigio profesional"

"Sí puede considerarse que la demandada observó una diligencia razonable en contrastar la información que plasmó en los avisos cuestionados, en los que hizo constar cuál era su fuente de información, el vecino de una determinada vivienda de la urbanización"

Para la Sala, la información presentaba **interés** en el ámbito en el que se difundió, pues afectaba a los intereses, tanto comunes como particulares, de los integrantes de la comunidad.

Veracidad de la información

Respecto de la **veracidad** de la información, el TS da la razón a la parte recurrente en casación de que observó una diligencia razonable. El **contenido** de los **avisos** no responde a un simple rumor sino a una serie de comunicaciones realizadas por escrito por uno de los propietarios integrados en la comunidad, a las que adjuntó incluso el contenido de una **denuncia** ante la Policía Nacional, lo que dotaba de una mayor apariencia de seriedad a tales comunicaciones.

Por otra parte, para el **TS** no resulta controvertido que los demandantes fueron **desahuciados** de dicha vivienda por el impago de la casi totalidad de las rentas del arrendamiento y que no entregaron **voluntariamente** la vivienda una vez que se dictó la sentencia, sino que se llevó a cabo el lanzamiento por la comisión judicial. Y en la propia demanda se reconoce la **intención** de los demandantes de arrendar de nuevo una vivienda en la misma urbanización de la que habían sido desahuciados por no hacer frente a sus obligaciones derivadas del **contrato de arrendamiento** desde prácticamente el comienzo de la relación arrendaticia.

Por tanto, aunque no se trate propiamente de la aplicación de la doctrina del reportaje neutral, sí puede considerarse que la demandada observó una diligencia razo-

nable en **contrastar** la información que plasmó en los avisos cuestionados, en los que hizo constar cuál era su fuente de información, el vecino de una determinada vivienda de la urbanización.

Por último, para el TS, en la **redacción** de los avisos no se utilizaron **juicios de valor** o expresiones ofensivas o injuriosas, más allá de transmitir la información esencialmente veraz y de interés en el ámbito en que fue difundida -la comunidad de propietarios-.

En **conclusión,** y coincidiendo con el criterio del Ministerio Fiscal en su informe, concluye la Sentencia que la **información difundida** queda legitimada por el derecho a la **libertad de información**, en sentido amplio, pues era de interés para la Comunidad de Propietarios, esencialmente veraz y efectuada sin ánimo denigratorio. La lectura de la nota evidencia que se está poniendo en conocimiento de los comuneros dos hechos comunicados por el propietario de la vivienda alquilada, con la finalidad de que "estén informados y se pongan en contacto con la administración en caso de tener algún dato de relevancia"; quedando amparada la conducta de la entidad demanda en su **derecho a informar** a la Comunidad de Propietarios, de la que es administradora, de una situación que constituye un problema real para el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, la retención de la llave de acceso a la urbanización y el uso indebido de las zonas comunes, así como un posible riesgo de **impago** de cuotas comunes si se formaliza un nuevo alquiler en el complejo residencial dada la situación de insolvencia del Sr. Pio, no apareciendo otra finalidad por las razones antes expuestas.

El **TS** revoca las Sentencias de instancia y apelación y **desestima** las reclamaciones del matrimonio afectado por la publicación referida.

"La información difundida queda legitimada por el derecho a la libertad de información, en sentido amplio, pues era de interés para la Comunidad de Propietarios, esencialmente veraz y efectuada sin ánimo denigratorio"

El listado de cuotas pendientes adjuntado a la convocatoria o publicado en el Tablón de Anuncios

Finalmente, es sabido y reiteradamente proclamado por la jurisprudencia, que la **publicación** del listado de cuotas pendientes, es una **obligación** derivada de los preceptos regulatorios de la propiedad horizontal -tanto en la LPH como en la regulación catalana-, y **no afecta** a los derechos a la propia imagen y al honor de los que aparecen en esos listados.

Sobre este tema se ha pronunciado el **TS** en Sentencia de 11 de diciembre de 2008, proclamando que la colocación en el **tablón de anuncios** de la diligencia motivada practicada al comunero no constituye un atentado a su honor ni a su prestigio profesional. Doctrina que es reiterada por la **STS de 31 de marzo de 2010**, a pesar, incluso, de que, en este supuesto, la relación de morosidad no se publicaba conjuntamente con la convocatoria o con el Acta, sino que se dio **publicidad,** únicamente, al listado de morosos de la Comunidad.

Reitera esta doctrina la **STS de 21 de marzo de 2014** -RJ 2014, 3838-. En ésta, el TS vuelve a incidir en que la información difundida, no sólo es de **interés** para la Comunidad, sino que viene amparada por la LPH. Para el **TS** la publicidad que atenta contra la intimidad o el honor sólo es aquella que excede de los propios límites de la Comunidad, por lo que no se considera como tal la exposición de la convocatoria de la Junta, donde aparecía la lista de morosos, en la **puerta de la finca** o en el acceso a la piscina, teniendo en cuenta, además, que se había intentado previamente la notificación personal.

Conclusión

Reforzados los derechos de los **Administradores de Fincas** y de las Comunidades de Propietarios frente a estas impugnaciones basadas en los derechos al honor y a la intimidad, sólo queda insistir en ellos, en todos los casos en los que se aleguen, por los propietarios impugnantes, sus derechos a la **ocultación** de sus nombres y datos personales

¿Se necesita autorización previa para grabar una reunión de Junta de Propietarios?

En ocasiones el presidente, el administrador/a, o un comunero se disponen a grabar la reunión de Junta de Propietarios para dejar constancia del contenido de dicha reunión y de los acuerdos adoptados en la misma, en aras de evitar discrepancias futuras sobre el redactado del acta, para garantizar que su contenido refleje fielmente lo acontecido durante la reunión, y/o con la finalidad de aportar dicha grabación como prueba en un eventual pleito contra la Comunidad de Propietarios.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.
Abogado. Profesor de Derecho Civil de la UOC.
Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña.

La voluntad de grabar la reunión suele colisionar con las reticencias de algunos comuneros que, invocando el derecho fundamental al secreto de las comunicaciones, la protección de datos personales, el derecho a la intimidad o el derecho a la propia imagen, se **oponen** a la grabación.

Se trata de una cuestión jurídica muy **controvertida** sobre la que Ley de Propiedad Horizontal no arroja luz, al no contener previsión legal alguna sobre la materia. Si bien próximamente se aprobará una modificación de la LPH para modernizar el funcionamiento de las comunidades de propietarios que, entre otras cuestiones, prevé que se puedan **realizar Juntas de Propietarios por videoconferencia**, e incluso, la votación por correo de determinadas cuestiones urgentes sin necesidad de celebrar reunión (Proyecto de ley del conocido como Real Decreto-Ley Ómnibus para modificar la Ley de Propiedad Horizontal en el que se ha introducido por el Grupo que representa al Gobierno una enmienda, la 430, que afecta a seis artículos y que se incluye en una nueva Disposición Final al texto del proyecto de ley), echamos en falta que no se haya aprovechado esta reforma legal para abordar también esta controvertida cuestión que se suscita con **habitualidad** en el día a día de la gestión y **administración de fincas**.

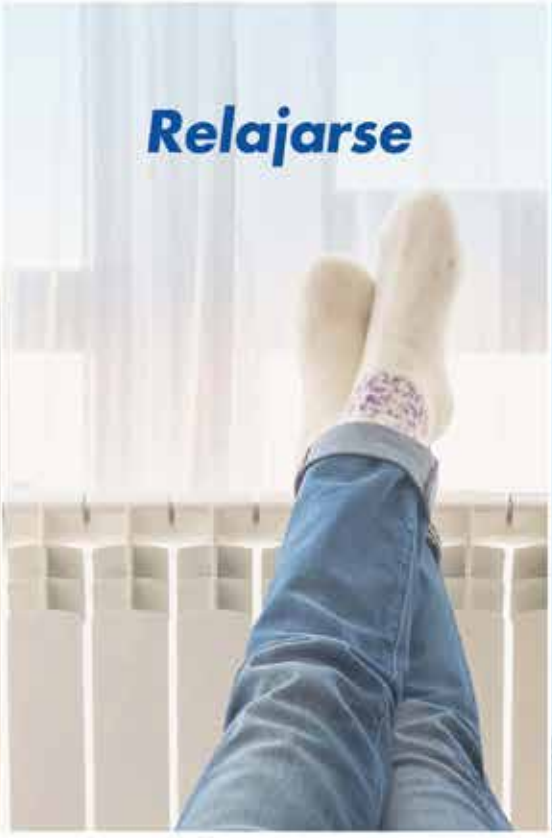
¿Se puede grabar la reunión de Junta de Propietarios?

A nuestro juicio, **no existe impedimento legal** a la grabación de la reunión de Junta de Propietarios por parte

"Se trata de una cuestión jurídica muy controvertida sobre la que Ley de Propiedad Horizontal no arroja luz, al no contener previsión legal alguna sobre la materia"

Las mejores cosas de la vida
No cuestan nada







Plan Remica **Hybrid** Coste Cero

SISTEMA HÍBRIDO DE CLIMATIZACIÓN PARA EDIFICIOS CON CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE CENTRAL

El ***Plan Remica Hybrid*** ***Coste Cero*** incorpora la aerotermia y la energía fotovoltaica a las calderas existentes lo que optimiza y moderniza la instalación.Las energías renovables consiguen que disfrutes de ***calefacción 24 horas*** generando un ***ahorro energético de hasta el 60%.***

Gracias a las deducciones fiscales actuales, los Certificados de Ahorro Energético (CAE) y el ahorro de energía que genera el sistema, la inversión se amortiza sin derramas.

Plan Remica Hybrid ***Coste Cero*****, porque** ***las mejores cosas de la vida no cuestan nada.***

Testimonios

91 396 03 03
remica.es

COSTE CERO GARANTIZADO

Remica, premiada con el Reconocimiento Iclima 2024 a la rehabilitación energética

remica



> "A nuestro juicio, no existe impedimento legal a la grabación de la reunión de Junta de Propietarios por parte del comunero asistente, incluso cuando el resto de comuneros se oponga"

del comunero asistente, incluso cuando el resto de comuneros se oponga.

Tal como ha declarado nuestro **Tribunal Constitucional** (Sentencia de la Sala Segunda, nº114/1984, de 29 de noviembre), no existe propiamente un derecho a la voz del individuo; tal protección de la propia voz existe sólo como concreción del derecho a la intimidad y, por ello mismo, sólo en la medida en que la voz ajena sea utilizada *ad extra* y no meramente registrada, y aun en este caso, siempre y cuando dicha utilización lo sea con fines publicitarios, comerciales o de naturaleza análoga, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.6 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de Protección Civil del Derecho al Honor, a la Intimidad Personal y Familiar y a la Propia Imagen.

Tampoco cabe oponer la **inviolabilidad del secreto** de las comunicaciones, pues en la medida que el comunero que graba forma parte de la interlocución o **reunión**, no es un tercero ajeno a la misma, y por tanto, propiamente "No hay "secreto" para aquél a quien la comunicación se dirige, ni implica contravención de lo dispuesto en el art. 18.3 CE la retención, por cualquier medio, del contenido del mensaje", tal como declara la citada STC nº114/1984, de 29 de noviembre.

Por lo que respecta a la normativa de **protección de datos**, si bien es de aplicación, en estos casos, en la medida que dicha grabación constituye un tratamiento de datos personales, no existe **ilicitud** porque existe un interés legítimo en dicho tratamiento -art. 6.1 del Reglamento General de Protección de Datos-, consistente en la protección de los derechos del comunero frente a la adopción de acuerdos comunitarios que le pueden **perjudicar**, tratándose de un medio de prueba que puede ser necesario para el ejercicio de su tutela judicial efectiva.

En todo caso, como no estamos ante una cuestión pacífica, se **recomienda**, en la medida de lo posible, tratar de recabar la autorización **previa** de la Comunidad de Propietarios antes de proceder a la grabación de dicha reunión

ESPECIAL



La buena fe en el ámbito de la Propiedad Horizontal

La buena fe proviene de la expresión del Derecho Romano "bona fides", en la que se incluye todo un conjunto de conceptos que se van desarrollando a lo largo del tiempo para acabar haciendo referencia a la honestidad de las partes en sus relaciones negociales.

Como principio general del Derecho, la buena fe resulta de suma importancia en las relaciones jurídicas, y especialmente en el ámbito de las relaciones de vecindad. Por tanto, en el ámbito de la Propiedad Horizontal la buena fe juega un papel esencial, tanto por parte de las comunidades de propietarios como de los comuneros que las integran. Además, tiene enorme incidencia en el tráfico inmobiliario para garantizar la seguridad jurídica.

FABIO BALBUENA
Administrador de Fincas
Abogado

Según el **Diccionario panhispánico del español jurídico**, la buena fe se define como "estándar de conducta **ética** que debe presidir el ejercicio de los derechos subjetivos y los procedimientos y prácticas administrativas y procesales."

Está recogido, con carácter general, en el artículo 7.1 del Código Civil, y su aplicación a toda clase de procesos se prescribe en el artículo 11.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Por un lado, la buena fe comprende una concepción **subjetiva**, esto es, el "estado mental" de la persona en el ejercicio de un derecho o en el cumplimiento de una obligación. Supone, pues, creer que se está actuando de manera adecuada.

La buena fe de las comunidades de propietarios

Por otro, la buena fe contiene una concepción **objetiva**, esto es, supone **realizar una acción o acto jurídico conforme a las exigencias morales y éticas** que rigen el sistema normativo de una comunidad; es decir, que las acciones de una persona han de estar en línea con lo que la **sociedad** considera un acto honesto y leal. Por tanto, implica un deber de actuar acorde a tales exigencias morales.

Según el **Tribunal Supremo**, «La buena fe se traduce en el cumplimiento de reglas de conducta ínsitas en la **ética social vigente**, que vienen significadas por las reglas de honradez, lealtad y fidelidad a la palabra dada y a la conducta seguida (SSTS 26 de enero de 1980, 21 de septiembre de 1987, 20 de febrero, 29 de febrero y 2 de octubre de 2000, 12 de julio de 2002, 30 de enero de 2003, etc.). Las reglas derivadas de la buena fe han de ser observadas en el ejercicio de toda suerte de **derechos** (artículo 7.1 del Código civil) y obligan a un comportamiento humano objetivamente **justo**, leal honrado y lógico (SSTS 26 de octubre de 1995, 2 de octubre de 2000, 22 de febrero de 2001, etc.)».

Las comunidades de propietarios se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) para la adopción de sus acuerdos. Pero tales acuerdos, además de cumplir con las formalidades y **mayorías legales**, han de cumplir con las exigencias de la buena fe.

En este sentido, la **STS de 28 de mayo de 2012** señala que las normas reguladoras de la Propiedad Horizontal tienen un carácter general de "ius cogens", pero la libertad de contratación y la **obligatoriedad** de los pactos tienen plena aplicación en esta esfera jurídica, con todas las consecuencias que de ellos se deriven según su naturaleza y sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Un ejemplo clásico de la obligación de respetar la buena fe lo constituye la **inadmisibilidad** de adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de **ruegos y preguntas**, por considerarse sorpresivo para la buena fe de los propietarios (SSTS de 16 diciembre de 1987, 26 de junio de 1995, 10 de noviembre de 2004 y 18 de septiembre de 2006).

Ello es así porque, como dice la **SAP de Cantabria, Sección 2ª, de 11 de mayo de 2015**, "La jurisprudencia del T.S. exige que en el orden del día se consignen los asuntos a tratar en la Junta, para que puedan llegar a conocimiento de los interesados, porque de otra forma, siendo la asistencia meramente **voluntaria**, sería fácil prescindir de la voluntad de determinados propietarios".

Sobre la base de esta doctrina, la **STS, Sala Primera, de lo Civil, de 13 de enero de 2021**, **anuló** la desig-

"Un ejemplo clásico de la obligación de respetar la buena fe lo constituye la inadmisibilidad de adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas"



nación del **presidente** cambiando el sistema de elección, ya que en anterior acuerdo de la comunidad se decidió como sistema de elección el **rotativo bianual**. Sin embargo, en el orden del día del acuerdo impugnado se reflejaba "Renovación o reelección de cargos", por lo que se sometía elección el cargo de presidente sin advertir previamente a los comuneros que se iba a dejar sin efecto el sistema **rotatorio** que regía hasta entonces. Por tanto, el cambio sorpresivo del sistema electivo de presidente, sin anunciarlo con la suficiente claridad en el orden del día de la convocatoria infringió el art. 16 de la LPH, pues sorprendió la buena fe de los comuneros.

La buena fe también es exigible en los casos de reclamación de **deudas comunitarias**. Por ejemplo, la **SAP de Valladolid, Sección 3ª, de 22 de noviembre de 2011,** admitió la **reclamación** de unas cuotas comunitarias extraordinarias impagadas. La comunidad había aprobado unas cuotas para la ejecución de obras de eliminación de **barreras arquitectónicas**, y los demandados no impugnaron el acuerdo, aunque luego alegaron que las obras implicaban una **innovación** o mejora lujosa del inmueble. Sin embargo, la Sala consideró que los acuerdos comunitarios fueron válidamente adoptados y devinieron **firmes** y **ejecutivos**, dotando con ello a la deuda reclamada por la comunidad demandante de unos requisitos de certeza, **exigibilidad** y liquidez suficientes para que desde la óptica de la buena fe y de la seguridad jurídica, los demandados vinieran obligados al **pago** de la misma.

> "Un supuesto habitual en el que se cuestiona la buena fe de los comuneros es el relativo a la alteración de elementos comunes sin autorización de la comunidad"

En otras ocasiones, las comunidades deciden cambiar de criterio, pero estos cambios han de estar justificados, pues de lo contrario podrían no ajustarse a las exigencias de la buena fe. Es el caso de la **SAP de A Coruña, Sección 4ª, de 5 de marzo de 2018**. El supuesto de hecho era que una comunidad había concedido **autorización** a un bajo para la instalación de **tubo salida de humos** por el patio de luces del edificio, y posteriormente sometió de nuevo a votación la concesión de la **autorización**, siendo el resultado favorable a su denegación. La Sala confirmó la sentencia de instancia, que había considerado que tal cambio de decisión se realizó sin condicionante alguno y sin justificación expresada en el acta, de forma que la actuación de la Comunidad de Propie-

tarios no se ajustó a las **exigencias** de la buena fe. Y ello por aplicación de la doctrina de los actos propios, que según la **STS de 9 de abril de 2015** "tiene su fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, pues se falta a la buena fe en sentido objetivo, es decir, como exigencia de lealtad y honestidad en los tratos y en el ejercicio de los derechos (artículo 7.1 Código Civil) cuando se va **contra** la resultancia de los propios actos, cuando estos sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, esclarecer, modificar o extinguir una determinada situación que afecta jurídicamente a su autor, para lo cual es insoslayable el carácter **concluyente** e indubitado con plena significación inequívoco, de modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual existe una incompatibilidad o contradicción, con el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior".

Lo mismo puede predicarse de aquellos acuerdos que exceden las **facultades de la junta**. Es el caso de la **STS, Sala Primera, de lo Civil, de 18 de junio de 2020**, en el que una comunidad ejercitó una acción de restauración de **plaza de garaje** a su estado original tras el cerramiento realizado por los propietarios demandados. La demanda se desestimó sobre la base de que el **título constitutivo** y los **estatutos** de la comunidad permitían expresamente a los titulares de las cuotas indivisas en que se divide la planta de garajes **cerrar** la zona o espacio asignado sin autorización ni consentimiento de los restantes propietarios. La pretensión de la comunidad de impedir los cerramientos de los garajes restringía un derecho atribuido en el título constitutivo, sin modificar las normas estatutarias, infringiendo las exigencias de la buena fe y de la doctrina de los actos propios. Dice la sentencia:

Ahora bien, en otros casos se reprocha a las comunidades la adopción de acuerdos con abuso de derecho y contrarios a la buena fe, cuando en realidad no existe tal vulneración. Por ejemplo, la **SAP de Santa Cruz de Tenerife, Sección 1ª, de 11 de mayo de 2017**, desestimó una acción de impugnación del acuerdo comunitario de demandar a una propietaria que **construyó viviendas** en los cuartos destinados a lavaderos. La Sala entendió que no existía abuso de derecho y que ningún perjuicio se le ocasionaba a la entidad demandante con la adopción del acuerdo **impugnado** que no tuviera la obligación de soportar y resultara contrario a las reglas de la buena fe.

La buena fe de los comuneros

Como es natural, los comuneros también han de observar un comportamiento conforme a las exigencias de la buena fe.

Un supuesto habitual en el que se cuestiona la buena fe de los comuneros es el relativo a la **alteración de elementos comunes** sin autorización de la comunidad, actuación proscrita por el artículo 7.1, párrafo segundo, de la LPH.

Ahora bien, como señala **Estruch Estruch**, "no precisa la norma, como es razonable, el grado de alteración que debe considerarse relevante. Aunque en principio pudiera pensarse que cualquier alteración, por mínima que fuera, debería serlo, hay que conjugar esta interpretación con el principio de buena fe (art. 7.1 CC) y la prohibición del abuso de derecho [arts. 7.2 CC y 18.1.c) LPH]." Por tanto, no cualquier **modificación** de elementos comunes sin **autorización** supondrá una actuación contraria a la buena fe, sino que habrá que estar al caso concreto.

Un ejemplo lo encontramos en la **SAP de Navarra, Sección 3ª, de 10 de diciembre de 2020**. Una sociedad propietaria de un local instaló una **chimenea de extracción de humos** sin autorización de la junta de propietarios. La Sala entendió que la chimenea alteraba la configuración exterior del edificio y causaba un perjuicio visual o estético relevante, sin que el derecho del propietario del local a destinar éste a una actividad lícita conlleve el de permitir la instalación o cambiar la existente. Además, entendió que el modo de proceder de la propietaria a la hora de instalar la chimenea fue "**contrario** al principio general del ejercicio de los derechos conforme a las exigencias de la buena fe (art. 1258 CC; Ley 17 FN), al equivaler la buena fe en su aspecto objetivo "a comportamiento justo y honrado, apoyado como concepto jurídico en la valoración de conductas deducidas de unos hechos" [SSTS 8 julio 1981 (RJ 1981, 3053), 11 diciembre 1989 (RJ 1989, 8817)]".

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

Es también habitual el conflicto provocado por la **ocupación** por parte de algún propietario de espacios comunitarios. Es el caso de la **STS, Sala Primera, de lo Civil, de 11 de noviembre de 2002**. Frente a la **unión de dos apartamentos**, formando uno solo, ocupando parte del pasillo por el que se accedía, la comunidad demandó que se le **restituyera** la disposición sobre el espacio ocupado por tratarse de un elemento común del edificio. El Tribunal estimó la demanda, pues si bien no apreció mala fe en la conducta seguida por los demandados, carecían de justo título, ya que no constaba título alguno a su favor que tuviera virtualidad para la adquisición del dominio sobre el pasillo, elemento común del edificio, ocupado por aquellos.

En la misma línea, la **STS de 23 de marzo de 1992** resolvió un recurso de casación contra la sentencia había condenado a los titulares de los bajos a la **retirada** de cuantos objetos habían colocado en la terraza situada en el linde este del edificio a nivel de planta baja, sobre la base de que la terraza era elemento común del edificio. El TS declara que, siendo **elemento común**, no cabe alterarla colocando en ella elementos (mamparas, casetas e instalaciones); rechaza además que se hubiera producido **usucapión** de la terraza discutida, que «ha sido siempre propiedad de la Comunidad de Propietarios, que (los demandados) no han tenido título sobre el que fundar una usucapión ordinaria de la susodicha terraza, que en todo caso ha existido una interrupción de la **posesión**, y que (los demandados) carecían de buena fe porque conocían que la terraza era de la referida Comunidad».

Otro ámbito de aplicación de la buena fe de los comuneros lo representa el relativo a los acuerdos en formación mediante el mecanismo del **voto presunto**.

Aquí **Estruch Estruch** sostiene que "el principio de **buena fe** impone al propietario que considere nulo o anulable el «acuerdo en formación» que se le comunica el deber de manifestar su discrepancia con él en el plazo de treinta días para que su voto no sea tomado como **voto favorable**, máxime si posteriormente pretende impugnarlo, pues de no hacerlo así parece que incurriría en un comportamiento jurídicamente contradictorio, al permitir que su voto cuente como favorable al acuerdo que posteriormente pretende impugnar. Si no manifiesta dicha discrepancia con el acuerdo en formación que se le notifica, el propietario está realizando una conducta (en este caso, una omisión) jurídicamente relevante y eficaz, que le debe vincular, pues su silencio es considerado por el legislador como **voto favorable** al acuerdo en formación y, por lo tanto, entendemos que iría contra sus propios actos si posteriormente (cuando, debido a su silencio, la Ley ha considerado su voto como favorable al acuerdo en formación adoptado por la mayoría de los propietarios asistentes a la junta) impugnara el acuerdo definitivamente adoptado por haberse alcanzado la mayoría requerida por la Ley."

"Otro ámbito de aplicación de la buena fe de los comuneros lo representa el relativo a los acuerdos en formación mediante el mecanismo del voto presunto"

Tercero de buena fe

Una cuestión de suma importancia es la relativa a la **protección del tercero de buena fe** en el tráfico jurídico.

Como dice **Gómez Gálligo**, el Registro de la Propiedad es público, y en ello se basa la **protección** del tercero que confía de buena fe en lo que está publicado en el Registro.

Entre otros aspectos, resulta de aplicación en relación con los **Estatutos**, en la medida en que su **inscripción** en el Registro de la Propiedad es necesaria para que sean oponibles a terceros.

El artículo 5 de la LPH, en su párrafo tercero, establece:

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

La **STS de 26 de marzo de 2008**, sobre la validez de las cláusulas estatutarias establecidas por la promotora, dice que «en todo caso, **para su validez han de estar inscritas, con dicho documento, en el Registro de la Propiedad, pues, si este requisito no se cumple, los futuros propietarios no están obligados a la observancia de algo en cuya elaboración no han participado y que no figura reflejado en la publicidad registral**. (...) la condición de "tercero" en la Propiedad Horizontal sólo importa a quienes sean propietarios en el futuro y queden afectados por el Título, lo que conduce a la hermenéutica del artículo 5 de la Ley en el sentido de que ningún nuevo titular, por adquisición de vivienda, local, garaje, etc., por cualquiera de los medios previstos en Derecho, puede ser obligado por acuerdos o formas de actuación comunitaria diferentes a lo que conste en el Título Constitutivo inscrito en el Registro de la Propiedad».

Ahora bien, no hay duda de que el **tercero** al que se refiere el artículo 5 de la LPH ha de ser de buena fe, de tal manera que, si conocía la existencia de los Estatutos no inscritos o la modificación de los mismos, no puede alegar la **buena fe** de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

La buena fe también encuentra protección en la obligación establecida en el **artículo 9.1.e) de la LPH**, relativa a la declaración de hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad, y la correlativa **certificación del estado de deudas** con la comunidad coincidente con tal declaración.

Estamos ante un acto de «trascendencia real inmobiliaria» como es la **afección** real, por lo que si el Administrador de Fincas, en funciones de secretario, certifica el estado de las deudas expresando que no existían, la comunidad de propietarios no podría luego alegar que las deudas existían o que eran distintas, en contra de las normas de la confianza y de la buena fe y seguridad del tráfico.

De ahí que los **Administradores de Fincas Colegiados** debamos **extremar** las precauciones a la hora de expedir los certificados de deuda, o en su caso de estar al corriente de pago.

Conclusión

La buena fe ocupa en nuestro ordenamiento jurídico un lugar destacado. Es un principio general del Derecho, universalmente reconocido, que encarna valores como la **honestidad**, la **fidelidad** y **conducta diligente**. Como dice **Carrasco Perera**, "la buena fe a que se refiere el artículo 7 del Código Civil es la exigencia de una corrección en la conducta".

El filósofo **André Comte-Sponville** dice que "tener buena fe es amar la verdad por encima de uno mismo", a lo que el filósofo Francesc Torralba añade que "existen personas buenas, ciudadanos anónimos, vecinos de escalera, compañeros de trabajo, voluntarios de organización, gente de buena fe, que se entregan, que se dan, que velan por el bien de los demás".

Debemos aspirar siempre al máximo respeto de la buena fe, en aras a alcanzar una sociedad más justa y leal

Los arrendamientos turísticos

Ley Orgánica 1/2025

La Ley ha entrado en vigor el día 3 de abril de 2025, y considero oportuno que las comunidades de propietarios y los administradores/as tengan constancia previa de todo su contenido, que establece el apartado 3 del artículo 7 y determina un nuevo contenido del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque realmente esta nueva Ley no supone un cambio importante en las condiciones y el quorum necesario para la aprobación, que son los puntos más importantes, pues esta "prohibición", "limitación" o "condicionar" se estableció ya en el Real Decreto Ley 21/2018, pero al ser derogado el 22 de enero 2019, en ese momento dejó de tener vigencia y no cabía el acuerdo de la Junta a este respecto, pero el RDLEY 7/2019, con efectos de 6 de mayo 2019, lo volvió a considerar y permitir.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado



En este sentido, el **Tribunal Constitucional en Sentencia de 28 de enero del 2020** estableció por lo tanto que la Comunidad podía y puede decidir sobre los arrendamientos "**turísticos**", en las condiciones del art. 17.12 de la LPH. La nueva normativa, según mi criterio, realmente en la práctica, no tiene mucha modificación estos alquileres.

Autorización de la Comunidad de Propietarios

Ya en la anterior redacción, igualmente el art. 17.12 **permitía** a la Junta de Propietarios, por el mismo quórum de 3/5 del total de propietarios y cuotas, **aprobar** el arrendamiento turístico, por lo que en este sentido no hay modificación alguna, pero sí se añade que se "deberá obtener **previamente** la autorización por la Comunidad", aunque si el arrendamiento turístico ya funciona como tal sin permiso, caben dos posibilidades: **autorizar** con determinadas condiciones o denunciar a la autoridad administrativa competente, incluso por via judicial, esta última no muy aconsejable, salvo casos especiales, por la tardanza en los procedimientos, aunque desgraciadamente la autoridad administrativa tampoco suele ser muy rápida, pero, sin duda, es la via aconsejable.

Incremento de cuota hasta el 20%

Esta previsión, aunque desde mi punto de vista tiene poca explicación, significa que pagando más el arrendamiento "turístico" es posible, naturalmente con el **acuerdo** de la Junta de un mínimo de 3/5 del total de propietarios y cuotas, se permita este tipo de actividad si los titulares afectados pagan dicho **incremento** de cuota de hasta el 20%.

> "Los pisos turísticos que ya tuvieran licencia pueden seguir con la misma actividad y la comunidad está impedida para tomar el acuerdo de prohibición, o limitación de uso y si lo hace, no tiene efecto alguno"

El permiso puede ir, igualmente, acompañado de "condiciones", como en cualquier otro tipo de arrendamiento "turístico", pero el incumplimiento necesitará de la denuncia administrativa y, llegado el caso, la acción del mismo precepto antes señalado.

Desde mi punto de vista, considero que, salvo casos especiales, a la Comunidad **no le compensa** cobrar un poco más de dinero, pues entonces las reclamaciones o denuncias tendrán menor impacto, pues nadie puede ir en contra de sus propios actos.

Es muy importante señalar que en la legislación actual (el repetido art. 17.12 LPH) no tiene modificaciones con efectos "**retroactivos**", es decir, que los que ya tuvieran

licencia y, en todo caso utilizaban el piso como arrendamientos "turístico" pueden **seguir** con la misma actividad y la comunidad está impedida para tomar el acuerdo de prohibición, o limitación de uso y si lo hace, no tiene efecto alguno.

Actividades molestas o ilícitas

Si este destino "turístico" ocasiona molestias fuera de la normalidad, la comunidad tiene las mismas facultades de exigir el término del **permiso**, mediante denuncia ante el Ayuntamiento o incluso demanda judicial, como en cualquier otro supuesto, incluso cuando se hubiera **autorizado** con incremento de cuota el citado arrendamiento "turístico", siendo de aplicación, igualmente, lo dispuesto en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal...

Requisitos del acuerdo de la Comunidad

Como ya se viene indicando y se reitera porque el tema es fundamental, para que la decisión de la Junta sea efectiva, es necesario para esa supuesta **prohibición** o, **limitación**, así como elevación de la cuota, que se cumplan los requisitos que exige la propia LPH, es decir, **convocatoria** conforme el art. 16 de dicha Ley con un Orden del Día concreto, requisitos de asistencia, **notificación a los ausentes**, con espera de 30 días y finalmente, de una manera u otra, alcanzar la mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas,

Modificación del Título

Sin duda, este supuesto permiso para arrendamientos "turístico" supone **modificar** el Título. Puede existir un problema, pues puede ocurrir que cuando se lleva al Registro la documentación para la **modificación** del Título y de los Estatutos, se haya producido en el intermedio una venta con la debida inscripción y el acuerdo no afecte al nuevo propietario, a tenor del art. 5 de la misma Ley de Propiedad Horizontal, por lo que la Comunidad debe actuar con rapidez para evitar que haya u nuevo comprador al que no le **afecte** esa prohibición si no figura en el Título cuando adquiere la vivienda , reiterando lo dicho anteriormente. Esto es, comparecencia ante **Notario y Registro de la Propiedad**.

En todo caso, a efectos de la prohibición, la jurisprudencia ha sido clara al respecto, salvo alguna excepción, pero actualmente la doctrina está consolidada especialmente por las Sentencias **Tribunal supremo de 27, 28 noviembre del año 2023 y 23, 30 enero y dos Resoluciones de fecha 3 de octubre del año 2024.** que determinan la posibilidad de las comunidades de propietarios pueden limitar o prohibir este uso turístico de la vivienda, conforme el repetido art. 17.12 de la LPH, lo que confirma otras de distintas Audiencias Provinciales, que han dictado resolución en el mismo sentido, por lo que ya no hay duda al respecto.

Registro de la Propiedad

Reitero, una vez más, que una comunidad que toma un acuerdo con todos los requisitos de la LPH, entre otros, la notificación a los ausentes, no puede aceptar ver que su decisión, cumpliendo todos los trámites de la propia normativa, no tenga **validez** y quede sin efecto y no se pueda inscribir en el Registro por la simple venta de un piso o local, En este sentido la **Resolución de la DGJFP de 8 de junio 2021** determina que un nuevo comprador no está obligado a conocer y admitir esa prohibición si la misma no está **inscrita**, de ahí que de nuevo se aconseje a las comunidades que prohíban, limiten o pongan condiciones a los arrendamientos turístico que **tal acuerdo, cumpliendo todos los requisitos, se inscriba en el Registro, mediante la oportuna escritura Notarial.**

Dicho lo anterior, parece que, por fin, la citada Dirección General en **Resolución de 1º junio del año 2020**, tuvo en cuenta estas circunstancias, pues **revocó** la decisión negativa de un Registro de la Propiedad para inscribir un acuerdo de la Junta prohibiendo utilizar vivienda como "uso turístico", a pesar de que después de la decisión había existido una venta y el nuevo propietario no había participado ni dado el **visto bueno**, indicando la Resolución que, aunque el mismo no tuviera **conocimiento**, no se trata de un acuerdo que requiera la unanimidad, sino los 3/5, que es lo que marca

"Se aconseja a las comunidades de propietarios que prohíban, limitan o pongan condiciones a los arrendamientos turístico y que tal acuerdo, se inscriba en el Registro, mediante la oportuna Escritura Notarial"

este precepto, mayoría que se había acreditado por el Presidente y Secretario en la correspondiente **escritura notarial**. Esto mejora la seguridad jurídica de la Comunidad de Propietarios y especialmente de los **compradores**.

Parece ser que algunos Registros se han **negado** a admitir la inscripción del acuerdo de la Junta donde se **prohíbe** o **condiciona** el uso de los pisos como "arrendamientos turísticos", pues indican que no hay **acuerdo unánime** de la Junta de Propietarios, sino 3/5 de votos a favor. Sin perjuicio de que haya otros defectos, dichas Resoluciones, dicho con todo respeto, no cumplen con las normas legales vigentes, concretamente el repetido art. 17.12, creado por el RDLEY 7/2019, totalmente vigente.

Creo que es **grave error**, pues de hecho y de derecho se está modificando el Título en base a una norma con rango de Ley y además ello llevará consigo que no podrá **obligar** a ningún nuevo propietario a tenor del art. 5, párrafo 3, de la Ley de Propiedad Horizontal, "en orden al uso y destino del edificio", de tal manera que una< persona que **adquiere** un piso, donde la Comunidad ha prohibido o limitado el piso para dichos arrendamientos turísticos, no le afectará de no estar inscrito en el Registro, a tenor de lo que con claridad dispone el último precepto citado.

Desde luego considero que la comunidad debe **recurrir**, o el mismo Notario que autorizó la escritura pública, ante la anteriormente llamada Dirección General de Registros y Notariado, conforme el art. 325 y siguientes Ley Hipotecaria. Y si este máximo órgano no rectifique la negativa del Registrador, es decir, conforma la misma, cabe el juicio verbal civil a tenor del art. 328 de la repetida LH.

Licencia Administrativa con o sin permiso de la comunidad.

En cuanto a la licencia administrativa, considero que es algo diferente, pero a la vez es **indispensable** para que la comunidad pueda imponer condiciones cando la vivienda tenga la condición de "turística", pero en todo caso teniendo en cuenta lo que diga o haga el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma correspondiente, que son las **competentes** en materia de vivienda a tenor del art. 146 de la misma Constitución, aparte de la licencia que corresponda, como pasa con cualquier otra actividad, que no puede, de ninguna manera, condicionar el acuerdo de la Junta de Propietarios, como tampoco en sentido contrario, aunque sí instalaciones y servicios especiales.

En todo caso, el propietario interesado podría obtener el visto bueno administrativo, pero seguirá sin poder utilizar como "turístico" los **pisos** o **locales** si la Comunidad lo ha prohibido, y, en su caso, con las limitaciones y condiciones del uso que establezca la Junta de Propietarios, mediante al acuerdo de los 3/5.s de titulares y cuotas, sin perjuicio de la responsabilidad al respecto del interesado.

Es conveniente y necesario señalar que la competencia para determinar los requisitos y, en su caso, dar la licencia oportuna para destinar el piso a "turístico", siempre que no haya acuerdo **negativo** de la Junta de Propietarios, corresponde a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento donde se encuentre la vivienda, así como las modificaciones pertinentes, a tenor de lo que dispone el art.148 de la Constitución, algo que lleva consigo diferencias considerables entre unas ciudades y otras.

Conviene señalar que, a tenor de la **situación**, cada día más los requisitos y condiciones de la Administración aunque **diferentes**, dependiendo de la situación y criterios de los respectivos órganos administrativos, algo que debe consultarse antes de tomar decisión alguna al respecto, pues de poco vale obtener visto bueno de la Comunidad si luego no se obtiene la licencia correspondiente●

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

Trataremos en el presente artículo una cuestión que, aunque muy conocida, tiene una gran relevancia práctica por las consecuencias que se derivan de ella. Cuando en un contrato de arrendamiento, bien sea de vivienda o de local de negocio, han concluido los plazos legales o la duración pactada entre las partes y el propietario quiere dar por finalizado el contrato, deberá éste preavisar al inquilino por escrito su intención de no prorrogar el arrendamiento.

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

Desde un punto de vista práctico también indicaremos que esta notificación, por su importancia, ha de ser **fehaciente**, siendo el sistema más común el de burofax con acuse de recibo y certificación de contenido.

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

Un **problema** muy común una vez practicado el requerimiento surge respecto a la duda generalizada, que es a su vez uno de los motivos principales de oposición al correspondiente desahucio por expiración del término, de que si el hecho de seguir **cobrando** las rentas durante el tiempo que transcurre entre la práctica del requerimiento hasta el efectivo **desalojo** del inmueble tiene transcendencia legal a efectos de entenderse el mismo como un acto tácito de **renovación** de dicho contrato.

¿Continuidad del contrato?

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

En este sentido, conforme al artículo 1.561 del Código Civil, es indubitado que una de las obligaciones del



arrendatario es la de devolver la finca a la conclusión del arriendo, y que ha de entenderse que mientras no **entregue** la posesión al arrendador, no habrá cumplido con tal obligación, y por tanto deberá abonar las **rentas** por la ocupación indebida del mismo, sin que este hecho altere de forma alguna el hecho de la conclusión del arriendo debidamente denunciado. Y debemos recordar que la devolución únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la **devolución de las llaves** u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1.462 y 1.463 del Código Civil , entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1.162 y 1.163, párrafo segundo, del Código Civil .

Jurisprudencia unánime

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

> "Abonándose la renta debe entenderse que tal abono es correlativo al uso del inmueble, por lo que, si ha permanecido en la posesión inmediata de la vivienda, es de lógica que se abonen las mensualidades que transcurran hasta la efectiva devolución del inmueble a su propietario"

En este sentido, el **Tribunal Supremo** en distintas STS ha reiterado esta doctrina, concretamente en la STS de 28 de julio de 1999 declara: "El motivo se **desestima** ya que el requerimiento notarial al recurrente formulado por la parte actora (folio 30) para que le entregase el objeto arrendado al haber expirado el plazo de duración contractual, obsta para la aplicación del art. 1566, sin que el abono de rentas después del mismo no sea otra cosa que una compensación al arrendador por verse privado ilegítimamente del disfrute del objeto del arrendamiento por la voluntad unilateral del arrendatario, que se negó a la entrega, necesitándose este largo pleito para vencer esa voluntad (sentencias de 12 de mayo de 1969, 28 de junio de 1979 , 2 de marzo de 1993 , entre otras)".

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

1º AP Barcelona, Sec. 13.ª, 594/2023, de 19 de octubre. Recurso 970/2022

"No devuelta la posesión de la vivienda al término del plazo continúa la obligación de pago de la renta en cuanto indemnización por la ocupación ilegítima devengando las cantidades impagadas intereses legales".

2º AP Barcelona, Sec. 13.ª, 605/2023, de 26 de octubre. Recurso 323/2022

"No devuelta la posesión del local por el arrendatario subsiste la obligación de pagar la renta estimando la reclamación de cantidad objeto de demanda".

3º AP Málaga, Sec. 5.ª, 38/2023, de 27 de enero. Recurso 888/2022

"Extinguido el contrato tras la comunicación extintiva realizada por burofax carece de título la demandada para continuar en la finca por lo que se estima el desahucio sin que el pago de renta una vez vencido suponga su continuidad pues se indemniza la posesión ilegítima"

Actuación del arrendador

Ahora bien, debemos destacar que jurisprudencialmente la actuación del **arrendador** debe limitarse, exclusivamente, al **cobro de la renta**, obviando todo acto distinto a este, como por ejemplo proceder a actualizaciones de renta, a fin de que no se entienda la hipotética existencia de tácita reconducción por actos posteriores a partir de la notificación o que pueda entenderse como una renovación contractual posterior al acto notificativo. Un supuesto jurisprudencial aplicable a lo antedicho lo encontramos, por ejemplo, en la **Sentencia de la Audiencia Provincial** de Barcelona Sección: 13. 11/05/2006: "No puede obviarse que en el supuesto de autos el arrendador no se limita a cobrar la renta que venía pagando el arrendatario aceptándola como una contraprestación por el uso, que mantendría a pesar de la extinción del contrato, sino que dicho pago se incrementa con una importante cantidad, cantidad que no sólo es recibida y aceptada por el arrendador sino que ni tan siquiera se hace manifestación o reserva alguna al respecto, conducta que, además, se prolonga durante varios meses; dicha conducta del arrendador si resulta asimismo indiciaria una renovación contractual."

"Debemos destacar que jurisprudencialmente la actuación del arrendador debe limitarse, exclusivamente, al cobro de la renta, obviando todo acto distinto a este como, por ejemplo, proceder a actualizaciones de renta"

CONCLUSIÓN

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

Watium

GRUPO visalia

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

Jóvenes y vivienda, una relación compleja

El acceso a la vivienda, es uno de los grandes muros que se interpone entre los jóvenes españoles en el momento de iniciar su proyecto de vida. Una realidad que, en mayor o menor medida, también afecta a nuestros vecinos europeos, dándose de forma más intensa entre los países del sur.

MIRIAM BENAVIDES
Unión Profesional



Los últimos datos de la **Encuesta sobre Juventud del Eurobarómetro**, elaborada por el Parlamento Europeo, revelan como el aumento de los precios y el coste de vida, junto con la **vivienda**, constituyen las principales preocupaciones que comparten los jóvenes españoles de entre 16 y 30 años, por detrás de la situación económica y la creación de puestos de trabajo. La percepción de los europeos sería similar a la de los españoles en lo que respecta al alza de los precios y la coyuntura económica, mostrando mayor inquietud por el medioambiente y el cambio climático, en vez de por la situación de la vivienda.

El mapa dibujado por el Eurobarómetro no difiere mucho de la realidad que muestran otros estudios como, por ejemplo, el publicado a principios del presente año por el **Consejo de la Juventud de España** (CJE), Un problema como una casa. Según el citado informe, nuestro país registraba en 2024 el peor dato de emancipación, desde que la entidad empezara a medir este indicador en el año 2006. El mensaje es contundente, solo el 14,8% de la juventud española vive fuera del hogar familiar. «Desde el CJE reivindicamos la necesidad de **desarrollar políticas públicas** que tengan en cuenta la realidad concreta que vivimos las personas jóvenes, faciliten el acceso a la vivienda y garanticen condiciones **salariales** y **laborales** que nos permitan tener unas condiciones de vida dignas», apuntaba Sara Villodre, vicepresidenta del CJE, en una entrevista recogida en el boletín mensual del mes de febrero, elaborado por el Departamento de Estudios e Innovación de Unión Profesional.

> "En España la edad media de emancipación se sitúa en torno a los 30,4 años, cuatro años por encima que la media europea y muy lejos de la edad a la que abandonan los jóvenes finlandeses el hogar familiar, en torno a los 21,4 años"

Desde el **Consejo General de Economistas** han manifestado en diferentes ocasiones las repercusiones económicas y sociales ligadas a la situación del **mercado inmobiliario** en nuestro país que, como indican, afecta

"Desde 2008, los sueldos de las personas jóvenes han aumentado en un 10,8%, mientras que los alquileres lo han hecho en un 54%"

a la emancipación de los jóvenes e influye, a su vez, en un sentir más general, a la capacidad de consumo y ahorro de los hogares o la movilidad interterritorial. Precisamente, el Consejo General de Economistas, en colaboración con la **Fundación de Estudios de Economía Aplicada** (Fedea), publicaba el pasado mes de febrero un decálogo de medidas, orientado a mejorar el panorama de la vivienda en nuestro país.

Aunque, por lo general, la juventud española muestra más dificultades para independizarse que sus progenitores, existen ciertas diferencias entre **provincias**, viéndose más tensionado el mercado en grandes ciudades como Madrid o Barcelona, donde los jóvenes han de hacer frente a un mayor esfuerzo económico y a un exceso de demanda en relación con la oferta. En concreto, según datos del CJE, cuatro de cada diez hogares superan el umbral del 40% de la renta dedicado a la vivienda, a partir del cual diferentes organismos consideran que se estaría realizando un **sobreesfuerzo** económico. A fin de paliar esta situación, desde el Gobierno central han puesto en marcha ayudas como el **bono para alquiler** o la compra de la primera vivienda. Asimismo, diferentes comunidades autónomas han lanzado sus propios paquetes de ayudas, destinados a jóvenes que quieran independizarse. Es el caso de Andalucía, Baleares, Castilla y León, Extremadura, Galicia, Madrid o Murcia.

Emancipación tardía

Uno de los factores que más constata la compleja relación entre **juventud** y **vivienda** es la cada vez más tardía edad a la que una persona se independiza. En España la edad media de emancipación se sitúa en torno a los 30,4 años, cuatro años por encima que la media europea y muy lejos de la edad a la que abandonan los jóvenes finlandeses el hogar familiar, en torno a los 21,4 años. «Seguimos teniendo **salarios bajos** y ni se nos pasa por la cabeza adquirir una vivienda, porque es prácticamente imposible conseguirla ya en alquiler sin que nos cueste más del 50% de nuestro sueldo», alegaba Villodre. Una reflexión que también pone sobre la mesa el informe del CJE, evidenciando como el salario de los jóvenes no ha crecido al mismo ritmo que lo ha hecho el **precio** de la vivienda. «Desde 2008, los sueldos de las personas jóvenes han aumentado en un 10,8%, mientras que los alquileres lo han hecho en un 54%», recoge el citado documento. Como consecuencia, muchos jóvenes ven la emancipación como algo **inalcanzable** y quienes lo consiguen no siempre lo logran hacer en las mejores condiciones. La ayuda familiar se posiciona como un elemento muy importante para muchos jóvenes a la hora de emanciparse, ya que, en ocasiones, ni siquiera un nivel de formación elevado es suficiente a la hora de acceder a un alquiler o comprar una vivienda. De hecho, una gran parte de la población joven trabajadora seguiría viviendo en el **domicilio familiar**, mientras que, a su vez, siete de cada diez jóvenes emancipados se encuentran sobreendeudados. Compartir piso sería la solución que muchos acabarían adoptando para poder emanciparse. Y aunque el alquiler suele ser la opción más recurrente para muchos jóvenes, el deseo de comprar una vivienda permanece latente en ocho de cada

"Muchos jóvenes ven la emancipación como algo inalcanzable y quienes lo consiguen no siempre lo logran hacer en las mejores condiciones"

diez jóvenes que viven en alquiler, tal y como apuntan desde el CJE.

A los altos precios y la **escasez de oferta**, abandonar el hogar familiar conlleva en ocasiones implícito un periodo de inestabilidad residencial, ante los cambios de vivienda a los que muchos jóvenes tienen que hacer frente, consecuencia de los altos precios, las malas condiciones en las que se encuentran las casas o problemas con los caseros.

Ante este escenario, la vivienda supone **actualmente** uno de los grandes quebraderos de cabeza para los jóvenes españoles, mermando su **salud mental.** La inaccesibilidad deriva en estrés, ansiedad, soledad o depresión. El sentimiento de angustia sería mayor entre los menores de 35 años, ante el temor a perder la vivienda por el pago de la renta y, por consiguiente, tener que regresar al hogar familiar. Así lo evidencia el estudio Situación de la Vivienda en España, elaborado por el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGTAE) y la consultora de investigación social GAD3, publicado en septiembre del pasado año. La sensación de bienestar sería diferente entre quienes viven en alquiler o disponen de una casa en propiedad.

La **vivienda** es, por tanto, uno de los elementos que interfieren en esa narrativa de meritocracia a la que se refería Villodre durante su entrevista, según la cual, los jóvenes habrían recibido un mensaje marcado por la idea de que estudiando y **esforzándose** podrían acceder a un buen trabajo o adquirir una vivienda y, con ello, poder llevar a cabo su plan de vida. Sin embargo, la realidad es bien distinta ya que ni siquiera estar altamente **cualificado** es suficiente a la hora de acceder a una vivienda. Ser joven e independizarse se ha convertido en una dinámica compleja que no solo afecta a la vida de la persona en cuestión sino que, en un sentir más general, influye en el desarrollo de un país.



ALMERÍA

Rosario Oyanarte, entre las cien mujeres más representativas

El periódico La Voz de Almería, coincidiendo con la semana del **8M**, publicó una encuesta realizada a una veintena de almerienses, hombres y mujeres de todas las edades y de todas las ideas. El objetivo era **reconocer** los nombres de las mujeres del mundo de la economía, investigación, la política y la cultura que están construyendo el presente y el futuro de la provincia, encontrándose la Presidenta de CAF Almería, **Rosario Oyonarte Cuadra**, entre las cien mujeres que están cambiando Almería.



Redacción: Félix J. Rodríguez París
Fotografía: La Voz de Almería

BARCELONA Y LLEIDA

El CAFBL hace un llamamiento en los medios de comunicación para acabar con la criminalización de los propietarios

A raíz del caso mediático de la Casa Orsola en Barcelona, el CAFBL ha



tenido voz en muchos **medios de comunicación** para expresar su opinión y pedir que se acabe con la criminalización de los propietarios y ha matizado que se deben crear políticas que favorezcan que los propietarios pongan vivienda de **alquiler** con garantías.

Sobre todo, ha hecho hincapié en que no se pueden proteger **derechos** amparando situaciones delictivas como las que se han producido con la Casa Orsola y el **chantaje** no es la vía para conseguir los objetivos. A pesar de existir una sentencia a favor del propietario, esta se ha incumplido y parece que un contrato de alquiler pueda convertirse en un derecho adquirido de propiedad.

El Colegio ha insistido en todo momento en que la confrontación entre **propietarios e inquilinos** desvía el objeto del problema, que debería ser una **lucha compartida** y exigir conjuntamente a los representantes políticos y al Gobierno que destinen los **recursos** necesarios para realizar políticas de vivienda efectivas.

Así lo han hecho saber algunos portavoces del Colegio, como el presidente **Lorenzo Viñas**, o la vicepresidenta **Montse Bassas**, en muchos de los medios de comunicación en los que han participado: TV3, RAC1, Betevé, Onda Cero, El Periódico, Europa Press...

Desde el Colegio se apuesta por **colaborar** conjuntamente, propietarios e inquilinos, para promover políticas efectivas que faciliten el acceso a la vivienda **asequible** a las familias y abogan por trabajar con la mirada puesta en el mismo objetivo, un derecho a la vivienda digna, para conseguir garantías para todos: por un lado, velar por la seguridad del propietario que pone en alquiler su piso y, por otro, la **estabilidad** de las familias para desarrollar de forma sostenible su proyecto vital.

CANTABRIA

Optimización de procesos



La optimización de procesos en la administración de fincas será el tema central de la nueva jornada formativa organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA)

Pero no será el único. La cita arrancará **a las 9,30 horas** con una interesante **ponencia** en la que responsables de **Aszende** informarán a los

participantes sobre las últimas y principales novedades de la **nueva normativa** ITC sobre ascensores, en vigor desde hace poco más de un año.

Tras la ya citada, dedicada a la **optimización de recursos**, en la que el administrador de fincas **César Sánchez** mostrará cómo mejorar la gestión de los despachos mediante el uso de distintas **herramientas** tecnológicas, esta jornada técnica también informará sobre los nuevos productos financieros que Banco Sabadell pone a disposición de los las comunidades de propietarios y los administradores de fincas colegiados.

GRANADA

Actividad institucional



El Colegio de Administradores de Fincas de Granada ha desarrollado una intensa actividad institucional a lo largo de estos meses, participando en **eventos** clave y reforzando su presencia en distintos ámbitos. Desde el **reconocimiento** a profesionales destacadas hasta la formación continua y la participación en medios de comunicación, la institución sigue trabajando en la **mejora** y **desarrollo** del sector.

Uno de los momentos más especiales ha sido el **homenaje** a mujeres referentes de los distintos distritos de Granada, donde la compañera **María del Mar Contreras** recibió un merecido galardón por su compromiso y trayectoria en defensa de la igualdad.

Además el presidente **Rafael Martín-Ambel** ha representado al Colegio en distintas iniciativas de gran relevancia. Entre ellas, la firma de adhesión del **Ayuntamiento de Granada a la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo** (AVS), reafirmando nuestro compromiso con la gestión eficiente de la vivienda pública. También ha sido protagonista en los medios, participando en un programa de Onda Cero donde abordó temas como las ITC o las viviendas de uso turístico, aportando claridad sobre las cuestiones clave para propietarios y administradores.

CAFGranada ha mostrado su apoyo incondicional a la candidatura de Granada como **Capital Europea de la Cultura 2031**. Nuestras vocales, **Mariana Carabaño** y **Carmen Aguirre**, representaron al Colegio en la firma de adhesión, acompañadas por otros colegios profesionales. Esta candidatura es clave para posicionar a Granada como un referente cultural y profesional en Europa. Con este respaldo, reforzamos el compromiso del Colegio con la proyección de la ciudad y su impacto en el ámbito internacional.

Con estas iniciativas la institución continúa consolidándose como un actor **clave** en el sector, promoviendo el desarrollo de la profesión y el impulso de iniciativas que contribuyen al bienestar de la comunidad.

Agenda formativa CAFGranada

Nuestra agenda ha estado marcada por **encuentros** y **formaciones** de gran trascendencia. Recibimos la visita del Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, **Manuel Jiménez Caro**, quien confió en CAFGranada la Comisión de Comunicación e Imagen Profesional para Andalucía, reforzando nuestro papel en la representación del sector.

Además, asistimos a la ponencia de **Juan Luis del Moral Cambil**, donde analizamos en detalle las últimas modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal, aportando claves esenciales para la **actualización** de nuestros colegiados. También participamos en la evaluación de accesibilidad en espacios comunitarios, en colaboración con el **Colegio Oficial de Aparejadores** y **Arquitectos Técnicos de Granada**, verificando la funcionalidad de solucio-

nes implementadas. En el ámbito **formativo**, organizamos una jornada sobre sistemas de facturación y Veri*Factu, impartida por **Luis Reche**, delegado de la AEAT en Granada, reafirmando nuestra apuesta por la actualización profesional.

Por otro lado, nuestro presidente intervino en COPE junto a Conversia, abordando herramientas clave para la **gestión eficiente de comunidades**, y asistió al homenaje a **Martín Bermúdez de la Puente González del Valle**, destacando su trayectoria y legado en nuestra profesión.

En el Colegio de Administradores de Fincas, seguimos apostando por la formación, la innovación y la representación activa de nuestros colegiados. ¡Seguimos avanzando!

JAEN

Jornada Formativa de Primavera 2025 del Colegio de Jaén



El Palacio de los Cobos de Nicuesa en Jaén acogió la **Jornada Formativa de Primavera 2025**, organizada por el **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén**. El evento reunió a profesionales de toda España para actualizar **conocimientos**, compartir experiencias y **fomentar** el **networking** en el sector.

La jornada contó con ponencias de alto nivel, comenzando con **Francisco J. Sánchez Rodríguez**, quien abordó estrategias para el cálculo de costes y defensa de honorarios en la administración de fincas. Posteriormente, **Martín Carlos García** presentó herramientas de digitalización y automatización de procesos, destacando la eficiencia en la gestión administrativa.

Además de las conferencias, el evento incluyó espacios de networking, como un cóctel de medio día y una actividad lúdica que fortaleció la colaboración entre asistentes.

En la apertura institucional, destacaron las intervenciones de **Pablo Abascal González, Manuel Jiménez Caro y Javier María Barajas Martínez**, quienes resaltaron la importancia de la formación continua en el sector. También asistieron representantes de otros Colegios de Administradores de Fincas de España.

El evento contó con el patrocinio de **GrupoLae y Jocarfe**, cuyo apoyo fue clave para su éxito.

Con un balance positivo, la jornada reafirmó el compromiso del Colegio de Jaén con la excelencia y la innovación en la administración de fincas. ¡Nos vemos en la próxima edición!

LAS PALMAS

El Colegio fortalece vínculos institucionales y apuesta por la formación especializada



El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas participó en el **I Foro de Colegios Profesionales de Canarias**, un espacio clave para el diálogo interinstitucional, al que acudió en representación de la entidad, la presidenta **Rosario Molina.** Evento en el que destacó por la necesidad de fortalecer la colaboración entre las administraciones públicas y los colegios profesionales para optimizar servicios ciudadanos y garantizar estándares de calidad.

Asimismo, la presidenta **Rosario Molina** y la secretaria **Encarna Rosa** mantuvieron una reunión de trabajo en el **Instituto Canario de la Vivienda.** Este encuentro tuvo como objetivo principal informarse sobre el estado de las subvenciones **Next Generation** y sobre una posible ampliación de estas.

Compromiso con la excelencia profesional

En línea con su compromiso de impulsar la formación continua, CAF Las Palmas organizó el curso presencial "Eficacia y Rentabilidad en la Gestión Inmobiliaria". Impartido por **Paco Sánchez**, experto en estrategia y optimización de recursos, este curso abordará herramientas prácticas para la gestión y defensa de honorarios.

El objetivos de dichas formaciones es reforzar e impulsar el desarrollo de las competencias de los colegiados.

MADRID

El Colegio, presente en Rebuild, la principal feria del sector de la construcción



La Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR) abrió la primera jornada de Rebuild en IFEMA con una nueva edición de Rehabiforum, en la que participó CAFMadrid.

En esta ocasión, el foro pretendió enfocarse en el **análisis** del sector de la rehabilitación en la actualidad y las perspectivas de **futuro**, especialmente a nivel local, en Madrid, y ante los cambios de normativas europeas.

El bloque de mesa redonda, moderado por el presidente de ANERR, **Fernando Prieto**, estuvo protagonizado por **María José Piccio-Marchetti**, directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid; **Isabel Calzas**, directora General de Políticas de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid; **Manuela Julia Martínez**, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; **Gregorio Díaz**, vicepresidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid y **María Felisa Velázquez**, directora Comercial de EFFIC.

El debate destacó la importancia del **acercamiento** a las comunidades de propietarios a nivel de normativa y alternativas a las **subvenciones**. Durante el mismo, se abordaron diversos desafíos que las administraciones públicas deberán enfrentar en los próximos años para impulsar las iniciativas de **rehabilitación** y reforma. Entre estos, se destacó la posibilidad de hacer obligatoria la mejora de la eficiencia energética para que las viviendas puedan acceder al mercado, así como la propuesta de implementar ayudas fiscales más ambiciosas.

MÁLAGA Y MELILLA

Innovacaf 2025: tecnología e innovación al servicio de la administración de fincas

La **Facultad de Marketing y Gestión de la Universidad de Málaga** fue el escenario elegido para celebrar **Innovacaf 2025**, una jornada formativa que reunió a cerca de un centenar de administradores de fincas de toda España. El evento, organizado en torno al eje de la **innovación** y las nuevas **tecnologías** aplicadas al sector, se convirtió en un punto de encuentro imprescindible para quienes desean mantenerse a la vanguardia en la gestión de comunidades.

La bienvenida corrió a cargo de **Manuel Jiménez Caro**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, quien destacó la importancia de adaptarse a los cambios que impone la transformación digital: "La tecnología está cambiando nuestra profesión, y jornadas como esta nos permiten avanzar con paso firme hacia el futuro".

La jornada arrancó con la ponencia de **Joaquín Morales**, experto en ciberseguridad, quien ofreció una visión global de las amenazas digitales que afectan al día a día de los despachos profesionales. Phishing, ransomware e ingeniería social fueron algunos de los riesgos más destacados.

Morales insistió en la importancia de mantener buenas prácticas de seguridad: cambio regular de **contraseñas**, uso de autenticación multifactor, copias de seguridad externas y, sobre todo, formación continua. "La ciberseguridad no es solo un tema técnico, es una necesidad operativa para cualquier despacho profesional", concluyó.

Productividad en la nube: OneDrive y SharePoint

A continuación, **Raúl Villodres** y **Daniel Urbano** compartieron su experiencia con herramientas colaborativas como **OneDrive** y **SharePoint**, dos soluciones clave para optimizar la gestión documental en las oficinas de administración de fincas.

OneDrive, según explicaron, permite trabajar desde cualquier dispositivo con total comodidad y seguridad. Por su parte, SharePoint ofrece una solución más robusta para entornos colaborativos, con funciones como control de versiones, permisos jerárquicos y creación de espacios personalizados.

La inteligencia artificial, protagonista del cambio

Uno de los momentos más **impactantes** del día fue la intervención de **Javier Sirvent**, conocido Technology Evangelist, quien expuso con entusiasmo cómo la Inteligencia Artificial está transformando la forma de trabajar en los despachos. Con ejemplos **prácticos** y demostraciones sorprendentes —como gafas inteligentes con traducción en tiempo real, robots con IA o relojes que resumen reuniones automáticamente— **Sirvent** dejó claro que la tecnología no es una **amenaza**, sino una oportunidad. Y ofreció tres claves esenciales: adoptar una mentalidad abierta, invertir en formación y realizar una evaluación estratégica de las herramientas que mejor se adaptan a cada equipo.

IA aplicada a la gestión diaria

La clausura del evento corrió a cargo de **Alfonso Martínez**, administrador de fincas pionero en la integración de IA en el sector. Su ponencia mostró el lado más práctico de esta tecnología en la gestión cotidiana.

Martínez explicó cómo la IA puede redactar correos en segundos, buscar acuerdos concretos en libros de actas, convertir PDFs a Excel, generar actas automáticamente o incluso atender llamadas y derivarlas con un **resumen** por correo. El plato fuerte fue la presentación de ADMINBYTE 4.0, su asistente virtual diseñado para automatizar tareas habituales como **reclamaciones de cuotas** o asignación de tareas en Trello.

TARRAGONA

Encuentros comarcales

Este año el colegio ha retomado los **encuentros comarcales** con más fuerza que nunca, habiendo realizado dos encuentros, en Tarragona y el Vendrell, con una gran aceptación por parte de los colegiados de esa zona. Quedan pendientes las **Montblanc**, Reus y las **Tierras del Ebre**, para cumplir con uno de los objetivos: acercarnos a cada territorio a conocer de cerca las preocupaciones y vivencias de cada colegiado.



Jornadas de mediación

Con motivo del **Día Europeo de la Mediación**, el CAFT y el CEMCAF organizaron un seminario para analizar el impacto de la **Ley 1/2025, de 2 de enero, sobre medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**.

Esta normativa introduce un nuevo requisito de procedibilidad, que obliga a intentar **resolver** los conflictos antes de acudir a los tribunales mediante los denominados **Medios Adecuados de Solución**

de Controversias (MASC). Su ámbito de **aplicación** abarca disputas civiles y mercantiles, incluyendo aquellas de carácter transfronterizo, lo que incide directamente en la actividad de los administradores de fincas.

La sesión fue muy bien recibida por los colegiados, quienes participaron tanto de manera presencial como telemática desde distintos puntos de Cataluña.

Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España

El pasado 13 de diciembre de 2024, fuimos sede del Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. Como es tradición, el encuentro concluyó con una **cena de clausura**, que fue muy bien acogida por los asistentes.

Curso para nuevos profesionales y reciclaje en la Administración de Fincas

Celebramos la jornada sobre la **puesta en marcha** de una comunidad, impartida por la **Ana Bozalongo**, asesora jurídica del CAF Tarragona. Durante la sesión, se abordaron aspectos clave como el marco legal, la organización y funcionamiento de las comunidades, la gestión económica y financiera, el mantenimiento y los servicios, así como la resolución de **conflictos** y las relaciones entre vecinos.

TENERIFE

El Colegio cambia de sede como parte del proyecto de modernización



El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha iniciado el proceso para trasladar su **sede colegial** a la céntrica calle La Rosa de la capital tinerfeña, no muy lejos de la sede actual.

El cambio de sede, liderado por el presidente, **Luis García**, y la **Junta de Gobierno**, cuenta con el respaldo unánime de los colegiados y colegiadas expresado en las oportunas asambleas y juntas sobre los acuerdos que había que adoptar en cada momento.

Esta nueva sede colegial marca el inicio de un **ambicioso plan** de modernización del CAF tinerfeño y refleja el compromiso con la **mejora** continua de los servicios colegiales y la accesibilidad.

Además, al ubicarse a pie de calle, permitirá acercar nuestra marca a la **ciudadanía** y ofrecer unas instalaciones más amplias, modernas y accesibles, adaptadas a las necesidades de los colegiados, clientes y empresas.

En breve comenzarán las **obras** del proyecto técnico de adecuación de las instalaciones que transformarán el establecimiento en un espacio funcional y adecuado para las actividades colegiales, formación, eventos y atención al público.

El Colegio marca así un nuevo hito en su historia de **57 años**, que se cumplen en este 2025, en la que ha habido tres cambios de sede.

Camino de Santiago en Tenerife, una experiencia singular

La isla de Tenerife acogió una nueva edición de nuestro particular **Camino de Santiago** de los administradores de fincas de toda España.

Ha sido una experiencia singular, al elevarnos desde los suaves paisajes y temperatura a nivel del mar hasta los más **fríos** y **húmedos** bosques de pino canario, con sus espectaculares vistas.

La propuesta no es solo de naturaleza y senderismo, sino que es una oportunidad de **compartir** entre compañeros y compañeras la riqueza **cultural**, **histórica** y **gastronómica** de la isla. Todo ello, con el espíritu del peregrino, que cobró su máxima expresión en la ofrenda al santo que viviremos en la iglesia de **Santiago del Teide**. Además, recorrió la histórica ciudad de La Laguna, Patrimonio de la Humanidad.

VALENCIA Y CASTELLON

Jornadas de Mujeres Administradoras

El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón organizó las **II Jornadas de Mujeres Administradoras de Fincas de España** con gran éxito de **asistencia**. Fueron los días 7 y 8 de marzo, coincidiendo con la conmemoración del Día Internacional de la Mujer, en las instalaciones de la Escuela de Empresarios EDEM.



Las jornadas dieron gran **visibilidad** a la mujer en un sector muy masculinizado, aunque cada vez son más las mujeres que se incorporan a la profesión y pretenden poner en valor el papel de las administradoras de fincas colegiadas.

Las jornadas abordaron con gran acierto, temas de interés y **preocupación** de las mujeres administradoras de fincas como el liderazgo o la IA, además de la conciliación familiar. Las jornadas contaron con el apoyo y presidencia de Honor de S.M. La **Reina Dª Letizia**.

El evento reunió a expertas, líderes empresariales y destacadas representantes del sector para discutir los **desafíos** y **oportunidades** a los que se enfrenta la profesión en general y las mujeres que se dedican a ella en particular. A través de charlas inspiradoras y foros de **discusión**, las jornadas buscaron fomentar la **innovación**, el **liderazgo** y la **colaboración** entre los profesionales. También se realizó un homenaje a los colegiados **damnificados por la DANA**.

Durante dos días, los asistentes recibieron información sobre cómo modernizar la gestión de comunidades, mejorar sus competencias o destacar en el mercado. Además, hubo ponencias impartidas por expertas del sector que ofrecieron una visión **innovadora** sobre los retos actuales de la profesión y se habló de temas como la inteligencia artificial, la neurociencia aplicada al liderazgo y la comunicación eficaz.

En **2027** y con un formato totalmente consolidado, tendrán lugar las **III Jornadas de Administradoras de Fincas de España**. El testigo fue recogido por **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAF Madrid.

Premio especialissim

La Federación de Fallas de Sección Especial y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón han celebrado la sexta edición del **Premio «Especialíssim»**, un galardón que reconoce la trayectoria de destacadas personalidades valencianas en los ámbitos de las artes, las ciencias y el deporte.

En esta ocasión, el premiado ha sido el escritor **Santiago Posteguillo**, reconocido por su contribución a la literatura, especialmente en el género de la novela histórica. El galardón fue entregado por las Falleras Mayores de Valencia, **Lucía García** y **Berta Peiró**, en un acto realizado en la sede colegial de Plaza Crespins que destacó la importancia de la cultura valenciana.

Como gesto solidario, la dotación económica del premio fue destinada a la **Asociación Española Contra el Cáncer**, reforzando el compromiso social de este reconocimiento.

Santiago Posteguillo, nacido en Valencia en 1967, es autor de obras destacadas como la trilogía de «Africanus» y la novela «Yo, Julia», que le valió el Premio Planeta en 2018. Este reconocimiento se suma a otros galardones que ha recibido a lo largo de su carrera, como el Premio de las Letras Valencianas 2023 otorgado por el Ateneo Mercantil de Valencia y el Premio de la Semana de Novela Histórica de Cartagena.

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

202300157-4-8-10998 | PUBLICIDAD

sabadellprofesional.com

900 500 170

Nueva Normativa ITC

Desde el 1 de julio de 2024, en España, aplica la nueva Instrucción Técnica Complementaria – ITC RD 355/2024 con el objetivo de mejorar la seguridad y la accesibilidad en todos los ascensores del país.

Por eso, los ascensores tienen que cumplir con los nuevos requisitos establecidos, en los plazos señalados en la nueva norma.

En Otis le ayudamos a cumplir con los requisitos exigidos.

Escanee el código QR o llámenos para más información.



OTIS | 924 925 024
www.otis.com