Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 210

ADMINISTRADORES DE FINCAS

PLATAFORMA SERVICIOS TECNOLÓGICOS CAFPORTAL

"CAFPORTAL NACE DESDE LA PROFESIÓN Y PARA LA PROFESIÓN CON UN OBJETIVO MUY CLARO: INTEGRAR EN UN MISMO ENTORNO TODO LO QUE LAS EMPRESAS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS Y LOS COLEGIOS TERRITORIALES NECESITAN PARA TRABAJAR DE FORMA MÁS EFICIENTE" AMABLE RODRÍGUEZ, DIRECTOR GENERAL DEL ST CGCAFE

ESPECIAL: INSTALACIÓN DE PUNTOS DE REGARCA DE AUTOMÓVILES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



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

CARTA DEL PRESIDENTE

Pablo Abascal González
— Presidente



El valor diferencial de la colegiación

Si de algo nos sentimos orgullosos los administradores y administradoras de fincas de España es de la colegiación, que ha sido y seguirá siendo un **sello de calidad y de buen hacer** de cara a las comunidades de propietarios, pero también para nuestro desempeño diario, y así lo hemos venido defendiendo con convicción y compromiso desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE).

Además del soporte jurídico, disponemos de una oferta formativa que apoya la **mejora continua y la actualización de competencias**. Es de sobra sabido que los administradores de fincas colegiados somos un colectivo comprometido con el trabajo bien hecho y gracias a la formación contamos con una enseña, una marca de calidad y una garantía de excelencia profesional.

Las mejoras también se deben dar en el día a día de nuestros despachos, cuyo funcionamiento suele estar marcado por numerosas novedades legales y por una diversidad de desafíos que debemos resolver de la mejor manera posible. A ello se suman **numerosas normativas, nuevas regulaciones y obligaciones** que nos afectan dependiendo, por ejemplo, del número de empleados con los que contemos o de la manera como gestionamos las bases de datos de nuestros clientes. Sea cual sea el escenario, el hecho es que debemos cumplir con las normas en plazo y con rigurosidad.

> "La búsqueda de la excelencia en nuestra profesión pasa por contar con el respaldo que ofrecen los colegios, por el cumplimiento normativo en las administraciones de fincas, el cuidado de las personas y la integración de innovaciones como la IA"

Sin duda, el cumplimiento normativo es una pieza clave. Toca un amplio número de materias y tiene efectos en diversas áreas, **desde la protección de datos personales a la prevención de riesgos jurídicos.** Por otra parte, está la obligatoria puesta en marcha de un canal de denuncias en las corporaciones de derecho público, de acuerdo con la Ley 2/2023 para la protección de informantes.

La gestión interna nos obliga a lidiar con la complejidad de cumplir con toda la regulación que rige el funcionamiento de nuestras oficinas. Para simplificarlo, **es de gran utilidad buscar colaboradores que nos guíen** en estos asuntos gracias a su experiencia y conocimiento. En este contexto se enmarca la alianza con la consultora Conversia, empresa que nos ofrece una mayor tranquilidad desde el punto de vista jurídico y, a a la vez, permite optimizar los costes de este tipo de actividades. Es una iniciativa que ponemos en valor para apoyar a nuestros despachos profesionales. Y también está el componente humano. Sin el talento de nuestros equipos no es posible desarrollar la labor que tanto nos enorgullece. Es importante **cuidar a las personas con las que trabajamos a diario**, que en muchos casos son nuestra segunda familia, y también a nosotros mismos, buscando un mayor bienestar físico y mental, un equilibrio entre la vida profesional y personal.

A estos retos se suman otros, como la integración de nuevas tecnologías disruptivas. Se habla mucho de **los sistemas de inteligencia artificial que prometen transformar la gestión interna**, sobre todo las tareas más rutinarias. La integración de la IA también nos exigirá contar con aliados que nos apoyen en la adaptación de nuestros negocios, con una visión más innovadora y eficiente y cumpliendo con la normativa vigente. En todos estos avances, el Consejo ofrecerá apoyo a todos los Colegios de Administradores de Fincas para seguir forjando una reputación colectiva basada en las buenas prácticas, el asesoramiento de calidad y la resolución de conflictos. En esto consiste el valor diferencial de la colegiación y seguiremos trabajando para lograrlo

SUMARIO

¿Vinculan a los terceros adquirentes los estatutos que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad?

El Registro de la Propiedad tiene como objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles -art. 1 Ley Hipotecaria-. Su finalidad es llevar a cabo una relación de los titulares de los bienes inmuebles, así como de las fincas registrales existentes y su situación dentro del ámbito inmobiliario.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 10

ENTREVISTA 16

PROPIEDAD HORIZONTAL 20

ESPECIAL 37

ARRENDAMIENTOS URBANOS 46

NOS INTERESA 56

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".

CONSEJO GENERAL

La inestabilidad en Oriente Medio y la ola de calor hacen urgente la rehabilitación energética



Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) hemos **alertado,** a través de una nota de prensa, de las consecuencias que pueden tener tanto los conflictos internacionales como el cambio climático, cada vez más frecuentes, en el **confort** y bienestar de las viviendas, sobre todo porque en España más del 79% de los edificios cuenta con una calificación energética igual o inferior a la letra E, según nuestro estudio "**Definición del marco legal deseable para el adecuado impulso de los procesos de rehabilitación energética edificatoria en España**". Estamos hablando de edificios altamente ineficientes, con una demanda energética muy elevada, que los hace especialmente vulnerables a las subidas de precio de la energía. Este escenario convierte la ciudadanía en un agente expuesto, casi indefenso, ante las oscilaciones del mercado internacional.

España, un desafío cada vez más urgente

Rehabilitar energéticamente las viviendas permite reducir drásticamente la demanda de calefacción y refrigeración, limitando así el impacto directo

que un aumento del **precio del gas** o de la **electricidad** puede tener sobre el bolsillo del ciudadano. El Consejo ha venido insistiendo en el rol fundamental de los administradores y administradoras de fincas para impulsar la ineludible transformación de las viviendas en España para contar con entornos más **eficientes** y resilientes frente a estos cambios que están a la orden del día.

Pero también pone el acento en la necesidad de un mayor **compromiso** por parte de las autoridades, que deben comprometerse con la puesta en marcha medidas realistas y con incentivos para superar el déficit en materia de rehabilitación que vive nuestro país. En el comunicado hemos recordado la propuesta de **33 medidas** que pueden tener un impacto real en la reactivación de la actividad rehabilitadora, como la creación de una **cuenta de ahorro específica**, la obligatoriedad de la renovación de los edificios y también medidas económicas que sean un incentivo, por ejemplo, a través de **desgravaciones**. Solo con un compromiso genuino, con medidas eficaces y estables en el tiempo y con seguridad jurídica se podrá asumir, de forma seria, el reto de la rehabilitación de edificios en España, un desafío cada vez más urgente. Una edificación aislada de forma adecuada puede ser habitable sin ningún tipo de aporte energético, es decir, a **coste cero**, lo que puede otorgar una mayor autonomía frente a las inestabilidades de la política internacional y a los embates climáticos.

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

Reconocimiento a Francisco Alonso por sus 25 años de trabajo en el CGCAFE

El célebre tango asegura que “20 años no es nada”, pero, ¿qué supone cumplir 25 años de trabajo y compromiso con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas? **Pues significa mucho**.

En el CGCAFE hemos celebrado que **Francisco Alonso** cumple un cuarto de siglo –se dice pronto- dando lo mejor de sí mismo a diario, como profesional y a nivel humano, con buen hacer**, compañerismo** y colaboración. El Consejo y sus compañeros le han agradecido su dedicación durante todo este tiempo... y lo que queda por venir. ¡Muchas gracias, Kiko!



Carlos Domínguez, Pablo Abascal, Francisco Alonso, Fabian C. Huguet y Lucia Aparicio.



Jornada online sobre los MASC

Las implicaciones de los MASC para los administradores de fincas, contadas por el magistrado Vicente Magro



Vicente Magro Servet

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia trae una novedad que tiene implicaciones en los conflictos judiciales de las comunidades de propietarios y, por lo tanto, en la actividad de los administradores y administradoras de fincas: los mecanismos de solución alternativa de conflictos (MASC). Dada la relevancia de esta nueva norma, el **Gabinete de Estudios** del CGCAFE ofreció una jornada a través de su Canal de Youtube con un ponente de lujo, el magistrado del Tribunal Supremo **Vicente Magro**, al que dieron la bienvenida el presidente del CGCAFE, **Pablo Abascal**, y el secretario, **Fabián C. Huguet**. Durante la sesión, aclaró algunos detalles relevantes sobre esta nueva ley y cómo puede afectar al trabajo de los profesionales colegiados.

Aunque hasta ahora existía la posibilidad de que las comunidades de propietarios acudieran a estos mecanismos para alcanzar un acuerdo total o parcial, esta iniciativa era de carácter voluntario. Pero a partir de la entrada en vigor de la norma, es **obligatorio** hacerlo en determinados casos, por lo que, si no se acude a un MASC, no se puede ir al **juzgado**. De esta manera, el texto legal regula un número amplio de materias que exigen cumplir con este requisito de procedibilidad. **¿Cuáles quedan fuera**? Los asuntos laborales, penales y concursales, al igual que aquellos de cualquier jurisdicción en los que una de las partes sea una entidad del sector público.

Picaresca y MASC

El Magistrado destacó que este nuevo modelo surge para buscar una **solución al conflicto existente**, pero en ningún caso para incentivar la generación de conflictos por parte del interesado con el fin de beneficiarse de una negociación obligatoria antes de ir al juzgado.

Asimismo, advirtió de que se pueden dar casos de **picaresca** relacionados con los MASC, por ejemplo, cuando una persona obligada a un pago periódico lo incumpla a propósito para forzar al **acreedor** a negociar y así disfrutar de una reducción del importe de la deuda. Y reiteró la idea de que los MASC no pueden convertirse en una "vía de escape" para **incumplir** y crear controversias.

Vicente Magro analizó muchas otras cuestiones y resolvió las dudas de las personas que siguieron su ponencia. Fue un rotundo éxito de participación, ya que más de **1.000 profesionales** siguieron, en directo, su intervención.

Te invitamos a visitar el canal de YouTube de CGCAFE para ver la ponencia íntegra

La inscripción de los alojamientos de corta duración para su comercialización en plataformas en línea de alquiler

El pasado 1 de julio entró en vigor la obligatoriedad de inscribir en el nuevo Registro Único de Arrendamientos las viviendas destinadas –parcial o totalmente- al arrendamiento de corta duración que se comercialicen en plataformas en línea de alquiler, de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.
Socio de Fuentes Lojo Abogados. Profesor de la UOC.
Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña



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



Para proceder a dicha **inscripción** el anfitrión –que no tiene por qué ser el titular del derecho de propiedad, pudiendo ser el **usufructuario** o titular de otros derechos reales o personales que le faculten para ceder la vivienda - debe formular una instancia al **Registro de la Propiedad** de solicitud de inscripción y de asignación de un número de registro para cada unidad– vivienda o habitación - que se destine a **alquiler de corta duración**, y tras la comprobación formal por el Registrador de la Propiedad de que se ha presentado toda la documentación exigible relativa al activo y de que el pretendido destino o uso es conforme con la **ordenación autonómica** o **local aplicable**, se procederá a la asignación del número de registro por el Registrador.

La normativa define como servicio de **alquiler de alojamiento** de corta duración todo arrendamiento de una vivienda o parte de ella por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no. En síntesis, se engloba dentro de esta nueva categoría de arrendamiento – el arrendamiento de corta duración -, tanto los **arrendamientos de temporada** sujetos al art. 3.2 de la LAU, como los de uso de **vivienda turística** sujetos a la normativa sectorial turística autonómica correspondiente. Si bien la normativa no prevé un límite temporal a partir del cual se debe entender que ya no se trata de un arrendamiento de corta duración, conviene recordar que el **Reglamento 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024,** sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el **Reglamento 2018/1724**, establece en su **Exposición de Motivos** que se trata de periodos normalmente de menos de **doce meses**.

Así pues, para poder comercializar un activo para arrendamiento de temporada o de vivienda de uso turístico en **plataformas en línea** se debe haber obtenido, con carácter previo, el **número de registro** asignado por el Registro de la Propiedad, debiendo figurar dicho número de inscripción en el anuncio de comercialización de la unidad.

Debe tenerse en cuenta que para el caso de que la **vivienda de uso turístico** se ubique en un edificio dividido en **propiedad horizontal**, se exige la **autorización** de la Comunidad de Propietarios, debiendo aportarse, junto con la solicitud y el resto de documentación exigible, copia del **acta comunitaria** autorizando dicha uso y que dicho acuerdo cuente con un **cuórum mínimo de 3/5 de propietarios** y cuotas de participación, de conformidad con lo dispuesto por el nuevo redactado del art. 17.12 de la LPH dado por la **Ley Orgánica 1/2025**, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, salvo que se acredite que se venía desarrollando dicha actividad de alojamiento turístico con **anterioridad** a 3 de abril de 2025 (Disposición Adicional Segunda de la LPH), o salvo que dicha actividad ya viniera expresamente **autorizada** por el **título constitutivo**. No obstante, para el caso de que el uso pretendido sea de temporada, no solamente no se exigirá dicha autorización comunitaria previa, sino que para que la Comunidad pueda prohibir o limitar esta actividad dicho acuerdo deberá ser aprobado por **unanimidad** (art. 17.6 de la LPH)●



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

El registro de viviendas turísticas es obligatorio desde el 1 de julio de 2025: qué debes saber

Desde el pasado día 1 de julio de 2025 es obligatorio registrar todas las viviendas destinadas al alquiler turístico en España, según lo establece el Real Decreto 1312/2024. La norma, que entró en vigor el pasado 2 de enero, tiene como objetivo reforzar la transparencia del sector y facilitar su control administrativo. Te contamos qué alojamientos están obligados a registrarse, qué documentación se exige y cómo realizar el trámite.

LOPEZ COLMENAJERO
Abogados y Administradores de Fincas

¿Por qué se implanta este registro obligatorio?

El nuevo registro responde a la necesidad de adecuar la normativa española al **Reglamento (UE) 2024/1028** del Parlamento Europeo y del Consejo. Su finalidad es garantizar un **control** efectivo sobre los alquileres de corta duración, mejorar la transparencia en las plataformas de reserva y facilitar a las autoridades la supervisión del sector.

¿Qué tipos de alojamiento deben registrarse?

- Viviendas completas o por habitaciones
- Casas rurales
- Alquileres de temporada
- Embarcaciones comercializadas como alojamiento turístico.

Quedan excluidos los hoteles, moteles, apartahoteles, pensiones, albergues, campings, alojamientos promocionados exclusivamente offline y alojamientos de larga estancia.

Documentación necesaria para el registro

El titular del inmueble deberá aportar la siguiente documentación:

- Licencia de uso turístico.
- Certificado de habitabilidad.
- Referencia catastral.

"Es importante recordar que cada unidad de alquiler independiente debe tener su propio número de registro. Según el Colegio de Registradores, ya se han emitido más de 100.000 códigos en toda España"



- Dirección o ubicación exacta del inmueble.
- Indicación del tipo de alquiler (por habitaciones o completo).
- Número máximo de personas permitidas.

¿Cómo se tramita el registro?

El número de registro debe solicitarse a través del **Colegio de Registradores**, bien de forma presencial o por vía electrónica. Para hacer el trámite online se necesita **certificado digital** o el sistema OTP (firma de un solo uso), habilitado para quienes no disponen de firma digital.

Una vez **verificada** la documentación, se asignará un **número de registro único** que deberá figurar en todas las plataformas o canales en los que se promocione el alojamiento.

Es importante recordar que **cada unidad de alquiler independiente debe tener su propio número de registro**. Según el Colegio de Registradores, ya se han emitido más de 100.000 códigos en toda España.



ENTREVISTA

Amable Rodríguez,

director general del ST CGCAFE y responsable de CAFportal, la nueva plataforma online de servicios comunes para Administradores y Administradoras de Fincas y Colegios Territoriales

"Cafportal es la puerta de acceso hacia la transformación digital que necesitamos como colectivo y es una oportunidad real para trabajar con más agilidad, claridad y eficiencia"

JULIA TÁBORA
Agencia Microbio

CAFportal nace desde la profesión y para la profesión con un objetivo muy claro: integrar en un mismo entorno todo lo que las empresas de Administración de Fincas y los Colegios Territoriales necesitan para trabajar de forma más **eficiente**. Pretendemos que cuente con todas las **funcionalidades** necesarias para simplificar el día a día y hacerlo, además, con mayor agilidad, liberando tiempo y recursos. Por eso, podemos decir, sin ninguna duda que, al utilizarla los colegiados, colegiadas y los Colegios Territoriales van a aumentar el **valor** de su tiempo y mejorar su **rentabilidad.**

¿Cómo surgió la idea de crear la plataforma?

En el año 2020 desde el CGCAFE se identificaron dos grandes oportunidades para la profesión: Dotar a los Colegios Territoriales de **soluciones comunes** a **problemas comunes** (el censo colegial, los registros de entrada/salida, eventos, circulares...), y dotar a nuestros profesionales de soluciones punteras que aprovechen un modelo de economías de escala y mejoren la rentabilidad de sus empresas. En ambos casos se busca reducir la **carga administrativa**, optimizar procesos, evitar errores o duplicidades, ahorrar tiempo y dinero. Hoy **CAFportal** es la respuesta a todo eso. No se trata de un software comercial al uso, sino de una solución desarrollada desde la profesión y para la profesión, con una visión estratégica de lo que necesita nuestro colectivo.

¿Qué funcionalidades ofrece a los Colegios Territoriales?

Desde la Plataforma de Servicios Comunes **CAFportal**, podrán gestionar su censo colegial, podrán redactar, enviar y archivar sus circulares a colegiados y colegiadas, planificar eventos y controlar las inscripciones, hacer el seguimiento de expedientes o del registro de entrada/salida... Todo desde un **entorno sin coste** para los colegios territoriales, sin preocupaciones sobre su mantenimiento o actualización, con la posibilidad de ampliarla con todo aquello de necesiten, mejorando la comunicación entre Colegios y entre estos y el CGCAFE. Queremos ayudarles a dedicar más **tiempo** y **recursos** a sus Colegiados/as.

¿Qué ofrece a los profesionales colegiados y sus empresas?

Para los colegiados y colegiadas, **CAFportal** tiene varios **objetivos**: Reducir su **carga administrativa**, para que el tiempo del profesional se centre en potenciar su rol como socio estratégico de la Comunidad; proporcionar **soluciones competitivas** que amplíen la carta de servicios/venta cruzada a las comunidades y sus propietarios, impactando positivamente en la **rentabilidad** de la empresa y en la percepción del cliente; que la **tecnología** pase de ser algo a gestionar a ser algo a usar, reduciendo los costes de explotación y liberando de tareas de investigación, gestión y mantenimiento tecnológico. También queremos ser la palanca del CGCAFE para ayudar a la profesión a afrontar los retos que se le plantean. En concreto, en este primer lanzamiento ofrecemos los **módulos**:

CAFcomunidad para gestionar Juntas, desde la convocatoria, pasando por el envío de documentación, la votación digital o tradicional y la generación del acta, entornos privados de videoconferencia, la reserva por propietarios de espacios comunes, autogestión de incidencias... Todo de forma centralizada, ordenada y accesible; **CAFnotifica** para el envío de notificaciones certificadas —postales o digitales— con plena validez legal y trazabilidad; **CAFairep**, como aplicación de información sobre riesgos laborales en las comunidades centralizando toda la documentación relacionada; y **CAFseguros** para solicitar pólizas de forma ágil. Además, la plataforma cuenta con un servicio de IA, para responder consultas sobre su uso.



> "No se trata de un software comercial al uso, sino de una solución desarrollada desde la profesión y para la profesión, con una visión estratégica de lo que necesita nuestro colectivo"

¿Qué papel juega la seguridad en una plataforma como esta?

La **seguridad** es un pilar clave en CAFportal. Toda la plataforma ha sido desarrollada con **protocolos avan-**

> “La seguridad es un pilar clave en CAFportal. Toda la plataforma ha sido desarrollada con protocolos avanzados, control de accesos y trazabilidad de procesos, para garantizar que todos los datos están seguros y protegidos”

zados, control de accesos y trazabilidad de procesos, para garantizar que todos los datos están seguros y protegidos. Trabajamos con **tecnologías** que cumplen con la normativa vigente en protección de datos y que ofrecen garantías tanto a nivel institucional como profesional. Sabemos que la información que se gestiona en los despachos y en los colegios es sensible, y por eso hemos puesto el foco en que **CAFportal** sea no solo una herramienta útil, sino también **segura**.

¿Está previsto que se sigan incorporando nuevas funcionalidades con el tiempo?

Sí, para nosotros es esencial **innovar** y somos conscientes que lo único que perdura es el cambio. Queremos ser el departamento de innovación de cada Administración de Fincas, proporcionando **soluciones** de acuerdo con las necesidades de la profesión. Soluciones que mejoren el modelo de negocio de la Administración de Fincas.

> “Para nosotros es esencial ir de la mano con la profesión, escuchar sus necesidades e identificar posibles áreas de mejora para garantizar la excelencia en todo momento”

¿Cuándo será el lanzamiento oficial de la plataforma?

Las soluciones para Colegios Territoriales ya están en uso. Para colegiados está previsto comenzar en octubre, aunque la plataforma ya la tienen disponible y en funcionamiento algunos/as colegiados que la están probando y nos están dando un feedback muy **positivo.** Para nosotros es esencial ir de la mano con la profesión, escuchar sus **necesidades** e identificar posibles áreas de mejora para garantizar la excelencia en todo momento.

¿Se necesita formación previa para utilizarlo?

CAFportal está diseñada para ser **intuitiva** y **fácil** de usar desde el primer momento. La interfaz es clara, los procesos están bien guiados y no se necesita formación técnica para empezar a trabajar con la plataforma. De todas formas, estamos preparando recursos de apoyo, demos y casos de uso habituales para que tanto Colegios como colegiados puedan familiarizarse rápidamente con la herramienta y sacarle el máximo partido desde el primer día. La idea es que nadie se sienta solo: el **acompañamiento** será constante, y siempre habrá materiales y soporte disponibles para resolver dudas y avanzar con confianza.

Para terminar: ¿qué mensaje te gustaría trasladar a los Administradores y Administradoras de Fincas de cara al próximo lanzamiento de CAFportal?

Fidelidad, **Proximidad**, **Exigencia** y **Confianza,** son las grandes bazas de nuestros profesionales que **desaparecerán** si no somos capaces de adecuarnos a los **cambios sociales** y generar una marca profesional reconocida. Hay que afrontar el cambio, es necesario dotarse de conocimiento empresarial y herramientas eficientes. **CAFportal** es la **puerta de acceso** hacia la transformación digital que necesitamos como colectivo. Es una oportunidad real para trabajar con más agilidad, claridad y eficiencia. Pero, sobre todo, es una apuesta por lo que nos une. Porque cuando compartimos retos y soluciones, **avanzamos** más lejos y más fuertes hacia el futuro que merece nuestra profesión. La profesión que gestiona el bien más preciado de cualquier familia: su vivienda●



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

PROPIEDAD HORIZONTAL

La impugnación de acuerdos de comunidades de propietarios ante los Tribunales: 7 preguntas y respuestas con Jurisprudencia

En este artículo se analizan las distintas sentencias judiciales que resuelven aspectos relacionados con la impugnación de acuerdos en la Comunidad de Propietarios. ¿Qué ocurre si un acuerdo no se impugna? ¿Estoy legitimado para impugnarlo? ¿Cuál es el plazo de caducidad para la acción de impugnación de acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios? ¿La impugnación suspende, automáticamente, la ejecución del acuerdo? A este y otros interrogantes se responde en este artículo.

ANTONIO NAVARRO SELFA
Abogado

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

¿En qué supuestos pueden ser impugnados los acuerdos de la Junta de Propietarios ante los tribunales?

La respuesta la encontramos en el artículo 18 de la LPH, así:

1º. Cuando sean **contrarios** a la ley o a los **estatutos** de la Comunidad de Propietarios.

2º. Cuando resulten gravemente **lesivos** para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

3º. Cuando supongan un grave **perjuicio** para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

La Jurisprudencia añade una nueva causa referida derivada de la configuración de nuestro propio ordenamiento jurídico, a aquellos acuerdos cuya **nulidad** sea radical y cuya definición aplicada al ámbito que nos ocupa la encontramos entre otras muchas Sentencias en la que sigue:

Jurisprudencia:
TS, Sala Primera, de lo Civil, 12/2022, de 12 de enero
Por otro lado, también es doctrina jurisprudencial (recogida, entre otras, en las sentencias de esta sala de 28 de octubre de 2004, 25 de enero de 2005, 17 de diciembre de 2009 y 6 de noviembre de 2013), que si bien son meramente anulables los acuerdos que entrañen **infracción** de algún precepto de la LPH o de los **estatutos** de la respectiva Comunidad de Propietarios, corresponde la más grave calificación de **nulidad** radical o absoluta a aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva, que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención, o que, por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3. º del artículo 6 del Código Civil, y por tanto **insubsanables** por el transcurso del tiempo (SSTS 29 de octubre de 2010, RC 1077/2006, 18 de abril de 2007 RC 1317/2000, y 320/2020, de 18 de junio).

> "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"

¿Qué ocurre si el acuerdo mal adoptado por la comunidad no se impugna mediante la correspondiente demanda judicial?

Pues que el acuerdo deviene **firme** y su incorrecta adopción queda subsanada por su no impugnación judicial. En este sentido el art. 18.1 es claro: «Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los Tribunales…».

Por tanto, de nada vale comunicar al administrador o al presidente de la comunidad una **protesta** o impugnación distinta a la del ámbito judicial, necesitaremos interponer la correspondiente **demanda judicial** de impugnación de acuerdo por alguna de las antedichas causas.

Jurisprudencia:
TS, Sala Primera, de lo Civil, 5-3-2014
Los acuerdos comunitarios, quedarán **convalidados** si no se impugnan judicialmente en el plazo establecido, al tratarse de una infracción de la LPH, no son acuerdos nulos, sino anulables.

TS, Sala Primera, de lo Civil, 17-12-2009
La falta de impugnación judicial del acuerdo adoptado



por la Junta en cuanto a la instalación y uso del ascensor, lo convierte en **eficaz** y **obligatorio.**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 20-11-2006
Los acuerdos aprobados sin estar **incluidos** en el orden del día son **anulables**, no nulos de pleno derecho, siendo necesario su impugnación judicial en el plazo establecido.

¿Quiénes están legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios?

Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que1: (1) hubiesen **salvado su voto** en la Junta, (2) los **ausentes** por cualquier causa y (3), los que indebidamente hubiesen sido privados de su **derecho de voto.**

El punto más controvertido lo encontramos con que a qué se refiere la Ley con la expresión **salvar el voto**, fijándose doctrina jurisprudencial mediante **STS de 10 de mayo de 2013**, en la que se nos indica que si se ha **votado en contra** no va a tenerse que salvar el voto y se tendría legitimación activa, en cualquier caso, que es lo que ocurre en la práctica habitual.

Debemos tener en cuenta que un comunero ha asistido a la Junta **representado** y este ha votado a favor o se ha abstenido, el comunero queda obviamente vinculado por el voto de su representado.

Jurisprudencia:
AP Madrid, Sec. 10.ª, 14-1-2022
No está legitimado para impugnar el acuerdo el comunero que no votó en contra del acuerdo ni salvó su voto sin que baste la mera **abstención** para poder hacerlo.

"Debemos tener en cuenta que un comunero ha asistido a la Junta representado y este ha votado a favor o se ha abstenido, el comunero queda obviamente vinculado por el voto de su representado"

AP Zaragoza, Sec. 5.ª, 17-7-2020
La representación del propietario del local acudió a la Junta, sin oponerse a los acuerdos, quedando la acción de impugnación **caducada**.

¿Qué condición debe cumplir un propietario para impugnar los acuerdos de la Junta?

Debe estar al corriente en el **pago** de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la **consignación judicial** de las mismas, excepto para impugnaciones relativas al establecimiento o alteración de cuotas de participación.

Jurisprudencia:
AP Alicante, Sec. 5.ª, 13-12-2018
El requisito de estar al corriente de pago de los gastos comunitarios para la impugnación de acuerdos se aplica no sólo a los gastos ordinarios, sino también a los **extraordinarios** y **derramas acordadas.**

AP Vizcaya, Sec. 3.ª, 17-3-2022
No cabe admitirse a trámite la demanda interpuesta por la comunera en impugnación de acuerdos cuando no se encuentra al corriente de **pago** de los gastos comunitarios ni en el momento de la Junta ni en el de **interposición** de la **demanda**.

AP Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 6-4-2022
No subsana el requisito de procedibilidad para la impugnación de acuerdos comunitarios la consignación de cuotas comunitarias tras la presentación de la demanda y antes de la admisión a trámite de la misma, debiendo, además, existir un **expreso** ofrecimiento de **pago** a la Comunidad.

Como **excepción** al antedicho requisito:
El artículo 18 de la LPH, indica que esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o **alteración** de las **cuotas de participación** a que se refiere el artículo 9ª entre los propietarios, por ejemplo, si la Comunidad ha adoptado el acuerdo de dejar de pagar conforme a **coeficientes** tal y como prevé el Título Constitutivo para hacerlo a partes iguales.

> "La única posibilidad de suspensión de los acuerdos comunitarios es mediante la solicitud de suspensión formulada como medida cautelar en la demanda de impugnación"

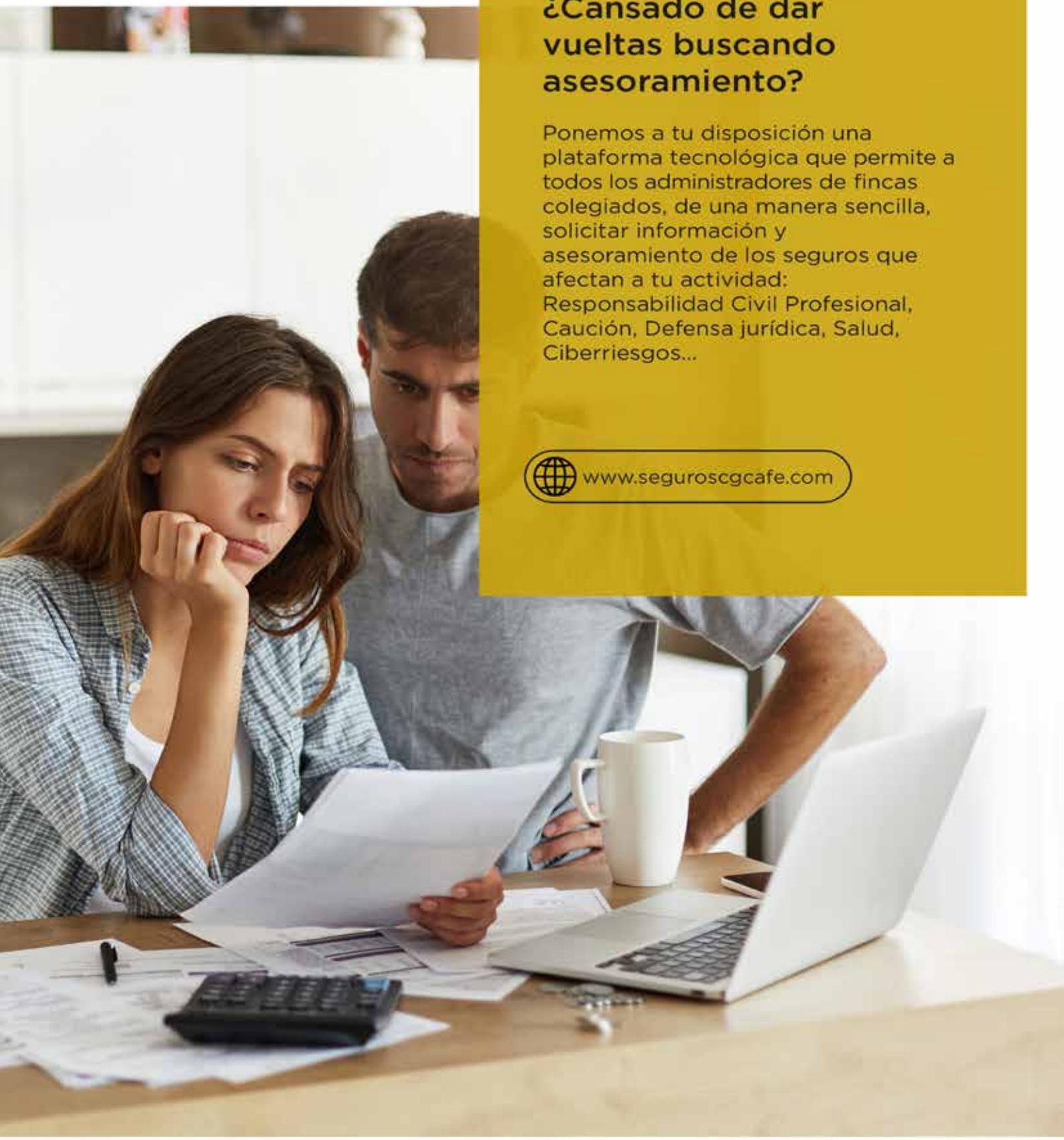
Jurisprudencia:
TS, Sala Primera, de lo Civil, 5-11-2019
No es necesario la **consignación/pago** de cuotas como requisito para la impugnación del acuerdo, sobre la modificación forma de contribución a los gastos comunes según el coeficiente fijado en el título constitutivo y la manera indicada en los estatutos.

TS, Sala Primera, de lo Civil, 22-10-2013
La **excepción** para impugnar cuando un propietario no está al corriente de pago, se aplica también cuando el acuerdo se refiere a la **modificación** en el sistema de reparto de gastos. Doctrina jurisprudencial.

¿Cuál es el plazo de caducidad para la acción de impugnación de acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios?

El plazo de **caducidad** para poder interponer la demanda, se cumple a los **tres meses** de adoptarse el acuerdo, excepto para actos contrarios a la ley o a los estatutos, donde caduca al año.

Los acuerdos **nulos de pleno de derecho** obviamente carecen de plazo de caducidad para su impugnación.
A este respecto debemos añadir que el plazo de impugnación lo es de caducidad, por lo que no puede interrumpirse dicho plazo en forma alguna, al contrario que en el caso de la prescripción.



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

MGSEGUROS

Ferrer&Ojeda

Jurisprudencia:
AP Granada, Sec. 4.ª, 9-6-2006
La acción de impugnación está **caducada**, ya que, al tratarse de plazos de caducidad, no es posible la interrupción de los mismos, tal y como sucede con la prescripción.

AP Toledo, Sec. 1.ª, 19-9-2006
La solicitud previa de diligencias preliminares **no suspende** el plazo para impugnar los acuerdos.

AP Madrid, Sec. 21.ª, 6-3-2007
La petición de **conciliación** no interrumpe el plazo de impugnación del acuerdo comunitario, por ser un plazo de caducidad.

¿Desde cuándo se computa el plazo de caducidad para interponer la demanda de impugnación?

Para los **presentes** en la Junta, desde el momento en que se adopta el acuerdo, tanto si están representados como si asisten personalmente, y para los **ausentes** a la Junta desde la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

Jurisprudencia:
AP Ourense, Sec. 1.ª, 22-11-2013
Para contar la fecha desde la que se puede impugnar un acuerdo de Junta y que no opere la excepción de caducidad, es desde la fecha en la que se **adoptó** dicho acuerdo si el copropietario hubiese estado presente o representado.

> "La única posibilidad de suspensión de los acuerdos comunitarios es mediante la solicitud de suspensión formulada como medida cautelar en la demanda de impugnación"

> "El plazo de caducidad para poder interponer la demanda, se cumple a los tres meses de adoptarse el acuerdo, excepto para actos contrarios a la ley o a los estatutos, donde caduca al año"

AP Barcelona, Sec. 11.ª, 11-2-2004
No cabe impugnar el acuerdo que fue aprobado con el voto del representante del ahora impugnante.

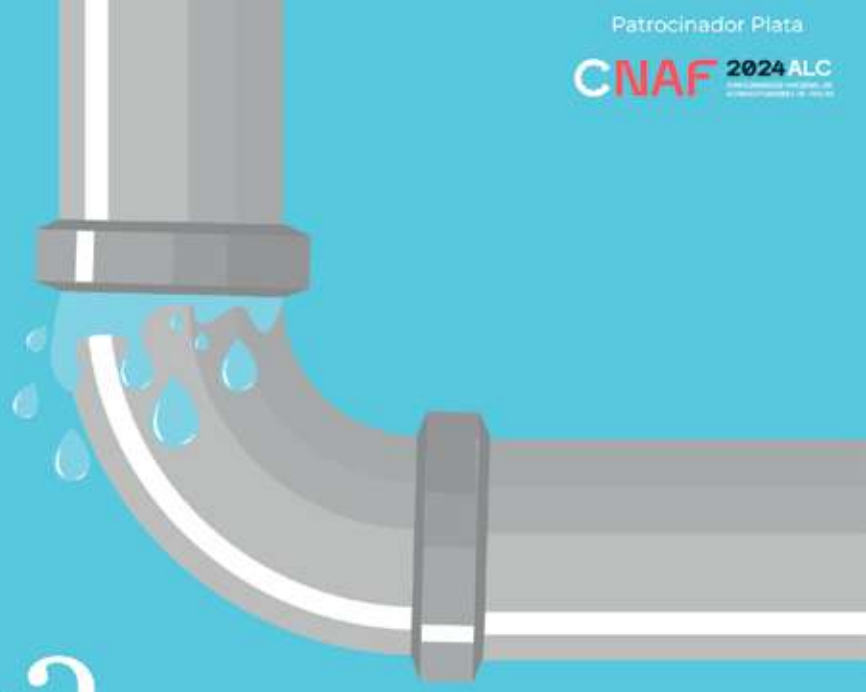
¿La impugnación de los acuerdos de la Junta suspende su ejecución automáticamente?

No, salvo que el juez lo disponga con carácter **cautelar** a solicitud del demandante, oída la Comunidad de Propietarios, por lo que necesariamente deberemos realizar dicha petición caso de que convenga a nuestro representado.

Jurisprudencia:
AP Burgos, Sec. 3.ª, 15-2-2021
La única posibilidad de **suspensión** de los **acuerdos** comunitarios es mediante la solicitud de suspensión formulada como medida cautelar en la demanda de impugnación.

AP Las Palmas, Sec. 4.ª, 9-11-2017
La mera interposición de la demanda sobre impugnación de acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, por sí misma, **no suspende** la ejecución de aquellos, si no existe precisión expresa de la medida cautelar de la suspensión.

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.

¿Vinculan a los terceros adquirentes los estatutos que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad?

El Registro de la Propiedad tiene como objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles -art. 1 Ley Hipotecaria-. Su finalidad es llevar a cabo una relación de los titulares de los bienes inmuebles, así como de las fincas registrales existentes y su situación dentro del ámbito inmobiliario.

PATRICIA BRIONES
Abogada. Secretaria Técnica CAFMadrid

Es un registro de carácter **voluntario** en el cual no solo figura quién es el titular de un bien inmueble sino también las cargas que de todo tipo recaen sobre el mismo, como pueden ser el caso de una hipoteca, una deuda o una resolución de carácter judicial o administrativa.

El artículo **8.4 de la Ley Hipotecaria** dispone lo siguiente: "Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

A) Los edificios en **régimen de propiedad** por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos **pisos** o **locales** susceptibles de aprovechamiento **independiente**, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el **contenido** y ejercicio de esta propiedad (...).

Asimismo, la **Ley de Propiedad Horizontal**, en su artículo 5, señala:

A) "El **Título Constitutivo** de la propiedad por pisos o

"Es un registro de carácter voluntario en el cual no solo figura quien es el titular de un bien inmueble, sino también las cargas que de todo tipo recaen sobre el mismo"



> "El Título Constitutivo puede contener reglas que regulen el ejercicio de los derechos que afecten al propietario, entre otros, los relativos al uso o destino de la finca"

locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará **número correlativo**. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo (...).

(...) 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 (...)".

El título constitutivo puede contener reglas que **regulen** el ejercicio de los derechos que afecten al propietario, entre otros, los relativos al uso o destino de la finca.

Inscripción en el Registro de la Propiedad

Como puede observarse, la LPH da un paso más que la Ley Hipotecaria al exigir que estas reglas figuren **inscritas** en el Registro de la Propiedad para que su contenido sea oponible a terceros, toda vez que puede condicionar la adquisición, por parte de un potencial **comprador**, teniendo en cuenta el destino que quiera darle al inmueble.

Al ser voluntaria la **inscripción**, únicamente tiene un carácter declarativo o **informativo**, pero no constitutivo de los derechos.

Ahora bien, aunque no sea obligatorio proceder a la inscripción, tiene como efecto fundamental lo que se conoce como **fe pública registral,** dotando de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario de forma que, aquellas

> "Para que su contenido sea oponible a terceros adquirentes, será necesario que sean protocolizados ante Notario para que, posteriormente, se inscriban en el Registro de la Propiedad"

personas que tengan intención de adquirir un bien inmueble, conozcan las posibles limitaciones o **prohibiciones** que puedan recaer sobre el mismo.

En consecuencia, podemos afirmar que, todo aquello que se encuentra inscrito, tiene una presunción de **veracidad** "iuris et de iure".

Este efecto es de vital importancia toda vez que, todo aquello que no se encuentre **inscrito** en el Registro de la Propiedad, no será oponible a un tercer adquirente de buena fe.

¿Cuándo puede considerarse que un tercer adquirente lo es de buena fe?

El art. **34 de la Ley Hipotecaria** señala lo siguiente:
"El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La **buena fe del tercero** se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

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

Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, tendrá tal consideración quién adquiere un derecho en virtud de un título **inscrito** en el Registro de la Propiedad en favor del otorgante.

A sensu contrario, no tendrá tal consideración quien, a la hora de celebrar un negocio jurídico en virtud del cual adquiere un derecho, fuese conocedor de que existía una **discrepancia** entre lo que figuraba inscrito en el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica existente.

En estos supuestos, obviamente este tercero no resultará **protegido** por la fe pública registral.

Ahora bien, retirar esta protección a un tercero no es baladí, dado que habrá que demostrar que, en el momento de adquirir su propiedad, era **conocedor** de dicha discrepancia.

Modificación del Título Constitutivo o los estatutos

Como se ha comentado con anterioridad, nos encontramos ante un procedimiento incardinado en la **jurisdicción** voluntaria.

Los estatutos pueden o no estar incluidos con el otorgamiento del Título Constitutivo, dado que la validez del mismo no depende de su inclusión siendo un acto de carácter potestativo -art. 8.3.4 LH-.

Si son **aprobados** con **posterioridad** a que se haya constituido el régimen de propiedad horizontal, se dejará constancia de los mismos incluyendo una nota de referencia al margen del Título Constitutivo.

Dada su importancia, para que su contenido sea oponible a terceros adquirentes, será necesario que sean protocolizados ante **Notario** para que, posteriormente, se inscriban en el Registro de la Propiedad produciéndose, desde este momento, una eficacia de carácter real o "erga omnes".

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



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



remica

Limitaciones o prohibiciones

En este sentido, se ha manifestado el **Tribunal Supremo** en la reciente sentencia del 18 de febrero de 2025 en relación con la eficacia de las **limitaciones** o **prohibiciones** referidas al uso de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal tomando de ejemplo las sentencias 358/2018 de 15 de junio y la 1671/2023, de 29 de noviembre en las que señalaba lo siguiente:

"(...) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más **limitaciones** que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y **aceptable** establecer **limitaciones** o **prohibiciones** a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer **inscritas** en el Registro de la Propiedad (...)".

Centrándonos en el objeto de este artículo, atendiendo a lo dispuesto tanto en la LH como en la LPH: ¿podemos afirmar, de forma categórica, que únicamente los estatutos o clausulas estatutarias que se inscriben en el Registro de la Propiedad **vinculan a terceros**?

El **Alto Tribunal en la sentencia** 300/2013 de 25 de abril, responde a esta cuestión de forma clara:

"(...) Sin duda, para que estas reglas de constitución y ejercicio del derecho **obliguen** a **terceros** como ocurre en este caso respecto de una asignación de gastos de reparación de un elemento común distinta de la contenida en el Título Constitutivo, es preciso que conste inscrito en el Registro de la Propiedad de tal forma que no estando no podrá obligar a los nuevos propietarios que adquieren la vivienda en la convicción de que lo único que les vincula es aquello que aparece publicado.

Ahora bien, interpretar esta regla con absoluta rigidez, especialmente en temas menores, como el que aquí se ventila, supone desconocer otros principios fundamentales, como el de la **buena fe**, de lógica y de sentido de las cosas, que no reconoce la sentencia.

Es cierto, a la vista de dicho precepto, en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria , que las modificaciones que se introduzcan en el Titulo con posterioridad, también deberán tener reflejo en el Registro de la Propiedad, y que la falta de inscripción determinará la **inoponibilidad** del acuerdo a todos aquéllos que en la fecha en que se acordó la modificación estatutaria no eran propietarios de pisos o locales en el edificio de que se trate, pero solo a los terceros de buena fe, lo que no ocurre en este caso en quien, como el actor, tiene conocimiento de los acuerdos de modificación, como declara probado la sentencia, y no los **impugna** por causas vinculadas al proceso de adopción, pues desde entonces adquiere **legitimación** para hacerlo, como resulta de la jurisprudencia que cita en el motivo(...)..

(...) Una vez que el comunero tiene conocimiento de los acuerdos de modificación no inscritos, adquiere legitimación para impugnarlos. El no hacerlo supone que desde dicho momento son **vinculantes** y **ejecutables** (...)."

Conclusión

En conclusión, partiremos de la premisa general de que aquello que no se **encuentre inscrito no vinculará a terceros de buena fe.** La ausencia de la buena fe a la hora de adquirir la propiedad o, con posterioridad a la misma, deberá ser probada por la comunidad para poder eliminar al propietario la protección concedida por la publicidad registral y, de esta forma, que se encuentre **vinculado.**

ACTUALIZADA

Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)

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, es una reforma clave en el ámbito civil del sistema judicial español, que afecta directamente a las comunidades de propietarios, obligándolas a utilizar los llamados "Medios Adecuados de Solución de Controversias" (MASC) como requisito previo y obligatorio antes de presentar una demanda judicial.

ANA BOZALONGO
Asesora Jurídica de CAFTarragona

¿Sabes que tu Comunidad de Propietarios, antes de presentar una demanda judicial, deberá acreditar forzosamente que ha intentado resolver el conflicto a través de un Mecanismo Adecuado de Solución de Controversias (MASC)?

Cómo afecta la Ley Órganica 1/2025 a las comunidades de propietarios

La Comunidad de Propietarios quiere demandar a alguien: antes de acudir a los tribunales, deberá intentar resolver el conflicto extrajudicialmente, a través de cualquiera de los distintos tipos de MASC que contempla la ley. Solo si ese intento resulta imposible o infructuoso, podrá iniciarse un proceso judicial.

A1) Cómo puede la comunidad cumplir con el **requisito** de los MASC.

1.- Elección del mecanismo adecuado: La Comunidad podrá optar por acudir a la **Mediación Civil** regulada por la Llei 15/2009 (en Cataluña) o la Ley 5/2012 (a nivel estatal); **Conciliación privada**, mediante la intervención de un profesional con formación jurídica y técnica; **Conciliación ante profesionales cualificados**, como Registradores de la Propiedad, Abogados, Letrados de la Administración de Justicia; **Propuesta u oferta vinculante**; **Derecho colaborativo**, etc

2. Documentación necesaria: Para acreditar ante el juzgado que se ha intentado el MASC, la comunidad debe recopilar y conservar la siguiente documentación:
- Acta de la junta donde se acuerde acudir al MASC.

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



- Oferta confidencial del acuerdo enviada al deudor (por burofax, carta certificada, etc.), recogiendo la propuesta como los plazos, la condonación parcial de intereses, etc.

- Justificante de recepción por parte del propietario deudor

- Certificado del mediador o profesional que acredite que no se alcanzó un acuerdo o que no se presentó la otra parte.

- Si no se pudo contactar con el deudor, documentos que demuestren el intento de notificación.

3. Costes económicos y tiempo menor Una de las ventajas de los MASC es que **son más rápidos** que los procesos judiciales, t**ienen un coste menor** y e**vitan la problemática económica que supone un largo litigio**. Además, si se alcanza un acuerdo, **éste puede tener eficacia ejecutiva**, lo que permite exigir su cumplimiento sin necesidad de juicio.

A2. CONSECUENCIAS DE NO ACUDIR A UN MASC

1. **El juzgado inadmitirá automáticamente la demanda** si, a la fecha de su presentación, no se acredita haber intentado previamente un MASC, constituyendo un **defecto procesal insubsanable**. No obstante, si se ha acudido al MASC, pero ese hecho no se ha acreditado correctamente, ya sea por documentación incompleta o incorrecta, se concederá un plazo de cinco días hábiles para subsanar el defecto.

2. **Pérdida de tiempo y costes adicionales**. Habrá que iniciar **el procedimiento**, comenzando un intento de MASC. Esto supone una **demora en la recuperación de la deuda**, lo que afectará negativamente a la economía de la comunidad. Además, puede implicar **gastos duplicados** en abogados, notificaciones, convocatorias, etc.

> "Si no hay acuerdo sobre el mecanismo a utilizar y se agotan los plazos sin avenencia entre las partes, se entenderá que el MASC ha sido intentado sin éxito, lo que habilita el acceso a la vía judicial"

3. **Pérdida del derecho a presentar la demanda, si no se sigue el procedimiento correcto.** Aunque el acceso a la justicia es un derecho fundamental, su ejercicio debe respetar los cauces procesales establecidos. El **incumplimiento** del MASC no vulnera el derecho de acceso a los tribunales, pero sí impide su ejercicio hasta que se cumpla con los requisitos previos exigidos por la ley.

Si es la comunidad quien recibe una reclamación en forma de MASC

La reforma impone que las partes en conflicto participen en los mecanismos propuestos por el reclamante o, en su caso, que el reclamado plantee otras alternativas de solución.

B1. Si la comunidad de propietarios es requerida para solucionar un conflicto:

La Comunidad deberá responder en un plazo de **30 días** tanto a la solicitud inicial de MASC como a cualquier **propuesta** concreta de acuerdo que se le remita durante la negociación.

Asimismo, el procedimiento podrá desarrollarse durante un **máximo de tres meses** desde la primera reunión para alcanzar un acuerdo. Transcurridos estos plazos sin respuesta o sin acuerdo, se entenderá fracasado el intento y podrá iniciarse el proceso judicial.

SAVE THE DATE

XI JORNADAS PAU BONET

13 y 14 noviembre 2025
Palma de Mallorca

SEGUIMOS SUBIENDO EL NIVEL DE NUESTRAS ONCEAVAS JORNADAS DE FORMACIÓN

TEMÁTICAS

- Últimas actualizaciones de la **Ley de Propiedad Horizontal**
- **Habilidades** y pautas de **liderazgo** para generar un impacto positivo.
- **Okupación ilegal**: el derecho a la vivienda, a la propiedad privada y a la inviolabilidad del domicilio
- ... y **MUCHO MÁS!**

¡NO TE LAS PUEDES PERDER!

13 y 14 de noviembre 2025, Palma de Mallorca

Casa Esment, en Palma de Mallorca.

INSCRIPCIÓN

Inscríbete a través de nuestra web
www.cafbal.com

110€ - Si te inscribes **hasta el 30 de septiembre de 2025**

130€ - Si te inscribes **a partir del 1 de octubre 2025**

ALGUNOS PONENTES CONFIRMADOS



DR. MARIO ALONSO PUIG
Cirujano, conferenciante y escritor.



REMEDIOS EGEA
Formadora especializada en Habilidades Directivas y gestión de equipos



CRISTINA MUÑOZ PÉREZ
Jueza de Primera Instancia de Benidorm nº4 y Audiencia Provincial de Alicante. Formadora.



MATILDE CUENA
Catedrática de Derecho Civil en la Universidad Complutense de Madrid

... y MÁS!

Más información en: 971.46.02.45
secretaria@cafbal.com

Colegio de Administradores de Fincas Illes Balears

"El Administrador/a de Fincas puede encargarse de aspectos operativos de los MASC, pero es conveniente que esta gestión la haga en estrecha coordinación con el abogado/a de la comunidad"

Si **se llega a un acuerdo, el pacto tendrá eficacia jurídica plena,** lo que evitará un posterior juicio, ahorrando costes y tiempo. Lo consensuado será, además, vinculante para ambas partes.

Si no se llega a acuerdo o la comunidad no responde: El reclamante podrá en ese caso acudir al juzgado. Hay que tener en cuenta que la **inacción de la comunidad** no solo **no evita el juicio posterior**, sino que **puede jugar en contra de la comunidad**, influyendo esa omisión en la **imposición de costas**.

B2. Posibilidad de proponer otro MASC alternativo

La **Ley Orgánica 1/2025** fomenta la flexibilidad y la autonomía de las partes para elegir el mecanismo de resolución extrajudicial más adecuado a su situación. Por tanto, la comunidad puede proponer en los 30 días posteriores a la petición otro medio de solución del conflicto, si considera que el sistema propuesto no es viable o menos recomendable, ya sea por motivos de imparcialidad, menor coste, cercanía territorial, especialidad del profesional, etc. No obstante, si se plantea otro mecanismo solo para **dilatar o dificultar la resolución**, podría interpretarse como un **incumplimiento del requisito de procedibilidad**, lo que afectaría negativamente en un juicio posterior.

B.3 Si la otra parte no acepta el nuevo MASC propuesto

1.Si no hay acuerdo sobre el mecanismo a utilizar y se agotan los plazos sin avenencia entre las partes, **se entenderá que el MASC ha sido intentado sin éxito**, lo que **habilita el acceso a la vía judicial**. En este caso, ambas partes deben **documentar que hubo propuestas cruzadas** y que **no fue posible alcanzar un acuerdo previo**.

Pasos para la reclamación de cuotas comunitarias. Cómo cumplir con los MASC

1) Deberá elegirse el mecanismo adecuado, pudiendo la comunidad optar por uno de los reconocido por la ley

2) Convocar una junta y aprobar el protocolo propuesto a la asamblea

3) Incluir en el orden del día un punto como: "Decisión sobre el procedimiento alternativo de solución del impago de cuotas por parte de los propietarios deudores y, en caso de fracaso del MASC aprobado, acuerdo para promover posterior demanda judicial de reclamaciones de cuotas".

4. En la junta se debe **aprobar** el uso de uno de los sistemas alternativos de los MASC como paso previo a la vía judicial; elegir el tipo de mecanismo de solución del conflicto; fijar los plazos y consecuencias del incumplimiento; y acordar que de no obtenerse el acuerdo se faculte al presidente para interponer el procedimiento judicial pertinente.

5.Se deberá enviar al p**ropietario deudor la solicitud de solución del conflicto,** ya sea por burofax, correo certificado, u otra vía que deje constancia de su recepción, debiendo figurar la deuda detallada, la invitación a participar en el proceso MASC, y la oferta de acuerdo si se opta por la vía de propuesta vinculante.

6. Documentar el intento de MASC, con las comunicaciones, justificantes de envío, propuestas, etc. Si transcurren 30 días sin respuesta a la solicitud o 3 meses desde la primera reunión sin acuerdo, se entenderá fracasado el intento alternativo de solución extrajudicial, quedando expedita entonces la vía judicial

Conclusión

El Administrador/a de Fincas puede **encargarse** de aspectos operativos de los MASC, pero es conveniente que esta **gestión** la haga en estrecha **coordinación** con el abogado/a de la comunidad, especialmente cuando están en juego decisiones jurídicas relevantes u ofertas vinculantes con un importe superior a 2.000,00 euros.

ESPECIAL



Instalación de puntos de recarga de automóviles en las comunidades de propietarios

Cada vez es mayor el número de ciudadanos que están adquiriendo un vehículo eléctrico para ir adaptándose a las exigencias europeas y mundiales en torno a los cambios que se están produciendo en el sector de la automoción para cambiar a un vehículo menos contaminante y que se nutre para su consumo de la electricidad. Y las empresas de ventas de vehículos ofrecen, hoy en día, vehículos competitivos con altas prestaciones en calidad, dado el auge en nuestro país del sector del automóvil y las elevadas prestaciones de los vehículos que se nos ofrecen en los concesionarios de vehículos.

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado del Tribunal Supremo
Doctor en Derecho

Sin embargo, esta adaptación también exige que se produzca la misma en el seno de las comunidades de propietarios, a fin de permitir la **conectividad** con cargadores de electricidad para el suministro de estos vehículos eléctricos. Pero ello exige la realización de **obras** que, en algunos casos, son importantes por la posible lejanía con puntos de toma de corriente para poder instalar los cargadores eléctricos que den suministro a los vehículos que están adquiriendo muchos ciudadanos.

Es importante, por ello, que en las comunidades de propietarios se tenga **conciencia** de la realidad del vehículo eléctrico y que la instalación de estos puntos de recarga corre de cuenta y cargo, tanto en instalación como en consumo, de los **vecinos**, pero que debe existir una homologación en las obras a llevar a cabo para evitar que cada comunero proceda a realizar las obras de la forma que mejor le parezca cuando hay que tocar **elementos comunes** y el enganche a la red eléctrica.

La cuestión es, sin embargo, que, de nuevo, la Ley de Propiedad Horizontal se ha quedado corta en la **regulación** de estas instalaciones en las comunidades de propietarios, regulando este tema con **parquedad**. Y es una cuestión absolutamente fundamental que cada vez está adquiriendo mayor importancia en las comunidades de propietarios y que está conllevando la existencia de **problemas** ante la falta de definición de cómo se puede proceder a la instalación de estos cargadores eléctricos en las comunidades, surgiendo peticiones **individuales** que necesitarían una **homologación** de esa instalación, pero que la ley, en modo alguno, define y regula, dejando a la decisión de cada comunidad cómo proceder a la implementación de estos cuadros de contadores en las zonas de elementos comunes.

Una instalación anárquica

Recordemos que, aunque se establece en el artículo 17.5 LPH que quien desee proceder a la instalación de un cargador eléctrico deberá comunicarlo a la comunidad, en modo alguno se **regula** la exigencia de **consentimiento** por la Comunidad de Propietarios, pero tampoco el modo de proceder por parte del comunero, o cómo proceder a regular la instalación colectiva y en qué medida el derecho de los comuneros a disponer de un vehículo eléctrico y conectarlo a la red de electricidad puede afectar a los **elementos comunes** y, si un exceso en la forma de instalación del cargador puede **perjudicar** los intereses de la comunidad si se quedan afectados, de forma notable elementos comunes, pudiendo causar un perjuicio a la comunidad.

Nótese que una instalación individual realizada por comuneros de forma **descontrolada** y anárquica en una comunidad de propietarios puede afectar a las instalaciones comunes, y causar **daños** a otros vehículos que estén, también estacionados en la zona, o a elementos comunes que den suministros al resto de los propietarios/as.

¿Quien asume el coste de la instalación?

Pues bien, frente al auge del vehículo eléctrico la LPH solo dedica, en el art. 17 en el apartado 5º, que: "La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso **privado** en el aparcamiento del **edificio**, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la **comunicación previa** a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma". Es decir, que los requisitos son:

> "Una instalación individual realizada por comuneros de forma anárquica puede afectar a las instalaciones comunes y causar daños a otros vehículos que, estacionados en la zona, o a elementos comunes que den suministros al resto de los propietarios/as"



1.- **Comunicación** del comunero de que va proceder a la instalación de un punto de recarga en el garaje para ubicarlo en su plaza individual del garaje.

2.- La LPH solo exige la mera "comunicación al presidente" sin exigirse la **autorización expresa** por parta de la Comunidad de Propietarios.

3.- La LPH exige que el **coste** de la obra y el consumo sea asumido íntegramente por cada comunero.

El comunero que quiera proceder a instalar el punto de recarga deberá presentar, junto con el escrito, un proyecto con los detalles que influyan en las zonas comunes, en cuanto a cómo y en qué medida quedan estas afectadas.

Hay que añadir en este caso, como veremos en las presentes líneas, que lo aconsejable es que sea la comunidad la que comande la ejecución de estas obras de instalación de puntos de recarga y que se **apruebe** en junta por **1/3 del total** ante peticiones de comuneros para instalar puntos de recarga, de tal manera que la obra se pagaría por los interesados que lo quieran instalar en su plaza de garaje, y los que en el futuro quieran hacerlo deberían pagar lo que les hubiera correspondido con la debida **actualización**. Con ello, la comunidad **controla** estas instalaciones eléctricas y se evitan instalaciones unilaterales defectuosas no controladas que podrían, en su caso, causar un incendio.

"El comunero que quiera proceder a instalar el punto de recarga deberá presentar, junto con el escrito comunicándolo al presidente, un proyecto con los detalles que influyan en las zonas comunes, en cuanto a cómo y en qué medida quedan estas afectadas"

Delito por conexión a contador comunitario

Hemos visto que el procedimiento se inicia con una petición/comunicación del comunero al presidente de la comunidad trasladando su intención de proceder a la instalación de un punto de recarga.

En consecuencia, nada dice la ley de que deba recibir el comunero una **autorización** para proceder a la instalación del mismo.

Lo que recomiendan las empresas de instalación de estos cargadores es que la opción más económica y viable es instalar el wallbox (cargador) desde el mismo contador que alimenta la vivienda del comunero que desea instalar el punto de recarga. Así, al mismo tiempo que el contador actual alimenta la vivienda, este mismo contador alimentará la plaza de garaje y se da **cumplimiento** a la exigencia de que sea el **comunero** el que asuma todos los **gastos** de consumo de electricidad que se deriven del uso del cargador.

El problema es que en algunos casos la **picaresca** se ha puesto de manifiesto en algunos comuneros que, sin más, han conectado el punto de recarga a la red de electricidad de la propia comunidad, constituyendo esto un delito de **defraudación de fluido eléctrico**. Se trata de un delito que sanciona aquellos actos de fraude por medio del empleo de agua, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones o cualquier otro elemento. Así, se recoge en el art. 255 CP que:

"1. Será castigado con la pena de **multa** de tres a doce meses el que cometiere defraudación utilizando energía eléctrica, gas, agua, telecomunicaciones u otro elemento, energía o fluido ajenos, por alguno de los medios siguientes:

1.º Valiéndose de mecanismos **instalados** para realizar la defraudación.
2.º **Alterando** maliciosamente las indicaciones o aparatos contadores.
3.º Empleando cualesquiera otros medios **clandestinos**.

2. Si la cuantía de lo defraudado no excediere de 400 euros, se impondrá una **pena de multa** de uno a tres meses".

> "El problema es que en determinados casos la picaresca se ha puesto de manifiesto en algunos comuneros que, sin más, han conectado el punto de recarga a la red de electricidad de la propia comunidad, constituyendo esto un delito de defraudación de fluido eléctrico"

Con ello, el autor y el profesional de la electricidad que lleven a cabo estas conductas cometen este delito que será **perseguido** por la comunidad y sería aconsejable advertir en normas de **régimen interno** de la misma, que se actuará por esta vía contra quien conecte un punto de recarga de vehículo eléctrico a la red de electricidad de la Comunidad de Propietarios, a fin de disuadir a los que pretendan llevar a cabo estas conductas, ante la **proliferación** de las mismas en varios casos que se han detectado.

Pues bien, la cuestión que aquí surge es diferenciar cuando en una comunidad se plantean peticiones individuales que requieren valorar cómo se van a llevar a cabo, o si es la comunidad la que va a proceder a **facilitar** la **instalación** de lo que constituiría la base de obra tecnológica para que luego se puedan ir **conectando** los que lo deseen, o simplemente se va a requerir que cada comunero presente su proyecto de instalación para evaluar la forma de la ejecución de la obra y evaluar si afecta de forma grave a elementos comunes.

Instalación individual

Si se presenta **petición individual** de uno o varios comuneros hay que calcular los metros que hay desde la plaza de parking al contador o cuadro eléctrico, porque si está cerca no habrá problema. Este surgiría en el caso de que exista una gran distancia que requiera acometer

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

una obra de envergadura con afectación a **elementos comunes**.

Es cierto que hemos visto que cuando un comunero desea instalar el punto de recarga, la LPH no exige un **consentimiento** en modo alguno de la comunidad, sino que el legislador ha optado por reflejar en el art. 17.5 LPH que con una mera **"comunicación"** bastaba para dar por "cerrada" la relación entre comunero y comunidad, lo cual supone desconocer absolutamente que en estas situaciones en las que es preciso hacer obra en elementos comunes de la comunidad es posible que, dado que no hace falta consentimiento en la LPH, ni esta abre la puerta a una posible "fiscalización" de la obra por la Comunidad de Propietarios, puedan darse **situaciones** en las que el comunero encargue la instalación del punto de recarga pero la empresa o técnico le den traslado de que es preciso hacer una obra de envergadura para llevar a cabo la instalación.

Protocolo de Actuación

Por ello, lo correcto y lo más aconsejable es que la comunidad adoptara en estos casos un **acuerdo por mayoría simple** donde se discipline el iter o recorrido que se debe llevar a cabo por cualquier comunero que desee instalar un **punto de recarga** en su plaza de garaje, y que pasaría por el siguiente **protocolo de actuación** a seguir en la comunidad ante peticiones individuales de puntos de recarga, a saber:

- Cuando un comunero desee proceder a la instalación de un punto de recarga en su plaza de garaje para su vehículo eléctrico presentará un **escrito** al presidente trasladando su petición formal y acompañado de un **informe técnico** de especialista, o empresa oficial en el sector encargada de la instalación de puntos de recarga en donde se hará constar la sistemática de la instalación en cuanto a si es preciso hacer, o no, obras de envergadura en zona de elementos comunes.

- La comunidad, recibido el escrito con el **informe** analizará su contenido en el plazo de una semana, a fin de proceder a comunicar, en su caso, que el técnico contactado por la comunidad propone otra fórmula distinta,

"Es cierto que cuando un comunero desea instalar el punto de recarga, la LPH no exige un consentimiento de la comunidad, sino que el legislador ha optado por reflejar en el art. 17.5 LPH que con una mera comunicación al presidente de la comunidad es suficiente"

dado que la propuesta conlleva la posibilidad de causación de **daños** en elementos comunes y se entiende más apropiada la que propone la comunidad.

- En el caso de percibir la comunidad que es la primera o de las primeras peticiones y que todas las que se lleven a cabo plantearán el mismo **problema** de posible afectación a elementos comunes, la comunidad planteará llevar a junta la adopción del acuerdo de "preinstalación" para los puntos de recarga, a fin de que sea la comunidad la que tome la **iniciativa** para resolver este tema.

- En este caso la comunidad comunicará al comunero que, analizadas las circunstancias técnicas existentes, considera que se debe proceder a llevar a **junta extraordinaria urgente** el tema para dar solución a una obra general de preinstalación de puntos de recarga para "acercar", desde zona de contadores la posibilidad de llegar a distintos puntos de recarga, evitando que actúe cada comunero de forma **unilateral** en estas obras, lo que podría provocar daños importantes en la **estructura** del edificio.

- Acceso nuevos comuneros las **obras** llevadas a cabo por la comunidad para proceder a la preinstalación serán **abonadas** por aquellos comuneros que deseen instalar los puntos de recarga en base al contenido del art. 17.1 LPH, en tanto en cuanto se tratan obras realizadas por la aprobación del acuerdo de junta por 1/3 y que será abonado el gasto solo por los receptores del servicio, y

en la medida en la que se vayan **sumando nuevos comuneros**, deberán abonar el coste que les hubiera correspondido incrementado en el interés legal desde la instalación y pago por los comuneros que afrontaron la preinstalación, la cual se abonará por partes iguales entre los comuneros interesados. Los **importes** obtenidos de las aportaciones nuevas que se vayan sumando será devuelto proporcionalmente a aquellos comuneros que afrontaron el pago inicial para llevar a cabo la preinstalación.

- La obra de **preinstalación** permitirá la instalación de los puntos de recarga como obra llevada a cabo para autorizar, luego, que cada comunero pueda "engancharse" a la obra ya realizada, disponiendo de una autorización de la comunidad posterior a cada comunero que quiera ir sumándose.

- Autorización de la Comunidad de Propietarios:

No se permitirá el **enganche** para instalar un punto de recarga a quienes no abonen por adelantado el importe que les corresponda pagar como "actualización" por lo que ya abonaron otros comuneros anteriormente, de tal manera que si alguien pretende hacerlo no se le permitirá el enganche a zona de elementos comunes, pero de uso privativo, ya que el uso solo lo sería respecto de aquellos comuneros que ya han **abonado** con carácter previo el importe de la preinstalación.

- En el caso de producirse el enganche sin expresa **autorización del presidente** o administrador de fincas se considerará como obra **inconsentida**, ya que los comuneros no podrían engancharse de forma unilateral sin haber dado cumplimiento a lo expresamente establecido en el acuerdo de la junta que regula el acceso a la instalación de los puntos de recarga.

- En ese caso, la comunidad podría llevar a junta extraordinaria la posibilidad de aprobar el ejercicio de **acciones judiciales** postulando, incluso, la medida cautelar de demolición del acceso a zona a la que no tiene autorización alguna, por cuanto se trata de obra llevada a cabo en elementos comunes de uso privativo.

- Por ello, el acceso a estos puntos de recarga para "aprovecharse" el resto de comuneros no peticionarios desde un principio de la obra para la preinstalación, asumiendo los gastos iniciales exige la **autorización del enganche** de la comunidad por medio del presidente o administrador de fincas.

- El objetivo de la protocolización de estas actuaciones se lleva a cabo para **homologar** la mecánica de la instalación del enganche hábil para la instalación de los puntos de recarga.

"No se permitirá el enganche para instalar un punto de recarga a quienes no abonen, por adelantado, el importe que les corresponda pagar como "actualización" por lo que ya abonaron otros comuneros anteriormente"

Instalación colectiva

Esta es una solución que nos parece muy **interesante** en tanto en cuanto, ante un volumen interesante de peticiones de comuneros que solicitan la instalación de un punto de recarga, el presidente puede valorar, con el administrador de fincas, el realizar una **instalación de base** de puntos de recarga, de tal manera que realizaría la acometida para que quien quiera proceder a su conexión pueda hacerlo de forma sencilla, sin precisar ya que cada comunicación de un comunero que quiera instalar puntos de recarga tenga que pasar por una obra individual que pueda alterar y afectar a elementos comunes.

Bajo esta fórmula, si por cualquier circunstancia la comunidad percibe el interés de varios comuneros en realizar la instalación de los puntos de recarga, procederá a

aprobar en junta por la vía del art. 17.1 LPH, con **quórum de 1/3 de propietarios y cuotas,** hacer la obra para la **preinstalación** para que ya el técnico pueda aprovechar esta obra para instalar los puntos de recarga.
Esta obra comunitaria se llevaría a cabo en los casos en los que el **estudio** de **viabilidad** llevado a cabo por un técnico competente, detecte las dificultades que existen para que cualquier comunero pueda encargar la instalación del punto de recarga si existe **lejanía** entre la plaza de garaje y los contadores o acceso a puntos de luz, y se precise una obra importante que sería preciso llevar a cabo de forma pautada y **homologada**, a fin de evitar que cada comunero lleve a cabo una obra de forma unilateral con posibles deterioros en elementos comunes.

Lo que se pretende con esta **unificación** de línea de actuación es fijar **pautas de conducta** en la instalación de los puntos de recarga para evitar una dispersión de obras y soluciones que los distintos técnicos contratados por cada comunero para instalar los puntos de recarga puedan llevar a cabo, y concentrar la forma de actuación mediante una obra **liderada** por la propia Comunidad de Propietarios y con un patrón **uniforme** que evite actuaciones unilaterales y aisladas de comuneros, que en algunos casos podría ser hasta contrapropuestas por los distintos criterios que pudieran tener distintos técnicos instaladores a la hora de llevar a cabo estas obras.

Voto en contra de la instalación

Esta solución de una obra de la propia comunidad aprobada en junta por 1/3 ex art. 17.1 LPH y que fuera la propia comunidad de propietarios la que ofrezca una solución de obra colectiva abonada por los interesados y titulares de vehículos eléctricos, ya fue anunciada en su Exposición de motivos por el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52.

La opción de aquellos comuneros que quieran comparecer en la junta y proceder a votar la obra en cuestión puede ser tanto la de **votar a favor** para que se alcance la adopción del acuerdo y se pueda proceder a la ejecución de obra, por si en el futuro ellos quieren sumarse a la instalación de un punto de recarga; o también dar su visto bueno a la **aportación económica** para disponer ya del punto de recarga para el caso de que en el futuro quieran adquirir un vehículo eléctrico, o estén ya analizando la posibilidad de adquirirlo y de esa manera tener ya el punto de recarga para el caso de que necesiten disponer del mismo, adelantando ya la obra y la instalación correspondiente.

De esta manera, puede haber comuneros que voten a favor para que se haga la obra, pero que no deseen colaborar todavía en la instalación del punto de recarga para no estar obligados a asumir el **pago de la cuota** correspondiente, y aquellos otros que deseen hacerlo ya e instalar el punto de recarga y pagar la parte que les corresponda.

En este sentido, aquellos comuneros que **no votan a favor** y tampoco deseen proceder a la instalación, no tendrán que abonar absolutamente nada y solo tendrán que hacerlo cuando soliciten al presidente, o administrador de fincas, la **autorización** para la utilización del punto de recarga. En ese momento deberá **abonar** la cantidad que ya abonaron otros comuneros actualizada, sin cuyo pago no podrían proceder a recargar de su vehículo eléctrico en la instalación comunitaria.

Conclusión

Hay que tener en cuenta que es fundamental que en la junta queden claras las circunstancias de la realización de esta obra, así como el uso para la instalación de los puntos de recarga en **elementos comunes de uso privativo**, a fin de evitar malos entendidos y que haya comuneros que quieran **aprovecharse** de la obra realizada ya por la comunidad, pero pagada solamente por unos comuneros y proceder a la instalación de su punto de recarga sin coste alguno y aprovechándose de la obra realizada por la comunidad en elementos comunes, pero de uso privativo, siendo este elemento fundamental para tener en cuenta que no existe el derecho, en estos casos, a una actuación unilateral para instalación del punto de recarga aprovechándose de la obra realizada y costeada por otros comuneros.

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

La creación de un Departamento de Propiedad Vertical: profesionalización y oportunidad estratégica para los administradores/as de fincas

La figura del administrador/a de fincas ha evolucionado sustancialmente en los últimos años. Lejos de limitarse a una gestión pasiva del mantenimiento de edificios, hoy se exige una visión estratégica, transversal y adaptada a las nuevas necesidades del mercado inmobiliario. En este contexto, la creación de un Departamento de Propiedad Vertical (PV) dentro del despacho profesional no solo representa una oportunidad de diversificación, sino un paso natural hacia la excelencia en el servicio y la ampliación de competencias como colegiados.

JAUME GALLOFRÉ REVUELTO
Administrador de Fincas Colegiado.
Miembro de la Junta de Gobierno del CAFBL
Ponente del curso impartido por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz



Desde hace muchos años he venido contrastando esta falta de interés, por parte de muchos compañeros y compañeras de profesión, que no veían como una rama más de la profesión y focalizaban completamente sus esfuerzos en la propiedad horizontal, dejando espacio libre a otros profesionales inmobiliarios para que ocuparan un espacio propio nuestro.

La reciente formación organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, bajo el título **"Creación de un Departamento de Propiedad Vertical en un despacho de administración de fincas"**, ha puesto de relieve tanto los fundamentos teóricos como las claves prácticas para que cualquier despacho pueda abordar con garantías esta transformación.

¿Por qué apostar por la propiedad vertical?

La gestión de inmuebles en régimen de **alquiler** representa, actualmente, una de las ramas con mayor crecimiento en el sector inmobiliario español. El aumento sostenido de la demanda de viviendas en alquiler, especialmente en entornos urbanos y metropolitanos, ha generado la necesidad de una **administración profesional**, rigurosa y eficiente de los contratos de arrendamiento y todo lo que conlleva el proceso, desde la captación, contratación del servicio, comercialización del producto inmobiliario, redacción y negociación del contrato de arrendamiento, entrega de llaves, incidencias, durante la vigencia del contrato y finalización del mismo, siendo un proceso cíclico que se acaba y vuelta a empezar de nuevo. Los propietarios, cada vez más **exigentes** y conscientes del valor de su patrimonio, demandan interlocutores técnicos que les proporcionen **seguridad jurídica**, rentabilidad sostenida y resolución integral de incidencias.

"El aumento sostenido de la demanda de viviendas en alquiler, especialmente en entornos urbanos y metropolitanos, ha generado la necesidad de una administración profesional, rigurosa y eficiente de los contratos de arrendamiento"

En este escenario, los administradores/as de fincas contamos con una **ventaja comparativa única**: el conocimiento técnico del inmueble, la confianza generada en la relación con los clientes y la capacidad de actuar como gestor integral de la propiedad, más allá de los límites de la propiedad horizontal. Este punto es determinante y consideramos que debe ser puesto en valor desde el primer minuto por el compañero o compañera.

Incorporar un Departamento de Propiedad Vertical permite a los despachos:

- Diversificar ingresos, abriendo una nueva línea de negocio complementaria a la gestión de comunidades.

Oportunidades que se presentan y que se dejan escapar o se trasladan a otros profesionales a cambio de una pequeña colaboración.

- Fidelizar clientes, aprovechando la cartera actual para ofrecer servicios adicionales de valor. Un aspecto relevante que deberíamos potenciar.

- Profesionalizar la gestión de alquileres, elevando los estándares del servicio respecto a otros operadores del mercado. Para ello hace falta una formación específica y profesionalizada.

Fundamentos técnicos y normativos

La **implementación** de un Departamento de PV exige dominar un amplio abanico de contenidos **normativos** y **operativos**. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece el marco jurídico sobre el que se articulan las relaciones entre **arrendador** y **arrendatario**, diferenciando claramente entre arrendamientos de vivienda y de uso distinto (locales, oficinas, etc.).

Aspectos como la **duración del contrato**, el régimen de prórrogas, las obligaciones fiscales o la restitución de la fianza deben ser conocidos y bien gestionados desde el despacho. Además, se requiere un conocimiento actualizado de la **legislación autonómica,** pues cada Comunidad Autónoma puede establecer requisitos adicionales (registro de contratos, inspecciones periódicas, etc.).

En este sentido, disponer de una **documentación estándar adaptada** (contrato de administración, carta de servicios, presupuesto detallado) es una herramienta indispensable para transmitir profesionalidad y transparencia.

Herramientas tecnológicas: la transformación digital al servicio del alquiler

Uno de los elementos más innovadores del curso impartido en Cádiz fue la presentación de **soluciones tecnológicas** que facilitan la gestión eficiente del arrendamiento.

El uso de **software de gestión inmobiliaria** permite llevar un control automatizado de contratos, vencimientos, cobros, siniestros y comunicaciones. Del mismo modo, la integración de **plataformas de firma digital** y la habilitación de un **portal web personalizado para propietarios e inquilinos** refuerzan la trazabilidad, la transparencia y la comodidad en las relaciones con los clientes.

Además, se abordó el papel de los **seguros de impago del alquiler** como elemento estratégico para minimizar riesgos, así como las herramientas para la **gestión de cambios de suministros** o la integración con portales inmobiliarios de alta visibilidad para la comercialización de los inmuebles vacantes.

El papel del Profesional en la PV

Crear un Departamento de PV no significa solo incorporar un nuevo servicio, sino también redefinir el **rol** del administrador como gestor completo del ciclo de vida del alquiler. Desde la **captación del inmueble** hasta la **finalización del contrato**, el profesional debe asumir funciones que implican **análisis económico**, intermediación, gestión documental, negociación, comunicación, fiscalidad y atención personalizada.

Entre las **funciones** clave destacan:

- Captación activa de producto, tanto en la propia cartera de comunidades como mediante acciones comerciales externas.

- Valoración adecuada de rentas, con base en criterios técnicos y conocimiento del mercado.

- Formalización y registro de contratos con plena validez legal.

- Gestión diaria de la relación contractual, incluyendo la resolución de incidencias, liquidaciones mensuales y coordinación de servicios técnicos.

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

> “Este enfoque integral refuerza la imagen del administrador/a como un referente de confianza frente a los modelos impersonales de gestión digital que proliferan en el mercado”

- Desvinculación contractual, con inspecciones finales, informes de estado y recuperación de la fianza.

Este enfoque integral refuerza la imagen del administrador como un **referente de confianza** frente a los modelos impersonales de gestión digital que proliferan en el mercado.

Rentabilidad y sostenibilidad del servicio

Uno de los aspectos más relevantes para decidir la creación de este nuevo departamento es su **viabilidad económica**. El curso presentó modelos de ingresos realistas y bien estructurados:

- Comisión por administración: alrededor del 5% mensual sobre la renta.

- Honorarios por comercialización: tradicionalmente, un mes de renta o el 10% de la renta anual.

- Servicios complementarios: gestión de suministros, seguros, reformas, certificados energéticos, etc.

Además, se puso de relieve que aproximadamente un **10% de la cartera de arrendamientos se renueva cada año**, lo que garantiza un flujo de negocio constante y recurrente. A medio y largo plazo, el Departamento de PV puede alcanzar ratios de **rentabilidad** muy superiores a los obtenidos con la administración tradicional de comunidades, siempre que se implante con criterios de **profesionalidad** y **eficiencia.**

Diferenciación en un mercado competitivo

El curso también abordó un análisis comparativo del entorno competitivo. Frente a las **agencias inmobiliarias** tradicionales, los **APIs** y las **plataformas digitales**, el administrador/a cuenta con elementos distintivos poderosos:

- Proximidad: conocimiento real del edificio y su entorno.

- Continuidad: servicio mantenido en el tiempo y fidelización del cliente.

- Rigor jurídico y fiscal: cumplimiento normativo y asesoramiento integral.

- Accesibilidad: trato directo, sin barreras tecnológicas o administrativas.

Esta capacidad de ofrecer una atención integral, personalizada y **proactiva** convierte al despacho profesional en una alternativa solvente y confiable para el pequeño y mediano propietario.

Conclusión: una oportunidad que no debemos dejar pasar

La creación de un **Departamento de Propiedad Vertical** en los despachos de administración de fincas no es una **moda pasajera**, sino una evolución necesaria. Responde a una demanda creciente de profesionalización, ofrece una rentabilidad destacada y refuerza la posición del profesional colegiado como un actor clave del ecosistema inmobiliario.

En un entorno marcado por la competencia, la digitalización y las nuevas exigencias de los clientes, es el momento de actuar. Como se apuntó en el cierre del curso: **“Mañana es el día 1 del nuevo departamento”**. Quienes se adelanten y lo implementen hoy, marcarán la diferencia en el mercado de mañana

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 juicio de desahucio por precario: claves prácticas para administradores de fincas ante ocupaciones sin título

En este artículo se analiza qué requisitos son necesarios para que prospere el desahucio, quién puede demandar y contra quién, y un análisis de los supuestos más frecuentes acompañados de la jurisprudencia que se produce en cada caso. El autor explica que el juicio de desahucio por precario, tradicionalmente vinculado a cesiones gratuitas, y según sentencia del Tribunal Supremo, incluye toda posesión sin título, incluso contra la voluntad del propietario/a.

ANTONIO NAVARRO SELFA
Abogado, profesor del master de acceso a la abogacía en materia de AU y PH.

¿Qué es el precario?

El juicio de desahucio por precario permite **recuperar** un inmueble cuando el ocupante carece de título jurídico que justifique su posesión y permanece en él sin pagar **renta** ni contraprestación alguna.

Tradicionalmente vinculado a cesiones gratuitas (como la de un familiar que permite a otro residir sin contrato ni renta), el **Tribunal Supremo** ha ampliado su concepto para incluir toda posesión sin título, incluso contra la voluntad del propietario.

STS de 11 de noviembre de 2010:

"El precario implica la utilización gratuita de un bien ajeno, sin título jurídico que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque se haya perdido".

El procedimiento se tramita como **juicio verbal** (art. 250.1.2.º LEC), sin importar la **cuantía**, y la acción consiste, básicamente, en que el ocupante desaloje el inmueble por carecer de derecho a estar en él.

"El juicio de desahucio por precario permite recuperar un inmueble cuando el ocupante carece de título jurídico que justifique su posesión y permanece en él sin pagar renta ni contraprestación alguna"



Requisitos para que prospere la acción

Los elementos claves, consolidados por la jurisprudencia, son:

1.- **Legitimación activa**: el demandante debe tener derecho a poseer (propietario, usufructuario, arrendador cuyo contrato ha cesado, etc.).
2.- Posesión material del **demandado.**
3.- Ausencia de **título** y de **renta**: no basta con pagar suministros.
4.- **Identificación del inmueble**, acreditada con nota simple o título de propiedad.

> "El procedimiento se tramita como juicio verbal (art. 250.1.2.º LEC), sin importar la cuantía, y la acción consiste, básicamente, en que el ocupante desaloje el inmueble por carecer de derecho a estar en él"

Según el art. 217 LEC, el actor debe probar su derecho a poseer y que el demandado carece de título.

¿Quién puede demandar y contra quién?

Demandantes legitimados:
El propietario.
El usufructuario.

La **comunidad de bienes** o cualquiera de los copropietarios (si el uso exclusivo del bien impide el uso de los demás).

SAP Barcelona, 30-09-2014:
El nudo propietario no está legitimado mientras subsista el usufructo.

Demandados:
Ocupantes identificados sin contrato, ni título de ningún tipo.

Ocupantes desconocidos: admitido por el TS (STS 589/2008) cuando no es posible la identificación de aquella persona que ocupa el inmueble .

Supuestos frecuentes

a) **Cesiones familiares sin contrato**
Supuesto clásico de precario: Ocupante que permanece en la vivienda sin renta ni contrato tras cederla por la mera tolerancia .

b) **Comunidades hereditarias y postgananciales**
Un coheredero o excónyuge que ocupa en exclusiva una vivienda sin acuerdo ni atribución legal incurre en precario.

STS 29-07-2013 y STS 10-06-2010:
La ocupación exclusiva que impide el uso por el resto de partícipes es ilegítima.

c) **Atribución del uso en divorcio**:
Cuando la vivienda no pertenece al cónyuge beneficiado, sino a terceros (por ejemplo, suegros), la atribución judicial del uso (art. 96 CC) no impide ejercer la acción de precario.

STS 2-10-2008:
La atribución de la vivienda no genera un derecho oponible frente al titular dominical.

d**) Derecho de retención:**
No sirve como defensa si no hay título válido ni buena fe.

"Si lo que se debate es la titularidad del dominio, la cuestión excede el objeto del juicio de precario y debe ir al procedimiento ordinario"

"Cuando la vivienda no pertenece al cónyuge beneficiado, sino a terceros, por ejemplo, suegros, la atribución judicial del uso no impide ejercer la acción de precario"

STS 9-02-2006:
No procede si no hay causa legítima.

e) **Ocupación ilegal u "okupas"**
Se admite también en caso de ocupaciones por vía de hecho, sin consentimiento del titular.

SAP Valencia, 23-10-2019:
El término "cedido en precario" del art. 250.1.2º LEC no debe interpretarse literalmente.

Naturaleza del juicio: proceso plenario

Aunque se tramite por juicio verbal, no es un proceso sumario, sino plenamente **declarativo**, con efectos de cosa juzgada material.

STS 5518/2010:
"El juicio de precario permite debatir cualquier cuestión sobre el título de posesión del demandado".

Por tanto:
El demandado puede alegar y probar un título jurídico.
El juez debe pronunciarse sobre su validez.

No cabe inadmitir la demanda por "complejidad del asunto".

Sin embargo, si lo que se debate es la **titularidad del dominio**, la cuestión excede el objeto del juicio de precario y debe ir al procedimiento ordinario

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

La culpa de todo la tiene el administrador o administradora de fincas

El sentimiento de culpabilidad en la administración de fincas es un frágil hilo entre lo humano, lo profesional y la conciencia. Es fácil encontrarse en una reunión a alguien diciendo "la culpa de todo la tienes tú", refiriéndose al administrador o administradora de fincas, pero también es fácil encontrarse a otros que son expertos en evadir la culpa y quitársela de encima para no hacer frente a la responsabilidad de sus actos.

JAIME SANTAMARIA VEGA
Derecho, psicología, mediación y desarrollo de proyectos.



La culpa nos frena pero también nos obliga a pensar en las consecuencias de nuestros actos. Cuando hicimos lo que hicimos es porque solo en nuestra conciencia existía lo que hicimos, sino lo hubiéramos hecho de otra manera, la **culpa** no tiene sentido y la responsabilidad sobre nuestros actos, sí.

En la administración de fincas, la responsabilidad es una constante que acompaña cada **decisión**, gestión y cada interacción que mantenemos con propietarios, comunidades, proveedores y grupos de interés en general. Este marco interactivo desencadena, entre los sentimientos más comunes, pero a la vez menos visibilizados de los administradores y administradoras de fincas, **"la culpabilidad"**. No se habla, ni hablamos habitualmente ni abiertamente de ello, pero está presente en nuestro día a día y **condiciona** decisiones, relaciones laborales e incluso nuestro bienestar cuando termina nuestra jornada.

El sentimiento de culpabilidad es una emoción negativa y compleja que nace cuando creemos haber infringido o vulnerado nuestros propios **valores** o normas morales de pensamiento, o por acción u omisión de determinados actos, o cuando pensando que hemos actuado de la mejor manera, hay algo que nos dice que la **"culpa de todo la tiene el Administrador"**. La culpa como tal es una experiencia emocional común pero que influye, de manera directa, en nuestra **salud mental** y en nuestras relaciones personales y profesionales; por este motivo debemos de aprender a manejarla adecuadamente, ya que está vinculada a la **moral** y, como tal, está ligada a la percepción que tenemos del bien y del mal, y aparece, en muchas ocasiones, como un estándar impuesto por la sociedad o por nosotros mismos.

> "En la administración de fincas, la responsabilidad es una constante que acompaña cada decisión, gestión y cada interacción que mantenemos con propietarios, comunidades, proveedores y grupos de interés en general"

> "Podemos distinguir dos tipos de culpabilidad: la culpa objetiva, derivada de errores reales, y la culpa subjetiva, que surge cuando el profesional se responsabiliza, emocionalmente, de situaciones que no dependen directamente de su acción o voluntad"

Culpa adaptativa

No siempre el sentimiento de culpa es negativo. La culpa **adaptativa,** por ejemplo, surge de una conciencia sana que motiva a reparar el daño causado y a aprender de los errores y de la propia experiencia. Sin embargo, la culpa **desadaptativa** nace de manera desproporcionada, es injustificada, irracional y nos sitúa cerca de la **vergüenza,** incluso cuando no hemos hecho nada objetivamente reprochable, por lo que no es lo mismo tener culpa de unos actos con sus respectivas **consecuencias** que llevar, durante todo el día, un sentimiento de culpabilidad como pensamiento recurrente e irracional.

Las normas culturales o sociales, la auto-exigencia excesiva, los conflictos interpersonales o la culpa aprendida son las causas más comunes de esta **emoción negativa** y autodestructiva que nos lleva a la ansiedad y depresión, baja autoestima, falta de asertividad, dificultad para establecer límites saludables en las relaciones personales o profesionales o a una **autocrítica** destructiva entre otras.

Reconocer que **nadie es perfecto** y que los errores son parte del aprendizaje es esencial para aliviar la culpa, si tu culpa está relacionada con algo que hiciste, intenta **compensarlo**, ya sea disculpándote o enmendando tus acciones, trátate a ti mismo con la misma amabilidad que ofrecerías a un amigo que está pasando por una situación difícil. Aprende a diferenciar entre **responsabilidades reales** y aquellas que te impones de manera innecesaria. Si la culpa es persistente o abrumadora, un psicólogo puede ayudarte a trabajar en las raíces emocionales de este sentimiento.

En la administración de fincas, donde se gestionan recursos ajenos, se median conflictos vecinales y se responde ante múltiples partes interesadas, esta discrepancia es casi inevitable, "lo que se espera hacer y lo que finalmente se pudo hacer".

Falta objetiva y subjetiva

El administrador o administradora no solo actúa como **gestor económico** y técnico sino también como mediador social y garante de cumplimiento legal, los administradores sois las personas para "todo" de una comunidad y un mínimo error puede desencadenar consecuencias visibles y repercutir en el bienestar de los administrados. Una **factura** mal emitida, una reunión que no ha sido convocada en tiempo, una obra que se retrasa que puede provocar tensiones o incluso sanciones administrativas y consecuencias graves. "Todos somos humanos", pero ante estos errores, entre otros, el administrador/a puede sentir culpa, aunque haya obrado de **buena fe**.

Podemos distinguir dos tipos de culpabilidad: la **culpa objetiva**, derivada de errores reales, y la **culpa subjetiva**, que surge cuando el profesional se responsabiliza, emocionalmente, de situaciones que no dependen directamente de su acción o voluntad.

Un ejemplo de culpa objetiva podría ser la **omisión involuntaria** de un trámite legal que derive en una penalización para la comunidad. Este tipo de situaciones requiere autocrítica, reparación y aprendizaje profesional. En cambio, la culpa subjetiva puede surgir, por ejemplo, cuando un propietario expresa insatisfacción por una decisión tomada por la mayoría, aunque ésta se haya adoptado de forma legal y transparente. **El administrador/a** puede sentir que ha **fallado por no satisfacer a todos,** aunque no sea posible hacerlo**.**

La culpa subjetiva, si no se gestiona adecuadamente, puede derivar en síndrome del impostor, sobrecarga emocional y desgaste profesional.

El sentimiento de culpa en la administración de fincas suele verse reforzado por varios factores estructurales y psicológicos, la **alta exigencia profesional**, el administrador se siente responsable no solo de que las cosas

salgan bien, sino de que no salgan mal, lo que genera una auto-exigencia desproporcionada, **presión externa constante**, las quejas vecinales, la urgencia de ciertos trámites o las expectativas poco realistas de algunos propietarios aumentan la tensión emocional, **falta de reconocimiento**, a menudo, el trabajo del administrador solo se visibiliza cuando hay un problema.

La culpa prolongada puede derivar en estados de ansiedad, baja autoestima, desmotivación y decisiones erráticas por temor a volver a "fallar". También puede afectar la relación con los clientes, haciendo que el administrador se vuelva defensivo, excesivamente complaciente o incluso evasivo.

En el plano profesional, esto puede traducirse en **sobrecarga laboral**, ya que el administrador intenta "compensar" errores pasados o anticiparse a problemas hipotéticos, con jornadas interminables y decisiones no siempre justificadas.

Es importante que el administrador de fincas desarrolle herramientas para gestionar este sentimiento, diferenciando entre responsabilidad profesional y carga emocional innecesaria. Algunas **estrategias útiles** son, **conocer bien las normativas**, los procedimientos y los límites del propio rol ayuda a actuar con seguridad y reduce el margen de error, **comunicación clara y empática**, informar de manera transparente a la comunidad sobre las gestiones y decisiones tomadas reduce malentendidos y evita juicios erróneos, **asesoramiento y apoyo profesional**, contar con redes de colectivos o supervisión profesional permite compartir dudas, descargar tensiones y recibir retroalimentación, **gestión emocional**, el desarrollo de inteligencia emocional es clave para identificar y regular sentimientos de culpa, ansiedad o frustración, "pon límites al sufrimiento interno".

> "Las normas culturales o sociales, la autoexigencia excesiva, los conflictos interpersonales o la culpa aprendida son las causas más comunes de esta emoción negativa y autodestructiva que nos lleva a la ansiedad"

Conclusión

La administración de fincas es una profesión en la que se **entrecruzan** los conocimientos técnicos, la legalidad y la gestión interpersonal. En ese cruce, la culpa puede surgir como un reflejo del **compromiso** profesional, pero también como una **carga injusta** y auto-infligida. Reconocerla, comprenderla y aprender a gestionarla no solo es necesario para el bienestar del administrador/a, sino también para el correcto funcionamiento de las comunidades que gestiona. Administrar fincas no es solo cumplir normativas; es, en muchos casos, acompañar **procesos humanos** complejos donde la empatía y el equilibrio emocional son tan importantes como la eficiencia en las gestiones.



ALMERÍA

La Universidad de Almería formará Administradores/as de Fincas



Tanto la institución universitaria como **CAF Almería**, diseñaron las bases para ese primer evento en común, así como la firma de un convenio marco que incluirá un amplio abanico de propuestas formativas, lo suficientemente amplio, para completar las inquietudes docentes de los jóvenes alumnos como del colectivo profesional que no quiere quedarse al margen de las más novedosas técnicas para ampliar conocimientos al amparo de la **Universidad de Almería.**

Los responsables universitarios **Fernando Carvajal Ramirez y Carmen Pérez Agudo**, junto a la presienta de CAF Almería, **Rosario Oyonarte Cuadra y Félix José Rodríguez París**, vicepresidente de CAF Almería y responsable de formación de la institución, se emplazaron para próximas reuniones de trabajo en las que fijarán objetivos comunes **"dar la mejor la formación y aportar profesionales con amplia experiencia a las aulas."**

ARAGON

VII Jornadas Comunicación

Los días 25 y 26 de abril se celebraron en Zaragoza las **VII Jornadas de Comunicación** que organiza, anualmente, el Colegio para responsables de comunicación de todos los Colegios de Administradores de Fincas de España.



Cómo debe comunicar tu web, la figura del portavoz, IA aplicada a la comunicación, protocolo, por qué incluir el artículo de opinión en tu estrategia de comunicación, cómo comunicar desde los distintos puestos de un Colegio, el arte de la voz y la comunicación, fotografía para RRSS, cómo convertir tu oficio en una marca viral en RRSS..., fueron algunos de los temas tratados en estas jornadas, en las que, de nuevo, apostamos por el formato de "**World Café de Comunicación**" para favorecer la **participación** e interacción de todos los asistentes, en esta ocasión enfocado en el tema de RRSS, a propuesta del **Consejo General**, con un excelente resultado.

También la **Comisión de Comunicación** del CGCAFE aprovechó estas jornadas para presentar la "**Guía de comunicación en situaciones de crisis**", elaborada a partir del trabajo desarrollado en las VI Jornadas.

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

Os esperamos a todos en Zaragoza en los días 17 y 18 de abril de 2026 para disfrutar de las VIII Jornadas de Comunicación, #comunicando(nos).

BALEARES

Compromiso, reconocimiento y celebración en la Cena del Patrón del Colegio de Baleares

El Colegio de Administradores de Fincas de las Islas Baleares (CAFBAL) celebró una nueva edición de su tradicional **Cena de Compañerismo** con motivo del Patrón. La cita reunió a numerosos colegiados y colegiadas en un ambiente disten-



dido y festivo, pero también cargado de significado **profesional** y colectivo.

El acto tuvo lugar en la Casa Esment, sede de la Fundación Amadip Esment, una entidad con un fuerte **compromiso social** orientado a promover la integración de las personas con discapacidad intelectual. La elección del espacio, además de ofrecer un entorno agradable y accesible, reflejó también el compromiso del Colegio con los valores de **inclusión, sostenibilidad** y **responsabilidad social.**

Durante la velada se celebraron algunos de los momentos más esperados por el colectivo. Uno de ellos fue la entrega de **credenciales** y **carnés** a los nuevos administradores de fincas colegiados y a los oficiales habilitados que se han incorporado recientemente a la familia CAFBAL.

SIURELLS DE PLATA

Otro de los momentos destacados de la noche fue la entrega de los **Siurells de Plata**, una distinción institucional que el CAFBAL otorga a los administradores de fincas que cumplen **25 años de ejercicio profesional**. Con este reconocimiento, el Colegio pone en valor la trayectoria, la dedicación y la contribución de los profesionales **veteranos**, cuya experiencia constituye un pilar fundamental para la evolución de la profesión.

Desde la **Junta de Gobierno** del CAFBAL se valoró, muy positivamente, la alta participación y el ambiente de compañerismo que reinó durante toda la noche. En palabras del presidente, **Antoni Jaume**: "Esta cena es mucho más que una celebración: es una forma de cuidar nuestra **comunidad profesional**, de reconocer trayectorias y de dar la bienvenida a las nuevas generaciones. Además, es una oportunidad para compartir, charlar, y sentirnos parte de un proyecto común que es el Colegio".

BARCELONA Y LLEIDA

El CAFBL impulsa un programa ejecutivo en colaboración con ESADE y Banco Sabadell



El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL) ha creado el "**Programa de Desarrollo Directivo para Administradores de Fincas"**, un nuevo e innovador programa diseñado para llevar a los Administradores de Fincas a un nuevo nivel y hacer el salto de profesional a empresa.

El programa, resultado de una valiosa colaboración con la escuela de negocios ESADE y el apoyo de Banco Sabadell, representa una oportunidad única para que los profesionales del sector adquieran las herramientas y los **conocimientos** necesarios para afrontar los desafíos de un entorno empresarial en constante evolución.

A través de esta formación, se busca impulsar un cambio de **mentalidad** hacia una visión empresarial, ayudando a los despachos y profesionales a dar un salto cualitativo en su gestión y liderazgo, aportando un valor añadido y desarrollando nuevos roles que respondan a las necesidades actuales del sector.

Se explorarán desde estrategias para transformar el modelo de negocio y construir **marcas potentes**, hasta la gestión de relaciones sólidas con los clientes y la toma de decisiones financieras eficientes. Además, el **liderazgo,** la gestión de equipos, la integración de la IA y la transformación digital serán aspectos centrales para optimizar procesos y ofrecer un servicio de vanguardia.

Las sesiones serán impartidas presencialmente por un panel de expertos de ESADE. De este modo se garantiza un espacio de **aprendizaje interactivo** y práctico, con

una metodología centrada en el intercambio de conocimientos y la aplicación directa de las herramientas adquiridas.

Con esta iniciativa, el CAFBL reafirma su compromiso con el **futuro** del sector, la excelencia profesional y la defensa de los intereses de sus colegiados, consolidándose como un actor clave en la profesionalización del sector.

CÓRDOBA

Junta General Ordinaria



El colegio ha celebrado su **Junta General Ordinaria** de colegiados/as, donde fueron aprobadas, por **unanimidad** de los asistentes, las cuentas anuales del **ejercicio 2024**, **presupuestos 2025** y **Memoria de Secretaría 2024**.

También se informó de la inminente jubilación del Secretario Técnico del Colegio, **Francisco Ruíz Abril**, que durante tantos años ha ayudado en el día a día profesional a los administradores y administradoras y ha sido un **soporte fundamental** para la Junta de Gobierno del Colegio Territorial. **Nuestro agradecimiento** por tantos años de trabajo y que disfrute de su merecida jubilación.

GIRONA

El Colegio renueva la fachada de su sede colegial



El CAFGi ha renovado la fachada de su sede ubicada en la calle Francesc Ciurana, como parte de su proceso de modernización de la imagen corporativa. La nueva imagen busca reflejar **valores** como la **innovación**, el **rigor** y la **cercanía**, y se enmarca en una estrategia global de comunicación. Esta acción visibiliza el compromiso del Colegio con la **transparencia** y la profesionalidad, proyectando una imagen más actual y coherente de cara a la **sociedad** y a las personas colegiadas.
Se presenta una guía práctica sobre seguridad y salud en las comunidades de propietarios

El CAFGi ha presentado la "**Guía práctica para Administradoras y Administradores de Fincas: Seguridad y Salud en las Comunidades de Propietarios**". Este documento, que se encuentra en la intranet y es para las personas colegiadas, ofrece información sobre **normativa**, **obligaciones legales** y **prevención de riesgos laborales en comunidades** que contratan servicios externos. También aborda la coordinación empresarial, orientando sobre cómo gestionar riesgos cuando coinciden varias empresas. Su objetivo es ayudar a cumplir la normativa y proteger tanto a trabajadores como a comunidades.

GRANADA

Día a día profesional



Se ha celebrado, en la sede del Colegio, una interesante y participativa charla titulada "**El Administrador de Fincas: Preguntas y respuestas sobre diversos aspectos de la profesión**", impartida por **Juan Luis del Moral Cambil**, administrador de fincas. Esta jornada, dirigida tanto a colegiados como a futuros profesionales del sector, abordó de forma clara y amena múltiples cuestiones prácticas que surgen en el **día a día** de nuestra labor como Administradores de Fincas.

Durante el evento, se propició un enriquecedor espacio de diálogo

donde se resolvieron **dudas comunes**, se compartieron experiencias profesionales y se destacó la importancia de la formación continua. Como complemento especial, todos los asistentes recibieron un ejemplar del libro recientemente publicado por el propio ponente, que lleva el mismo título de la charla y que se ha convertido en un valioso recurso para nuestro colectivo.

Sin duda, fue una jornada formativa de gran **valor**, en la que se puso en relieve el compromiso del Colegio con la capacitación y la **excelencia** profesional de sus miembros

HUELVA

¡Ya puedes inscribirte en las XXXII Jornadas Andaluzas!



El COAF de Huelva ha lanzado ya la web oficial de las **XXXII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas** que tendrán lugar el próximo **7 y 8 de noviembre**, en el corazón de la Sierra de Huelva, que se convertirá en el epicentro de nuestro sector, organizadas por el COAF de Huelva junto al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

Este año, la preciosa localidad de Aracena, uno de los enclaves naturales y patrimoniales más especiales del suroeste peninsular y el Hotel Barceló Aracena, con espectaculares vistas, será el lugar ideal para unas jornadas profesionales repletas de conocimiento, experiencias, working y también de **convivencia** colegial.

El COAF Huelva, anfitrión por tercera vez de este gran evento autonómico, **anima** a todos los compañeros y compañeras de España a **inscribirse** desde ya y asegurar su plaza en una cita que no solo aporta valor profesional, sino que refuerza los lazos de unión del colectivo y visibiliza la importancia de la colegiación.

¡Reserva la fecha, consulta el cartel y accede al formulario de inscripción en nuestra web! ¡No te lo puedes perder!

JAEN

Celebrado con éxito el coloquio sobre la Ley Orgánica 1/2025 y su impacto en la Administración de Fincas

El Colegio de Administradores de Fincas acogió un nuevo coloquio profesional centrado en las **novedades introducidas por la Ley Orgánica 1/2025**, de 2 de enero, sobre eficiencia del Servicio Público de Justicia. El encuentro fue dirigido por **Ascensión Valdivia**



de Dios, asesora jurídica del CAF Jaén, y reunió a numerosos profesionales interesados en actualizar sus conocimientos jurídicos.

Durante la sesión se abordaron aspectos fundamentales para el trabajo diario del administrador de fincas, como los **certificados de deuda**, la **petición inicial del procedimiento monitorio**, la **oferta vinculante** o los **mecanismos adecuados de solución de controversias (MASC)**. Temas todos ellos que suponen cambios significativos y que requerirán adaptación por parte de los profesionales del sector.

LAS PALMAS

El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas, en Televisión Canaria y comprometido con la formación continua

El **Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas** ha participado recientemente en el programa local Ponte al Día de Televisión Canaria, donde se abordaron dudas frecuentes sobre la obligatoriedad de traducir las actas al español, una problemática habitual en muchas comunidades de vecinos en las islas.



Además, el Colegio ha impulsado varias acciones **formativas** centradas en la aplicación de la **inteligencia artificial en la administración de fincas**, con el objetivo de mejorar la eficiencia en la gestión profesional. También ha celebrado una **mesa redonda** donde se aclararon aspectos clave de las **últimas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal**, especialmente en lo relativo a la **vivienda vacacional y a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos.**

MADRID

Acto de clausura del curso de Formación Superior en Administración de Fincas

La capilla de San Ildefonso, uno de los recintos más antiguos de todos los conservados en la Universidad de Alcalá de Henares, el acto de clausura del curso de Formación Superior en Administración de Fincas.

Tras las palabras de bienvenida por parte de **Margarita Vallejo**, vicerrectora de Estudios de Posgrado, Formación Permanente y Extensión Universitaria de la Universitaria y de **Tomás García**, director del curso, tuvo lugar el acto de reconocimiento a los estudiantes.

La imposición de becas y entrega de diplomas a los 20 estudiantes corrió a cargo de **Juan Díez**, padrino de la promoción, y de la vicerrectora, en presencia de **Pilar Morgado**, coordinadora del curso, que dio lectura del nombre de los homenajeados. Por su parte, también se hizo entrega de credenciales a los 10 estudiantes adjudicatarios de las becas por rendimiento académico.



Para terminar este emotivo acto, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, felicitó a los estudiantes que todos los años pasan por las aulas de la emblemática Universidad para, una vez finalizados sus estudios, puedan incorporarse al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y a una profesión **gratificante** como pocas.

Las palabras del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Pablo Abascal**, y de la vicerrectora **Margarita Vallejo** cerraron el acto, que tuvo como broche final el Gaudeamus igitur, comúnmente conocido como el himno universitario por excelencia.

MÁLAGA Y MELILLA

Impulso a la figura del Administrador de Fincas para reactivar comunidades vulnerables



El **Ayuntamiento de Málaga** y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla han formalizado, recientemente, la firma del convenio que pone en marcha la figura del **Administrador de Fincas** de Oficio, una herramienta destinada a mejorar la gestión vecinal en comunidades inactivas o sin estructura legal constituida. En un acto celebrado, y ante la totalidad de laJunta de **Gobierno del CAF Málaga**, se formalizó la firma del documento que se venía negociando desde hacía varios años.

La iniciativa, impulsada desde el **Instituto Municipal de la Vivienda** (IMV), contempla una subvención directa de 250.000 euros que se canalizará a través del Colegio y que permitirá prestar este servicio durante los próximos **cuatro años**. El objetivo es profesionalizar la administración de fincas en zonas especialmente afectadas por la falta de organización comunitaria, mejorando la convivencia y facilitando el acceso a ayudas públicas para reha-

bilitación y conservación de edificios.

La medida no se limita exclusivamente a barriadas de viviendas protegidas, sino que está abierta a cualquier conjunto residencial de la ciudad que cumpla los requisitos **técnicos** y **sociales** establecidos. Así lo destacó el alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**, quien puso el acento en el carácter innovador del acuerdo: "En esta ciudad nunca ha existido esta figura. Es un gran paso. Es importante que haya accesibilidad e **inclusión** en la vida de la ciudad".

Según el convenio, los administradores colegiados designados asumirán funciones como la constitución formal de la comunidad de propietarios, la gestión **económica** y **documental**, la tramitación de subvenciones y la representación ante las administraciones públicas. Todas estas tareas estarán sujetas a un régimen de **honorarios regulado**, supervisado por el Colegio, y con una aportación progresiva por parte de los vecinos: gratuita el primer año, y con pagos graduales del 25 %, 50 % y 75 % en los años sucesivos.

El presidente del Colegio, **Manuel Jiménez** Caro, señaló que los administradores que deseen participar deberán someterse a un proceso de valoración basado en su **experiencia** y **formación**. Además, estarán obligados a presentar informes trimestrales que acrediten su trabajo con cada comunidad asignada. **Jiménez Caro** ha cifrado entre 35 y 50 el número de comunidades que podrían beneficiarse del programa, dependiendo del tamaño de los edificios.

Además, **Jiménez Caro** expuso que "garantizar el acceso a subvenciones a barrios con **pocos recursos** como el mío es un gran paso. Se consuma uno de los mayores anhelos de esta asociación". "Creemos que lo que estamos haciendo es muy bueno para Málaga y para muchas de sus barriadas", añadió.

Con esta acción, Málaga consolida una colaboración **público-colegial** que busca transformar desde la base el funcionamiento de numerosas comunidades con necesidades especiales.

MURCIA

El alquiler turístico en las comunidades de propietarios



La **Comisión de Formación del COAFMU** organizó, en su sede colegial, la jornada **"El alquiler turístico en las comunidades de propietarios: Cambios normativos",** moderada por **Celso Rodríguez Corral**, miembro de la Junta de Gobierno del COAFMU, para abordar las implicaciones de cómo afecta a las comunidades de propietarios el contenido de la reforma operada en la Ley Orgánica 1/2025, en relación al alquiler turístico.

Se trataron los siguientes temas:
- **Novedades** introducidas en la LPH en virtud de la Ley Orgánica 1/2025, en relación el alquiler turístico, siendo el ponente **Pedro García-Córcoles Escudero**, asesor Jurídico COAFMU.

- **Tramitación** y Registro público de las licencias de alquiler turístico en la Región de Murcia y tipo de certificación que se solicita a la comunidad de propietarios. Explicado por **Julio Vizuete Cano**, director de la Oficina de Ordenación del Turismo del Instituto de Turismo de la Región de Murcia.

- Obtención del Número de Registro de Alquiler (para arrendamientos turísticos y no turísticos). Tema expuesto por **Silvia Dévora Gutiérrez**, directora del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de Murcia.

La jornada formativa sirvió también al de fortalecer las vías de **comunicación** entre el Instituto de Turismo de la Región, el Colegio de Registradores, y el Colegio Territorial de Administradores de la Región Murcia.

SALAMANCA

Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada



El Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca ha organizado la Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada. Los actos se han celebrado durante los días 4 y 5 de abril en la ciudad calceatense, contando con la asistencia de un **gran número** de profesionales que han compartido **lugares** y actos con los peregrinos que recorren el Camino de Santiago.

La cena de bienvenida se celebró en el Polideportivo de la ciudad, pero previamente se ofreció a los calceatenses la posibilidad de **degustar** productos típicos salmantinos y asistir a un **acto cultural** que se desarrolló en la Plaza, a la que asistieron un gran número de personas.

Al día siguiente, se realizó la peregrinación de 1 km. del Camino de Santiago, desde El Rollo de la Justicia hasta la Catedral, y se **escenificó** la historia de Santo Domingo de la Calzada en la **Plaza de los Administradores de Fincas.**

A continuación, se celebró una misa y se realizó la Ofrenda al Patrón, actuando la **Coral del Milenario**, creada e integrada por Administradores y Administradoras de Fincas colegiados. A lo largo de la ceremonia religiosa, el **Ángel Hernández Román**, presidente del Colegio de Salamanca, muy emocionado, hizo un reconocimiento a los profesionales por la importante labor que realizan, y agradeció la **asistencia** de tantos administradores y administradoras de fincas.

Gran significación tuvo para los profesionales asistentes la **imposición** de **medallas** a los nuevos Cofrades y el intercambio de obsequios entre la Cofradía del Santo y los representantes de los Colegios Territoriales y el CGCAFE.

SEVILLA

Conciliación Privada



El Colegio Sevilla ha organizado el curso de formación titulado: "L**a conciliación privada como medio adecuado de solución de controversias**", impartida por **Wenceslao Olea Ballesteros**, letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 8 de Sevilla.

Una jornada formativa de gran valor para seguir avanzando en vías **alternativas** y eficaces de resolución de conflictos en el ámbito de la administración de fincas.

Esta jornada, que habilita para formar parte de la **bolsa de conciliadores** del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, es imprescindible para intervenir como profesional en procesos de conciliación privada en comunidades de propietarios.

La **formación**, que resultó ser todo un éxito de convocatoria, se impartió de forma presencial, ya que es obligatoria para quienes desearan acceder a la bolsa.

VALENCIA Y CASTELLON

Entrega de Medalla



El Ayuntamiento entrega la Medalla de la Gratitud de la Ciudad de València al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

"València entrega hoy lo más sincero que os puede ofrecer: su **memoria**, su **cariño** y su **admiración** a quienes estuvisteis a la altura cuando más falta hacía". Con estas palabras la alcaldesa de València, **María José Catalá**, ha agradecido, durante el acto de entrega de la Medalla de la Gratitud de la Ciudad de València.

Asimismo, Catalá, quien ha recordado a las 10 víctimas fallecidas en la tragedia, ha ensalzado "la valentía" de las personas que estuvieron aquella noche ayudando y les ha agradecido "tanta demostración de grandeza, de **solidaridad**, de entrega y de humanidad".

Al acto, celebrado en la **Sala Iturbi del Palau de la Música** y que se ha iniciado con un minuto de silencio, han asistido, además de las personas y entidades distinguidas, el concejal de Cultura, **José Luis Moreno**, las falleras mayores de València, **Lucía García** y **Berta Peiró**, y sus cortes de honor, así como miembros de la corporación municipal y vecinos y vecinas del barrio de Campanar, entre otros.

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