Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 211
1er Trimestre 2025

ADMINISTRADORES DE FINCAS





ESPECIAL ENAF 2025: ABRIENDO PUERTAS AL FUTURO DE LA PROFESIÓN

LABORAL: CLAVES PARA LA SUBROGACIÓN DE CONTRATOS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ENTREVISTA A DOLORES LAGAR, EXDIRECTORA DE COMUNICACIÓN DEL CGCAFE: "POCO A POCO NOS HEMOS CONVERTIDO EN UN REFERENTE PARA LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN"



Administrador Fincas Colegiado

Administradora Fincas Colegiada



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

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es

Pablo Abascal González
— Presidente

Las personas, en el centro de la comunicación

La comunicación va de personas, de seres humanos que se ven, se escuchan, interactúan entre sí, que empatizan y hacen un esfuerzo por comprenderse y entender sus circunstancias. De ese contacto, **cara a cara o por medios digitales,** pueden surgir grandes ideas, buenas prácticas que se comparten y facilitan el avance de toda una profesión, innovaciones que dan un vuelco a la vida tal y como la conocemos y acaban por mejorarla, acuerdos y pactos para resolver asuntos problemáticos, a veces de difícil solución. La comunicación tiende puentes y abre puertas, nos hace humanos y nos ayuda a mejorar.

Precisamente **"Abriendo puertas"** fue el lema elegido por el Colegio de Ávila para celebrar el último **Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, ENAF 2025**. Hay que decirlo: fue una magnífica oportunidad para vernos y disfrutar de ese contacto más humano y directo tan necesario, para reflexionar y **dibujar el camino que queremos seguir recorriendo**, para sentirnos orgullosos del impacto positivo que tiene nuestra actividad en la mejora de la calidad de vida de las personas. Rodeados de esas grandiosas murallas, pudimos ver y escuchar a ponentes de primer nivel, empezando por la inauguración, a cargo del **secretario de Estado de Justicia, Manuel Olmedo**.

Ya lo dije y lo vuelvo a recordar: estamos inmersos en un **cambio de época** para el que debemos prepararnos, pero también tenemos que velar por nuestro bienestar, **cuidarnos mucho para dar lo mejor de nosotros** y no perder de vista lo que realmente importa: la familia, nuestros empleados y colaboradores o nuestros clientes, las comunidades de propietarios. Sin duda, estas jornadas formarán parte de nuestros recuerdos por los buenos momentos y la experiencia vivida, **mérito del Colegio de Ávila y su presidenta, María Rosa Herráez**. Gracias a ti y a todo tu equipo por "abrirnos las puertas" de vuestra hermosa ciudad, ha sido un éxito. A la ENAF2025 dedicamos una parte importante de nuestra revista. Y desde sus páginas, también os invitamos a la próxima gran cita, el **Congreso Nacional de Tarragona de 2026**.

Como dice una célebre frase, **"lo que no se cuenta, no existe"**. Debemos abrirnos a la sociedad, explicar a qué nos dedicamos, nuestra función y el valor diferencial de la colegiación. Y tenemos que transmitirlo con **claridad, humanidad y cercanía,** como hemos venido haciendo en la última década: ya han transcurrido 10 años desde que creamos nuestra **marca profesional** y es el momento de seguir avanzando sin perder nuestra esencia, nuestros principios y valores, el alma de esta gran profesión.



Pablo Abascal

Pero, como he señalado, **la comunicación va de personas**. Y en el Consejo, durante 40 años ha habido una gran profesional y bellísima persona que ha liderado esta área, nuestra querida **Dolores Lagar**. Con su jubilación, podrá disfrutar del merecido descanso, pero nos ha costado mucho aceptarlo. Ahora abrimos una nueva etapa y damos la bienvenida a **Ilier Navarro**. Nos sentimos orgullosos de contar con ella para trasladar a la ciudadanía el trabajo diario de los administradores y administradoras de fincas colegiados. Su talento, experiencia y conocimientos serán un plus de cara al futuro. Lola, **de corazón**, gracias por tu dedicación a lo largo de estas cuatro décadas. Cuídate y disfruta de lo mejor de la vida. Te echaremos de menos, no lo dudes

> "Abrirnos a la sociedad y contar a qué nos dedicamos, el valor diferencial de la colegiación y las garantías que conlleva para nosotros y para las comunidades de propietarios es de vital importancia. Debemos transmitirlo con claridad, humanidad y cercanía."

SUMARIO

Las plataformas digitales tendrán que retirar los anuncios de 53.876 pisos de alquiler turístico

Según los datos difundidos por el Ministerio de Vivienda, esta es la cifra de alojamientos cuya solicitud de inscripción en el Registro único de alquileres de corta duración ha sido rechazada por incumplir los requisitos legales que se han establecido. Sin este número de registro, no pueden seguir en activo, por lo que el Ejecutivo espera que estos inmuebles pasen al mercado de alquiler residencial.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 8

ENTREVISTA 14

PROPIEDAD HORIZONTAL 20

ESPECIAL 27

NOS INTERESA 50

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: Ilier Navarro Navarro . **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

Renovación del acuerdo con la Universidad de Burgos (UBU)

La formación de calidad es una de las piezas clave para obtener lo mejor del talento y para ejercer nuestra profesión con altos niveles de excelencia. Consciente de ello, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) seguirá colaborando con la **Universidad de Burgos (UBU)** dando continuidad al **Grado Propio en Administración Inmobiliaria**, que se imparte en modalidad online.

Se trata de una propuesta formativa innovadora, en la que profesionales del mundo académico y del sector inmobiliario ponen en común su experiencia y su conocimiento a fin de ofrecer al alumno una perspectiva global y actualizada sobre todos los aspectos que influyen en la actividad de los **Administradores y Administradoras de Fincas Colegiados**: desde el derecho a la contabilidad, pasando por las finanzas, el marketing, la arquitectura, la planificación urbana y la deontología profesional.

Esta formación **abre las puertas a la colegiación** y a todas las garantías profesionales que ofrece tanto a los administradores y administradoras de fincas como a las comunidades de propietarios.



En el acto de firma intervinieron el secretario del Consejo, **Fabián Huguet***; el rector de la Universidad de Burgos,* **José Miguel García***; el presidente del CGCAFE,* **Pablo Abascal***; y* **Enrique Vendrell Santiveri**.

Nueva etapa en la Dirección de Comunicación del Consejo

¿Puede una organización como el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) guardar silencio frente a asuntos del máximo interés para la profesión y para la ciudadanía? La **Dirección de Comunicación es una pieza fundamental** para dar a conocer a la opinión pública el rol clave que desempeñan los administradores y administradoras de fincas colegiados, profesionales cualificados que contribuyen a diario a la correcta gestión de las comunidades de propietarios, la mejora de la convivencia entre vecinos, la resolución de conflictos y la necesaria actualización y rehabilitación de viviendas y del parque edificatorio en España.

En esta área, **Dolores Lagar** fue pionera y visionaria al constatar, allá por los años 80, que el Consejo debía poner en valor su actividad y la de miles de profesionales cuyo trabajo repercute de manera directa en uno de los asuntos más importantes para la vida de cualquier persona: su vivienda. Y tomó la iniciativa de **poner en marcha un gabinete de prensa** que ha ido creciendo y ocupando un rol estratégico a lo largo de estas cuatro décadas de trabajo duro y comprometido. Lo ha hecho tanto en las relaciones que ha establecido con la prensa especializada, en la dirección de esta revista que ahora estás leyendo, en la mejora de la imagen profesional, en la gestión de crisis y en la transformación digital que ha acometido la **Dirección de Comunicación del CGCAFE**. Y lo ha conseguido con excelencia, su personal toque humano y esa sonrisa que tanto le caracteriza.



Dolores Lagar, que puso en marcha el gabinete de comunicación en la década de los 80, se jubila tras 40 años de trayectoria y cede el testigo a la periodista Ilier Navarro, que se incorporó en julio

En agosto estuvo de cumpleaños y alcanzó la **edad legal de jubilación**: era la hora de dejar todo este legado profesional que tanto le honra y dar un paso a un lado para empezar a disfrutar de su tiempo libre y de numerosos proyectos personales que tenía pendientes de realizar. El CGCAFE ha contado siempre con profesionales de gran talento y valía. Haber contado con **Dolores Lagar** durante tantos años y, ahora, con **Ilier Navarro** es una prueba más de ello. A Lola le deseamos todo lo mejor poque se lo merece y le damos gracias por tantos años de trabajo y dedicación a los administradores y administradoras de fincas de España. **Gracias por tanto, Lola.** ¡A disfrutar de la jubilación!

Ilier Navarro liderará la Comunicación del CGCAFE

El pasado mes de julio se incorporaba al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) la periodista **Ilier Navarro**, que asumió como Directora de Comunicación en agosto, tras la jubilación de Dolores Lagar. Ha contado con unas semanas de trabajo conjunto para conocer algunas de las tareas más relevantes en esta posición y nociones sobre el funcionamiento institucional del Consejo.



"El CGCAFE tiene mucho que aportar como fuente de conocimiento en asuntos relacionados con la vivienda, la rehabilitación energética, la convivencia y los derechos de la ciudadanía"

Licenciada en Periodismo, Ilier cuenta con formación de postgrado en Comunicación y Gestión Política, Marketing Digital e Información Económica. En sus más de **20 años de carrera profesional** ha trabajado en El Mercurio, PRNoticias, Forbes España, The Objective, La Razón, Diario La Ley, Revista Otrosí, Cinco Días y El País y ha cubierto noticias de Política, Tribunales, Tecnología, Finanzas, entre otros sectores. En su rol de consultora, destaca su paso por EVO Banco, Bufete Mas y Calvet y Tinkle, entre otras, y se ha especializado en marketing de contenidos y estrategia digital. Ahora, liderará la comunicación externa e interna del Consejo y dirigirá de la Revista Administradores de Fincas, las cuentas del CGCAFE en **LinkedIn**, **Instagram**, **X**, **Facebook** y **YouTube**, el blog **Ruegos y Preguntas** y las relaciones institucionales y con la prensa.

"Asumo este reto con ilusión y compromiso. La sociedad debe ser consciente del **rol clave que desempeñan los administradores y administradoras de fincas** y el valor que aporta la colegiación, garantía tanto para los profesionales como para las comunidades de propietarios. El CGCAFE tiene mucho que aportar como fuente de conocimiento en asuntos relacionados con la vivienda, la rehabilitación energética, la convivencia y los derechos de la ciudadanía", ha comentado Ilier Navarro.

El Consejo debe seguir trabajando en desarrollar una estrategia de comunicación que hoy es más digital que nunca, con el reto de avanzar hacia canales más ágiles y directos para establecer un diálogo fluido con los distintos públicos de interés, tanto internos como externos. Este reto se debe abordar con profesionalidad y con una **estrategia bien estructurada, consistente y a largo plazo**. La toma de decisiones debe ser centralizada y, a la vez, adaptada a los distintos públicos y a los nuevos lenguajes, con canales segmentados. Ilier cuenta con el perfil adecuado para abordar todos estos desafíos. ¡Bienvenida!

El caso de la mirilla indiscreta: el Tribunal Supremo advierte de los riesgos para la privacidad

Una sentencia del Alto Tribunal advierte que estos dispositivos electrónicos, cuando se configuran para grabar y fotografiar de manera automática a los vecinos, pueden vulnerar su derecho a la intimidad

ILIER NAVARRO

Nuestro día a día está lleno de dispositivos electrónicos que nos facilitan la vida, pero también captan datos personales y pueden entrañar riesgos para la privacidad de las personas y su derecho a la intimidad. Las comunidades de propietarios no están fuera de esta realidad y un claro ejemplo es el caso que analiza la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. En la **sentencia 1166/2025, de 17 de julio**, estudia el conflicto en un edificio de viviendas en la que en uno de los propietarios **instaló en su puerta una mirilla electrónica** que no solo permitía observar quién llamaba al timbre, sino que estaba programada para activarse de forma automática mediante un sensor de movimiento. De este modo, **grababa vídeos y fotografiaba al resto de los vecinos** cada vez que entraban o salían de sus casas. En el origen de todo ello había una disputa vecinal previa.



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



La mirilla con cámara captaba imágenes constantemente de las personas que vivían en la puerta de enfrente, situada a solo un metro y medio de distancia. El dispositivo era tan intrusivo que llegó a registrar imágenes de los vecinos **en el interior de su vivienda,** algo que se producía cada vez que abrían la puerta, dada la cercanía de ambos pisos.

Al sentirse vigilados, los afectados por estos registros de imágenes interpusieron una demanda para solicitar la retirada de la mirilla, ya que consideraban que se estaba produciendo una **intromisión ilegítima en su intimidad**. Ganaron en primera y segunda instancia. En el recurso de casación, el Tribunal Supremo también refrendó esta decisión.

Juicio de proporcionalidad

Los magistrados de la Sala de lo Civil explican que la grabación de imágenes de terceras personas en las inmediaciones de sus domicilios puede ser una i**nvasión ilegítima de su privacidad**. ¿Cómo se puede determinar si es así? La resolución indica que se debe aplicar un juicio de proporcionalidad y valorar si está justificada la vulneración de derechos que conlleva la instalación de la mirilla electrónica.

El Alto Tribunal concluyó que los **motivos de seguridad** que alegó la pareja de vecinos demandada, que aseguró que su intención era controlar quién se acercaba a su puerta para recibir paquetes, no eran suficientes. Por una parte, se constató que el edificio, que era un **recinto cerrado**, disponía además de un servicio de **conserjería**. Tampoco existían precedentes que lo justificaran.

Además de ser una medida desproporcionada e injustificada, los magistrados destacaron asimismo que la mirilla no disponía de un mecanismo para **limitar el acceso a las imágenes** captadas o el posible uso posterior de las mismas, lo que incumple el artículo 22.1 de la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPDGDD).

“El dispositivo se activa siempre que alguien acude a la vivienda de los demandantes, por la cercanía entre ambas puertas, sin necesidad de que hayan llamado al timbre de la vivienda de los demandados o intentado abrir su puerta; la situación enfrentada de ambas puertas, a una distancia mínima, supone que cuando se abre la puerta de la vivienda de los demandantes **el dispositivo permite ver el interior de esa vivienda**; no existen garantías de limitación al acceso de esas imágenes, antes al contrario, los demandados pueden hacer uso de ellas sin control”, indica la resolución.

La sentencia concluye que esta mirilla, que era en definitiva un sistema de videovigilancia, vulneraba el derecho a la intimidad por lo que confirmó la retirada del dispositivo y la condena a pagar 300 euros a cada uno de los integrantes de la pareja demandada. “La instalación del dispositivo de captación, transmisión y, al menos potencialmente, **grabación de imágenes** supone una afectación relevante de la **intimidad personal y familiar** de los demandantes pues se activa cada vez que alguien acude a su vivienda o sale de ella y permite ver en el interior de la misma, y esa afectación no es proporcionada”, concluye ●



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

Vivienda pide la retirada de 53.876 pisos turísticos sin registro a las plataformas online

El 78,75% de las 336.497 solicitudes de inscripción registradas, equivalentes a 264.998 expedientes, hacían referencia a pisos de alquiler turístico. El 20% de estas últimas fue revocada por no cumplir con los requisitos legales

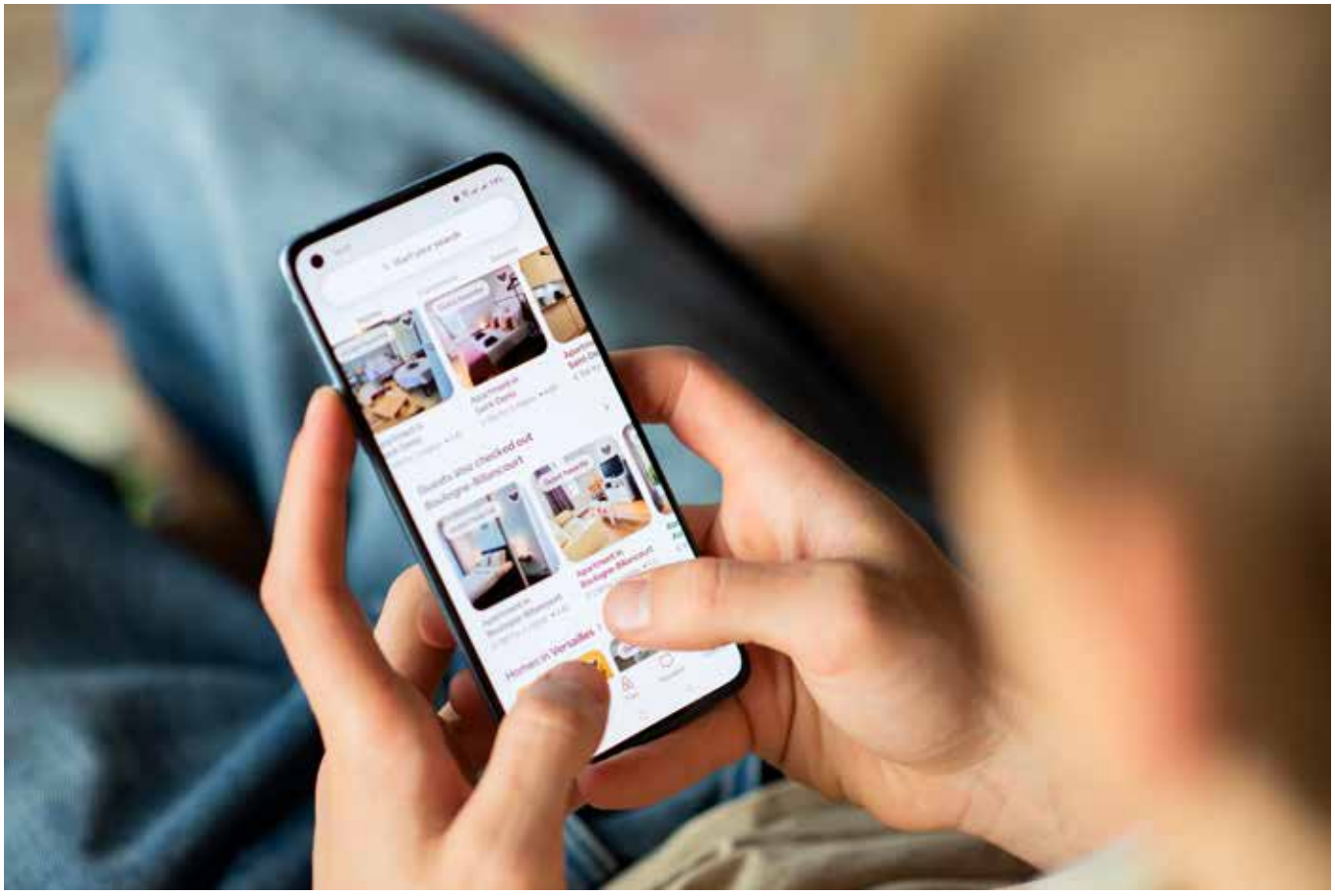
ILIER NAVARRO NAVARRO
Directora de Comunicación CGCAFE

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) ha solicitado a las plataformas digitales de alquiler turístico la **retirada de los anuncios online de 53.876 pisos turísticos** que no han obtenido el número de registro único para poder desarrollar esta actividad. Este registro es obligatorio desde el pasado 1 de julio y el Ejecutivo prevé que estos alojamientos vayan al mercado de alquiler residencial, incrementando el parque de vivienda.

Desde que comenzó a funcionar el Registro único de alojamientos temporales el 1 de enero, ha gestionado **un total de 336.497 solicitudes de inscripción**. El 78,75% de ellas (264.998) hacían referencia a pisos de alquiler turístico y, de ellas, el 20,3% ha sido rechazado por no cumplir con los requisitos.

De acuerdo con las estadísticas difundidas por el Ejecutivo, los municipios con **mayor cantidad de solicitudes revocadas** son Sevilla, con 2.289 en total, y Marbella (Málaga), con 1.802 solicitudes. Le siguen Barcelona (1.564); Málaga (1.471); Madrid (1.257), Benalmádena (Málaga - 926), Adeja (Tenerife - 765); Valencia (731); Torrevieja (Alicante - 700) y Fuengirola (Málaga - 686).
Si se miran los **datos por comunidades autónomas**, Andalucía es la primera región con mayor número de solicitudes rechazadas, con 16.740. Le siguen en el listado Canarias (8.698), Cataluña (7.729), Comunidad Valenciana (7.499), Galicia (2.640), Baleares (2.373), Comunidad de Madrid (1.531), Región de Murcia (1.402) y Cantabria (955).

El **Registro de la Propiedad** es el encargado de gestionar el sistema online que permite obtener un número de registro único para cada inmueble o unidad parcial, comprobando el cumplimiento de los requisitos legales necesarios y asegurar que estén habilitados para ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración.



Alquiler turístico: ¿cómo solicitar el número de registro único?

El **Colegio de Registradores de España** cuenta con una guía en formato PDF donde indica paso a paso cómo realizar la solicitud de inscripción. Tal como señala en su web, para solicitar el **número de registro de alquiler temporal** los usuarios deberán acceder a su Sede Electrónica y cumplir con los siguientes pasos:

1. Cumplimentar el **formulario web** correspondiente.

2. **Descargar el PDF** del formulario cumplimentado

3. Realizar una **nueva presentación** desde el servicio telemático, seleccionando en el Tipo de operación: **"Asignación del número de registro de alquiler para alquileres de corta duración"**.

4. Además de adjuntar el PDF del formulario cumplimentado, se deberá **añadir el resto de documentación** complementaria, tal y como se regula en el Real Decreto: licencias municipales, declaraciones responsables de la comunidad autónoma u otros documentos.

Dolores Lagar, exdirectora de Comunicación del CGCAFE durante más de cuatro décadas:

“Poco a poco nos hemos convertido en un referente para los medios de comunicación”

Con su eterna sonrisa y profesionalidad, Dolores Lagar es historia viva del CGCAFE. Por ello, le hemos pedido que nos relate algunos de los momentos más relevantes de su paso por el Consejo, la creación, allá por la década de los 80, de lo que hoy es el área de Comunicación, cómo ha fraguado la relación con la prensa y cómo ha enfocado la ineludible digitalización de este departamento. También sobre la impronta que deja entre sus compañeros tras tantos años de trabajo comprometido. “Tiene que ser un objetivo prioritario el que nuestra Imagen Profesional se valore por todos los sectores”, destaca. Esto es lo que nos ha contado.

ILIER NAVARRO
Directora de Comunicación CGCAFE

Dolores, ¿cómo fue el comienzo del área de Comunicación del Consejo?

Ilusionante y, al mismo tiempo, intenso por los muchos retos que teníamos que afrontar y sin saber si el resultado sería bueno para el Consejo General, los colegios territoriales y los administradores y administradoras de fincas. Pero tenía una cosa muy clara y era que, por muchos conocimientos periodísticos que me dieron los años de universidad, lo más importante ya estaba hecho: el gran trabajo que habían realizado las distintas juntas de gobierno y el pleno del Consejo General para llevar a la profesión donde ya estaba en los años 90. No creo que fuera nada fácil realizar la labor que ellos hicieron en un entorno bastante complejo. Más que el proyecto que presenté impreso en un papel, fue decisivo en el resultado final haber aprendido de los mejores sobre qué es la profesión, cómo son los profesionales que forman parte de ella y, fundamentalmente, qué se ofrece a la sociedad para mejorar la vida en sus edificios. El reto era que la ciudadanía conociera los valores profesionales, humanos y éticos de los administradores y administradoras de fincas, y lo importante que era el trabajo que realizaban para mejorar y defender sus derechos en un bien tan preciado como es la vivienda, un derecho fundamental recogido en nuestra Constitución.

¿Qué hitos destacarías de estos años al frente de la Dirección de Comunicación?

Son muchos los recuerdos, pero me gustaría destacar muy especialmente los primeros contactos con los medios de comunicación, ya que teníamos que iniciar desde cero nuestra relación con ellos. No fue una tarea fácil, porque éramos unos grandes desconocidos, y comenzamos nuestra relación con propuestas sobre cómo debían de ser mejoradas las normativas si se querían terminar



o al menos, atenuar, los problemas en las comunidades de propietarios y arrendamientos. Poco a poco nos hemos convertido en un referente para los medios de comunicación, que contactan con nosotros para conocer la valoración de las nuevas leyes, cómo resolver conflictos vecinales, o qué podemos aportar en temas tan esenciales como la eficiencia energética. Sobre los hitos logrados, destacaría aquellos que han ayudado a la ciudadanía a solucionar sus problemas. Pero si tuviera que decidirme por uno, sería el excelente trabajo realizado durante la terrible pandemia de la COVID. Nuestros profesionales no tuvieron horario, la Junta de Gobierno del Consejo General y los colegios territoriales y su personal trabajaban cada noche, tras la promulgación de los decretos, para ofrecer una interpretación sobre su aplicación no solo a los profesionales, sino también a la sociedad. Nos hicimos imprescindibles en un momento

> “Transparencia, ética, profesionalidad, formación, empatía, compromiso... Creo, con objetividad, que se ha ido consiguiendo que se nos reconozca así por la mayoría de la ciudadanía”



social y económico tan duro. Creo que ese debe de ser el mayor orgullo de una profesión.

¿Cómo ha evolucionado el CGCAFE a nivel de comunicación interna y externa?

Hemos pasado del tipómetro periodístico a la aplicación de las nuevas tecnologías y plataformas digitales en toda su extensión. Se elaboró y aprobó un Plan Estratégico de Comunicación que estableció las bases para una comunicación interna y externa mucho más eficaz entre colegios, Consejo General, ciudadanía o administraciones públicas que ha conllevado una mayor presencia social y el establecimiento de unas importantes relaciones profesionales con el Gobierno, grupos parlamentarios, los ministerios relacionados con la profesión, otros colectivos profesionales y con los medios de comunicación. La comunicación es un proceso en constante cambio y las nuevas generaciones demandan formas de comunicarse, de interaccionar, que han de ir implementándose en los colegios territoriales y en el Consejo General en la medida en que se vayan demandando, pero también es importante considerar que hay muchos profesionales que no son nativos digitales a los que hay que seguir informando. Son dos públicos, en lo profesional, iguales. En el modo de comunicarse, distintos. No debemos olvidarnos de ninguno de ellos.

> "Me gustaría que todas aquellas personas con las que he trabajado me recordaran como alguien que siempre ha creído en ellos y que ha intentado aportar lo mejor que tenía, tanto en lo profesional como en lo personal"

¿Qué destacarías en términos de digitalización?

Desde el comienzo, el área de Comunicación aplicó las nuevas tecnologías existentes. Hoy todo el trabajo que se realiza está digitalizado. Ha sido un camino con muchas innovaciones, aprendizajes, dudas sobre qué nuevas plataformas deberíamos aplicar y cómo. Pasamos de un solo modo de comunicarnos, a través de nuestra revista profesional, a poner en funcionamiento y desarrollar las plataformas digitales que mejor se adaptaban a nuestras necesidades comunicacionales. Twitter, Facebook, Instagram, la web o el blog profesional son algunas de ellas, con un importante número de seguidores e impactos informativos. Igualmente, nuestra revista está muy bien valorada por los administradores y administradoras de fincas y se han lanzado campañas digitales sobre temas que preocupan a la ciudadanía y sobre cómo gestionar y resolver los problemas en nuestros edificios que están teniendo una importante repercusión social. Hemos logrado que más de un millón y medio de personas hayan consultado nuestras guías digitales. Este proceso de digitalización debemos de valorarlo en positivo, porque con todos estos medios hemos logrado ser un referente digital al haber informado con rigor y profesionalidad, señas de identidad de la profesión.

¿Qué valores crees que se asocian a la imagen de los Administradores/as de Fincas?

Una pregunta difícil. Lo importante no es lo que considere que son los valores que definen al profesional, sino si hemos conseguido que, tras 40 años, la ciudadanía conozca y reconozca cuáles son. Transparencia, ética, profesionalidad, formación, empatía, compromiso... Creo, con objetividad, que se ha ido consiguiendo que se nos reconozca así por la mayoría de la ciudadanía, como confirmaba una encuesta de la Consultoría Llorente&Cuenca realizada hace unos años. Sin duda



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

alguna, siempre habrá un porcentaje que no dé ningún valor al trabajo que se realiza, pero ¿en qué profesión no existe esto? En ninguna.

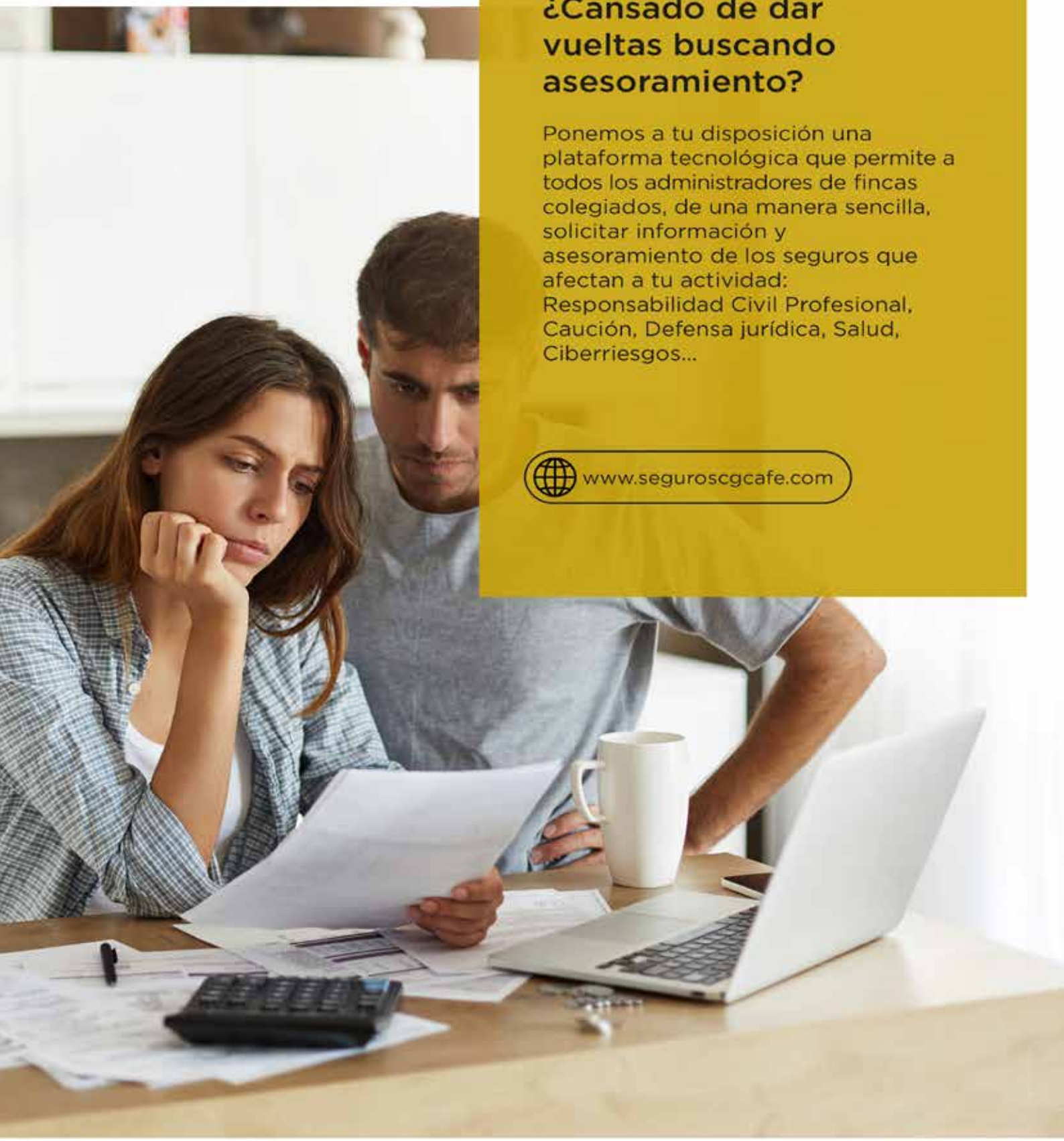
Se cumplen 10 años del impulso de la Imagen Profesional, ¿cómo ve la sociedad a los Administradores/as de Fincas?

Y parece que fue ayer... Significó la unión, el trabajo común, el futuro, la innovación. Y esto se ha sabido transmitir a la sociedad, que hoy reconoce estas características de la profesión, además de las indicadas anteriormente. Esta actividad profesional, por todo lo que significa, está en constante escrutinio social y se ha trabajado por ir cambiando la percepción hasta ser mucho mejor valorada actualmente. Crear una Imagen Profesional fue un gran paso porque sirvió para identificar a un colectivo con 38 puntos que remaban en la misma dirección: los 38 colegios territoriales de administradores de fincas y su Consejo General. Pero aún queda trabajo por realizar. Tiene que ser un objetivo prioritario el que nuestra Imagen Profesional se valore por todos los sectores, y ello tiene que seguir significando el respeto máximo a los profesionales que la ejercen.

Has destacado que con humanidad y profesionalidad se pueden resolver todos los retos, ¿cómo quieres que te recordemos?

Prefiero que lo que recuerden sea aquello que hayamos podido realizar y que haya mejorado y desarrollado la actividad profesional. Esta ha sido siempre la razón por la que puse en funcionamiento este bonito proyecto. Pero si tengo que sincerarme, me gustaría que todas aquellas personas con las que he trabajado me recordaran como alguien que siempre ha creído en ellos y que ha intentado aportar lo mejor que tenía, tanto en lo profesional como en lo personal. Estoy segura de no haberlo conseguido siempre porque, a veces, las diferencias profesionales sobre cómo enfocar un tema eran patentes. Pero incluso en esos momentos, el respeto, el afecto y la cordialidad fue mutua. Sin estos valores, las cosas son mucho más difíciles y los resultados, inciertos. Me llevo momentos compartidos que serán parte eterna de mis recuerdos ●





ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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

www.seguroscgcafe.com

Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK! FINCA SEGURA

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS

PROPIEDAD HORIZONTAL

La convocatoria a las juntas por la via del 25% de propietarios o cuotas de participación

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece las distintas competencias para las convocatorias de las Juntas de Propietarios que recaen en el presidente de la comunidad de propietarios, en el 25% de los propietarios de la comunidad y en los propietarios que representen el 25% de las cuotas de participación. Aunque el administrador o administradora debe realizar los trámites de convocatoria, carece de la facultad para convocar la junta.



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

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS ELITE

TODO

BAJO CONTROL

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

Novedades

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

Propiedad horizontal y vertical

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

1€ MONOPUESTO

150€ MULTIPUESTO

DEMO SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

Nueva aplicación móvil

Informática Desarrollo Software

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

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

C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia

963 930 020

info@idsplus.net

El artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece las competencias para las **convocatorias de las Juntas de Propietarios**. Estas competencias recaen, en primer lugar, en el presidente de la comunidad de propietarios; segundo, en el 25% de los propietarios de la comunidad; y tercero, en un número de propietarios que representen el 25% de las cuotas de participación. Así, puede darse el caso de que un número de propietarios que no supongan la cuarta parte del edificio, alcancen el 25% de las cuotas si, por ejemplo, se ponen de acuerdo los propietarios de los locales que pueden tener un coeficiente, en conjunto, superior al 25%.

Pero ello viene a recordar que **el Administrador no puede convocar una reunión** si no lo hace el presidente, o no obtiene las firmas de esa cuarta parte de propietarios o de cuotas. Se considera que, si bien los trámites de la convocatoria los realiza el Administrador, este no tiene la facultad originaria de la convocatoria, que está reservada a los que menciona el artículo 16 LPH. Así lo proclama, entre otras, la Sentencia del TS de 16 de junio de 1988.

La jurisprudencia legitima las convocatorias que efectúa el Administrador cuando lo hace por delegación o siguiendo las instrucciones del presidente. En la práctica **suele ser al revés**. Es el Administrador el que, una vez tiene preparadas las cuentas y los presupuestos de las actuaciones necesarias, solicita permiso al presidente para convocar la reunión. En estos casos, el presidente se limita a aceptar las propuestas de fecha, hora y asuntos a tratar que le propone el Administrador. No obstante, la Ley no le ha querido dar legitimidad al Administrador para conseguir esa dirección colegiada de la Comunidad y exige que el presidente participe, al menos, de la convocatoria de la reunión. En definitiva, **que no se convoque sin saberlo el presidente**, o sin saber antes este lo que se va a debatir en la misma.

Ahora bien, si los promotores de la reunión son el 25% de los propietarios, la doctrina está dividida con relación a si este 25% debe **requerir al presidente para que la convoque** (Carreras Magaña), o si este 25% la puede **convocar directamente** (Vicente Magro Servet, entre otros). Fuentes-Lojo entiende una postura intermedia en el sentido que el 25% debe requerir previamente al presidente, pero que **no es necesario esperar** a que tome una decisión el Presidente.

Esta **dualidad de criterios** es también jurisprudencial, al existir distintas sentencias de Audiencias Provinciales, unas que acogen la tesis que declaran una interpretación literal de la ley por las que la convocatoria de las juntas ha de hacerla el presidente, y solo en el caso que se le solicite la misma por otros promotores, y no la fije, esto es, "en su defecto", podrán promoverla comuneros que representen el 25% de las cuotas de participación. Y otras sentencias que mantienen un criterio más flexible y no consideran necesario acudir previamente al presidente de la comunidad para su convocatoria si así lo deciden comuneros que representen el 25% de las cuotas de participación.

Pues bien, el Tribunal Supremo ha resuelto esta disyuntiva en su sentencia de 2 de junio de 2025, núm. 867/2025, Recurso 1443/2020, que estudiaremos a continuación.

> "El Tribunal Supremo considera que el verbo empleado «pedir» implica una solicitud, no una actuación ejecutiva, y presupone necesariamente un destinatario, que no puede ser otro que el presidente"

Dos posturas jurisprudenciales

La acción judicial tuvo su origen en una acción de impugnación de un acuerdo adoptado por una junta de propietarios de una comunidad de Sevilla en el año 2016. El Juzgado de primera instancia anuló los acuerdos adoptados, por considerar que **la convocatoria carecía de legitimidad**, dado que, si bien fue realizada por un grupo de vecinos «que cumple el quórum que exige el Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal,



no se respeta en absoluto la preferencia que ostentaba en nuestro caso la presidente, para convocar la Junta de la comunidad». Es decir, no se había requerido previamente al presidente de la Comunidad, y no se había acreditado su inacción.

El juzgado considera que la junta extraordinaria impugnada fue convocada con infracción de lo dispuesto en el art. 16.2 de la LPH, al no haberse respetado el **procedimiento legalmente previsto**, ya que los vecinos que la promovieron lo hicieron directamente, sin haber solicitado previamente la convocatoria a la presidenta de la comunidad, que era la propia demandante.

Expone que, si bien existe una línea jurisprudencial minoritaria que admite la validez de convocatorias efectuadas directamente por los comuneros sin requerimiento previo al presidente, dicha excepción solo se acepta en **supuestos extraordinarios**, como la existencia de un conflicto de intereses con el presidente -especialmente cuando en el orden del día se propone su cese- o bien en situaciones de paralización de la actividad comunitaria. Sostiene el Juzgado de Instancia que ninguna de estas circunstancias ha quedado acreditada en ese caso. En relación con el conflicto de intereses, razona que no puede presumirse automáticamente por el hecho de que **se propusiera el cese de la presidenta**, máxime cuando consta que parte de los comuneros respaldaban su continuidad, lo que revela una división interna, pero no una situación de enfrentamiento institucional con la presidencia. En cuanto a la alegada paralización, señala que el testimonio del anterior administrador resulta impreciso, pues se limita a referirse genéricamente a supuestas irregularidades sin concretar su naturaleza, entidad o trascendencia, lo que impide tener por probada una situación de bloqueo funcional atribuible a la presidenta.

Finalmente, el juzgado destaca que la carga de la prueba sobre estas circunstancias excepcionales correspondía a la parte, conforme al art. 217 de la Ley de Enjuicimiento Civil (LEC) y que, ante la falta de acreditación suficiente, **no cabe excepcionar el régimen general de convocatoria**. Por todo ello, concluye que procede declarar la nulidad de la Junta y de los acuerdos adoptados en ella. La sentencia de segunda instancia estima el recurso de apelación interpuesto por la comunidad demandada y, en consecuencia, revoca la resolución impugnada y desestima la demanda. La Audiencia Provincial centra la cuestión controvertida en determinar si, conforme al art. 16.2 de la LPH, resulta imprescindible que los promotores de la junta **soliciten previamente al presidente su convocatoria**, o si, por el contrario, cabe la posibilidad de que la convoquen directamente.

Reconoce que una interpretación estrictamente literal del precepto -al emplearse la expresión «en su defecto»- podría sustentar la tesis de que dicho requerimiento previo constituye un presupuesto necesario para que los comuneros puedan convocar por sí mismos. Sin embargo, considera que este criterio **no resulta aplicable en el contexto de las comunidades de propietarios**, donde no puede exigirse el mismo grado de formalismo que en otras entidades, dado que están integradas por personas de todo tipo y condición, a quienes no se exige conocimiento jurídico alguno.

La Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8ª) expone que, en el caso concreto, concurría un **evidente conflicto de intereses** entre la presidenta -la actora- y el resto de los comuneros, toda vez que el objeto de la junta era precisamente debatir y votar su destitución, acordada finalmente por una mayoría de 15 votos frente a 8. En estas circunstancias, exigir que los promotores requirieran previamente a quien era parte interesada en el fondo del acuerdo **vaciaría de contenido el derecho de una parte significativa de los propietarios** -en este caso, más de una cuarta parte- a instar la convocatoria, y supondría una quiebra del principio democrático que rige el funcionamiento de las comunidades, basado en la voluntad mayoritaria.

Asimismo, la Audiencia Provincial subraya que, cuando los copropietarios reúnen los **requisitos legales de representación o cuota** para promover la junta, el presidente debe adherirse a la convocatoria y no obstaculizarla. Por ello, considera injustificado anular los acuerdos válidamente adoptados por una mayoría cualificada, únicamente por la omisión de un requerimiento formal previo al presidente, especialmente cuando dicho órgano iba a ser objeto de cese.

En consecuencia, concluye que **la junta fue legalmente constituida** y que el acuerdo impugnado resulta plenamente válido desde una perspectiva legal, democrática y constitucional, en coherencia con la naturaleza flexible y poco formalista que caracteriza el régimen de funcionamiento de las comunidades de propietarios.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo

En la sentencia de 2 de junio de 2025, el Tribunal Supremo se encuentra en la tesitura de dar **prevalencia a una de las dos posturas contrapuestas**, con el añadido de determinar la teoría del "conflicto de intereses" en una convocatoria donde los promotores debaten el cese del presidente.

Pues bien, para el Alto Tribunal la interpretación conforme a la cual la convocatoria de la junta de propietarios corresponde, en primer término, al presidente, y **solo subsidiariamente a los promotores de la reunión** -si

> "La legitimación de los promotores para convocar no es directa, sino condicionada a la previa inacción del presidente"

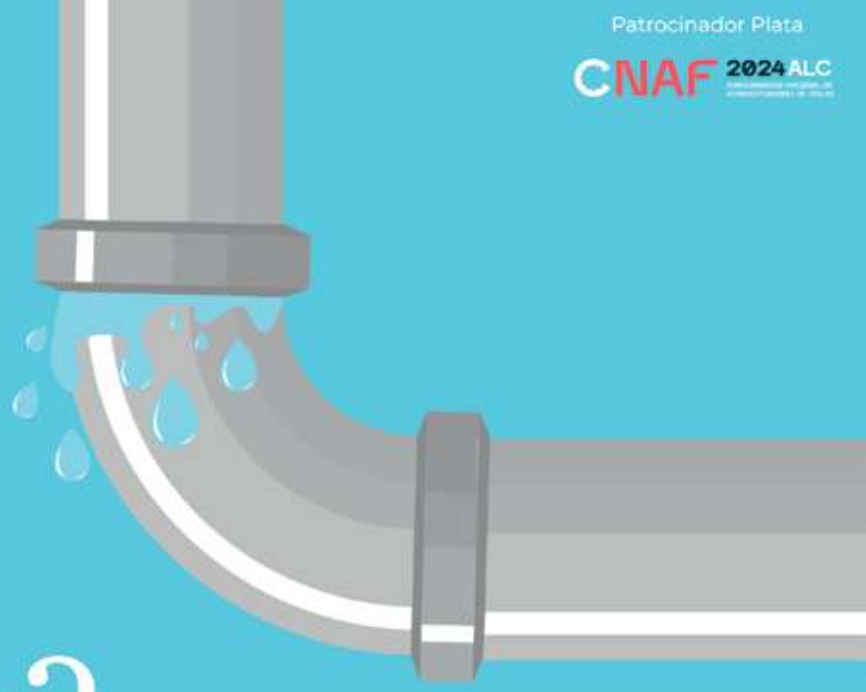
son la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación- en caso de inactividad de aquel, es la más ajustada al tenor literal, sistemático y funcional del art. 16 de la LPH.

Para el TS, el precepto, al establecer en su apartado primero que la junta se reunirá en las ocasiones en que lo «pidan» la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, **no reconoce a dicha minoría una facultad de convocatoria directa**, sino la posibilidad de solicitar la reunión. El verbo empleado «pedir» implica una solicitud, no una actuación ejecutiva, y presupone necesariamente un destinatario, que no puede ser otro que el presidente, quien ostenta la competencia ordinaria para convocar las juntas, de conformidad con lo que dispone expresamente el apartado segundo del mismo artículo.

En este se indica, de forma clara y sin ambigüedades, que «la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión». La expresión «en su defecto» no puede entenderse como una fórmula vacía ni como un mero recurso estilístico: en el lenguaje jurídico tiene un **sentido técnico claro, que remite a la subsidiariedad**, es decir, a la habilitación de un sujeto secundario para actuar solo cuando el principal no lo hace. Por tanto, la legitimación de los promotores para convocar no es directa, sino condicionada a la previa inacción del presidente.

Esta conclusión, añade el TS, no se ve debilitada por eventuales objeciones basadas en el riesgo de **bloqueo, pasividad o conflicto de intereses** por parte del presidente. Tales riesgos, aunque posibles en la práctica,

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.

están ya contemplados y neutralizados por el propio diseño normativo del precepto, que ofrece un cauce operativo para sortearlos: basta con que los promotores, una vez cumplido el requisito de la proporción (cuarta parte de propietarios o 25% de cuotas de participación), requieran al presidente para que convoque la Junta. Si este, injustificadamente, no lo hace en un plazo prudencial, **queda habilitada la legitimación subsidiaria de los promotores** para efectuar directamente la convocatoria. De este modo, se garantiza la funcionalidad del sistema sin necesidad de violentar el equilibrio normativo que sitúa al presidente como figura central en el mecanismo de convocatoria.

La estructura del art. 16 LPH, que reserva la convocatoria al presidente y solo en su defecto la permite a los promotores, se ve así preservada sin riesgo de parálisis, pues **la pasividad del presidente no puede bloquear indefinidamente la celebración de la junta**, siempre que quienes ostentan la legitimación subsidiaria actúen conforme a derecho. Permitir, por el contrario, una convocatoria directa e inmediata por parte de los promotores, sin requerimiento previo, no solo desnaturalizaría la función institucional del presidente, sino que vaciaría de sentido las expresiones «lo pidan» y «en su defecto», y rompería la coherencia interna del precepto.

Además, concluye el TS, la posibilidad excepcional de **celebrar la junta sin convocatoria previa**, prevista para el caso de reunión universal en el apartado tercero del artículo, confirma por vía negativa la regla general: fuera de ese supuesto singular, la convocatoria corresponde al presidente -a salvo el caso de convocatoria judicial-, con intervención subsidiaria de los promotores únicamente en caso de inacción. Así entendido, el art. 16 LPH articula un modelo equilibrado que respeta el papel representativo del presidente, reconoce el **derecho de impulso de una minoría cualificada** y ofrece una solución eficaz ante la eventual pasividad de aquel, sin necesidad de forzar el texto ni alterar su sentido.

En consecuencia, para el TS procede estimar el recurso de casación y, asumiendo la instancia, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia, que anuló los acuerdos adoptados por defecto en la convocatoria de la Junta.

> "La jurisprudencia legitima las convocatorias que efectúa el Administrador cuando lo hace por delegación o siguiendo las instrucciones del presidente"

El Código Civil de Cataluña

En Cataluña, a resultas de su regulación, no se pueden dar las dos posturas contrapuestas que se daban en la jurisprudencia estatal. Y ello por cuanto el artículo 553-21 de su Codigo Civil establece que es la presidencia la que convoca las juntas de propietarios y que, en caso de vacante, inactividad o negativa de la presidencia, puede convocar la junta **la vicepresidencia** o, en caso de vacante, inactividad o negativa de esta, **los propietarios** que representen el 25% de la finca o de las cuotas de participación.
Por tanto, la función subsidiaria en la convocatoria solo puede darse en caso de vacante, inactividad o negativa de la presidencia.

Las funciones de los Administradores de Fincas

Así pues, si un Administrador de Fincas recibe un requerimiento de convocatoria de junta por parte del 25% de propietarios o cuotas, deberá notificar a estos que, **primero, debe requerir al presidente** de la comunidad para que, en un plazo prudencial -por ejemplo, ocho días- convoque una junta con el orden del día propuesto por los convocantes, aunque sea su propio cese.

Si no lo hace el presidente, entonces el Administrador de Fincas puede ya iniciar los trámites administrativos ordinarios que lleva a cabo en cada ocasión que convoca una junta en esa comunidad de propietarios, advirtiendo a la comunidad que **los convocantes de la reunión son los promotores** que han reunido ese porcentaje y que el presidente ha sido requerido sin que haya cumplido con su obligación legal del artículo 16de la LPH

ESPECIAL



“Abriendo puertas”
ENAF 2025: CONOCIMIENTO, INNOVACIÓN Y NETWORKING ENTRE LAS HISTÓRICAS MURALLAS DE ÁVILA

Un nutrido grupo de profesionales de nuestro sector se dio cita en el XIX Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, cuya organización ha corrido a cargo del Colegio de Administradores de Fincas de Ávila con el patrocinio del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE). Bajo el lema “Abriendo puertas”, la cita se desarrolló el 30 y 31 de mayo y sumó más de 600 asistentes. A continuación, un vistazo de todo lo que allí aconteció.

ILIER NAVARRO
DIRECTORA COMUNICACIÓN CGCAFE

Inaugurado por **Manuel Olmedo**, secretario de Estado de Justicia, el ENAF 2025 de Ávila contó con numerosas ponencias en las que se analizaron y debatieron asuntos del máximo interés para el desarrollo profesional y social de nuestro sector, como la manera en que se pueden integrar tecnologías como la inteligencia artificial (IA) en la gestión de los despachos y los retos del mercado para los distintos actores y modelos de negocio. Algunas de ellas las desarrollaremos en los siguientes números de nuestra revista.



Manuel Olmedo

A finales de mayo, el 30 y 31, tuvimos la gran oportunidad de disfrutar del XIX Encuentro Nacional de Administradores de Fincas (ENAF) 2025 en Ávila. ¿Qué encontramos en esta maravillosa ciudad, que nos acogió

Manuel Olmedo destacó la obligatoriedad de los MASC como requisito para interponer una demanda porque hay conflictos que pueden resolverse sin necesidad de acudir a los tribunales



María Rosa Herraez y Pablo Abascal

en sus impresionantes murallas llenas de historia? Pues un **espacio abierto a nuestra profesión**, un punto común para vernos e intercambiar ideas, conocimientos, experiencias, buenas prácticas, consejos... y también un lugar inspirador para animar a todos los compañeros y compañeras a **seguir innovando**, siempre con la excelencia y la cercanía que ya son las señas de identidad de nuestro colectivo.

Gracias al gran trabajo desarrollado por el **Colegio de Administradores de Fincas de Ávila (CAF Ávila)**, los profesionales, junto a otros especialistas vinculados al sector inmobiliario o a industrias relacionadas, pudimos disfrutar de dos jornadas plagadas de debate constructivo y casos de éxito, novedades y transformaciones que marcarán la evolución del sector.

A primera hora de la mañana, la bienvenida corrió a cargo de del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), **Pablo Abascal**, que agradeció el trabajo titánico para materializar esta cita, y de la presidenta del CAF Ávila, **María Rosa Herráez**. El lugar elegido fue el Centro de Congresos y Exposiciones Lienzo Norte. También estuvieron presentes el delegado del Gobierno, Nicanor Sen, y el subdelegado del Gobierno en Ávila, Fernando Galeano. La presiden-

Las mejores cosas de la vida
No cuestan nada



Plan Remica **Hybrid** Coste Cero

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

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

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

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

Testimonios

91 396 03 03
remica.es

COSTE CERO GARANTIZADO

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

remica

La presidenta del CAF Ávila pidió a todos los presentes aprovechar este encuentro para “abrir muchas puertas al diálogo”

ta del CAF Ávila pidió a todos los presentes aprovechar este encuentro para **“abrir muchas puertas al diálogo”**. Tras ello, dio paso al homenaje in memoriam, un recuerdo “con respeto y gratitud y emoción” a los compañeros y compañeras que ya no están y que “dedicaron su vida a dignificar nuestro trabajo”.

La inauguración contó con la presencia de **Manuel Olmedo**, secretario de Estado de Justicia del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, que destacó los retos relacionados con la tecnología, la digitalización y las novedades normativas que afectan a la profesión. “A partir de 2025 se han sentado las bases fundamentalmente en el ámbito de la Justicia que permiten adoptar las nuevas tecnologías”, señaló.

Además del Real Decreto-ley 6/2023, que incluía reformas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, puso de relieve la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que cambia la organización de los órganos jurisdiccionales y dar paso a los nuevos tribunales de instancia. Asimismo, subrayó el **impacto de los Medios Adecuados de Solución de Conflictos (MASC)** como requisito para interponer demandas en el orden Civil. Para el responsable público, es un cambio de paradigma. “Hay muchos conflictos que pueden resolverse desde el diá-

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.

XI JORNADAS PAU BONET

13 y 14 noviembre 2025
Palma de Mallorca

Colegio de Administradores de Fincas Illes Balears

13 NOVIEMBRE 2025

16:15 h — **APERTURA**

16:30 h — **1ª PONENCIA**



POTENCIA TU LIDERAZGO EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

REMEDIOS EGEA

Formadora especializada en Habilidades Directivas y gestión de equipos

18:00 h — **PRESENTACION** Eléctrica Baleares

18:15h — **2ª PONENCIA**

PLATAFORMA DE SERVICIOS COMUNES CGCAFE

20:30 h — **CENA**

CASA ESMENT

14 NOVIEMBRE 2025

09:30 h — **3ª PONENCIA**



LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA DE LA VIVIENDA

MATILDE CUENA CASAS

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

11:00 h — **PRESENTACION** Orona

11.15 h — **COFFEE BREAK**

12:00 h — **4ª PONENCIA**



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CRISTINA MUÑOZ PÉREZ

Magistrada titular del Juzgado de Primera Instancia nº4 de Benidorm

13:00 h — **MESA DE DEBATE DE LA LEY**

PARTICIPANTES

- **CRISTINA MUÑOZ PÉREZ** - Magistrada titular del Juzgado de Primera Instancia nº4 de Benidorm y de la Audiencia Provincial .
- **PATRICIA BRIONES GÓMEZ** - Abogada y Secretaria Técnica del CAFMADRID
- **CARLES SALA I ROCA** - Director Institucional del Área Jurídica de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona.
- **ÁNGEL HERNÁNDEZ**.- Abogado y Presidente del CAF Salamanca

MODERADORA

- **ANABEL MIRÓ PANZANO**- Asesora Jurídica del Consell de Administradores de Fincas de Cataluña

14.00 h — **ALMUERZO**

CASA ESMENT

16.00 h — **5ª PONENCIA**

RACIONALIZACIÓN DE LOS HORARIOS DE CELEBRACIÓN DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

17.30 h — **PRESENTACION CONGRESO TARRAGONA 2026**

18.00 h — **6ª PONENCIA**



EL AIKIDO DE LA COMUNICACIÓN. VIENDO EN CADA DESAFÍO UNA GRAN OPORTUNIDAD.

DR. MARIO ALONSO PUIG

Cirujano, conferenciante y escritor.

19.30 h — **CLAUSURA**

INSCRIPCIÓN

110€ - Si te inscribes hasta el 30/09/2025

130€ - Si te inscribes a partir del 01/10/2025

INFORMACION E INSCRIPCIÓN EN WWW.CAFBAL.COM

www.cafbal.com Tel. 971.46.02.45 secretaria@cafbal.com

Eléctrica Baleares · GRUPOLAE · ESCRIBANO · TITANES · Orona



> “Sois unos profesionales poliédricos, multifacéticos, porque sabéis de muchas cosas, desde el tema legal hasta el arquitectónico, la gestión, el tema normativo y también el humano”

logo y sin necesidad de acudir a los tribunales”, explicó. Sobre los Administradores y Administradoras de Fincas Colegiados, puso en valor su perfil. “Sois unos profesionales poliédricos, multifacéticos, porque sabéis de muchas cosas, desde el tema legal hasta el arquitectónico, la gestión, el tema normativo y también el humano. **Estáis siempre en contacto con las personas.** Conocéis la profesión y conocéis bien los conflictos que pueden darse en el seno de una comunidad de propietarios y por ello estáis en una posición adecuada para proporcionar estos servicios de solución negociada de los conflictos como alternativa a acudir a los tribunales”. Asimismo, recordó reformas en la Ley de Propiedad Horizontal, que también se modificó con la Ley 1/2025 en lo relacionado con las viviendas destinadas a uso turístico, incluida **la posibilidad de que se pueda prohibir esa actividad** por acuerdo expreso. Y adelantó que se acometerán otras reformas para dar solución a cuestiones de la utilización de nuevas tecnologías, como juntas telemáticas o los libros electrónicos.



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

La IA no espera nadie, ¿cómo integrarla en la gestión de nuestras oficinas?

> "A partir de ahora, la IA no solo va a responder cosas, sino que va a tomar decisiones para optimizar mi despacho"

Durante el ENAF 2025 de Ávila, se presentaron en directo una serie de casos de uso que demostraron que la inteligencia artificial (IA) puede agilizar las gestiones de las administraciones de fincas.

Una de las sesiones de máxima actualidad y con gran impacto práctico fue la titulada "La IA no espera a nadie. Nueve puertas para conseguir atravesar tu 'muralla tecnológica'", de la mano de **Víctor Arenas, Martín Carlos Garcia y Manolo Sancho**, que intentaron despejar las principales dudas sobre la adopción de esta tecnología. "Lo importante es empezar el camino", destacó Víctor Arenas, que recordó cómo eran los despachos de los Administradores/as de Fincas hace 30 años y cómo se ha ido adaptando la profesión, a pesar de los miedos y la resistencia al cambio. Ahora, ocurre algo similar.

"La tecnología que viene con la IA es fácil, es invisible, a veces no la vemos", explicó Martín Carlos, que destacó la gran velocidad con la que se dan estos cambios y constató que casi todos estamos ya en este camino, aunque hay distintos niveles. Por ejemplo, los rezagados son los que **usan la IA sin saberlo**, un 16% aproximadamente. El 34% está en la mayoría tardía que la usa, pero no toman el control de la IA y desconfían; también está la mayoría temprana, el 13,5%, que ya han dado el paso de **pagar por estos servicios** y utilizan herramientas que van más allá de ChatGPT, por ejemplo, para adoptar decisiones estratégicas en sus negocios y cuentan con bases de conocimiento internas porque tal, como subrayaron, la **calidad de los datos** es vital. Por último, están los innovadores, el 2,5%, que han avanzado en **IA predictiva**, hiperpersonalizan las comunicaciones y han invertido en tecnología. "Para estar en estos grupos, tenemos que empezar a contratar a gente en nuestros equipos que maneje la tecnología y que aprenda sobre ella", detalló.

Prueba en directo

El uso práctico y en directo de distintas herramientas marcó la diferencia, con una sesión dinámica con ejemplos "tipo chuletón de Ávila: una vez que los pruebas, ya no paras", según palabras de los ponentes. Entre las pruebas, hubo una petición a **ChatGPT** para que redactara un acta en base a varios documentos: un modelo reciente, la carta de asistencia, la convocatoria y la transcripción, que se puede hacer con el móvil y subirla. Y la hizo **en tiempo real, en la misma sala**. Para mejorar el resultado, se puede cambiar el formato con herramientas de edición y solicitar una revisión final automatizada. Asimismo, se le puede pedir que añada una mención a una o varias leyes.

Otro ejemplo lo realizaron con **Claude**, un asistente de IA que permite integrar otras aplicaciones. Por ejemplo,



se pueden subir los archivos a Google Drive, integrándolo para que elabore un dashboard o **cuadro de mando con todos los emails** del último mes. La plataforma arrojaba indicadores y estadísticas, además de **consejos para optimizar la gestión** del correo. También se le puede pedir que programe un calendario anual en base a las juntas del año anterior o diseñe gráficos a partir de los resultados de un informe para que la comunidad de propietarios pueda comprenderlo con mayor facilidad.

"¿Os acordáis de la primera vez que usasteis un buscador, que no sabíais qué preguntarle?", preguntó Martín Carlos para destacar que, a medida que se utilizan las herramientas, se obtienen mejores resultados. "A partir de ahora, la IA no solo va a responder cosas, sino que va a **tomar decisiones para optimizar mi despacho**", sostuvo. Por ejemplo, para saber qué comunidades son más rentables o cómo gestionar las incidencias de forma más eficiente.

La integración de todas las herramientas o la conexión con la IA del correo electrónico o del programa de gestión puede facilitar la atención. Aseguraron que no hace falta un chat para atender las consultas y, para demostrarlo, hicieron una **prueba con voz en tiempo real** mediante una llamada telefónica compleja que el sistema podía atender y derivar a un responsable. "Las tareas fáciles seguramente las hará la IA. Y esa llamada que no hacemos porque no nos da la vida es un ejemplo perfecto para decir 'me viene muy bien tener un asistente'", explicó. También se pueden **obtener ideas para resolver un asunto** mediante un diálogo fluido con la IA.

La conclusión fue clara: **la IA no espera a nadie** y cuanto antes empecemos a utilizarla, a hacer pruebas y a experimentar para saber de qué manera puede ayudarnos en la gestión del despacho, antes podremos disfrutar del impacto positivo de su integración en el día a día de nuestro trabajo.

La integración de todas las herramientas o la conexión con la IA del correo electrónico o del programa de gestión puede facilitar la atención al cliente

Claves para sortear la “muralla” tecnológica

La integración de tecnología disruptiva en los despachos, como la inteligencia artificial, sigue siendo un reto para los Administradores/as de Fincas. Para abordar esta y otras innovaciones, es necesario dar los siguientes pasos:

- **Define el problema antes que la solución.** Hay que plantearse qué queremos resolver en el despacho, es decir, plantear un objetivo. La IA no es un fin en sí mismo, sino un medio para conseguir algo.

- **Empieza por pequeños proyectos.** Hay cosas que se pueden solucionar con una simple automatización que no exige el uso de la IA, aunque puede ayudar. Hay que priorizar proyectos piloto que se puedan solucionar de forma rápida y sencilla, aunque tengan poco impacto.

- **Limpia y centraliza tus datos.** Los datos de los despachos son clave para obtener los mejores resultados de la IA. Hay que depurar y estructurar la información antes de implantar una solución tecnológica.

- **Organiza procesos.** Es un paso previo fundamental porque la IA amplifica lo que ya tienes: si hay caos, incrementará el caos. Para automatizar, hay que organizar los procesos, los empleados y los clientes.

- **Formar al equipo.** Tendrás que sortear las barreras del miedo y de la resistencia al cambio con un proyecto sólido. Los empleados deben saber que tendrán apoyo profesional y empresarial en esta transformación.

- **Comparte resultados y celebra los avances.** Los logros hay que comunicarlos, para mejorar la motivación y el compromiso con cada victoria o hito en la implantación de la tecnología. Así, entenderán mejor el proceso.

- **Selecciona herramientas compatibles y sectoriales.** Lo mejor es utilizar herramientas específicas para el sector, adaptadas a la actividad de una administración de fincas y que se integren fácilmente con el software de administración.

- **Pon las personas en el centro.** La IA mejorará lo operativo y administrativo, pero el trato personal debe ser excelente, de la más alta calidad. Una buena combinación será una ventaja competitiva.

- **Define tu estrategia.** Deberás comprender qué piden los clientes; cuál es tu capacidad interna. con objetivos de eficiencia operativa y, finalmente, identificar tu diferenciación competitiva real con los competidores.

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

De local a vivienda: ¿qué dicen los tribunales?

La falta de oferta de inmuebles para uso residencial es una de las principales preocupaciones de la ciudadanía. La problemática legal para transformar un local en una vivienda también se analizó en el ENAF de Ávila.



La magistrada **Cristina Muñoz Pérez** abordó la "Modificación del uso de inmuebles en el ámbito de la propiedad horizontal: de locales a vivienda", una práctica directamente conectada con la escasez de inmuebles para uso residencial y que, tal como aclaró, no está regulada en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y conlleva la realización de obras de distinto tipo. Las que afectan a elementos privativos no requieren de autorización siempre y cuando no afecten a la seguridad, la estructura, la configuración ni perjudiquen los derechos de terceros, según el artículo 7. De ahí que **los tribunales tengan que analizar en detalle cada caso**. Pero, tal como advirtió, la jurisprudencia da señales y pistas de lo que se puede hacer o no.

"El criterio de la Sala Primera del Supremo es claro: no es necesaria la autorización de la junta de propietarios porque entra en las facultades del derecho de la propiedad, pero hay excepciones"

Por ejemplo, sobre las obras de carácter urgente, recordó una sentencia de 2016 del Tribunal Supremo (TS) en la que un propietario comunica a la comunidad que tiene que **arreglar un elemento que se está cayendo**. Como no lo hacen, encarga la obra a una empresa privada y le pide a la comunidad que le pague la factura. El Alto Tribunal dio la razón al vecino, que cumplió con su obligación y lo comunicó de forma oportuna. Aunque no se sometió a la junta de propietarios, tenían que devolver el importe.

Pero ¿qué se puede hacer, según la jurisprudencia? La conexión al servicio de calefacción de gas natural por el propietario de un local. Ampliar la puerta de acceso a su garaje, si **no se daña la estructura del edificio**, se puede concretar con una mera comunicación informativa. Lo mismo ocurre con la retirada de hormigón en suelo privativo, la obra de perforación de techo para ampliar la altura e instalar tuberías o para evacuar humos por patio comunitario, aunque esto dependerá de cómo se materialice la salida de humos. Las obras en el baño que modifican la ubicación de los elementos sanitarios, también.

En el caso de unión de dos viviendas, siendo una obra interior sin modificar estética ni causar perjuicio, se necesita autorización de tres quintas partes. Y respecto de los **quorums para aprobar obras no imperativas**, recordó que, si afectan a un elemento común, se debe aprobar por mayoría de tres quintos, pero advirtió que cuando las obras afectan a elementos comunes, no siempre hay unanimidad: existen criterios variados y fundamentados a nivel jurídico.



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



Criterio y excepciones

Sobre los locales en los bajos del edificio, recordó que el hecho de decidir destinar la planta a este fin conlleva la obligación de permitir esa actividad económica, incluido **colgar carteles o que se puedan abrir huecos**. Y ya centrada en el cambio de uso de local a vivienda, la magistrada recordó que los trámites administrativos, sean cuales sean, no afectan al ámbito civil y que el criterio de la Sala Primera del Supremo es claro: **no es necesaria la autorización de la junta de propietarios** porque entra en las facultades del derecho de la propiedad. Sin embargo, hay dos excepciones. Si los estatutos **prohíben la modificación de uso**, se requerirá una autorización por unanimidad; y si en ese cambio se afecta a elementos comunes, se requerirá la autorización de tres quintos. Por otra parte, aclaró que la descripción del inmueble como local no se puede equiparar a una prohibición en los estatutos y que en las comunidades donde se permite la **segregación de los pisos**, esta supone una autorización expresa a cambiar el uso.

¿Dónde está el principal foco de conflicto?

En las **consecuencias** del cambio de uso. Y es que desde el momento en que el local termina la obra, cuenta con todos los derechos que tienen las viviendas, según el Tribunal Supremo. Es decir, podrá hacer **uso de la piscina** y de otras zonas comunes sin necesidad de que se tramite nada más, ni siquiera la actualización de cuotas. ¿Y si la modificación de cuotas se acuerda por unanimidad? Esto puede derivar en un procedimiento judicial ordinario que se prolongue durante años, ya que requiere que se demande a todos los propietarios. Es importante que una vez haya sentencia, se debe inscribir en el Registro de la Propiedad.

Aclaraciones sobre los MASC

Por último, la magistrada Cristina Muñoz también abordó la novedad de los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC). Explicó que son un requisito de procedibilidad, exigibles para poder interponer prácticamente todas las demandas sobre propiedad horizontal, **incluidos los procedimientos monitorios**. “Hay que hacerlo porque puede tener consecuencias en las costas, aunque se gane la demanda”. Se debe realizar previamente y no es subsanable, destacó.

Si el demandado no contesta, la Ley dice que, si se cumplen 30 días sin respuesta, se da por **cumplido el requisito de procedibilidad**. Si contesta, pero alarga la negociación para contar con más tiempo, a los tres meses se da por cumplido el requisito y se puede demandar.

Sobre las modalidades, recordó que está la conciliación ante el Letrado de la Administración de Justicia (LAJ), una mediación, o un tercero experto en propiedad horizontal que puede emitir un dictamen –en este sentido, considera que los Administradores/as de Fincas Colegiados/as pueden desempeñar un rol clave- y la negociación privada. En este último caso, puede hacerse por burofax, pero destacó que no sirve un requerimiento extrajudicial. Será indispensable **indicar de manera expresa que se busca una solución negociada** antes de ir al juzgado y resolverlo amistosamente evitando las costas. ¿Es necesario lograr que lo reciba la parte demandada? Las juntas de unificación de criterio de los jueces dicen que se considera cumplido con dos intentos negativos.

¿Y qué ocurre si el moroso llega a un acuerdo, paga una pequeña parte de la deuda y deja de pagar? La **validez del MASC** permite presentar la demanda hasta un año después.

Novedades del CGCAFE: “Estamos viviendo un cambio de época”

La Junta del Consejo detalla algunos de los principales proyectos al servicio de los colegiados: formación, plataforma tecnológica de servicios, recuperación de mora y certificados digitales.

Ávila fue el escenario ideal para compartir con todos los Administradores y Administradoras de Fincas Colegiados las iniciativas que está impulsando el Consejo General de Colegios de Administración de Fincas (CGCAFE). Bajo el título “**Actualización en novedades y proyectos de interés para los colegiados**”, los encargados de explicar estos asuntos fueron el presidente del Consejo, Pablo Abascal; el secretario, Fabián Huguet; y el secretario general, Carlos Domínguez.

“Lo que estamos viviendo es un cambio de época que exige reformular el rol de los Administradores y Administradoras de Fincas, el de los colegios y también el del CGCAFE, que debe **coordinar y apoyar con herramientas necesarias**”, explicó Pablo Abascal. En este sentido, señaló que nuestra profesión debe estar en el centro del proceso de rehabilitación y desempeñar un rol clave para ser el vínculo entre la ciudadanía y la Administración Pública, siendo fundamental que contemos con un marco legal y de ayudas estable. Por ello, pidió a los asistentes que compartan con los compañeros que no pudieron asistir al ENAF 2025 las iniciativas que se dieron a conocer en este entorno.

Por su parte, Fabián Huguet puso el foco en la **formación**, un pilar para la profesión en diversas áreas. “Es una de las patas más importantes del Consejo”, advirtió, sobre todo de cara a los colegios de menor tamaño. En esto, contó con el apoyo de **Irene Gil**, presidenta del Gabinete de Estudios, que destacó que se puede plantear una oferta formativa a los colegios con una pequeña bonificación. Se trata de 35 cursos que cuentan con el respaldo de 14 ponentes. En cuanto a las temáticas, destacó la formación en inteligencia artificial (IA), ciberseguridad o el fenómeno del blocking, formaciones específicas para las juntas de gobierno y también en otras áreas, como protocolo. Y puso en valor la jornada que se celebró de la mano del magistrado Vicente Magro sobre la Ley 1/2025, con especial foco en los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC).

Servicios tecnológicos

También se abordó la continuidad del proyecto **CAFportal**, una iniciativa que busca aprovechar economías de escala y sinergias para contar con un sistema centralizado de servicios. ¿Cómo se ha articulado? A través de una sociedad limitada unipersonal (SLU) creada en

El Consejo ofrece una serie de herramientas pensadas para apoyar la ineludible digitalización de nuestra profesión: son muchos retos, pero también hay una multitud de oportunidades abiertas



noviembre de 2020, con un Consejo de Administración integrado por miembros de las juntas de gobierno de los colegios territoriales, con el fin de desarrollar una plataforma de servicios comunes que ofrezca una respuesta común a problemas comunes.

¿Qué se persigue con todo ello? Obtener **mejores precios** para distintos servicios, sin renunciar a la calidad y teniendo en todo momento el control de los datos y de la información que se intercambia con la plataforma. Los desarrollos que se están impulsando también ponen a disposición una **cartera de servicios** que genere vías de financiación para los colegios territoriales, integrando el censo colegial de manera simplificada y automatizada.

CAFportal incluye una solución para realizar **notificaciones** postales y digitales, directamente con el ensobrado; también para la **prevención de riesgos laborales** en las comunidades de propietarios; disponer de una aplicación de **votaciones digitales** en las comunidades, con un sistema privado de **videoconferencia**, y con la posibilidad, por ejemplo, de programar la **apertura remota de puertas** de determinadas instalaciones comunitarias. Además, se podrá contratar seguros con la recepción de **tres ofertas de pólizas**. La idea es contar con una plataforma sólida a la que se puedan añadir más servicios en el futuro.

Recuperación de mora y CAFirma

Asimismo, intervino **José María Mata Priego, de Experian**, empresa tecnológica que cuenta con un buró de crédito específico de propietarios para gestionar y recuperar las deudas en las comunidades, de manera que se ponga **fin a "la impunidad del deu-**





dor”. ¿Cómo se puede lograr? Visibilizando la mora a las entidades de crédito para impedir el acceso a financiación del deudor: de esta manera, se provoca un efecto recobro.

Detalló el funcionamiento en varios pasos: el Administrador o Administradora de Fincas publica la deuda y Experian comunica el **requerimiento previo de pago** al propietario deudor. Si no se pone al corriente, a los 30 días se publicarán sus datos en el Buró. Al finalizar el plazo, se le envía una **carta de inclusión**. La primera carta es válida para cumplir con el requisito de los MASC para demandar, según Experian, que comentó que la banca y otras entidades financieras valoran la entrada de **información de morosidad de las comunidades** de propietarios. José María Mata aseguró que cerca de un tercio de las deudas se recuperan y que hay más de 500 administradores que la han integrado.



Sobre **CAFirma, Angel Garcia** destacó que es la plataforma oficial para emisión de certificados digitales para las comunidades de propietarios y administradores de fincas. También puso de relieve la **video identificación para que un operador pueda emitir el certificado digital**, que identifica a las personas de forma remota mediante el teléfono móvil y con seguridad y flexibilidad, ahorrando en desplazamientos.

¿Cómo opera? En primer lugar, se recibe un email para iniciar el proceso de identificación, se escanea un código QR y se inserta un código PIN por SMS. Después, se ofrece una serie de indicaciones para capturar el DNI y los rasgos faciales, **moviendo la cara de un lado a otro**, y se procede a verificar con el sistema de la Policía Nacional para tener la certeza de que la identificación es correcta. Por último, detalló el **catálogo de certificados** de representación ante las Administraciones Públicas, de comunidad de bienes, de sociedades civiles y de colegiación.

Todos estos proyectos apuntan a que la profesión siga avanzando hacia una **digitalización ineludible**, llena de retos, pero también plagada de oportunidades para la mejora, la eficiencia y la prestación de servicios más eficaces y adaptados a los clientes. El CGCAFE acompañará a los colegiados en todos y cada uno de estos desafíos

Cena, celebración y networking al estilo abulense

La intensa jornada se cerró con un evento del más alto nivel, la Cena del Encuentro, donde los Administradores y Administradoras de Fincas Colegiados/as pudimos disfrutar de parte de la gastronomía local y de un **momento abierto al *networking*, a crear y reforzar lazos** y a disfrutar en un entorno distendido. Fue una gran velada, con buena música llena de momentos agradables y divertidos que llevaremos en la memoria. Todo salió a pedir de boca.











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

Modelos de negocio distintos: ¿cabemos todos en el mercado?

En el sector de la Administración de Fincas existen distintas fórmulas para llegar al cliente objetivo: desde despachos más pequeños o unipersonales, pasando por empresas de tamaño medio y grandes actores. De ello se habló en la ponencia titulada "¿Cabemos todos en el mercado?"



La charla corrió a cargo de **Angel Hernández Román**, presidente del CAF Salamanca, que contó con las intervenciones de **Francisco Javier Barrionuevo**, representante de los despachos medianos; **Carlos Felipe Cabeza**, presidente y CEO de Mediterráneo; **Joan María Feliu**, administrador adquirido por el grupo Housfy; y **Antonio Baldellou García**, CEO de INMHO. Esta mesa contó con la moderación de **Manolo Sancho Vendrell**.

Algunas cuestiones que se plantearon fueron si se cumplirá el dicho de que **el pez grande se comerá al pequeño** y qué papel jugará la IA, sobre todo con la duda sobre si será el "meteorito que causó la extinción de los dinosaurios" dentro del sector. El encuentro resultó enriquecedor porque se contrapusieron visiones distintas y complementarias.

Una de las conclusiones fue que no solo caben todos los modelos de negocios, sino que **se necesita la diversidad en un sector tan amplio**, con distintos tipos de profesionales y de estrategias para llegar al mercado que, sin embargo, comparten un objetivo común: dignificar nuestra actividad profesional y mejorar la fidelización de los clientes con un servicio eficiente y de calidad. Esta gama de modelos genera riqueza, señalaron, por lo que lo realmente importante es compartir unos principios comunes y llegar a la meta a través de distintos caminos. ¿El reto? **Incorporar una visión empresarial** que impulse el crecimiento, pero sin perder la esencia de los valores que marcan nuestra actividad profesional.







Realidad cambiante

Un paso imprescindible consiste en aceptar que la realidad es cambiante para entender que hay espacio para todos, pero **la adaptación a esta evolución constante resulta indispensable**, subrayaron los ponentes. Como no hay una única fórmula, la clave está en no perder de vista a nuestros clientes, los propietarios. Tampoco a las personas que integran nuestros equipos, ya que el talento interno también es una vía para marcar la diferencia e incrementar el valor.

¿Qué ocurre con la irrupción de los **grandes operadores?** Algunos consideraron que no serán un problema, ya que de momento tienen una cuota de mercado muy reducida. En cuanto a la **concentración**, recordaron casos como el de Francia, donde tres de cada cuatro administradores de fincas siguen siendo medianos o pequeños. El verdadero problema, señalaron, es que se queden **rezagados frente a la IA**, la automatización o la gestión del talento.



Honorarios

Otro asunto de máxima relevancia fue el de los **honorarios**. En este aspecto, insistieron en la necesidad de un cambio de mentalidad y en la apuesta por la formación para optimizar su presencia en el mercado, seguir mejorando y dar valor a la profesión, de modo que **la calidad de los servicios se refleje en los precios**. Se destacó que en España los honorarios son de los más bajos de Europa y dejan poco margen empresarial. La media está en torno a 5 euros por propietario y mes, teniendo en cuenta que el 80% de las fincas en nuestro país cuentan con menos de 20 propietarios. Pero en los edificios grandes los honorarios bajan aún más, destacaron.

El debate fue del máximo interés. Aunque se reconoció que, en los inicios, en muchos casos los precios tienen que ser más bajos para captar clientes, a medida que se crece será necesario subir los precios para **contar con negocios sostenibles**. En definitiva, se deben poner en valor los honorarios por la capacidad del **equipo** y por los **servicios** que aportan valor al cliente, ya que en muchos casos las tarifas no reflejan todo lo que se hace por las comunidades de propietarios. Por otra parte, se subrayó la idea de que no hay islas y que es el mercado el que establece las reglas que condicionan la tarifa, pero reducir los precios al mínimo no es viable desde el punto de vista financiero y de los márgenes y puede poner en riesgo la supervivencia de los negocios.

Por último, se puso el acento en la **profesionalización** y en la escasez de talento por el recambio generacional, un reto más que se suma a los que deben asumir todos los modelos de negocio dentro del sector.

Un sueño cumplido: ¡Gracias, Ávila!

Lo pudimos comprobar, pero la presidenta del **CAF Ávila, María Rosa Herráez**, lo confirmó: **"Lo hemos dado todo, con corazón, con ilusión".** También agradeció a su equipo por todo su trabajo, con una mención especial a **Manolo Sancho**, así como a los ponentes, a los participantes y al presidente del Consejo de Castilla y León, **Ángel Hernández**. La idea fue siempre plantear un programa original con temas de actualidad e insistió en que "las puertas se abren aquí, pero bajo ningún concepto que se deben cerrar", en alusión al lema. En este sentido, dio un mensaje de motivación, que nunca hay que tirar la toalla y que el trabajo se saca adelante con ilusión y empeño. Para la presidenta, **el ENAF 2025 de Ávila ha sido un sueño cumplido.**

Tras la comida de despedida, algunos tuvieron que regresar rápidamente a casa, mientras que otros, ante la dificultad de decir adiós a **dos días inolvidables** en Ávila, estiraron las últimas horas de "tardeo" antes de despedirse. El ENAF 2025 nos dejó un buen sabor de boca, recuerdos y aprendizajes, momentos de camaradería y nuevos contactos, con lazos profesionales sólidos. **Muchas gracias al colegio abulense** por hacer realidad un evento que quedará en nuestra memoria. ¡Hasta siempre, Ávila!



CNAF2026: preparados para abrazar el futuro en Tarragona

El broche final, en la clausura, corrió a cargo de **Fabián Huguet**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona, que agradeció el elevadísimo nivel del ENAF2025 y el reto que supondrá superar el listón. Y aprovechó para presentar el **Congreso Nacional de 2026 en Tarragona**, que hará un guiño histórico y un repaso a la evolución que ha experimentado nuestra profesión en las últimas décadas desde el primer Congreso de 1996. "Hace 30 años justo el próximo año hicimos el Congreso Nacional con el lema 'El futuro'. Y el lema de Tarragona será **'El futuro en nuestras manos'**", subrayó. El escenario será el Convention Center de PortAventura y las fechas serán del 28 al 30 de mayo.



Asimismo, destacó que el logo fusiona la identidad de la ciudad y de los administradores, que son los castellers. "Representa unión, que **todos juntos podemos conseguir cualquier cosa** que queramos, también esfuerzo, compañerismo, compenetración y estructuras sólidas", que son características de la profesión. "¡**Os esperamos a todos en Tarragona con mucha ilusión y muchas ganas**!", señaló, rodeado de su equipo.



¿Sanción por exponer los datos personales de un propietario en el portal? Lecciones de la vulneración del deber de confidencialidad

La protección de datos en comunidades de propietarios implica numerosos desafíos y posibles riesgos legales. Así quedó de manifiesto en una reciente resolución de la AEPD sobre la práctica en una comunidad de exponer información personal de los propietarios morosos en una vitrina del portal. Analizamos las consecuencias derivadas del incumplimiento y ofrecemos algunas recomendaciones prácticas para evitar sanciones.

JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE
Abogado y economista, director jurídico de EstAire Abogados



La reciente resolución, de mayo de 2025, sancionadora dictada por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), con expediente n.ºEXP202406389, contra una comunidad de propietarios por exponer datos personales en una vitrina del portal ejemplifica claramente los **riesgos jurídicos a los que se enfrentan las Comunidades de Propietarios** y, por extensión, los Administradores/as de Fincas, cuando incumplen las obligaciones del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

La actuación sancionada consistió en mantener expuesta públicamente el acta de una junta, dentro de una vitrina cerrada con llave situada en el vestíbulo del edificio, accesible visualmente a cualquier persona que entrase al inmueble durante un largo periodo. Dicha acta detallaba los **nombres de al menos doce propietarios con deudas pendientes**. Esta exposición prolongada fue debidamente acreditada por el reclamante ante la AEPD mediante pruebas documentales y fotografías.

En el presente caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 y 4.2 del RGPD, consta la realización de un tratamiento de datos personales, toda vez que la comunidad de propietarios realiza, entre otros tratamientos la recogida y conservación de datos personales de personas físicas como son el nombre, dirección postal y situación económica (deudas). La comunidad realiza esta actividad en su **condición de responsable del tratamiento,** dado que es quien determina los fines y medios de tal actividad en virtud del artículo 4.7 del RGPD.

El deber de confidencialidad y su implicación en el ámbito vecinal

El artículo 5.1.f) del RGPD establece que los datos perso-

> "Esta exposición de datos en el tablón de anuncios fue desproporcionada, ya que no era imprescindible identificar personalmente a los deudores; bastaba con indicar, por ejemplo, la vivienda y durante un breve periodo legal: tres días, no semanas ni meses"

> "La comunidad debe emplear medios que garanticen la confidencialidad: burofax, carta certificada, correo electrónico con acuse de recibo o comunicación presencial documentada. Tras varios intentos fehacientes, podrá recurrir excepcionalmente al tablón"

nales deben ser tratados con medidas que garanticen su seguridad, **evitando accesos o tratamientos no autorizados**. En este caso, la publicación visible de datos personales asociados a deudas comunitarias constituyó una clara infracción. Esta exposición resultó desproporcionada, ya que no era imprescindible identificar personalmente a los deudores; bastaba con indicar, por ejemplo, la **vivienda** y durante un breve periodo legal (**tres días**, no semanas ni meses).

El principio de confidencialidad reseñado exige, por tanto, la protección de los datos personales contra accesos, usos y divulgaciones no autorizados y ello por cuanto el Considerando 39 del referido RGPD señala: "[...]Los datos personales deben tratarse de un modo que garantice **una seguridad y confidencialidad adecuadas** de los datos personales, inclusive para impedir el acceso o uso no autorizados de dichos datos y del equipo utilizado en el tratamiento". Aplicado al caso, esto implicaba que la comunidad debía asegurar medidas que evitasen **accesos públicos prolongados** a datos personales sensibles como es figurar como moroso de forma pública.

Requisitos de legalidad en la notificación de actas

El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) señala que las actas deben constar en un **libro diligenciado** y comunicarse directamente a los propietarios. Solo si es imposible notificar en el domicilio designado, el artículo 9.h) dispone literalmente que:

"Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, [...], el domicilio en España a efectos de **citaciones** y **notificaciones** de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, [...].

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con ***diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación***, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el ***plazo de tres días naturales***."

Sin embargo, **esta opción debe ser excepcional**, justificada mediante una diligencia firmada por el secretario con el visto bueno del presidente, indicando claramente la causa y limitándose estrictamente a los casos que no se haya podido notificar de forma confidencial, durante un periodo limitado de tiempo.

Por tanto, en cuanto al tratamiento de datos relativos a deudas, el RGPD exige aplicar el **principio de minimización de datos** (art. 5.1.c), es decir, utilizar únicamente los datos estrictamente necesarios para el fin perseguido. En este contexto, para informar de una deuda a un propietario moroso, la comunidad debe emplear medios que garanticen la confidencialidad: envío de burofax, carta certificada, correo electrónico con acuse de recibo o comunicación presencial documentada. Solo si tras varios intentos fehacientes no se consigue notificar, **podrá recurrirse excepcionalmente al tablón de anuncios**, omitiendo los nombres e indicando solo el número de piso, con un documento visible durante un máximo de tres días y que incluya la diligencia donde se justifique esta medida, conforme a lo previsto en el citado artículo 9.h) LPH.

Esta práctica ha sido reiteradamente validada por la jurisprudencia -Sentencia de la Audiencia Nacional de

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

9-I-2023, rec. 433/2020, Sentencia de Audiencia Provincial de Murcia (Secc. 1.ª) de 19-II-2015 (La Alberca) y Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª (Civil) 2-X-2024 (ponente: R. Sarazá)-, siempre y cuando **se justifique adecuadamente que la notificación por medios ordinarios ha sido infructuosa**.

La AEPD ha señalado en otros procedimientos similares (**expediente 202209847**) que los tablones de anuncios pueden ser válidos, pero nunca para la exposición de datos personales identificativos ni de forma indefinida. Por tanto, insistimos que la temporalidad y la omisión de datos identificativos (mencionando solo el piso) son requisitos fundamentales para que esta medida cumpla con el **principio de proporcionalidad** del RGPD.

El Administrador/a de fincas

En esta labor, la figura del Administrador/a de Fincas resulta esencial. Aunque la sanción fue impuesta formalmente a la comunidad de propietarios como responsable directo del tratamiento de datos personales, no debe pasarse por alto la posible responsabilidad indirecta del profesional encargado de su gestión. El Administrador/a de Fincas asume no solo una obligación legal, sino también un deber ético de **asesorar y garantizar que la comunidad actúe conforme a la ley**, especialmente en materias sensibles como la protección de datos y, en particular, en la gestión de situaciones de morosidad. De hecho, resulta razonable pensar que, de haber contado la comunidad con un profesional colegiado, tanto la infracción como la sanción impuesta por la AEPD podrían haberse evitado.

La AEPD impuso una sanción y exigió la retirada inmediata del acta, así como la implantación de medidas preventivas para evitar futuras vulneraciones. **La sanción impuesta ascendió a 1.000 euros**, una cuantía notablemente inferior al máximo contemplado por el RGPD, que puede alcanzar los 20 millones de euros o hasta el 4% del volumen anual de negocio en caso de empresas.

Conclusión

La resolución de la AEPD pone en relieve una realidad jurídica que a menudo pasa desapercibida en la gestión cotidiana de las Comunidades de Propietarios: cumplir con el RGPD no es una mera formalidad administrativa, sino una **obligación legal rigurosa**. Los Administradores/as de Fincas deben asumir un papel activo y vigilante, asegurando que las Comunidades cumplan estrictamente las obligaciones legales en materia de protección de datos, para evitar sanciones y proteger los derechos fundamentales de los propietarios.

"Resulta razonable pensar que, de haber contado la comunidad con un profesional colegiado, tanto la infracción como la sanción impuesta por la AEPD podrían haberse evitado"

Consejos prácticos

Este caso proporciona lecciones esenciales para la administración de comunidades:

1. Evitar siempre la **exposición pública** innecesaria de datos personales.
2. Elaborar y aplicar **protocolos específicos** de privacidad y confidencialidad.
3. La junta de gobierno debe estar formada o recurrir a **asesoramiento jurídico** especializado en protección de datos.
4. Revisar minuciosamente cualquier documento que se exponga públicamente o se remita a terceros, asegurándose siempre de que la medida sea **proporcionada y limitada** temporalmente.

Cambio de empresa en la comunidad de propietarios, ¿hay que subrogar al personal? Lo que todo administrador debe saber

Una de las consultas más frecuentes que recibimos los laboralistas de los administradores y administradoras de fincas es cuando hay un cambio de empresa de limpieza o de conserjería: ¿se debe mantener al personal anterior? La respuesta es clave para evitar reclamaciones laborales y conflictos. A continuación, lo que deben tener en cuenta en las administraciones de fincas para gestionar estos cambios con legalidad, seguridad y previsión.

AIDA MARTÍNEZ
Abogada experta en derecho laboral, miembro de ASNALA

> "Hablamos de subrogación de personal cuando nos referimos a la situación en la que una empresa que entra a prestar un servicio asume a los trabajadores que ya venían desempeñándolo, manteniendo sus condiciones laborales"

Pero ¿qué es la subrogación? Cuando hablamos de **subrogación de personal** nos referimos a la situación en la que una empresa que entra a prestar un servicio asume a los trabajadores que ya venían desempeñándolo, manteniendo sus condiciones laborales: salario, jornada, antigüedad, categoría profesional, tipo de contrato, etc. No se trata de una nueva contratación, sino de una **continuación de la relación laboral** con un nuevo empleador, lo que garantiza al trabajador la estabilidad y continuidad en su puesto.

Ahora bien, la subrogación **no es automática ni obligatoria** en todos los casos. Dependerá fundamentalmente de tres factores:

- El **tipo de servicio prestado**, ya que hay sectores donde este mecanismo es más habitual (limpieza, seguridad, jardinería, conserjería...).
- Lo que establezca el **convenio colectivo** aplicable a la actividad. Muchos de estos convenios regulan expresamente cuándo debe subrogarse el personal y en qué condiciones.
- La existencia o no de una **transmisión de medios materiales o humanos** entre la empresa saliente y la entrante. Es decir, si se considera que se ha producido una sucesión de empresa en el sentido legal del término.

En el día a día, este concepto suele generar confusión. Muchos administradores creen, por ejemplo, que al cambiar de empresa pueden **elegir libremente** si se mantienen o no los trabajadores anteriores. Pero esto no es siempre posible ni legal. Si se dan las condiciones



previstas en el convenio o en la legislación laboral, la subrogación es obligatoria.

De ahí la importancia de **analizar cada caso con detalle** antes de proceder al cambio. Un error en este punto puede derivar en reclamaciones judiciales por despido, conflictos con la empresa saliente o incluso responsabilidades para la propia comunidad.

¿Qué dice la ley?

La legislación laboral española regula la subrogación de personal en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, bajo el nombre de **"sucesión de empresa"**. Este precepto establece que, cuando se produce una transmisión de una **unidad productiva autónoma**, el nuevo empresario queda obligado a mantener los contratos de trabajo del personal que ya prestaba servicios.

"Hay convenios que obligan a la nueva empresa a subrogar al personal anterior si se cumplen ciertos requisitos, como que lleven un mínimo de meses trabajando en el mismo centro. Otros, en cambio, no dicen nada y no imponen esa obligación"

Pero ¿qué significa esto exactamente? Una **unidad productiva autónoma** es un conjunto organizado de medios materiales y/o humanos que permite desarrollar una actividad económica por sí misma. Si la empresa que entra a prestar el servicio **aprovecha ese conjunto —por ejemplo, el equipo humano y las herramientas— y continúa la misma actividad**, existe una **obligación legal de subrogar** a los trabajadores. Ahora bien, en muchos servicios contratados por comunidades de propietarios (limpieza, jardinería, vigilancia, conserjería...), no suele haber **transmisión de bienes materiales, maquinaria o locales**. Lo que se mantiene es el **servicio en sí**, y a veces el personal.

En estos casos, **la clave no está solo en la ley general, sino en lo que establezca el convenio colectivo aplicable** al sector.

Si h**ay transmisión de unidad productiva** en sentido estricto, se aplica el artículo 44 del Estatuto y hay subrogación legal.

Pero si **no hay transmisión de medios materiales**, **puede existir igualmente obligación de subrogar si lo impone el convenio colectivo**.

Por tanto, **hay dos vías por las que puede surgir la obligación de subrogar**:

- **Por aplicación del Estatuto de los Trabajadores:** cuando hay sucesión de empresa en sentido legal (unidad productiva autónoma).



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

> “En definitiva, no basta con preguntar si hay que subrogar o no: hay que analizar qué tipo de servicio es, qué elementos se transmiten, si los hay, y qué dice el convenio colectivo aplicable”

- **Por imposición del convenio colectivo**: incluso sin transmisión de medios, si el convenio lo regula expresamente.

En definitiva, no basta con preguntar si hay que subrogar o no: **hay que analizar qué tipo de servicio es, qué elementos se transmiten, si los hay, y qué dice el convenio colectivo aplicable**.

¿Qué dice el convenio colectivo?

Este es un punto absolutamente clave. Hay convenios que **obligan a la nueva empresa a subrogar al personal** anterior si se cumplen ciertos requisitos, como que lleven un mínimo de meses trabajando en el mismo centro. Otros, en cambio, no dicen nada y no imponen esa obligación. Desde mi experiencia, muchos de los conflictos que acaban en los tribunales laborales se podrían evitar con una l**ectura cuidadosa del convenio aplicable** y una buena planificación por parte del administrador de la comunidad.

Por tanto, los pasos siempre deben ser:

- Identificar el convenio colectivo aplicable al servicio en cuestión (limpieza, vigilancia, conserjería...).
- Leer detenidamente **si regula la subrogación** de personal en caso de cambio de empresa.
- Comprobar si los trabajadores cumplen con los requisitos para que se les aplique esa protección.



¿Y si la comunidad tenía contratado directamente al trabajador?

Hay comunidades que han contratado directamente a un portero, jardinero o conserje, sin empresa intermediaria. En ese caso, si más adelante se decide externalizar el servicio y contratar a una empresa, **el trabajador no se subroga automáticamente**. La comunidad debe decidir:

- O bien **extinguir la relación laboral**, asumiendo el coste del despido,
- O bien **pactar con la nueva empresa que lo contrate**, si ambas partes están de acuerdo.

Esta última opción no es obligatoria, pero puede ser útil si se quiere mantener al trabajador.

¿Qué debe hacer el administrador para evitar problemas?

Desde un punto de vista práctico, esto es lo que recomiendo a los administradores con los que trabajo:

- **Revisar el contrato con la empresa saliente.** A veces contiene cláusulas sobre subrogación que vinculan a la comunidad o a la nueva empresa.
- **Consultar el convenio colectivo.** Es el documento



clave para saber si hay obligación de subrogación y en qué condiciones.

- **Informar correctamente a la nueva empresa.** No se trata solo de cambiar un proveedor. Hay que trasladar si existe o no obligación legal de asumir a trabajadores anteriores.

- **Solicitar a la empresa saliente la documentación del personal.** Esto incluye antigüedad, categoría, jornada, salario, tipo de contrato, etc. La entrega de esta información es esencial si hay que subrogar.

- **Dejar constancia de todo por escrito.** Cualquier comunicación con la empresa saliente, entrante o con los trabajadores debe hacerse por escrito para proteger a la comunidad.

¿Qué pasa si no se subroga cuando se debe?

Si el convenio obliga a subrogar y la nueva empresa no lo hace, los trabajadores pueden presentar una demanda por despido. En esos casos, los tribunales pueden:

- Ordenar la **readmisión del trabajador** o el pago de una indemnización por despido improcedente o nulo,

- Y en determinados supuestos, declarar la **responsabilidad solidaria** entre la empresa saliente, la entrante e incluso la comunidad.

Esta última posibilidad es especialmente delicada: si la comunidad ha actuado con conocimiento y ha permitido o promovido el incumplimiento, **puede acabar implicada en la reclamación**.

¿Y si la empresa no quiere subrogar?

Si no hay ninguna obligación legal ni convencional de hacerlo, la empresa puede negarse sin más. Pero si el convenio sí establece esa obligación, y la empresa lo ignora, se expone a demandas y a condenas judiciales. La recomendación es que nadie se la juegue sin haber hecho antes el **análisis jurídico completo**. Las consecuencias económicas y reputacionales pueden ser importantes.

¿Tiene responsabilidad la comunidad?

En principio, **la comunidad no es responsable**, salvo que haya sido empleadora directa o haya actuado de forma activa para impedir la subrogación.

Sin embargo, hay situaciones en las que los tribunales han condenado también a la comunidad, especialmente cuando esta ha **intervenido directamente** en la selección del personal, ha vetado la continuidad de trabajadores protegidos por convenio o ha instruido a la nueva empresa para que no los mantenga. Es un terreno delicado. Por eso, **la prevención** es la mejor estrategia.

Conclusión

No existe una única respuesta válida para todos los casos. La **obligación de subrogar** depende del servicio contratado, del convenio colectivo aplicable y de cómo se realice el cambio de empresa.

Por ello, **antes de cambiar de empresa, hay que analizar la situación en detalle**. Basta una mala decisión o una omisión por desconocimiento para verse envuelto en un proceso laboral que podría haberse evitado con una simple consulta previa.

ALMERÍA

La IA, protagonista en la formación sobre nuevas habilidades del CAF Almería



El **CAF Almería** ha organizado una intensa jornada de formación sobre la **inteligencia artificial (IA)** de la mano de un experto y además Administrador de Fincas Colegiado en CAF Extremadura, **don Martín Carlos García**, que impartió varias ponencias y talleres con el objetivo de impulsar y adquirir nuevas habilidades en los procesos de automatización de los despachos de los **Administradores de Fincas Colegiados**.

En la presentación de la jornada, la presidenta de CAF Almería, **doña Rosario Oyonarte Cuadra** recordó que la IA, sin apenas darnos cuenta, ya ha entrado en los despachos, primero con programas de gestión que han facilitado mucho la gestión en contabilidad, incidencias, etc. Y en segundo lugar, para dar respuestas a cuestiones del día a día de una forma más rápida y ágil a los propietarios.

Por último, Oyonarte Cuadra quiso agradecer a **FINCATECH** su participación y colaboración técnica en esta jornada, siendo este el inicio de un camino que unirá a CAF Almería y a la compañía en proyectos para la mejor solución con el tratamiento de datos personales en las comunidades de propietarios.

ARAGÓN

Acuerdo de colaboración educativa entre el Grupo San Valero y el CAF de Aragón



El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón y el Grupo San Valero han firmado un convenio de **colaboración educativa** para el desarrollo conjunto de proyectos y actividades formativas en todos aquellos ámbitos necesarios para el buen funcionamiento y actualización de los colegiados.

El acto de firma se celebró el día 20 de junio y contó con la presencia de Germán Pardiñas Ortín, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, y de César Romero Tierno, director general de Grupo San Valero.

Este acuerdo tiene como objeto el desarrollo de programas educativos conjuntos enfocados en diferentes áreas, como la **transformación digital**, en la que ya trabajan en un programa específico con varias ediciones en marcha y en distintos niveles, como pueden ser la formación profesional y la formación universitaria con el objetivo de mejorar la capacitación de los colegiados actuales y futuros.

Para garantizar el desarrollo efectivo de esta colaboración, se ha creado una **comisión mixta de seguimiento**, que velará por la ejecución de las acciones acordadas y su alineación con las necesidades de ambas entidades.

BALEARES

El CAFBAL, clave en la gestión de la crisis de la vivienda en el archipiélago



La crisis de la vivienda en Baleares sigue siendo uno de los principales retos sociales y económicos del archipiélago: los precios del alquiler, la falta de oferta residencial y el elevado número de inmuebles vacíos han llevado al Govern balear a impulsar medidas urgentes con la colaboración de los colegios profesionales. En este contexto, el Colegio de Administradores de Fincas de Baleares (CAFBAL) se ha situado como un actor fundamental del programa **Lloguer Segur**, junto al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI).

Esta iniciativa, gestionada a través del Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), tiene como finalidad estimular la salida al mercado de viviendas vacías, garantizando **seguridad tanto a propietarios como a arrendatarios**. En sus primeros cinco meses de funcionamiento efectivo, el Lloguer Segur ha permitido incorporar más de 50 viviendas al mercado del alquiler. Para adherirse al plan, es requisito que estas no hayan sido arrendadas en los últimos seis meses. Además, todos los contratos de arrendamiento que se formalicen en el marco del programa deben ser gestionados por un administrador de fincas colegiado, lo que asegura un seguimiento riguroso, profesional y transparente de cada operación.

"La problemática de la vivienda afecta directamente a las comunidades y a los ciudadanos que representamos. Nuestro trabajo no es solo técnico, sino también social, porque contribuimos a **buscar soluciones reales** en un contexto de gran dificultad", ha destacado Antoni Jaume, presidente del CAFBAL.

El Lloguer Segur ofrece a los **pequeños propietarios** la posibilidad de alquilar sus viviendas al IBAVI por un precio garantizado: el arrendatario paga un máximo del 70%, mientras que el Govern asume la diferencia y garantiza el cobro puntual al propietario y la devolución del inmueble en el mismo estado en el que fue entregado.

BARCELONA I LLEIDA

El CAFBL contribuye a dignificar las persianas de parkings grafiteadas



El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida ha presentado una acción pionera para dignificar una problemática habitual: las persianas de los **parkings que se cubren de grafitis** uno encima de otro, generando cansancio y malestar entre los propietarios y vecinos. Ante esta situación, el CAFBL propone decorar estas persianas con grafitis personalizados de imágenes cuidadas y visualmente atractivas, para que sean respetadas incluso por otros grafiteros.

Esta iniciativa representa una forma innovadora de "aliarse con el enemigo": en lugar de intentar combatir de forma tradicional y costosa el vandalismo, se transforma el problema en una oportunidad para **embellecer el espacio urbano**, reforzando la autoestima tanto de los propietarios como de la comunidad.

El resultado es una **mejora visible y duradera de la estética del edificio**, que protege los espacios de nuevas pintadas indiscriminadas y genera un ambiente más agradable para todos los residentes. Además, se favorece una identidad propia para la finca, elevando su valor y fomentando la convivencia.

Desde el CAFBL han destacado que esta actuación demuestra cómo los Administradores de Fincas pueden ser **agentes activos y creativos en la mejora del entorno** y transformarse en aliados para resolver lo que en un principio parecía un problema para las comunidades de propietarios afectadas. Y subrayan que, con vocación de interés general, este tipo de soluciones abren nuevas vías para dignificar la vivienda y sus espacios comunes

BURGOS

Graduación de la promoción 2022/2025 de administradores de fincas en la Universidad de Burgos



La Universidad de Burgos acogió el viernes 18 de julio la ceremonia de graduación de la promoción 2022/2025 del **Grado Propio en Administración Inmobiliaria**, compuesta por 27 estudiantes procedentes de diversas comunidades autónomas. El evento, que contó con la presencia del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), Pablo Abascal, y con el secretario, Fabián Huguet.

El programa de grado es uno de los dos únicos que se celebran en España y se imparte en formato online, por lo que "es muy importante que en algún momento **los propios estudiantes se conozcan entre sí** y que también contacten con los profesores", detalló su directora académica, Teresa Rodríguez Cachón, al comentar la relevancia de este encuentro y de la propia ceremonia de graduación.

En el marco de un acto solemne, la graduación es la culminación de este grado, una formación de calidad que dota a los futuros administradores y administradoras de fincas de las **herramientas necesarias para el ejercicio de esta noble profesión** con elevados niveles de excelencia y, sobre todo, abre las puertas a los nuevos profesionales a la **colegiación** y a todas las garantías que ofrece. El acto fue también el cierre de la semana en la que el centro universitario burgalés celebró su Programa Escuela de Verano.

CÓRDOBA

Córdoba acoge las I Jornadas Jurídicas que analizarán el requisito de los MASC



El 24 de septiembre se celebrarán las I Jornadas Jurídicas para vocales de deontología y asesores jurídicos en Córdoba. Organizadas por el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, los asesores jurídicos de los distintos colegios de administradores colegiados de Andalucía se reunirán por primera vez para analizar y debatir aspectos de candente actualidad, como los **Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC),** una de las principales novedades de este año.

La Ley Orgánica 1/2025 introduce la obligatoriedad de acreditar haber intentado, antes de iniciar una acción judicial, alguno de métodos no jurisdiccionales de resolución de conflictos, conocidos como MASC. Se trata de un **requisito de procedibilidad en los procesos civiles y mercantiles**, es decir, sin haber cumplir con este intento de negociación previo, documentado y válido jurídicamente, no se podrá interponer una demanda. En el encuentro de desgranará su ámbito de aplicación, los procedimientos exentos, los efectos procesales y los distintos tipos de MASC que se pueden utilizar.

Del mismo modo los vocales de deontología de cada colegio abordarán la tarea de elaborar un **Código de Buenas Prácticas común** para todos los colegiados de la Comunidad Autónoma.

GIRONA

Guía sobre seguridad y salud en las comunidades de propietarios de Girona



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 los profesionales colegiados, 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 los colegiados a cumplir la normativa y fomentar la protección tanto de los trabajadores como de las comunidades.

Nuevos acuerdos

Por otra parte, el CAFGi ha firmado una serie de alianzas y acuerdos con distintas entidades para sus colegiados. Por ejemplo, se ha firmado un convenio de colaboración y patrocinio con **CaixaGuissona** para ofrecer condiciones financieras ventajosas a sus miembros. La entidad bancaria se integrará en los canales comunicativos del Colegio y participará en eventos y formaciones. A través de este acuerdo, se ofrecerá una gama de productos con condiciones preferentes.

Asimismo, ha renovado su acuerdo de colaboración con la empresa **Eninter**, especializada en ascensores y movilidad vertical, que colaborará en actividades formativas, como hizo el pasado año en la Jornada **FEM (Fundación Esclerosis Múltiple)**. Por otra parte, se inicia una nueva etapa junto con **BonpreuEsclat Energia**, comercializadora de energía 100% renovable, que permitirá a la compañía participar en eventos y formaciones, promocionando la eficiencia energética y acercando soluciones sostenibles a los profesionales del sector. Y también se ha renovado la alianza con **Conversia**, empresa legaltech especializada en cumplimiento normativo, para participar en actividades formativas y de concienciación junto al Colegio en un entorno normativo cada vez más complejo.

GRANADA

El CAF Granada participa en la Jornada Técnica de OTIS



El pasado 12 de junio, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, Rafael Martín-Ambel, acompañado por los vocales José Sáez y Rosa María Cantón, asistió a una interesante **jornada técnica organizada por la empresa OTIS** en la ciudad de Málaga. El evento reunió a profesionales del sector inmobiliario y de la edificación, así como a representantes de diversos colegios territoriales andaluces.

Allí se conocieron las últimas **innovaciones en ascensores**, con especial énfasis en los sistemas de eficiencia energética, la accesibilidad y los dispositivos de seguridad frente a apagones eléctricos.

Este tipo de iniciativas resultan de gran utilidad para mantenernos actualizados en los avances que pueden repercutir positivamente en

la vida diaria de los propietarios y en la **calidad de los servicios** que prestamos como Administradores/as de Fincas. Desde el Colegio agradecieron a OTIS su invitación y su apuesta por compartir conocimiento técnico con los profesionales del sector. Fue, sin duda, una jornada muy provechosa y enriquecedora.

HUELVA

Arquitectos onubenses y el COAF Huelva fomentan la "cultura de la rehabilitación"



El COAF y el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva (COAH) han dado un nuevo paso adelante en la alianza que les une desde hace años. Esta colaboración persigue "fomentar una auténtica **cultura de la rehabilitación** en nuestra provincia", según destacaron los representantes de ambas corporaciones, en una clara apuesta por "la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética de nuestros edificios".

Una de las claves para conseguirlo será la **formación conjunta** y especializada, que permitirá a ambos colectivos profesionales afrontar con garantías los retos del envejecido parque inmobiliario onubense. "Apostamos por compartir conocimientos, mejorar la capacitación técnica y facilitar herramientas prácticas para impulsar proyectos de rehabilitación", destacó el presidente del COAF, José Antonio Oria, que también se subrayó la importancia de difundir que todas las comunidades de propietarios dispongan de un **Libro del Edificio** actualizado y de un **Libro de Mantenimiento** básico que permita "anticipar deterioros, programar mejoras y garantizar la seguridad y sostenibilidad de los inmuebles", resaltó el decano del COAH de Huelva, Francisco Rodríguez-Pantoja.

LAS PALMAS

El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas prepara nuevas formaciones

El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas inicia el nuevo curso con la preparación de diferentes **acciones formativas** dirigidas a los colegiados, con el objetivo de actualizar conocimientos y reforzar la profesión.

Además, en el mes de octubre tendrán lugar las **VII Jornadas Jurídicas y de Mediación en Canarias**, organizadas conjuntamente por el Colegio de Administradores de Fincas de Tenerife y el Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas. El encuentro se celebrará en Santa Cruz de Tenerife el próximo 10 de octubre de 2025, y abordará novedades legislativas y normativas de actualidad que afectan al ámbito de la administración de fincas.

MADRID

Colaboración con el Ayuntamiento de Madrid para detectar pisos turísticos ilegales



El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) firmó el pasado 30 de junio un acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, a través de la Agencia de Actividades, para contribuir a ordenar la actividad de las **viviendas de uso turístico** en la capital. Con esta iniciativa, los administradores de fincas colegiados se convierten en un canal clave para la difusión de la información y el control de posibles irregularidades en el uso turístico de inmuebles en comunidades de propietarios en el marco del cumplimiento del Plan RESIDE.

La presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez Torres, participó

en la firma del convenio celebrado en el Palacio de Cibeles, junto al delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, Borja Carabante, y el gerente de la Agencia de Actividades, Ricardo Galeote. "Desde el Colegio valoramos muy positivamente esta iniciativa, que permite a los administradores de fincas colegiados contribuir en la detección de pisos turísticos ilegales conforme a la **normativa urbanística vigente** para una mejora de la convivencia vecinal", manifestó Martínez Torres. Por su parte, Borja Carabante destacó la colaboración de los administradores de fincas para poder detectar las viviendas de uso turístico ilegales que existen en la capital.

MÁLAGA Y MELILLA

Las III Jornadas Jurídicas Antonio José Bravo Antolín congregaron a 70 personas

Éxito total de las III Jornadas Jurídicas Antonio José Bravo Antolín. Melilla albergó los días 13 y 14 de junio este encuentro formativo, iniciado hace tres años en la ciudad autónoma, con la **participación de más de 70 personas**, entre cursillistas y colegiados de Málaga, León, Zaragoza, Madrid y otros puntos de España. La inauguración corrió a cargo del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Manuel Jiménez Caro;** el vicedecano del Colegio de Abogados de Melilla (entidad que albergó la celebración del curso), **José Vicente Moreno**; y la senadora del Partido Popular por Melilla, **Isabel María Moreno**.

Entre los ponentes se encontraban los jueces destinados en Melilla, **Alicia Ruiz y Aarón Andueza**, que hablaron de la Ley 1/2025 aplicada a la Ley de Propiedad Horizontal y de la responsabilidad civil y penal del presidente y del secretario-administrador de fincas en las comunidades de propietarios, respectivamente.

También se impartió una formación sobre la **ITE (Ascensores)**, a cargo de la empresa OTIS; una sesión sobre "El voto en las comunidades de propietarios", de la mano del abogado Francisco González Palma; y la presentación de la plataforma Omnia, del Grupo LAE. En la recepción oficial en la Asamblea de Melilla, el Colegio entregó a la Ciudad Autónoma una **réplica de la Farola de Málaga** como símbolo de unión entre ambos territorios. Las jornadas contaron con el patrocinio de Pulso Energía, Grupo LAE, Siagua y OTIS, cuyo apoyo hizo posible la celebración de esta edición.

Durante la recepción oficial en la Asamblea de Melilla, el Colegio de Administradores de Fincas hizo entrega a la Ciudad Autónoma de un obsequio institucional consistente en una réplica de la Farola de Málaga como símbolo de unión entre ambos territorios y se realizó una visita guiada a Melilla la Vieja, donde los asistentes pudieron conocer los secretos de la ciudad amurallada. Además, los acompañantes disfrutaron de otra ruta por la ciudad modernista, descubriendo los detalles de una arquitectura única en todo el continente africano. Las jornadas contaron con el patrocinio de Pulso Energía, Grupo LAE, Siagua y OTIS, cuyo apoyo hizo posible la celebración de esta edición.

SALAMANCA

Presentación de la plataforma de registro de vehículos para la zona peatonal

El Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca ha participado junto al Ayuntamiento de Salamanca en la presentación a los profesionales colegiados salmantinos de la plataforma de registro de vehículos para **acceder a la zona peatonal**, que tuvo lugar en las dependencias de la policía local. El acto contó con la presencia de Ángel Molina, concejal de Tráfico y Transportes del ayuntamiento, y de Ángel Hernández, presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Salamanca y Zamora.

SEVILLA

Cumbre de la ONU: el CAF Sevilla colabora en la información a las comunidades

El Ayuntamiento de Sevilla solicitó la colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla (CAF Sevilla) para mantener puntualmen-



te informados a los residentes de Sevilla Este durante la celebración de la Cumbre de la ONU, que tuvo lugar entre los días 30 de junio y 3 de julio. El Consistorio pidió expresamente al Colegio su implicación para trasladar a las comunidades de propietarios de esta zona de la ciudad toda la información relevante relativa a las incidencias derivadas del dispositivo especial de seguridad y movilidad que se desplegará con motivo del evento internacional.

En el marco del dispositivo especial previsto para este evento internacional, el Ayuntamiento consideró fundamental contar con el apoyo del Colegio para facilitar a las comunidades de propietarios de esta y otras zonas afectadas toda la información relativa a las posibles incidencias que podían afectar a su vida cotidiana en asuntos como la movilidad, recogida de basura o transporte público.

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla valora muy positivamente este gesto por parte del Ayuntamiento, al reconocer el papel clave que desempeñan los Administradores y Administradoras de Fincas colegiados/as como canal directo de información con las comunidades vecinales. El Colegio puso a disposición de sus colegiados todos los recursos necesarios para que pudieran trasladar a los residentes de Sevilla Este la información actualizada y precisa sobre cualquier novedad durante los días de la Cumbre a través de sus múltiples canales de información como redes sociales, el canal de Whastapp de los Administradores de Fincas Colegiados y la comunicación interna de la institución colegial. De este modo, el Colegio contribuyó a garantizar el buen desarrollo del evento y a minimizar su impacto en la vida diaria de los vecinos.

La presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, Mariló García Bernal destacó "este reconocimiento institucional al papel del Administrador de Fincas Colegiado como agente clave para la comunicación directa con las comunidades de vecinos y la gestión rápida y eficaz de situaciones extraordinarias como esta".

VALENCIA

Nuevo convenio con la fundación municipal València Clima i Energia



El presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, Sebastián Cucala, y el concejal delegado de Mejora Climática, Acústica y Eficiencia Energética, Carlos Mundina, han firmado un convenio para que la fundación municipal **València Clima i Energia** asesore a los colegiados de la ciudad sobre energías renovables, medidas de adaptación al cambio climático en edificios residenciales y rehabilitación energética.

Ambas entidades han acordado establecer un calendario de formaciones con temas como **eficiencia energética y rehabilitación,** energías renovables colectivas en los edificios, movilidad eléctrica, informes de evaluación de edificios, certificados de eficiencia energética, adaptación al calor e infraestructura verde, o subvenciones, ayudas y financiación.

Además, València Clima i Energía y el Colegio de Administradores de Fincas trabajarán conjuntamente para identificar fincas que quieran emprender rehabilitaciones energéticas y **darles apoyo** en todo el proceso, desde la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio y el diseño de las rehabilitaciones hasta la búsqueda y comparativa de presupuestos y la solicitud de ayudas.

"Para los administradores de fincas colegiados que estamos en contacto estrecho con las comunidades de propietarios, la alianza con la oficina Clima y Energía es estratégica para facilitar herramientas y gestiones de las propias comunidades y para llevar a cabo las rehabilitaciones energéticas de los edificios siguiendo los **programas europeos** y los criterios de eficiencia energética que se imponen a los edificios residenciales", ha explicado Cucala, presidente del colegio.

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