Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 212
2º Trimestre 2025

ADMINISTRADORES DE FINCAS

COMIENZA EL DESPLIEGUE DE CAFPORTAL, LA PLATAFORMA DIGITAL DE LOS ADMINISTRADORES PARA LOS ADMINISTRADORES

ENTREVISTA A FRANCISCO BONATTI: "EL ADMINISTRADOR DE FINCAS DEBE DEFINIR BIEN SUS PROCESOS PARA QUE LA CIBERSEGURIDAD Y LA PROTECCIÓN DE DATOS ESTÉN ALINEADAS CON UNA GESTIÓN CORRECTA"

ESPECIAL: CLAVES PARA PEDIR AL JUZGADO EL EMBARGO DE RENTAS POR ARRENDAMIENTO DE UN PROPIETARIO MOROSO



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

La tecnología y el alma de las personas

Más de uno ha escuchado la frase "el corazón es una máquina casi perfecta", como si de una herramienta tecnológica única se tratase. Y también solemos decir que, para que los proyectos salgan adelante, hay que poner el corazón, como sinónimo de **esfuerzo, ilusión y entusiasmo**, aunque es imposible no asociarlo a los sentimientos más nobles, a todo aquello que nos hace humanos y que **nos define como personas**.

¿Por qué conecto estos tres conceptos: corazón, personas y tecnología? Porque los administradores y administradoras de fincas colegiados tenemos muchos retos por delante relacionados con la digitalización, la innovación y la adopción de la inteligencia artificial. El Consejo vio, hace ya unos años, que **la tecnología podía ser nuestra aliada** y ayudarnos a ser más eficientes y ágiles en nuestro trabajo diario. Por ejemplo, para ganar esos minutos y horas que nos permitan **mejorar nuestros negocios** y lanzar nuevas líneas de servicios, pero también para disponer de tiempo para lo más importante a nivel personal: mejorar nuestra **calidad de vida** y nuestro bienestar, estar junto a nuestras familias y amigos y cuidar nuestros lazos afectivos.

Por fin podemos decir que **CAFportal ha visto la luz este mes de octubre**. Es una plataforma tecnológica propia, nuestra, de todos y cada uno de los administradores colegiados. No me canso en subrayarlo: la hemos creado **desde la profesión para la profesión**, para que podamos crecer de manera autónoma e independiente y no al servicio de otras plataformas que nos ven como franquiciados. El dato es el petróleo del siglo XXI y con CAFportal nosotros controlaremos la información de enorme valor que manejamos. Y también seremos **más eficientes** y mejoraremos nuestras gestiones. Lo contamos con detalle en este número de nuestra revista. Queremos contar con tiempo para crecer a nivel profesional, a nivel empresarial y a nivel personal. Es una aspiración totalmente legítima y la tecnología es el mejor apoyo para lograrlo.

No ha sido sencillo ni fácil, pero ¿acaso hay alguna gesta que lo sea? Ha habido dificultades y obstáculos, también dudas, pero podemos afirmar que **CAFportal** ya está funcionando en algunos territorios y poco a poco irá desplegándose en el resto del país. Empezamos por **Extremadura**. Desde aquí os animamos a que probéis la herramienta y sus distintas funcionalidades, a que salgáis de vuestra "zona de confort" y **experimentéis con ella** para que veáis en primera persona cómo obtener el mayor rendimiento de CAFportal. Os permitirá gestionar las comunidades de manera **automatizada**. También dispone de un módulo de **seguros**, que permite obtener varias ofertas de manera casi inmediata y gestionar los siniestros y partes en un único punto. Asimismo, os ayudará en la prevención de riesgos laborales y facilitará determinadas gestiones de la colegiación. Poco a poco añadiremos nuevas funciones. Es **un salto que teníamos que dar** y ya hemos cogido impulso para darlo.



Pablo Abascal

Todo lo que rodea a CAFportal solo tiene sentido por vosotros, las **personas** que hay detrás, los administradores y administradoras de fincas colegiados. Sin **corazón**, esta plataforma tecnológica no habría salido adelante. Sin **innovación**, nos quedaremos estancados y no es eso lo que queremos. Vamos a avanzar. Todo esto **lo hemos hecho por y para vosotros**: seguiremos adelante con corazón y de la mano de la tecnología. Queridos compañeros y compañeras, os invito a entrar y a probar CAFportal

> Debemos avanzar en la digitalización con herramientas que nos faciliten nuestro día a día, que nos ayuden a gestionar mejor nuestro tiempo para dedicarlos a lo que realmente importa: nuestras administraciones y las personas que merecen y necesitan nuestra atención

SUMARIO

Protocolos frente a ciberataques para los administradores de fincas

Los despachos de administraciones de fincas, como encargados del tratamiento de los datos personales de la comunidad de propietarios, encaran el reto de la digitalización teniendo que afrontar el riesgo de sufrir una intrusión por parte de los ciberdelincuentes. Detallamos las claves desde punto de vista legal, más allá de las cuestiones técnicas, para proteger a la comunidad, cumplir con la normativa y preservar la confianza. Saber cómo actuar es crítico.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 14

ENTREVISTA 20

PROPIEDAD HORIZONTAL 26

ESPECIAL 37

ARRENDAMIENTOS URBANOS 50

NOS INTERESA 56

NOTICIAS COLEGIALES 60

¡Síguenos en las Redes Sociales!
www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral
@CgcafeAaff

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

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

Lanzamiento de CAFportal: el primer paso, en el Colegio de Extremadura

La plataforma tecnológica que cuenta con el respaldo del CGCAFE se irá desplegando en distintas fases. Se celebrarán sesiones formativas tipo webinar con demostraciones en directo para que los colegiados de los distintos territorios vayan descubriendo su potencial.

Tras mucho tiempo de esfuerzo y de trabajo, la plataforma tecnológica **CAFportal**, que cuenta con el apoyo del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE)**, ha visto la luz y ya la pueden utilizar los colegiados extremeños. El pasado 22 de octubre se celebró un webinar, el primero de muchos, en conjunto con el **Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura**, con su presidente, **Juan Antonio Martín Rodríguez,** como anfitrión, y con **Pablo Rondón**, director de Servicios Tecnológicos del Consejo.



En torno a las 10 de la mañana, comenzó la sesión informativa online en la que se pudo ver una ***demo* en vivo de esta nueva plataforma** creada desde la profesión y para la profesión. Todo ello bajo la premisa de que facilite las gestiones diarias de los despachos profesionales y que tenga un impacto positivo en el trabajo diario de los administradores y administradoras de fincas colegiados, que podrán trabajar de forma más eficiente, ágil y rentable.

"Os animamos a participar en esta sesión y en las que vendrán para que podáis ver en tiempo real cómo funciona la plataforma, los distintos módulos y funcionalidades con los que cuenta, y resolver las dudas que os vayan surgiendo. Nuestro propósito apoyando a CAFportal es que podamos gestionar las comunidades de propietarios de manera más ágil e inmediata", explicó **Pablo Abascal, presidente del CGCAFE**, que también estuvo presente en este primer webinar.

La tecnología, una aliada estratégica

¿Por qué ha nacido CAFportal? Detrás de esta idea está la aspiración de hacer **más fácil el día a día** de los administradores de fincas colegiados, para que tengan la posibilidad de gestionar mejor su tiempo, trabajen con mayor agilidad y puedan ofrecer más valor a sus clientes, las comunidades de propietarios. En este reto, la tecnología es la principal aliada.

Desde el CGCAFE no se ve a esta plataforma únicamente como una herramienta, sino como una oportunidad para que los profesionales sigan avanzando en el **camino de la digitalización**, que permitirá ejercer sus funciones de una manera más eficiente, sencilla y rentable, pero también con seguridad y con el dominio de los datos.

Aunque este primer paso para CAFportal se ha dado en Extremadura, hay una hoja de ruta que, poco a poco, paso a paso, llevará a la plataforma a implantarse en más áreas territoriales para cubrir, finalmente, a todo el país. Se están preparando y agendando **sesiones informativas y demostraciones** en todos los colegios territoriales, a medida que se vaya completando su despliegue. Los siguientes avances se irán dando a conocer en las redes sociales del Consejo General, pero también los propios colegios irán informando a sus colegiados de cuándo estará disponible en cada zona y de la fecha de las webinars. Cuanta más participación tengamos como colectivo, mucho mejor.

"Animamos a los colegiados a que prueben esta plataforma, que la utilicen y que comprueben en primera persona su potencial. La idea es despertarles esa curiosidad y que vean de qué manera facilitará su trabajo y les permitirá centrar su tiempo en tareas que realmente generen valor. Tiene un uso muy intuitivo y sencillo y manejarla lleva muy poco tiempo. La meta es **simplificar y mejorar la actividad diaria** de nuestros compañeros y compañeras", ha insistido el presidente del CGCAFE.

La digitalización es un reto ineludible y con CAFportal avanzamos a una gestión más eficiente, ágil y sencilla a través de una plataforma tecnológica creada desde la profesión y para la profesión. La idea es que los administradores y administradoras colegiados la utilicen y comprueben cómo puede impactar en su trabajo diario.



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

Módulos, asistente virtual con IA y seguridad de CAFportal



La **plataforma CAFportal** cuenta con cuatro funcionalidades para colegiados/as.

CAFcomunidad centraliza la operativa de la gestión de comunidades y ahorra tiempo en llamadas y emails, ya que facilita la autogestión de propietarios y vecinos en trámites como la reserva de espacios comunes, la notificación de incidencias, participación en juntas, etc. **CAFairep** ayuda a la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) y la prevención de riesgos laborales, centralizando toda la documentación de proveedores y aportando trazabilidad y control para cumplir con la normativa sin duplicar información. Por su parte, **CAFnotifica** permite enviar notificaciones postales y digitales certificadas con más agilidad y de forma más económica que otros sistemas. Una funcionalidad sencilla y directa que ayudará a los despachos a ahorrar tiempo y costes en estas gestiones. Por último, **CAFseguros** permite centralizar la solicitud de presupuestos de pólizas y recibir propuestas de varias aseguradoras en minutos, un proceso automatizado que ahorra tiempo y facilita la gestión de seguros para las comunidades.

Además, la plataforma incorpora **Clara**, un **asistente virtual con inteligencia artificial** disponible para usuarios las 24 horas, que permite resolver dudas y obtener ayuda en tiempo real, facilitando el trabajo diario y reduciendo la carga operativa.

Las demos que se harán en los sucesivos **webinars** se centrarán en la puesta en práctica de todas estas funcionalidades y de otras que se podrán ir implementando en el futuro. Todas estas soluciones están integradas en **CAFportal** en un entorno seguro para la protección de los datos de los usuarios. Si quieres obtener más información, puedes visitar la web **cafportal.es**.

El CGCAFE analiza el impacto de los desastres naturales de gran magnitud junto con otras importantes organizaciones profesionales

Unión Profesional (UP), a través del Consejo General de la Abogacía de España (CGCAE), ha impulsado esta iniciativa. El Consejo estará representando por su secretario general, Carlos Domínguez, y por su asesora jurídica, Ana Moreno, que intervendrán en el grupo de trabajo sobre retos legales.

Desafortunadamente, cada vez son más frecuentes los **episodios de desastres naturales** de todo tipo que han afectado a diversos puntos de la geografía española. Las recientes tormentas y lluvias torrenciales, así como la **DANA** que azotó a Valencia en octubre de 2024, además de los mega **incendios** del verano o la erupción del **volcán de La Palma** son de enorme impacto y graves consecuencias que, poco a poco, están formando parte de nuestra realidad. **El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE)** es consciente de ello y del papel que ya desempeña nuestro colectivo ante estas catástrofes cuando afectan a las viviendas, oficinas y locales y a las comunidades de propietarios.



Con el afán de ofrecer una **respuesta profesional y eficaz** y de tener una capacidad de reacción adecuada ante estos eventos extraordinarios de alto impacto para la ciudadanía, el CGCAFE se ha unido a la **Comisión de especial de desastres naturales de gran magnitud** que ha puesto en marcha **Unión Profesional (UP)**, a iniciativa del **Consejo General de la Abogacía Española (CGAE)**. En representación del Consejo, intervendrán el secretario general, **Carlos Domínguez**, y la asesora jurídica, **Ana Moreno**.

La segunda reunión se celebró el jueves 16 de octubre. Además de la Abogacía, el encuentro contó con la participación de otras entidades como el **Consejo General del Notariado (CGN)**, el **Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME)**, el **Consejo General Procuradores de España (CGPE)**, el **Consejo General de Colegios de Gestores Administrativos de España** y el **Consejo General de Colegios Oficiales de Graduados Sociales de España (CGCOGSE)**.

Prevención y respuesta

Esta Comisión se enmarca en la Conferencia Multipro-

fesional, creada en 2021 en el seno de Unión Profesional para anticipar, prevenir y proponer **soluciones ante crisis graves y globales.** Su puesta en marcha se concretó en agosto de este año, con el objetivo de elaborar propuestas para la prevención y respuesta ante **situaciones de emergencia, por fenómenos naturales y otros análogos**.

El objetivo general de esta Comisión Especial es analizar los distintos escenarios que surgen a partir de estos eventos extraordinarios desde una perspectiva multidisciplinar. El foco se pondrá en las posibles soluciones y actuaciones que se pueden desarrollar para afrontarlos, tanto en el ámbito **preventivo** como en lo relacionado con la **adaptación y mitigación** de su impacto en la vida de las personas.

Todo ello, con el afán de alcanzar puntos de encuentro y consensos para diseñar una **hoja de ruta con medidas de gestión** que sirvan de guía ante este tipo de catástrofes y ponerla a disposición de las Administraciones Públicas.

Grupo de trabajo jurídico

Para ello se han constituido **cuatro grupos de trabajo** centrados en diversas áreas de intervención en este tipo de eventos: **sanitario, social, técnico-científico y jurídico**.



Será precisamente en el **grupo de trabajo jurídico**, que se coordina desde el CGAE, donde participarán **Carlos Domínguez y Ana Moreno**. De momento, se han celebrado dos reuniones y en los siguientes encuentros se aportarán informes y datos sobre las consecuencias de este tipo de desastres que han afectado a la ciudadanía y a la actividad de los **administradores y administradoras de fincas colegiados**.

Desde el **CGCAFE** se quiere contar con las aportaciones de todos los colegios, especialmente de aquellos que, de forma más directa y trágica, han sufrido el **impacto de estos fenómenos extraordinarios naturales**. La idea también es ir informando sobre la evolución del trabajo que se desarrolla en estos cuatro grupos de trabajo, con especial hincapié en el del área jurídica, para compartir el resultado y las conclusiones de este intercambio de información y conocimiento.



Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Encarga ya tu agenda CGCAFE de 2026 ¡No te quedes sin ella!

Tu **Agenda "Administración de Fincas 2026"** cuenta con 200 páginas de contenido de valor: novedades legales, modelos de estatutos de comunidad, contratos, cartas, notificaciones y certificaciones.

- **39 euros**, IVA y envío incluidos.
- Dietario **'semana vista'**, listín telefónico y cartografía.
- Diseño elegante que refuerza tu **imagen profesional**.
- Útil para la **organizar** tu tiempo y un **regalo ideal** para clientes y colaboradores.



ENCÁRGALA AQUÍ



Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

CAFportal

De la profesión, para la profesión

Optimiza tu trabajo con CAFportal, la primera plataforma online para administradores/as de fincas colegiados que facilita tu día a día y aumenta la rentabilidad de tu despacho

AUTOMATIZA TAREAS

SIMPLIFICA PROCESOS

MEJORA TU PRODUCTIVIDAD



Fluye con agilidad y tranquilidad con las soluciones digitales de CAFportal

CAFcomunidad

Herramienta integral para gestionar comunidades de principio a fin (convocatorias, actas, votaciones, reservas, incidencias...)

CAFairep

Una única evaluación de riesgos para cada proveedor en todas tus comunidades.

CAFnotifica

El sistema más rentable del mercado para administradores de fincas colegiados.

CAFseguros

Solicita una única póliza y recibe 3 ofertas de aseguradoras líderes en tiempo récord.

Únete a CAFportal y sé parte de la transformación digital de la profesión.

Más información en www.cafportal.es

*La plataforma CAFportal se activará de manera progresiva en las diferentes áreas territoriales desde el mes de octubre en adelante. Os mantedremos informados de cuándo estará disponible en cada zona.

A un año de la DANA de Valencia: “Somos imprescindibles tanto en lo ordinario como en lo extraordinario”

Se acaba de cumplir el primer año de la fatídica DANA que asoló a numerosas localidades de Valencia y se saldó con la vida de 229 personas. El impacto fue enorme: según datos de la Generalitat Valenciana, fueron 103 los municipios y más de 306.000 las personas afectadas, con daños en más de 11.200 viviendas y en 141.000 vehículos. A continuación, hacemos balance de lo ocurrido de la mano del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, que detalla los protocolos de emergencia y reconstrucción en los que están trabajando.

SEBASTIÁN CUCALA CRESPO
Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón



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

El 29 de octubre de 2024 la **DANA** golpeó con una violencia inesperada a la **Comunitat Valenciana**, dejando tras de sí un escenario de viviendas anegadas, comunidades de propietarios desbordadas por la emergencia y familias que veían interrumpida de golpe su vida cotidiana. Las dimensiones de la catástrofe superaron con creces cualquier previsión, incluso en las hipótesis más pesimistas.

En medio de ese caos, surgió un colectivo que no viste uniforme ni ocupa titulares habitualmente, pero cuya labor resultó esencial para la recuperación inmediata de miles de ciudadanos: los **administradores de fincas**. Desde el minuto uno, los profesionales colegiados en el **Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón** reaccionaron con rapidez, aplicamos nuestros conocimientos técnicos y habilidades, y nos coordinamos con proveedores, compañías de seguros y autoridades de todos los niveles para comenzar la reconstrucción allí donde más se necesitaba: **en las viviendas y en las comunidades de propietarios**.

Durante la pandemia de la COVID-19 ya fuimos declarados **actividad esencial**, una calificación que se ajusta a la realidad diaria de nuestro trabajo. La DANA de 2024 volvió a demostrar que, sin nuestra intervención organizada como profesionales, miles de ciudadanos habrían carecido de la capacidad de cumplir eficazmente con las exigencias normativas, técnicas y procedimentales necesarias para resolver **siniestros de gran magnitud**. La gestión de las **reparaciones urgentes**, la **tramitación de expedientes** ante aseguradoras y consorcios, la coordinación de empresas de **mantenimiento y limpieza**, así como la interlocución constante con la **Administración Pública**, son tareas que recaen sobre los administradores de fincas en momentos críticos. En muchos casos, **los colegiados antepusieron las necesidades de sus comunidades a las personales**, retrasando la recuperación de sus propias viviendas o negocios para garantizar primero la de sus clientes.

> "Presentamos unos protocolos de emergencia diseñados a partir de las lecciones aprendidas durante la catástrofe, una herramienta que sistematiza la actuación de los profesionales en situaciones extraordinarias como inundaciones, terremotos, erupciones volcánicas o cualquier otra catástrofe"

Lecciones aprendidas

Fruto de esta experiencia, el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón presentó el pasado 19 de septiembre ante las autoridades públicas y la sociedad civil unos **protocolos de emergencia** diseñados a partir de las lecciones aprendidas durante la catástrofe. Se trata de **una herramienta que sistematiza la actuación** de los profesionales en situaciones extraordinarias como inundaciones, terremotos, erupciones volcánicas o cualquier otra catástrofe que impacte de manera directa en la vida de los vecinos y en el patrimonio inmobiliario.



Alfafar, agosto de 2025
(Ilier Navarro)



> "La DANA de 2024 volvió a demostrar que, sin nuestra intervención organizada como profesionales, miles de ciudadanos habrían carecido de la capacidad de cumplir eficazmente con las exigencias normativas, técnicas y procedimentales necesarias para resolver siniestros de gran magnitud"

Estos protocolos ofrecen guías prácticas para la **evaluación rápida de daños**, la priorización de **intervenciones**, la gestión centralizada de **recursos y proveedores** y la **coordinación** inmediata con autoridades locales, autonómicas y estatales. También contemplan la importancia de la **comunicación transparente** con los propietarios y la necesidad de registrar adecuadamente cada actuación para facilitar posteriores reclamaciones ante el Consorcio de Compensación de Seguros o ante aseguradoras privadas.

El objetivo último es que, cuando se produzca de nuevo una emergencia de gran escala, la respuesta sea aún más **ágil, coordinada y eficaz**. Los protocolos permiten que los administradores de fincas estemos preparados no solo para reparar los daños materiales, sino también para devolver la normalidad a la vida de las comunidades lo antes posible.

Junto a la presentación de estos protocolos, el Colegio ha querido reivindicar la importancia de reconocer social e institucionalmente la labor de los administradores de fincas. Una de las propuestas destacadas, y creo que es una reivindicación inexcusable, es la inclusión en el **Reglamento de Riesgos Extraordinarios** de la cobertura de los **honorarios profesionales** derivados de la actuación de los administradores en catástrofes naturales o accidentales. La lógica es clara: así como se reconocen los gastos de reparación o las indemnizaciones por daños materiales, también debería contemplarse la intervención de los profesionales que hacen posible la **correcta gestión de esos procesos**. Nuestra actuación es determinante para que las comunidades puedan **superar la emergencia con garantías** y dentro de la legalidad vigente.

La DANA del 29 de octubre de 2024 dejó una huella imborrable en la Comunitat Valenciana, una **cicatriz emocional que va a perdurar en nuestra memoria colectiva**, pero también puso de relieve la capacidad de un colectivo profesional para organizarse, servir a los ciudadanos y sostener la reconstrucción del tejido residencial y vecinal. Los administradores de fincas demostramos, una vez más, que **somos imprescindibles tanto en lo ordinario como en lo extraordinario**.

Hoy, casi un año después de aquella catástrofe, los protocolos de emergencia presentados son la mejor prueba de que la experiencia se ha transformado en conocimiento útil para el futuro. Y, sobre todo, son un recordatorio de que **detrás de cada comunidad que se levanta tras una catástrofe, hay un profesional** que, con preparación y entrega, hace posible que la vida vuelva a la normalidad.

Un sentido adiós a Francisco Liñán, figura clave para el Consejo y para toda la profesión



Los administradores y administradoras de fincas colegiados de toda España expresaron su gratitud por su legado, su trabajo incansable y los valores profesionales que destacó y que él mismo ejemplificó: servicio a la sociedad, respeto, honestidad, seriedad y dignidad.

Toda despedida es dura, pero algunas resultan más difíciles de asimilar por el impacto que la persona fallecida ha tenido en la vida de muchas otras. Esto es lo que ha ocurrido con **Francisco Liñán López**, presidente de honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, además de tener un papel clave en la constitución del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), que falleció el pasado 17 de septiembre a los 91 años. Es imposible negar que se trata de una figura histórica en la profesión: fue fundador y presidente de su colegio territorial entre 1969 y 1994, etapa en la que impulsó la modernización de la corporación y afrontó importantes retos, como el traslado a la actual sede.

Es mucho lo que nuestra profesión debe agradecerle. Y es que "Paco" Liñán, como le conocían muchos, encarnaba nuestra historia y el camino que hemos recorrido hace ya más de medio siglo. Fue incansable su **labor por la defensa y dignificación de nuestra actividad profesional** y desde un principio comprendió el impacto que tenía en la ciudadanía. De ahí que fuera objeto de numerosos **reconocimientos**, entre los que destacan la Medalla de Oro del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla -del que también era Presidente de Honor-, su nombramiento como **Miembro de Honor del CGCAFE** y también nombramiento como **Colegiado de Honor del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas**. Asimismo, recibió la distinción de Oficial de la Orden del Mérito Agrícola, otorgado por el Ministerio de Agricultura, galardón que subrayó su contribución al desarrollo de este sector.

Tal como señaló en un artículo para el 50 aniversario de su colegio, es indispensable poner el foco en la profesionalización, la cualificación y en el **servicio a la sociedad**. Y subrayó que nuestra actividad profesional debe estar marcada por los valores de **respeto, honestidad, seriedad y dignidad**, toda una guía ética y del buen hacer que debe regirnos.

Reflejo de su **trascendencia** es el hecho de que su nombre lo lleva, desde hace 34 años, el curso de formación decano y referencia para los administradores de fincas en España, donde siempre participó de forma activa en las sesiones inauguración y de clausura. Hace solo dos años se le rindió el último gran homenaje al celebrar su 90 cumpleaños en la cena oficial de este curso que tuvo lugar en el municipio de Úbeda. Y el próximo 21 y 22 de noviembre el colegio volverá a honrar su memoria con la celebración del **XXXIV Curso de Perfeccionamiento "Francisco Liñán".**

A raíz de su fallecimiento, la institución colegial decretó **tres días de luto** en señal de respeto a quien fue una de las personalidades más influyentes de nuestra historia profesional y que desempeñó un rol decisivo en la configuración no solo del Colegio de Málaga, sino del Consejo General. Desde la corporación colegial han agradecido las incontables **muestras de cariño recibidas desde todo el país** tras conocerse la triste noticia. Esto solo refleja la gratitud profesional de nuestro colectivo por lo mucho que nos deja Francisco Liñán, un referente para los administradores de fincas colegiados que estará siempre presente en nuestra memoria. Por ello, **el Consejo rinde tributo a su vida** y a su obra. **Descanse en paz.**

El recuerdo de María Antonia Bielsa, en el corazón del CAF Aragón



Algunas personas se marchan demasiado pronto y de manera inesperada: su ausencia impacta en lo más profundo a quienes han tenido el enorme privilegio de compartir parte de su vida profesional y también personal. Es lo que ha ocurrido con **María Antonia Bielsa Blas**, vicepresidenta del **Colegio de Administradores de Fincas de Aragón (CAF Aragón)**, amiga y compañera, trabajadora incansable, comprometida y profundamente implicada en la defensa y dignificación de nuestra profesión. El 4 de septiembre la noticia sacudía a todos los colegiados y colegiadas aragoneses y generó una oleada de cariño y solidaridad expresada a través de distintos canales, también en las redes sociales.

Durante sus más de 44 años de pertenencia al CAF Aragón, **María Antonia demostró su compromiso con esta institución**, por la que trabajó durante años desde su Junta de Gobierno. En la actualidad, además de vicepresidenta, era la responsable de la comisión de Formación, pero también colaboró activamente en la comisión de Comunicación y aportó su saber hacer en todos los ámbitos en los que se requirió su ayuda. Asimismo, era **consejera del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE)** y formó parte de nuestro Gabinete de Estudios.

Su actividad la llevó a asistir a jornadas formativas y actos organizados por la casi totalidad de colegios de España, representando al colegio aragonés y fomentando las **buenas relaciones entre colegiados**, siempre orgullosa de su profesión. Un trabajo de enorme impacto que ha destacado el presidente del CAF Aragón, **Germán Pardiñas Ortín**: "Para nuestro colegio ha supuesto una pérdida irreparable y estamos trabajando en devolverle una mínima parte de todo lo que nos aportó en forma de homenaje, con profunda tristeza, pero también con orgullo por haber compartido camino con una profesional que luchó por los derechos del colectivo y que dedicó su vida a fortalecer la imagen y el valor de nuestra profesión. Su ausencia se siente, pero su legado perdurará siempre"

Desde el CGCAFE enviamos un abrazo de consuelo y cariño a su marido, **Sergio Andrés**, a sus familiares y amigos y, por supuesto, a los administradores y administradoras de fincas de Aragón que tuvieron el honor de contar con ella como representante. Todo nuestro apoyo y cercanía. **Descanse en paz**.

ENTREVISTA

Francisco Bonatti, secretario de la Junta Directiva de ASCOM:

“El administrador de fincas debe definir bien sus procesos para que la ciberseguridad y la protección de datos estén alineadas con una gestión correcta”

Cumplir con la ley es un deber, pero algunas empresas van más allá e integran unos principios éticos y de conducta que se plasman en los planes de compliance, que garantizan el cumplimiento de estos compromisos con implicaciones en la privacidad, el área laboral o en la prevención de riesgos penales. Hemos hablado con Francisco Bonatti, secretario de la junta directiva de Asociación Española de Compliance (ASCOM), abogado y consultor con más de 35 años de ejercicio, que cree que las administraciones de fincas que den este paso pueden mejorar su posicionamiento de cara a las comunidades de propietarios.

ILIER NAVARRO
Directora de Comunicación CGCAFE

Para dejarlo claro desde un principio, ¿qué es el compliance?

Es un término que va un poquito más allá de cumplimiento normativo. No solo abarca el cumplir la ley, que es algo que todos tenemos que hacer, sino que también conlleva cumplir aquellos compromisos que la organización asume frente a la sociedad en cuanto a sus valores, su ética y su conducta. El compliance asegura que la organización cumple con sus obligaciones legales y también con las que se autoimpone y que intenta hacerlo con la máxima eficacia posible. Por eso, este término no se traduce, porque tiene unos matices propios. Es lo que ocurre, por ejemplo, con el término marketing, que no se acaba de traducir porque tiene una riqueza de contenido que no se puede reflejar.

¿Qué implicaciones tiene para los administradores de fincas en sus despachos?

El despacho de un administrador de fincas, como cualquier otra empresa, tendrá obligaciones transversales en función de su tamaño y su complejidad. Por ejemplo, la aplicación de la Ley de protección al informante u otro tipo de normativas parecidas. Cuando tienen cierto tamaño, deben cumplir con esa ley. Luego, por su actividad, es cierto que los administradores de fincas son profesionales que tienen un fuerte compromiso con sus clientes porque, en primer lugar, son muchas veces gestores de su dinero y, aun en pequeñas organizaciones, contar con unos elementos de compliance que regulen su forma de trabajar y que transmitan a sus clientes que están esos elementos de regulación interna que aseguran un compromiso con la ley y con unos valores, puede ayudar a los administradores de fincas a generar



muchísima confianza. La transparencia en la gestión de fondos, en la contratación de proveedores, el evitar ciertas prácticas que podrían imputarse a conflictos de intereses o corrupción, la solvencia técnica y profesional que debe tener un administrador de fincas que, muchas veces, no se conoce y no se valora lo suficiente, son elementos que en un sistema de compliance, incluso en organizaciones muy pequeñas, son muy útiles.

> “Contar con unos elementos de compliance que regulen su forma de trabajar y que transmitan a sus clientes que están esos elementos de regulación interna que aseguran un compromiso con la ley y con unos valores, puede ayudar a los administradores de fincas a generar muchísima confianza”

¿En qué áreas hay que centrar el foco?

Hay elementos importantes en prevención de blanqueo capitales y financiación del terrorismo, sobre todo cuando los administradores intervienen en actividades en las que puede haber transferencia de patrimonio, o bien en arrendamientos o en mandatos de los propietarios en según qué tipo de actividades. También la prevención del incumplimiento de la normativa europea sobre sanciones financieras internacionales. Son aspectos que



los administradores de fincas deben tener cada vez más presentes porque ya se han producido incidencias. Otro tema fundamental es la protección de datos, la privacidad y la confidencialidad. Hay situaciones que se dan en todas las comunidades de propietarios, por ejemplo, que acuden a las oficinas a pedir según qué tipo de información, a comentar según qué tipo de cuestiones, y ahí hay un elemento de privacidad relevante. Es un tema clave para ellos, sobre todo en el trato personal, en el trato diario.

¿Y en el área laboral?

Los temas de prevención y salud en el trabajo son muy importantes, no solo en el ámbito de la oficina, sino en el cuidado que deben tener también frente a los contratistas y subcontratistas que trabajan en las comunidades, que tengan bien asegurados sus planes de prevención y salud para que no se produzcan incidentes con consecuencias legales o reputacionales importantes para el administrador. Esto tiene mucho que ver con la diligencia debida o con la aplicación de procedimientos en la selección de proveedores, la falta de contratación de sus trabajadores, la falta de cotización en la Seguridad Social. Muchos de estos aspectos impactan en la responsabilidad penal como persona jurídica, pero también puede tenerlo en los propios profesionales, porque hay muchas administraciones que son personas individuales. En primer lugar, hay una responsabilidad reputacional; en segundo, una administrativa, porque te puede sancionar la Agencia Española de Protección de Datos, las autoridades de blanqueo, fiscales o de otro tipo. Y, por último, puede surgir esa responsabilidad penal.

> "El compliance es un traje a medida y hay que informarse: no podremos elegir un **partner** si previamente no hemos hecho un mínimo esfuerzo por entender qué es y qué es lo que necesita nuestra organización. En esto los colegios profesionales son fundamentales, es muy raro que no hagan formaciones o charlas sobra estas novedades"

En el uso de la IA, ¿cuáles son los riesgos?

Hay dos capas: la digitalización y la inteligencia artificial, que son imprescindibles. En profesionales con estructuras reducidas, puede ser extraordinariamente útil, nos pueden ayudar a dar muchísimo valor a nuestro trabajo y a nuestros clientes. Básicamente hay dos grandes bloques de riesgos. En primer lugar, la ciberseguridad. Esto es un drama, con unos niveles de hacking, de phishing, de penetración realmente escandalosos por la eficacia de los delincuentes para filtrarse. Hay que tener muchísimo cuidado, el proyecto tiene que estar bien definido en cuanto a ciberseguridad. En segundo lugar, los procesos. La oficina del administrador de fincas debe definir bien sus procesos para que la ciberseguridad y la protección de datos estén alineadas con una gestión correcta. Por otro lado, está la parte ética o de compliance que es cómo utilizamos estas herramientas. Eso sobre todo ha impactado en estas pequeñas organizaciones con el uso de la inteligencia artificial. Hay multitud de herramientas muy útiles, pero se tienen que introducir mediante un análisis de cada una de ellas, los riesgos que generan, las ventajas que nos aportan y, sobre todo, sabiendo cómo la integramos en estos procesos que hemos definido para que el uso sea el adecuado y que podamos justificar que cumple la normativa que tenemos que aplicar. No solamente que cumpla la ley, sino que dé a nuestros clientes esa tranquilidad que esperan de la gestión de sus datos y de su patrimonio.

¿Cómo elegir a un *partner* adecuado en compliance?

Exactamente igual que con cualquier otro proveedor. El compliance es un traje a medida y hay que informarse: no podremos elegir un **partner** si previamente no hemos



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

hecho un mínimo esfuerzo por entender qué es el compliance y qué es lo que necesita nuestra organización. En esto los colegios profesionales son fundamentales, es muy raro que no hagan formaciones o charlas sobra estas novedades. Hay que hacerse una foto inicial, es fundamental: que vayan a sus colegios y se informen en general y luego, cuando tienes una idea de lo que necesitas, hay que ver que sea un profesional que acredite experiencia. El que mejor comunica no es siempre el que mejor lo hace y el que mejor lo hace a veces no comunica bien. Sobre todo, que tengan experiencia en nuestro sector. También seleccionar como mínimo dos o tres y hacer una entrevista con ellos, explicarles el proyecto, ver qué propuestas te hacen y en función de estas propuestas pues tomar la decisión. A veces lo barato sale caro y suele ser un error en el ámbito de las actividades profesionales escoger por el precio porque acaba generando problemas y tener que resolver proyectos mal desarrollados que multiplican el coste. El precio se debe incluir en una tercera etapa, una vez tienes dos tres ofertas de similares características de perfiles profesionales adecuados, y el tiempo que tardarán en desarrollarlo.

Claves para el compliance en las administraciones de fincas

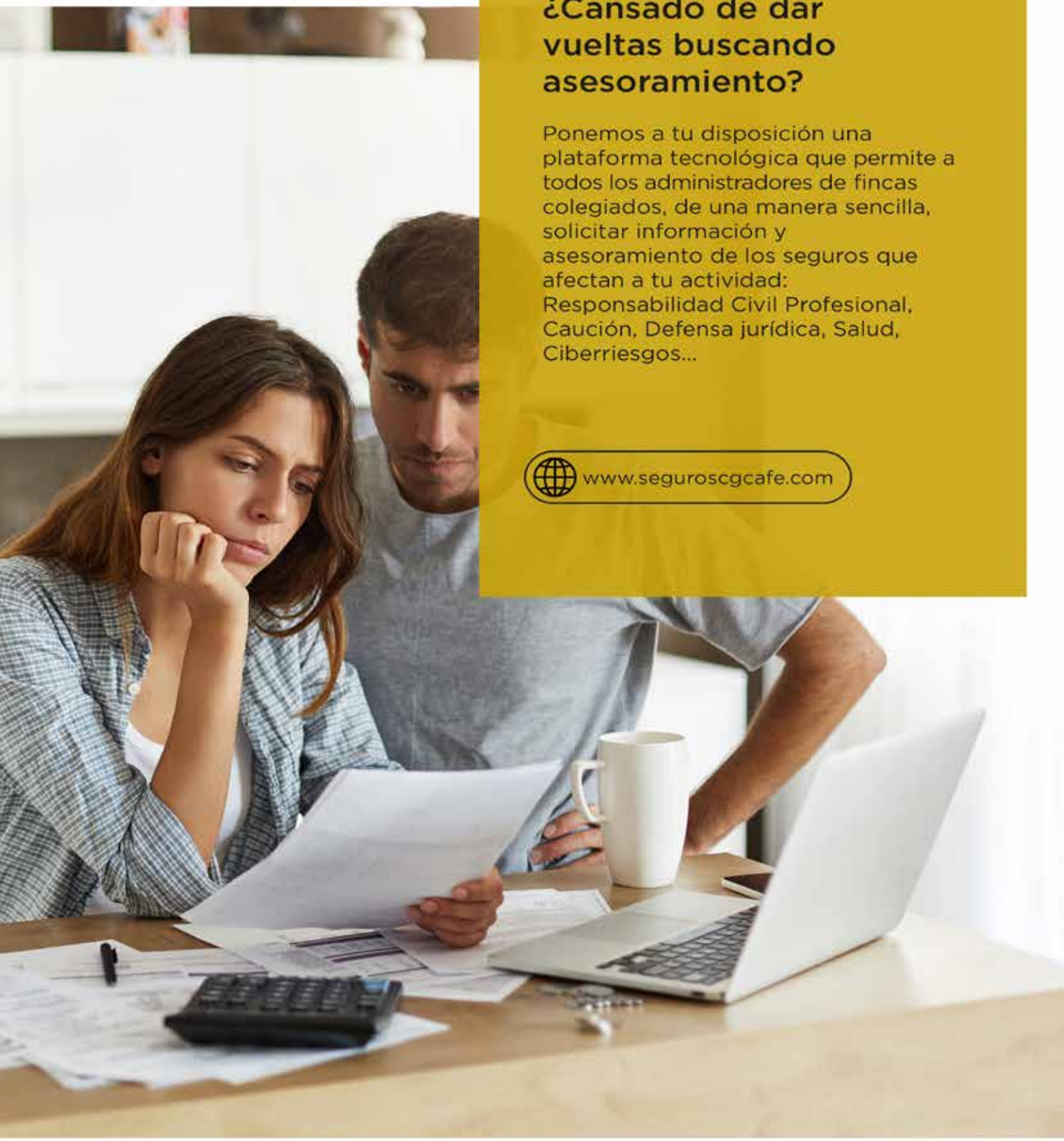
Contar con planes de compliance puede ser un criterio relevante de cara a las comunidades de propietarios para dar **más valor a la contratación de una administración de fincas.** "Puede ser un criterio de selección crucial el contratar a administradores que, de forma transparente y clara, demuestren ese compromiso con la ley y con la ética", subraya el secretario de ASCOM, Francisco Bonatti.



Asimismo, recomienda ofrecer una pequeña f**ormación adaptada al presidente** de cada comunidad sobre temas de compliance, una labor de concienciación y acompañamiento que puede marcar la diferencia, dado que los propietarios no tienen por qué saber de estos asuntos.

Y, por último, apunta una serie de claves para la **implantación con éxito** de estos planes en las administraciones de fincas:

- **LIDERAZGO.** Los proyectos de compliance solamente funcionan si los titulares de la actividad de la administración de fincas tienen claro que esto es importante. Si no, eso es papel y no sirve para nada.
- **RIESGOS.** Entender bien el negocio y hacer un correcto análisis de riesgos, que es clave. No hay dos administraciones de fincas iguales, ni tienen los mismos riesgos ni las mismas características.
- **INTEGRACIÓN.** El compliance es una serie de procedimientos y controles que se tienen que integrar en tu actividad diaria, en los procesos de trabajo. No va aparte de lo que hacemos cada día.
- **ACTUALIZACIÓN.** Hay que revisar ese procedimiento periódicamente. El compliance está vivo y habrá que hacer revisiones, cada dos años, cada año o cada seis meses. Las pequeñas revisiones de los temas claves son fundamentales.



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

Siete meses de MASC en las comunidades de propietarios: el papel del administrador de fincas

Estos mecanismos han provocado cierta alarma social e inseguridad jurídica. La situación actual evidencia la urgente necesidad de unificación de criterios en los tribunales, bien mediante acuerdos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), bien a través de pronunciamientos del Tribunal Supremo (TS), para garantizar que este requisito previo a la demanda no se convierta en un obstáculo aleatorio, dependiente de la plaza en la que se litigue.

PATRICIA BRIONES
Abogada. Secretaria Técnica del CAF Madrid

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

Desde el 3 de abril de 2025, en el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible una demanda se considerará **requisito de procedibilidad** acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias (**MASC**).

A efectos de esta ley, se entiende por MASC cualquier tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, a la que las partes de un conflicto acuden de buena fe con el objeto de encontrar una **solución extrajudicial** al mismo, ya sea por sí mismas o con la intervención de una tercera persona neutral.

Se considerará cumplido este requisito si se acude previamente a la **mediación**, a la **conciliación** o a la opinión neutral de una persona **experta independiente**, si se formula una **oferta vinculante confidencial** o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora.

Durante el primer semestre de este año, en diversos grupos de trabajo que integran la Comisión de Legislación del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE)**, hemos analizado la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia pero, sobre todo, hemos tratado de entender, traducir y adaptar el requisito de procedibilidad de los MASC al ámbito de las comunidades de propietarios.
Y digo **entender y traducir** con todo conocimiento de causa. Para ello, nada mejor que acudir a su **exposición de motivos** y leer la letra pequeña de los argumentos esgrimidos por el legislador para justificar su cumplimiento y de los que incluyo algunos extractos:

"La ausencia de una cultura de mediación no se sustituye por una cultura de la imposición. Quien desde el año 2012 ha querido acudir a la mediación para evitar la vía judicial así lo ha hecho. No se puede responsabilizar al ciudadano de que esta ley no haya surtido el efecto esperado"

"Ante el exponencial incremento de la litigiosidad, el servicio público de Justicia debe ser capaz de ofrecer a la ciudadanía la vía más adecuada para gestionar su problema. En unos casos será la vía exclusivamente judicial, pero en muchos otros **será la vía consensual la que ofrezca la mejor opción**. La elección del medio más adecuado de solución de controversias aporta calidad a la Justicia y reporta satisfacción a los ciudadanos y ciudadanas. En este contexto cobran importancia las razones de las partes para construir soluciones dialogadas en espacios compartidos."

Vía judicial vs. diálogo

Aunque como toda regla general tiene sus excepciones, cuando acudimos a la **vía judicial** sabiendo el coste y el tiempo que tenemos que invertir en ello es porque la **vía del diálogo** no ha surtido efecto.

Si en algún ámbito se exprime al máximo esta actividad negociadora es precisamente en las **comunidades de propietarios** en las que o bien su presidente, los propietarios o el propio administrador de fincas se convierten, sobre la marcha, en mediadores y conciliadores amateur.

Esta actividad se traduce en requerimientos en forma de burofax, email, WhatsApp o acuerdos de juntas que se acreditan documentalmente y que se aportan con la demanda y que prueban que **la comunidad ha agotado la vía amistosa** antes de acudir a los tribunales lo que le aleja de la hipotética temeridad, el abuso del derecho o la mala fe procesal que trata de evitar el legislador.

No podemos obviar que la propia **Ley de Propiedad Horizontal** en sus artículos 7.2 (acción de cesación) y 21 (procedimiento monitorio) antes de acudir a la vía judicial exige que se cumpla con determinados requisitos:

Art. 7.2:" (...) El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por



este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.
(...) Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios (...)".

La comunidad debe **requerir previamente al infractor** y, si persiste en su conducta, aprobar en junta la interposición de la correspondiente demanda.

La irrupción de los MASC

La incorporación del MASC añade una **fase intermedia** que, en teoría, puede favorecer un acuerdo con el infractor como, por ejemplo, limitar horarios, insonorizar espacios, cesar en la actividad...

Art. 21.3: "(...) Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda (...).

(...) En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor (...)".

En este tipo de reclamaciones, la exigencia de acudir previamente a un MASC en virtud de la LO 1/2025, art. 438 bis, no aporta un verdadero valor real al tratarse de **deudas vencidas, exigibles y líquidas** donde difícilmente hay espacio para la negociación más allá de un aplazamiento de la deuda.

En ambos supuestos, antes de que la comunidad acuda a la vía judicial, el propietario tiene la posibilidad de atender al requerimiento y o bien cesar en las actividades o bien saldar la cantidad adeudada y evitar con ello que la comunidad le demande. Sin embargo, incluso en estos casos y contra toda lógica, **también es exigible** como requisito de procedibilidad acudir a un MASC antes de presentar la correspondiente demanda.

"Se debe recuperar la capacidad negociadora de las partes, con la introducción de mecanismos que rompan la dinámica de la confrontación y la crispación que invade en nuestros tiempos las relaciones sociales. Para ello es necesario introducir medidas eficaces que no se degraden ni transformen en meros requisitos burocráticos."

Si este era el objetivo del legislador, **el efecto está siendo justo el contrario**: cumplir con la burocracia de la forma más rápida y sencilla posible para poder acreditarlo documentalmente junto con la demanda.

"Con la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, no se ha conseguido desarrollar la potencialidad augurada desde su gestación (...) Evidencia determinadas dificultades en relación con el funcionamiento de los sistemas nacionales de mediación en la práctica, particularmente relacionadas con la falta de una «cultura» de la mediación en los Estados miembros.
Surge así la noción del abuso del servicio público de Jus-

ticia, actitud incompatible de todo punto con su sostenibilidad.

Este abuso puede ejemplificarse, por tanto, en la utilización irresponsable del derecho fundamental de acceso a los tribunales recurriendo injustificadamente a la jurisdicción cuando hubiera sido factible y evidente una solución consensuada de la controversia."

Mediación o imposición

La ausencia de una **cultura de mediación** no se sustituye por una **cultura de la imposición**. Quien desde el año 2012 ha querido acudir a la mediación para evitar la vía judicial así lo ha hecho. No se puede responsabilizar al ciudadano de que esta ley no haya surtido el efecto esperado durante 13 años y, en vez de incentivar que se acuda a la mediación para resolver un conflicto, se exija ahora su cumplimiento junto a otros medios alternativos de resolución de conflictos.

La introducción de los MASC perseguía, entre otros objetivos, fomentar el diálogo y promover **acuerdos rápidos y menos costosos** que un pleito lo que se traduciría, al menos en teoría, en una reducción de la litigiosidad.

Sin que estas líneas supongan una crítica ni una negación de los beneficios de la mediación, como he comentado con anterioridad, **desde el año 2012 ya existía una ley** que precisamente posibilitaba su utilización de forma que se podía acudir voluntariamente a la mediación o a la vía judicial para resolver un conflicto.

Algo mal vuelve a hacer el legislador cuando se ha topado de bruces con la alarma social que ha generado esta ley que, lejos de allanar el camino, supone una carrera de obstáculos que solo está generando retraso en la presentación de las demandas debido, entre otras cosas, a la **inseguridad jurídica** derivada de una deficiente redacción de los requisitos que deben cumplir los MASC para que obtengan el tan ansiado "pase de oro".



> "Aunque como toda regla general tiene sus excepciones, cuando acudimos a la vía judicial sabiendo el coste y el tiempo que tenemos que invertir en ello es porque la vía del diálogo no ha surtido efecto"

Ni que decir tiene que **la parte demandada estará ojo avizor** para poder probar que se ha incurrido en algún error, por pequeño que sea, para alegar que no se ha cumplido debidamente con el requisito de procedibilidad.

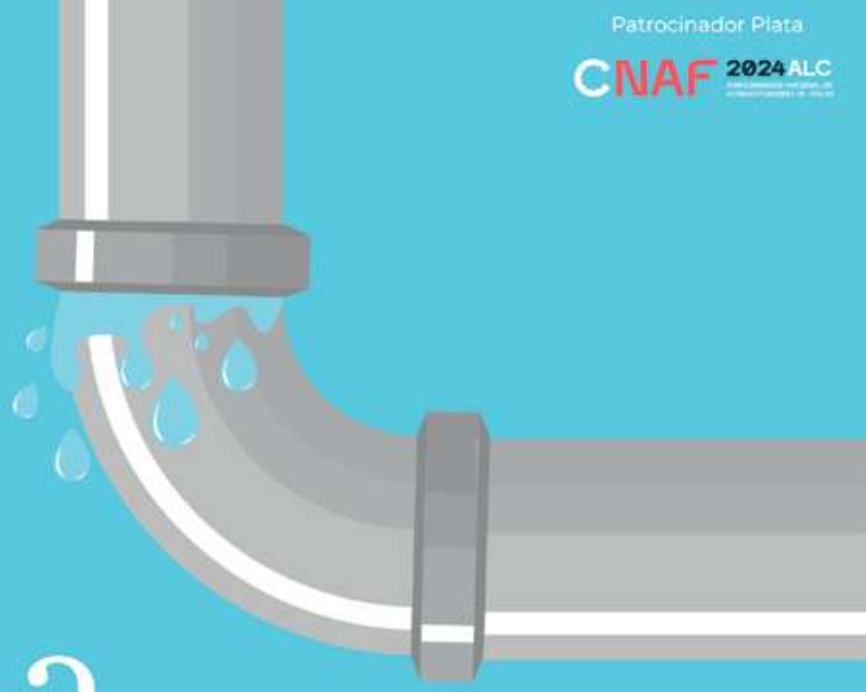
Uno de los aspectos más problemáticos en la práctica de los MASC tras la entrada en vigor de la LO 1/2025 es la **disparidad de criterios** en su aplicación, tanto por parte de las juntas de jueces como de los Letrados de la Administración de Justicia (LAJ) en unos casos más estrictos y, en otros, más laxos que flexibilizan o endurecen el cumplimiento de esta exigencia.

Propuestas para mejorar

Esta **falta de uniformidad** genera una notable inseguridad jurídica lo que coloca a las comunidades de propietarios en una posición, cuanto menos, incierta: lo que en un partido judicial puede admitirse sin dificultad, en otro puede derivar en su inadmisión o en un requerimiento que retrase su tramitación.

La situación actual evidencia la urgente necesidad de unificación de criterios, bien mediante acuerdos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), bien a través de pronunciamientos del Tribunal Supremo (TS), para

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.



garantizar que el requisito de MASC no se convierta en un **obstáculo aleatorio**, dependiente de la plaza en la que se litigue.

Si queremos que los MASC se conviertan en una herramienta real para poder cumplir con los objetivos de esta ley y no en un **mero trámite procesa**l, será necesario que no se limite a un mero eslogan como reza en su exposición de motivos: "Antes de entrar en el templo de la Justicia, se ha de pasar por el templo de la concordia."

Para ello, a modo de sugerencia podrían adoptarse, entre otras, algunas de las siguientes medidas:

1. Impulsar la **formación de los administradores de fincas** en técnicas de mediación al estar especializados como nadie en el ámbito de la propiedad horizontal y concederles un papel relevante en el cumplimiento de esta nueva normativa.

2. **Flexibilizar la obligatoriedad del MASC** en ciertos supuestos, como en el caso del procedimiento monitorio donde difícilmente hay espacio para la negociación que no implique un agravio comparativo con otros propietarios que cumplen con su obligación de pago.

3. Fomentar campañas de **sensibilización** entre los propietarios para cambiar la cultura del litigio por la del acuerdo

> "Uno de los aspectos más problemáticos en la práctica de los MASC tras la entrada en vigor de la LO 1/2025 es la disparidad de criterios en su aplicación, tanto por parte de las juntas de jueces como de los Letrados de la Administración de Justicia (LAJ)"

Los MASC han venido para quedarse, pero su éxito, al menos en el ámbito de la propiedad horizontal, dependerá de cómo se ajusten a la realidad de las **comunidades de propietarios,** sin parangón con otros escenarios en los que resulten aplicables, si no, correremos el riesgo de que la aplicación de los MASC en este ámbito no sea más que **otro peaje procesal** que frustre a las comunidades y desgaste a los profesionales.

Nuevamente, **el papel del administrador de fincas colegiado es crucial**: su reconocimiento legal, formación, alta cualificación profesional y conocimiento del medio pueden convertirle en un verdadero mediador/conciliador natural que reduzca la conflictividad vecinal.

Ahora bien, **hay que dotarle de herramientas** para ello. No hubiera estado de más que el legislador, tan proclive a incluir anexos en otras leyes, lo hubiera hecho en esta ley incorporando, por ejemplo, un modelo de oferta vinculante o de acta de junta.

Las ofertas vinculantes: claves de este Medio Adecuado de Solución de Controversias (MASC) para los administradores de fincas

La Ley Orgánica 1/2025 las regula y establece que la pueda formular de manera confidencial cualquier persona con ánimo de dar solución a una controversia. Si la otra parte la acepta expresamente, queda obligada a cumplir la obligación que asume y dicha aceptación tendrá carácter irrevocable. Si la cuantía que se reclama no supera los dos mil euros, no será necesaria la asistencia letrada.

JAIME GARRIDO MATA,
Abogado de CEL Abogados.
Cofundador de Ofertas Vinculantes SL

La reciente reforma legislativa en el ámbito judicial (Ley Orgánica 1/2025) ha introducido como novedad la necesidad de acreditar, para que sea admitida a trámite una demanda civil o mercantil (salvo algunas excepciones legalmente previstas), que las partes, de forma extrajudicial, han intentado llegar a un **acuerdo para evitar un pleito**: son los denominados Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC). Según la Exposición de Motivos de la Ley, el objetivo de estos es fomentar los acuerdos entre las partes y descongestionar el la justicia, actualmente, colapsada como nunca.

Esta reforma de los MASC está siendo muy criticada, pero **los MASC son una realidad** y el tiempo dirá si ha sido o no acertada. Lo que es incuestionable es que la justicia está viviendo uno de sus peores momentos, sino el peor, de colapso absoluto -algunos partidos judiciales más que otros, pero todos colapsados-, lo que comporta una duración infinita de los pleitos y una pérdida de calidad de algunas de las resoluciones judiciales.

Dentro de los cinco MASC legalmente previstos -mediación, conciliación, opinión de experto independiente (no vinculante), ofertas vinculantes y cualquier medio análogo incluyendo el derecho colaborativo-, el artículo 17 de la Ley Orgánica 1/2025, titulado **"Oferta vinculante confidencial",** en su apartado 1 establece que "cualquier persona que, con ánimo de dar solución a una controversia, formule una oferta vinculante confidencial a la otra parte, queda obligada a cumplir la obligación que asume, una vez que la parte a la que va dirigida la acepta expresamente. Dicha aceptación tendrá carácter irrevocable". Así de simple, pero a la vez, así de contundente. Una parte formula una propuesta para solucionar una controversia, denominada oferta. Esta propuesta es seria porque le obliga (es vinculante) y si la otra parte la acepta, ya no puede echarse atrás. Su aceptación es irrevocable.

Y en cuanto a la mención al "ánimo de dar solución a una controversia", ello **no implica renunciar a derechos**, puesto que sería inconstitucional (ya se han dictado sentencias de Audiencias Provinciales en tal sentido). Cuestión distinta es que alguien quiera ofrecer facilidades para solucionar un problema, aunque esa



facilidad sólo sea ofrecer un plazo de pago, lo cual se ha hecho toda la vida y el mínimo tiempo de espera que exige la Ley para responder a las ofertas vinculantes, en la práctica profesional diaria, no es tanto: un mes.

La Ley sigue regulando, en el resto de los apartados del artículo 17, sus requisitos: debe acreditarse la **identidad del oferente**, el **contenido** de la oferta, la fecha, así como su remisión y recepción, siendo confidencial el contenido de la oferta vinculante, lógicamente, salvo dispensa expresa de ambas partes. Desde el momento que esta oferta vinculante sea rechazada o no respondida en el plazo de un mes, ya puede **interponerse la oportuna demanda civil o mercantil** por entenderse cumplido el requisito de procedibilidad.

Una oferta en digital

Dado que la ley permite que el proceso de las ofertas vinculantes sea íntegramente digital, puesto que no se requiere de la intervención de un tercero neutral, sino que son las partes y/o sus abogados quienes gestionan este MASC, es posible realizarla tecnológicamente de principio a fin. Para acreditar la identidad de quien envía la oferta vinculante, puede utilizarse el **certificado digital**, y para la redacción y envío de la oferta vinculante, puede utilizarse el **correo electrónico certificado**, acreditándose así legalmente tanto el contenido como el envío y recepción del correo electrónico por la otra parte.

Esta sencillez ha hecho que con apenas cuatro meses hábiles desde la entrada en vigor de esta reforma, el pasado 3 de abril, dentro de los MASC legalmente previstos, las ofertas vinculantes se estén posicionando como uno de los MASC más utilizados no solo para las **reclamaciones dinerarias.** También las utilizan los abogados o las partes directamente para resolver cualquier conflicto cuya judicialización pretenda evitarse con una propuesta concreta que se adapta al proceso legalmente previsto.

Por otra parte, esta obligatoriedad o vinculación para quien realiza una oferta vinculante y el **carácter irrevocable de su eventual aceptación**, aporta seriedad y contundencia a ambas partes, tanto en caso de acuerdo (siendo irrevocable la aceptación, lo lógico es que se cumpla, y si la aceptas irrevocablemente y luego no la cumples, no tendrás defensa), como en caso de rechazo (quien rechace expresamente sabe que en principio recibirá una demanda) o en ausencia de respuesta (quien no responda en el plazo de un mes, sabe que le espera una demanda).



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



Asistencia letrada

Precisamente por este carácter obligacional para ambas partes, y seguramente por haber calificado el legislador de irrevocable su aceptación (es decir, esto va en serio y las partes no podrán echarse atrás), el **artículo 6.2 de la Ley Orgánica 1/2025** establece que "únicamente será preceptiva la asistencia letrada a las partes cuando se utilice como medio adecuado de solución de controversias la formulación de una oferta vinculante (...)", lo cual no equivale, automáticamente, a que deba ser un abogado quien la firme y la envíe, pero desde luego sí deberá acreditarse que con carácter previo a su remisión ha habido asistencia letrada.

> "Debe acreditarse la identidad del oferente, el contenido de la oferta, la fecha, así como su remisión y recepción, siendo confidencial el contenido de la oferta vinculante, lógicamente, salvo dispensa expresa de ambas partes"

Sin embargo, consciente el legislador de que, para determinados asuntos, no debería ser preceptiva la exigencia de asistencia letrada, dicho precepto continúa diciendo que **esta obligación de asistencia letrada no será aplicable "*cuando la cuantía del asunto controvertido no supere los dos mil euros*",** por lo que, en este caso concreto, los administradores de fincas podrán gestionar una oferta vinculante sin necesidad de contar con asistencia de un abogado.

Honestamente, para reclamar a través de una oferta vinculante cuotas impagadas a un copropietario cuyo importe **no superen los dos mil euros**, o para exigir a través de ella el cumplimiento de determinadas obligaciones cuya cuantía no supere ese importe, seguramente no sea imprescindible contar con asistencia letrada. Ello, sin perjuicio de lo apuntado respecto de la interpretación jurisprudencial que se dará a la "preceptiva asistencia letrada" cuando la cuantía del asunto controvertido sí supere esa cantidad; si se exige que quien la envíe sea abogado o bastará con que pueda **acreditarse que el letrado ha asesorado con carácter previo a su remisión**. Me inclino, claramente, por esta segunda opción. Vamos a ver cómo resuelven esta y otras cuestiones nuestros juzgados y tribunales

ESPECIAL



¿Es posible que la comunidad pida al juzgado el embargo de rentas por arrendamiento que percibe un moroso para cobrar los gastos comunes adeudados?

Análisis de la situación en la que la comunidad de propietarios reclama los gastos comunes impagados correspondientes a un inmueble que está alquilado e interesa que el juzgado adopte la medida cautelar para que el arrendatario consigne el pago de la renta en el juzgado a resultas de la deuda del arrendador hasta que la comunidad de propietarios consiga cobrar el importe debido.

VICENTE MAGRO
Magistrado del Tribunal Supremo
Doctor en Derecho

Ante la situación extendida del **impago de gastos comunes,** es preciso encontrar soluciones ante la insolidaridad que reina en muchos propietarios de inmuebles que se niegan a pagar los gastos comunes, poniendo a muchas comunidades en situaciones difíciles si el volumen de impagos se va incrementando. Mientras tanto, el resto de los comuneros deben soportarlo mediante derramas para afrontar el presupuesto de la comunidad.

Ante ello, el legislador ha previsto varias medidas para que a los incumplidores de gastos comunes les "salga más caro" dejar de pagar. Así, entre ellas, se aprobó por la Ley 10/2022, de 14 de junio de 2022 la introducción de dos medidas específicas que ya estaban siendo aplicadas en las comunidades de propietarios y siendo validadas por los tribunales. Veamos.

La medida del art. 21.1 LPH

Recoge el apartado 1º del art. 21 LPH que: "La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de **intereses superiores al interés legal** o la **privación temporal del uso de servicios** o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles"

"Esta medida de adopción de medidas cautelares en juicios declarativos verbales de reclamación de gastos comunes supone una medida muy eficaz para evitar que el propietario-arrendador-deudor se enriquezca con el cobro de las rentas, mientras practica una postura insolidaria con la comunidad de propietarios"

Estas dos medidas deben tener un **quórum distinto**, que, aunque la LPH en su reforma del año 2022 no lo introdujo en el precepto, es el siguiente:

a.- **Mayoría simple** para adoptar intereses moratorios por impago de gastos comunes, y que al recogerse que "pueden ser superiores al interés legal del dinero" 'podrían llegar hasta el 10% para no superar el triplo de 3,25% como interés legal al 2024.

b.- Privación temporal del uso de servicios o instalaciones, que no afecte a la habitabilidad del inmueble, que debería aprobarse **por unanimidad** y elevarse a escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad para su eficacia "erga omnes" en base al art. 5.3 LPH1.

Con estas dos medidas que deben ser aprobadas en junta se pretende garantizar que los deudores de gastos comunes reflexionen sobre su impago y vean que **les sale más caro el incumplimiento** que el cumplimiento y que deben domiciliar el pago de los gastos comunes, ya que la no realización de la domiciliación lleva consigo en muchos casos el olvido y la "desidia" a ingresar en el periodo marcado de pago las cantidades que le correspondan.

Además de estas medidas disuasorias la LPH fija en su art. 21.4 medidas para **asegurar el cobro de la deuda** por medida cautelar del embargo preventivo, ya que apunta que:

Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

Nótese que la Ley fija esta posibilidad de embargo pre-

Las mejores cosas de la vida
No cuestan nada



Plan Remica **Hybrid** Coste Cero

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

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

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

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

Testimonios

91 396 03 03
remica.es



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



remica

ventivo **"cuando el deudor se oponga al proceso monitorio"**, ya que si no hay oposición se aplica el art. 816 LEC que señala que 1. Si el deudor no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el proceso monitorio y dará traslado al acreedor para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548 de esta Ley.

Y es aquí donde podrían ejecutarse medidas que podrían haberse instado en la petición monitoria de **embargo y retención del pago de rentas del alquiler** al posible inquilino que tuviere el propietario deudor de gastos comunes residiendo en el inmueble, a los efectos de que este se opusiere a la petición monitoria y se transformara en el juicio verbal el monitorio a la vista de lo dispuesto en el art. 250.1.15º LEC tras la reforma operada en la LEC por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre.

Ahora bien, el debate es interesante, ya que nos planteamos si es posible en el seno de una petición monitoria plantear **medidas cautelares urgentes**, o solo cabe hacerlo en el declarativo por el verbal, ya que cuando la LPH ha optado por admitir cautelares lo es en el art. 21.4 "Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio" Y la pregunta que surge es si es posible hacerlo antes de que el deudor se oponga.

En consecuencia, giran las presentes líneas sobre la posibilidad de que la comunidad de propietarios pueda interesar del juez de primera instancia la medida cautelar de que se ordene al posible inquilino que tenga el propietario moroso que **ingrese el pago de rentas en la cuenta de la comunidad** de propietarios para asegurarse la comunidad el cobro de las cantidades que se fijen en la sentencia que al efecto se dicte.

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

En estos casos en los que la comunidad conozca que el propietario moroso tiene un inquilino sería más conveniente que articulara una **demanda de juicio verbal** (nuevo art. 250.1.15º LEC) aportando certificado del secretario administrador de fincas donde conste el importe de la deuda líquida, exigible y vencida hasta el momento de la demanda de juicio verbal, y solicitando por medio de OTROSÍ 1º que se proceda al **embargo y retención del pago de la renta por el inquilino** y su ingreso en la cuenta que se fije de la comunidad de propietarios, o del juzgado, para su traslado a la de la comunidad de propietarios, ya que es más rápido y expeditivo este procedimiento que la petición monitoria del art. 21 LPH donde hay que esperar a ver si el comunero se oponga a la petición monitoria como veremos.

Conocer al inquilino

¿Cómo puede conocerse quién es el inquilino? Surge un interesante debate. Es posible que en las normas de régimen interno aprobadas por mayoría simple en junta de propietarios se incluya la obligación de todo comunero que desee arrendar su inmueble, sea el tipo que sea el arrendamiento, de **comunicar al administrador de fincas la existencia del arrendamiento** y los datos de identidad del inquilino, lo que debería hacer constar en su contrato de arrendamiento que lo va a llevar a cabo, a los efectos de la normativa de protección de datos y del conocimiento y **consentimiento por el arrendatario**, para los efectos de que la comunidad tuviera que actuar contra el inquilino por cualquiera de las vías del art. 7.2 LPH (actividades molestas, prohibidas, nocivas, insalubres, dañosas, etc) o por cualquier otra circunstancia.

Pero también cabría la opción de querer conocer la identidad de los inquilinos para casos como este de poder efectuar un **requerimiento nominativo por orden judicial** a los arrendatarios para que se les advierta de que el pago de la renta se haga a partir de la notificación del auto adoptando medidas cautelares en estos casos en la cuenta del juzgado.



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

Por ello, es posible **instar la medida cautelar de pago por el arrendatario del moroso** de las rentas al juzgado como forma de asegurarse el cobro del pago de gastos comunes dictado de la sentencia condenatoria para evitar situaciones como la insolvencia del deudor, o la ausencia de localización personal del mismo, o de bienes embargables.

Cierto y verdad que el art. 21.4 LPH prevé que *Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del **proceso monitorio**, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal*.

Pero esta medida lo es para la vía del proceso monitorio y **"solo" para cuando el deudor se opone a la petición monitoria**, no antes, por lo que si la comunidad decide acudir a la vía del declarativo puede que el embargo del bien inmueble, que es el más rápido y directo, sea de un valor muy superior al de la deuda real por gastos comunes, por lo que el embargo de las rentas por el arrendamiento se nos presenta como una vía menos perjudicial para el arrendador-propietario-deudor que la del embargo de su propio inmueble que podría llegar hasta la subasta.

La vía articulada en estos casos es la de los arts. 727 y 728 LEC que exigen la vía específica que en este caso puede ubicarse en el nº 1 de **embargo de bienes para asegurar la ejecución de sentencias de condena** a la entrega de cantidades de dinero o de frutos, rentas y cosas fungibles computables a metálico por aplicación de precios ciertos, donde cabría ubicar la retención del pago de rentas por el arrendatario para dejar de pagar al arrendador y hacerlo al juzgado a cuenta del pago de la deuda que el arrendador mantiene con la comunidad.

En cuanto a los requisitos para la viabilidad de la adopción de las **medidas cautelares,** decir que, como señala la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, Auto 268/2022 de 14 Nov. 2022, Rec. 1004/2021:

"En interpretación sistemática de los arts. 728 y 735.2º

> La medida cautelar de embargo y retención de rentas pagadas por un inquilino cuando el arrendador no satisface el pago de gastos de comunidad es proporcional"

de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la adopción de las **medidas cautelares** presupone la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º) La **apariencia de buen derech**o (fumus boni iuris), mediante la aportación de un principio de prueba -el art. 728 se refiere a datos, argumentos y justificaciones documentales-, que aconseje el establecimiento de la medida en cuanto que sea previsible, a partir de un juicio provisional e indiciario, que el resultado del proceso será probablemente favorable al actor.

2º) **Peligro en la demora** (periculum in mora), o apreciación de un riesgo que amenace la efectividad del proceso y la sentencia, pero no en el sentido de un temor abstracto a que el eventual fallo estimatorio pueda en su día resultar inejecutable por circunstancia causales o provocadas derivadas del transcurso del tiempo, sino en el de un peligro concreto determinado por las circunstancias, tanto objetivas como subjetivas, que rodeen la situación material controvertida. El art. 728 define esta exigencia como el riesgo de que se produzcan durante la pendencia del proceso situaciones que impidieren o dificultaren la efectividad de la tutela que pudiera otorgarse en una eventual sentencia estimatoria.

3º) Prestación de fianza por parte de quien pretenda la adopción de la **medida cautelar** para responder de los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar en el patrimonio del demandado, si con posterioridad se revela que la medida cautelar carecía de fundamento y es por ello revocada.

Parece justo estimar que quien insta la adopción de una



medida, que implica con frecuencia una carga o gravamen, de hecho o de derecho, sobre un bien que no le pertenece, responda, en caso de no reconocerse su derecho en el pleito principal, de los daños y perjuicios que tal medida haya podido irrogar."

"En estos casos en los que la comunidad conozca que el propietario moroso tiene un inquilino sería más conveniente que articulara una demanda de juicio verbal aportando certificado del secretario administrador de fincas donde conste el importe de la deuda líquida, exigible y vencida hasta el momento de la demanda de juicio verbal, y solicitando por medio de OTROSÍ 1º que se proceda al embargo y retención del pago de la renta por el inquilino"

Así, en los casos de **reclamaciones por gastos comunes** por la comunidad de propietarios concurren los requisitos para que con el pago de las rentas por el arrendatario al juzgado se pueda garantizar debidamente el cobro del crédito por la comunidad.

La medida cautelar

La adopción de la medida cautelar de **embargo y retención de rentas pagadas** por un inquilino cuando el arrendador no satisface el pago de gastos de comunidad es una medida proporcional. Lo más prudente cuando se pretenda pedir esta medida cautelar es acudir a la **vía del declarativo del juicio verbal** para instar por OTROSÍ la medida cautelar expuesta. Y ello, porque procesalmente resulta controvertido que por la vía del monitorio del art. 21 LPH se pueda pedir con la petición monitoria esta medida cautelar, ya que de forma específica el art. 21.4 LPH solo permite el embargo preventivo cuando se oponga el deudor y no antes.

En cualquier caso, la mayoría doctrinal es partidaria de permitir las medidas cautelares en el **proceso monitorio** del art. 812 y ss LEC, y del art. 21 LPH privilegiado de gastos comunes. Y ello, porque, por ejemplo, señala Montserrat Molina que "aunque el proceso monitorio es espe-

cial, no deja de ser un proceso con características propias y éstas no impiden la aplicación de la regulación de los artículos 721 y siguientes si lo que se quiere es garantizar el resultado final del pleito, la pretensión esgrimida, no siendo obstáculo que no principie por demanda, pues en caso de convertirse por la oposición en vista de verbal ésta no necesita de demanda, y por último, está previsto para un supuesto especial y con una regulación específica. Se infiere de ello que debe caber con carácter general, y que lo más normal será la **solicitud de embargo preventivo** con el que garantizar el crédito del acreedor ante una posible insolvencia sobrevenida del deudor."

Antonio Pérez Ureña apunta el **carácter controvertido** de la posibilidad de instar cautelares en la petición monitoria, señalando que: "Si la vía judicial por la que opta la Comunidad de propietarios para reclamar el crédito es el proceso monitorio hay que decir que la posibilidad de que se adopte el embargo preventivo con carácter previo a la oposición del requerido de pago, es una cuestión controvertida".

Cierto sector de la doctrina y de la jurisprudencia menor expone una serie de argumentos tendentes a la **no adopción de estas medidas cautelares** en el proceso monitorio:

- La **brevedad** del propio proceso monitorio que debilita el presupuesto del periculum in mora sobre todo si se comparara con cualquiera de los procesos ordinarios.

- En los arts. 721 y 726 art. 721 se condiciona la adopción de cualquier medida cautelar a hacer posible la efectividad de la tutela que se contenga en una **sentencia estimatoria** cuando en el proceso monitorio no existe sentencia alguna.

- La accesoriedad de toda **medida cautelar** que hace que ésta deba alzarse cuando el proceso finaliza.

- La dificultad de proveer a la **contradicción** que el art. 733 LEC exige antes de la adopción de toda medida cautelar.

Por el contrario, otro sector de la doctrina (mayoritario) destaca los argumentos que encuentra **favorables a la adopción de medidas cautelares** con anterioridad a la oposición del demandado en el proceso monitorio, en concreto el embargo preventivo.

En cualquier caso, si se opta por la postura de admisibilidad de pedir y que se acuerden medidas cautelares en la petición monitoria y discutirlo antes de la oposición del deudor apunta este autor que es preciso cumplir con:

- **"Fumus boni iuris.** En definitiva, que la pretensión que se ejercita teniendo en cuenta su contenido y soporte probatorio, cuando se ejercita la acción, permita presumir unas expectativas de admisión de la pretensión deducida.

- **Periculum in mora**, que supone un temor justificado y fundado de un daño jurídico, es decir, de inefectividad del derecho. En principio, se deberá tener en cuenta todos aquellos hechos que razonadamente puedan poner en peligro, total o parcialmente, la efectividad de la tutela judicial, de modo que el pronunciamiento judicial resultara ilusorio o que retrasara excepcionalmente la efectividad del derecho reconocido. Esta situación de riesgo ha de alegarse y acreditarse por quien interesa la medida cautelar, que tendrá que ser idónea y adecuada para impedirla.

José María Quilez Moreno también se muestra partidario de que se puedan adoptar medidas cautelares ante la petición inicial monitoria y antes de la oposición del deudor. Concluye este autor como razones a favor de la **posibilidad de adoptar cautelares en el monitorio**, aunque con algunas prevenciones y cautelas que: "En conclusión, cabe considerar que la solicitud y adopción de medidas cautelares dentro del proceso monitorio tiene posibilidades muy limitadas, especialmente si atendemos a unos efectos más prácticos que teóricos, y así:

a) Conforme el art. 730.2 LEC no deberían existir excesivos obstáculos para que las mismas fuesen solicitadas antes de una posible demanda, alegando y acreditando las oportunas **razones de urgencia o necesidad**, para, si se estimara procedente, ser posteriormente acordadas. Más el problema se presentaría si en lugar de presentarse una demanda ordinaria (ahora de juicio verbal

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



tras el RD 6/2023) en el plazo de los 20 días desde la adopción de la medida cautelar (cfr. art. 730.2 pfo 2.º), se presentase una petición monitoria. Se entiende que, en tal supuesto, la medida cautelar acordada debería alzarse atendiendo al carácter no contencioso atribuible al proceso monitorio, y a la falta de presentación de una auténtica «demanda» de tipo ordinario, (verbal ahora) pues la necesidad imperiosa de que las medidas cautelares fuesen adoptadas con anterioridad, se justificaría con la presentación posterior de una demanda de juicio declarativo ordinario, (verbal ahora), pero no de un simple escrito de solicitud inicial de proceso monitorio.

b) Desde un punto de vista teórico, si la solicitud de medidas cautelares se realizase junto a la petición monitoria, deberían concurrir en aquélla razones de urgencia para su adopción que permitan al Tribunal acordarlas en el plazo de 5 días, sin más trámites, mediante auto que exprese la **concurrencia de los requisitos de la medida cautelar** y las razones por las que se han adoptado sin oír al deudor, notificando sin dilación este auto a las partes (Cfr. art. 733.2 LEC)

c) Finalmente, cabe estimar que sí cabría realizar en la petición monitoria, de modo complementario, la solicitud de medidas cautelares para los supuestos en que el deudor efectuase **oposición a la reclamación**, en un sentido muy similar a lo dispuesto en el art. 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con ciertos matices a lo previsto en el art. 23 del Reglamento (CE) n.º 1896/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, por el que se establece un proceso monitorio europeo"

Vía del declarativo del juicio verbal

Lo más recomendable en estos casos para **evitar un criterio contrario** por parte del juzgado acerca de la no posibilidad de adoptar medidas cautelares con una petición monitoria, es acudir a la vía del juicio declarativo verbal. Con esta demanda se presentará por medio de OTROSÍ la petición de la medida cautelar consistente en que se dicte orden judicial por parte del juez dirigido al arrendatario que habrá sido identificado en la demanda principal y que reside en el piso local objeto de la deuda. Y ello, para que consigne todas las mensualidades la renta que tiene fijada en el contrato de arrendamiento en la cuenta de consignaciones del órgano judicial para que, una vez verificado esto, se transfiera a la cuenta de la comunidad. El objetivo principal de esta medida es fijar que la orden judicial va dirigida a la **consignación en la cuenta del juzgado** para hacer más hincapié en la judicialización de la obligación del pago de la renta en el procedimiento judicial donde se está efectuando la reclamación de gastos comunes.

Uno de los problemas que se pueden derivar de este tema es que **no cabría la acumulación de cuotas vencidas con posterioridad** a la presentación de la demanda, de tal manera que la consignación de las rentas más los intereses legales y costas se llevaría a cabo hasta cubrir y satisfacer el importe total de la deuda reclamada en la demanda principal. En el caso de devengarse nuevas deudas debería volver a presentarse otra reclamación por la vía del juicio verbal.

Esta podría ser una reforma legal interesante, a fin de añadir también la posibilidad de la **acumulación de las cuotas vencidas en la ejecutoria civil** de este mismo proceso, de tal manera que conforme se fueran produciendo los impagos de gastos comunes, una vez cubierta la deuda principal con intereses y costas por la satisfacción de las rentas por el arrendatario, se pudieran seguir ejecutando en la ejecutoria civil las subsiguientes cuotas impagadas.

Prohibición de uso de elementos comunes

Debería añadirse una cuestión muy interesante que puede ser muy bien recogida por las comunidades de propietarios, ya que en estos casos de incumplimiento de sus obligaciones de gastos comunes por los propie-

tarios que pasan a ser morosos por este incumplimiento en la obligación del artículo 9.1, e) la Ley de Propiedad Horizontal, la comunidad de propietarios podría adoptar un **acuerdo en junta de propietarios por unanimidad** por la vía del artículo 21.1 LPH de **prohibición de uso de elementos comunes** para aquellos propietarios que no estén al corriente en el pago de los gastos comunes; acuerdo que debería adoptarse por unanimidad con voto presunto del ausente y elevarse escritura pública, e **inscribirse en el Registro de la Propiedad**, habida cuenta que supone una modificación estatutaria para que suponga efectos frente a terceros adquirentes con posterioridad a la adopción del acuerdo.

Ahora bien, al objeto que nos interesa, este acuerdo adoptado en junta de propietarios debería hacerse constar en el mismo la extensión de esta prohibición de uso de elementos comunes, no solamente a los propietarios de inmuebles que no estén al corriente del pago de sus gastos comunes, sino, **también, a los inquilinos** que entren en el uso de la vivienda arrendada, de tal manera que la morosidad del propietario arrendador se hace extensiva también al inquilino y esto provocará que se produzca, a su vez, un retraimiento en el alquiler de aquellas viviendas cuyos propietarios estén en deuda con la comunidad de propietarios.

En cualquier caso, esta es una posibilidad que existe en las **comunidades de propietarios** de adoptar estos acuerdos de prohibición de uso de elementos comunes, especificando de forma clara y contundente la extensión a los inquilinos de esta prohibición.

Señalar, por último, que esta medida de adopción de **medidas cautelares en juicios declarativos verbales** de reclamación de gastos comunes supone una medida muy eficaz para evitar que el propietario-arrendador-deudor se enriquezca con el cobro de las rentas, mientras practica una postura insolidaria con la comunidad de propietarios●



Diferencias entre arrendamiento de temporada y turístico

El Real Decreto 1312/2924 ha creado el Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Digital para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamiento de corta duración que afectan directamente a los alquileres de temporada. En consecuencia, ello supone determinadas obligaciones al arrendador, de tipo administrativo, que lógicamente hay que cumplir.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado

La entrada en vigor del citado Real Decreto tuvo lugar el 1 de julio de 2025. De ahí que a partir de esa fecha todos los propietarios que destinen la vivienda a ese tipo de alquiler, deben **registrar el piso**, además de **facilitar los datos que los Registros de la Propiedad determinen**, así como cumplir las condiciones legales y materiales al respecto.

Expuesto lo anterior (que los interesados deben consultar en el Registro de la Propiedad de donde se ubique la vivienda), la finalidad de estos comentarios es referirnos al precepto civil que recoge este tipo de arrendamientos, concretamente el **art. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y conforme el mismo **hay libertad de pactos**, como ocurre con los alquileres, de "uso distinto" y, de complemento con las normas generales del Código Civil, al que hay que acudir de forma supletoria o, en algunos casos, de forma directa.



En cuanto a estos arrendamientos para vivienda, bien se cuida el precepto de determinar que, para que sea calificado el contrato como de «temporada», no necesita que sea el clásico alquiler de verano o de época de vacaciones, etc. En concreto, será **todo aquel que no tenga como finalidad servir de vivienda «permanente»**, de tal manera que es posible, incluso, que sea arrendada por una familia o individualmente para servir de residencia temporal, pero que su estancia en determinada ciudad sea por tiempo concreto, por motivos profesionales, de estudios o similares.

En realidad, la LAU no ha hecho otra cosa que recoger la doctrina jurisprudencial, estableciendo que **el concepto de «temporada» no está restringido a las vacaciones o al tiempo libre**, sino que se aplica igualmente a todos estos tipos de supuestos en que la vivienda se ocupe por un período concreto temporal y especifico y, desde luego, que no sea publicitada como "turística" o luego se presten servicios para este tipo de arrendamientos especiales.

Sin duda, está condenado al fracaso cualquier intento de fraude de la Ley, en virtud del cual **la propiedad se pretenda arrendar por «temporada»** si no se dan las premisas antes indicadas, ya que, si luego se demostrara que la residencia de la persona o de la familia era o es permanente y que la situación resultaba conocida a la firma del contrato, entonces las cláusulas serían declaradas nulas, especialmente en cuanto a la duración se refiere. **(VerNota final)**.

"La LAU no ha hecho otra cosa que recoger la doctrina jurisprudencial, estableciendo que el concepto de 'temporada' no está restringido a las vacaciones o al tiempo libre, sino que se aplica igualmente a todos estos tipos de supuestos en que la vivienda se ocupe por un período concreto temporal y especifico y, desde luego, que no sea publicitada como turística"

"Uno de los alquileres más habituales, aparte de los de vacaciones en cualquier época del año, con el concepto de 'temporada' como antes se ha indicado, son los que se hacen para toda la vivienda o por habitaciones a estudiantes o a cualesquiera otros que acrediten que su estancia es precisamente 'temporal', por motivos trabajo"

Temporada y turístico

La diferencia esencial entre alquiler de **«temporada» y «turístico»** es que en el primero no hay que prestar servicios ni cumplir con todos los requisitos que de la Administración y la comunidad de propietarios hayan establecido para los segundos. De esta manera, nada impide a un propietario **alquilar una vivienda para una semana, un mes**, etc., con o sin muebles, en la ciudad, en la playa o en la montaña, naturalmente sin servicios complementarios y siempre que no se publicite en plataformas «turísticas», o en cualquier otro medio, aunque nada de ello impide que la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento determine condiciones para este tipo de **alquileres, de "temporada"**, como de hecho ocurre en la mayor parte del de los municipios de toda España, pues esta Administración es la que tiene la competencia legal a tenor del art. 140 y siguientes de la Constitución.

Uno de los alquileres más habituales, aparte de los de vacaciones en cualquier época del año, con el concepto de "temporada" como antes se ha indicado, son los que se hacen **para toda la vivienda o por habitaciones a estudiantes** o a cualesquiera otros



que acrediten que su estancia es precisamente "temporal", por motivos trabajo concreto o cualquier otra circunstancia similar, por ejemplo, preparar oposiciones.

Y destacar que, si hay que acudir a una **reclamación judicial por falta de pago**, o expiración del término, la base está en el art. 250 de la **Ley de Enjuiciamiento Civil** (expiración plazo contractual), sin que afecte para nada a los arrendamientos normales, que tienen sus grandes impedimentos, a tenor del RDLEY 11/2020, ratificado por otros y últimamente por la Ley de Derecho a Vivienda.

Por último, hay que añadir que, a estos efectos, **la comunidad de propietarios carece de facultades para prohibir este tipo de alquileres** (salvo que así figure en los estatutos), sin perjuicio de que, si la actividad es molesta, pueda actuar conforme el art.7.2 de la LPH.

Nota final

Ha llegado a mi conocimiento que algunos **arrendamientos de temporada** se están publicitando en las redes sociales como **turístico** sin que la comunidad de propietarios tenga conocimiento y haya dado permiso y tampoco la autoridad correspondiente, lo que supone un **claro riesgo de sanción** por la Administración y prohibición de la junta conforme al art. 17.12 de la LPH.

Separación o divorcio: doctrina y jurisprudencia sobre la obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos de comunidad

Suelen surgir dudas sobre si la atribución judicial del uso de la vivienda exonera al copropietario no usuario del pago de los gastos comunes

ANTONIO NAVARRO SELFA
Profesor del Máster de Acceso a la Abogacía de la Universidad de Murcia.

Una de las cuestiones más frecuentes en Propiedad Horizontal es la que surge cuando, tras un proceso de **divorcio o separación**, la resolución judicial atribuye el **uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges copropietarios**. La práctica nos enseña en estos supuestos que el otro propietario –privado de la facultad de uso– suele entender que no debe contribuir a los gastos comunes de la comunidad de propietarios, pues es su expareja la única beneficiaria de los servicios y la propiedad que dichas cuotas cubren.

El debate, por tanto, en estas ocasiones radica en determinar si la atribución judicial del uso de la vivienda **exonera al copropietario no usuario** de la obligación de pago, o si, por el contrario, la obligación de contribuir a dichos gastos sigue recayendo sobre todos los titulares registrales, con independencia del disfrute efectivo.

La jurisprudencia mayoritaria, tanto del Tribunal Supremo como de las Audiencias Provinciales, ha resuelto de forma uniforme esta cuestión en favor de la **obligación solidaria de los copropietarios**, incluso en los casos en que uno de ellos no disfruta de la vivienda en virtud de una resolución judicial. Es decir, en cualquier caso, a la comunidad le son ajenas las **relaciones de pago que mantengan los que fueron cónyuges** entre sí dadas por convenio de mutuo acuerdo o contencioso con su correspondiente resolución judicial, por lo que la misma mantiene legitimación activa para dirigirse contra el propietario como legitimado pasivamente, cuestiones que pasamos a analizar en el presente artículo.

Fundamento legal de la obligación de contribución

El punto de partida es el **artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal** (LPH), que dispone: «Son obligaciones de cada propietario: Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización». De este precepto se desprende que **la obligación de pago es objetiva**, indisponible y derivada de la mera titularidad, no del uso efectivo del inmueble.

Naturaleza jurídica: obligación propter rem

En este sentido el Tribunal Supremo (STS 508/2014, de 25 de septiembre, entre otras) ha reiterado: "Que se trata de una obligación real o propter rem, que se impone directamente al propietario del inmueble frente a la comunidad de propietarios."

Así, aunque la vivienda se atribuya en uso a otro copropietario por resolución judicial en materia de familia, **la relación con la comunidad no se ve alterada**: la obligación de pago sigue pesando sobre todos los propietarios de la misma.



Irrelevancia de la atribución del uso

El argumento de que **"*quien disfruta es quien paga*"** ha sido rechazado de forma constante por la jurisprudencia. La STS de 25 de mayo de 2005 lo expresó en los siguientes términos:

"La contribución al pago de los gastos generales constituye una obligación impuesta no a los usuarios de un inmueble, sino a sus propietarios, y además su cumplimiento incumbe a éstos no sólo por la utilización de sus servicios, sino también para la atención de su adecuado sostenimiento."

En consecuencia, la decisión del juzgado de familia que atribuye el uso de la vivienda regula únicamente las relaciones internas entre los cónyuges, pero **no afecta a la comunidad de propietarios**, que es un tercero ajeno a dichas disputas, por lo que incluso aunque el pago hubiera sido atribuido por resolución judicial al cónyuge que la ocupa, el caso de impago del mismo, el otro será corresponsable frente a la comunidad de dicho pago.

Resulta especialmente didáctica para el caso que nos ocupa, **la sentencia de la AP Madrid, Sec. 11.ª, 107/2019, de 20 de marzo, Recurso 365/2018 que en su tenor literal nos indica:** "El hecho de que lo copropietarios del inmueble se encuentren divorciados o hayan llegado a un acuerdo, incluso aprobado judicialmente, respecto al uso o contribución de tales gastos, afecta a ellos exclusivamente, sin que puedan imponérselo unilateralmente al resto de copropietarios, en cuan-

"La decisión del juzgado de familia que atribuye el uso de la vivienda regula únicamente las relaciones internas entre los cónyuges, pero no afecta a la comunidad de propietarios, que es un tercero ajeno a dichas disputas, por lo que incluso aunque el pago hubiera sido atribuido por resolución judicial al cónyuge que la ocupa, el caso de impago del mismo, el otro será corresponsable"

to lo acordado, respecto del uso de la vivienda, no afecta a terceros, ni altera las obligaciones de los copropietarios frente a la Comunidad, quienes seguirán respondiendo de las deudas devengadas con posterioridad a dicha situación, y además de forma solidaria, sin perjuicio de los derechos que pudiera ostentar internamente uno respecto del otro" (SAP Madrid 20ª 242/2017, 19.6).

Doctrina sobre el carácter solidario de la obligación
La cuestión de si la obligación de pago es **mancomunada o solidaria** también ha sido objeto de debate. La jurisprudencia consolidada sostiene que es solidaria, con base en tres razones fundamentales:
1º Unidad de la prestación: la comunidad no tiene que fraccionar la deuda ni dirigirse contra ambos copropietarios; puede reclamar la totalidad a cualquiera de ellos (art. 1144 CC).

2º Protección del acreedor comunitario: la comunidad no puede quedar a expensas de conflictos internos entre copropietarios ni de resoluciones de familia que le son ajenas.

3º Derecho de repetición: el copropietario que pague podrá reclamar a su condómino la parte proporcional, pero esta reclamación afecta únicamente a sus relaciones internas.

Así lo establece de forma meridiana la **AP Madrid, Sec. 25.ª, 401/2014, de 29 de octubre. Recurso 88/2014**
La cuestión jurídica planteada por los recurrentes en su recurso no puede ser estimada, por ser una deuda solidaria la que da contenido a la pretensión, como así lo ha declarado esta Sección en asuntos semejantes al aquí planteado al establecer "Desde esta perspectiva debe recordarse -como ya tiene declarado esta Sección, entre otras, en sentencias de 15 de marzo de 2011 y 21 de diciembre de 2010 - que en los supuestos de copropiedad del elemento privativo en cuestión, la obligación de pago de las cuotas de la propiedad horizontal a que el mismo pertenece corresponde, ***con carácter solidario, a cada uno de los copropietarios***; pues la solidaridad entre comuneros, que se deriva de la obligación de cada propietario de contribuir a los gastos generales con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, impide que dicha cuota se divida cuando sean varios los propietarios, y, además, al ser gastos de conservación del bien compartido, tiene el carácter de indivisible y solidaria frente a terceros, como es la comunidad . Y ello, evidentemente, sin perjuicio de las reclamaciones a que pudiere haber lugar, entre los copropietarios del elemento privativo, por virtud de las relaciones internas entre los mismos"

Este criterio ha sido confirmado, entre otras, por la SAP Madrid 29/06/2018, la SAP Toledo 1262/2021, y en la SAP Córdoba de 17 de julio de 2024, que ratifica expresamente el criterio aquí expresado y únanime en la jurisprudencia que **el copropietario privado del uso sigue obligado** a contribuir solidariamente a las cuotas comunitarias.

Conclusión: doctrina consolidada

De lo expuesto se desprenden los siguientes principios:

- La obligación de pago de las cuotas comunitarias recae sobre los propietarios del inmueble, no sobre sus usuarios.
- La atribución judicial del uso de la vivienda en un divorcio no altera la relación jurídica entre la comunidad y los titulares registrales.
- El copropietario no usuario sigue obligado al pago, aunque podrá reclamar posteriormente a su excónyuge la parte correspondiente.
- La responsabilidad frente a la comunidad es solidaria, lo que permite reclamar la totalidad de la deuda a cualquiera de los copropietarios.

En definitiva, el hecho de no disfrutar de la vivienda no exime a un propietario de su deber de contribuir a los gastos generales, pues la obligación nace de la titularidad y no del uso.

Esta doctrina protege a las comunidades de propietarios, frecuentemente castigadas por la morosidad, y refuerza la seguridad jurídica, asegurando que el sostenimiento del inmueble recaiga siempre sobre quienes ostentan la titularidad registral, con independencia del disfrute efectivo.

De la confianza al protocolo: el papel de los administradores de fincas ante los ciberataques

Los despachos de administraciones de fincas, que en el caso de los datos personales desempeñan el rol de encargado del tratamiento, afrontan a diario el reto de la digitalización teniendo que afrontar el riesgo de sufrir una intrusión por parte de los ciberdelincuentes. Este artículo se centra en qué hacer desde el punto de vista legal, más allá de las cuestiones técnicas, para proteger a la comunidad, cumplir con la normativa y preservar la confianza, sobre todo, cuando se trata de una empresa familiar.

VÍCTOR MORÁN, socio de LETSLAW
ESTER LÓPEZ, abogada de LETSLAW

La digitalización ha convertido a las comunidades de propietarios en pequeñas organizaciones que tratan datos personales a diario (listados de vecinos, actas, cuotas domiciliadas, videovigilancia, comunicaciones por email o apps, y expedientes de morosidad). En este contexto, **las empresas familiares de administración de fincas** ocupan un lugar singular, pues combinan cercanía y continuidad generacional con la capacidad de profesionalizar procesos. Cuando ocurre un ciberataque (desde ransomware hasta phishing que expone datos de propietarios) el rol asesor del administrador se vuelve crítico.



La condición de empresa familiar aporta, además, factores diferenciales en la respuesta a incidentes: continuidad en los equipos, memoria organizativa sobre comunidades que se gestiona durante años y una **relación de confianza** que facilita explicar con transparencia qué ha pasado y cómo se va a solucionar. Esta proximidad no excluye el rigor, al contrario, permite institucionalizar protocolos y plantillas que se aplican de forma homogénea en varias comunidades gestionadas por el mismo despacho.

En el ecosistema comunidad–administrador, la comunidad de propietarios es, con carácter general, **responsable del tratamiento**. El administrador de fincas actúa como **encargado del tratamiento** cuando presta servicios por cuenta de aquella. Así lo viene estableciendo la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) en su guía. Esta asignación importa mucho en un incidente puesto que el encargado (empresa administradora) debe **notificar sin dilación indebida al responsable** (comunidad de propietarios) cualquier violación de seguridad de datos personales de la que tenga conocimiento (art. 33.2 RGPD), y asistir al responsable en el cumplimiento de sus obligaciones (art. 28 RGPD).

¿Qué es una violación de seguridad de los datos personales?

El Reglamento de Protección de Datos (RGPD) define la violación de seguridad de los datos personales como toda **brecha que provoque la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos**, o la comunicación o acceso no autorizados. No hablamos solo de filtraciones públicas, un cifrado de ficheros que impida acceder a las actas también puede ser una brecha. La AEPD recuerda que el parámetro clave para decidir si se notifica es el riesgo para los derechos y libertades de las personas afectadas.

En administración de fincas son frecuentes brechas por **envíos masivos de email con copia abierta (CC)** sobre convocatorias, pérdida/robo de un portátil con actas, acceso indebido a un portal de propietarios o ransomware que cifra la contabilidad y las actas. Todos estos supuestos pueden constituir una violación de seguridad si afectan a datos personales y generan riesgo para los interesados.

"El encargado (empresa administradora) debe notificar sin dilación indebida al responsable (comunidad de propietarios) cualquier violación de seguridad de datos personales de la que tenga conocimiento (art. 33.2 RGPD), y asistir al responsable en el cumplimiento de sus obligaciones (art. 28 RGPD)"

> "La violación de seguridad de los datos personales es toda brecha que provoque la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos, o la comunicación o acceso no autorizados. No hablamos solo de filtraciones públicas, un cifrado de ficheros que impida acceder a las actas también puede ser una brecha"

Además de contener el incidente con apoyo técnico, la empresa administradora, en cuanto detecte la brecha, debe activar de inmediato un circuito legal interno:

- Identificar si hay **datos personales** afectados (qué, cuántos, de quién).
- **Avisar** al responsable sin dilación indebida y por un **canal trazable** (correo firmado, acta, ticket), adjuntando un primer relato de hechos y evidencias.
- Convocar al presidente y, si existe, a la comisión de gobierno para acordar la **gestión de la brecha** y el uso del seguro (en caso de existir póliza).
- Asignar **funciones**: contacto con la AEPD, interlocución con afectados, soporte probatorio, y relación con proveedores TIC (subencargados). El art. 28 RGPD exige que el contrato de encargo recoja la cooperación del encargado y la gestión de subencargados.
- Conservar **evidencias** como soporte probatorio para el expediente interno y ante la AEPD.

Son muchos los que se cuestionan **cuándo hay que notificar a la AEPD** y si realmente es necesario en todos los casos. Pues bien, la regla general es la siguiente: si la brecha es probable que constituya un riesgo para los derechos y libertades de las personas, el responsable debe notificar a la AEPD en un **máximo de 72 horas** desde que tiene constancia de que el incidente ha afectado a datos personales. El cómputo incluye **fines de semana y festivos**, y es posible ampliar información de forma escalonada si no todo está disponible en ese plazo. La notificación se realiza por la **Sede Electrónica de la AEPD**, que además ofrece la herramienta Asesora Brecha para orientar la decisión. Todo incidente de brecha deberá documentarse internamente.

¿Cuándo empiezan las 72 horas?

El responsable tiene constancia razonable del incidente, no desde el primer indicio técnico, sino desde que es conocedor de que se han comprometido datos personales. Es decir, existe constancia cuando hay un **grado razonable de certeza** de que se ha producido una brecha que afecta a datos, a partir de ese momento debe iniciarse la valoración de riesgo y, en su caso, la notificación.

Si la comunidad o el despacho cuentan con **póliza de ciberriesgos,** hay que notificar al asegurador conforme a la póliza y seguir sus instrucciones (proveedores homologados, plazos, preservación de evidencias). Muchas pólizas incluyen **asistencia legal y pericial**, útiles para documentar la brecha y la evaluación de riesgo exigida por el RGPD. Esta coordinación no sustituye las obligaciones de notificación a la AEPD ni la comunicación a los afectados cuando proceda.

Contenido mínimo de la notificación (art. 33.3 RGPD):

- Descripción de la naturaleza de la brecha (categorías y número aproximado de interesados y de registros afectados).
- Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos (DPD/DPO) o punto de contacto.
- Consecuencias probables.
- Medidas adoptadas o propuestas para remediar y mitigar.

Normalmente notifica la comunidad. Sin embargo, el contrato puede prever que **el encargado notifique en nombre del responsable**, especialmente útil si el administrador gestiona varias comunidades y centraliza la respuesta. La AEPD ha contemplado supuestos de notificación "en nombre de" múltiples responsables cuando el encargado es común.

En aquellos casos en los que es probable que la brecha entrañe un a**lto riesgo para los derechos y libertades** (por ejemplo, filtración de listados con domicilios, IBAN o deudas), el responsable debe comunicar la brecha a los

interesados **sin dilación indebida y en lenguaje claro y sencillo**. Esta comunicación debe describir la naturaleza de la brecha y contener, al menos, la información, mencionada previamente, sobre contacto, consecuencias y medidas de mitigación (en línea con el art. 33.3). Existen excepciones a la comunicación, entre ellas cuando el responsable ha aplicado **medidas que hagan los datos ininteligibles**, como un cifrado robusto que impida el acceso a terceros no autorizados. La autoridad de control puede exigir la comunicación si aprecia alto riesgo.

A la hora de realizar dicha comunicación, se recomienda priorizar **correo electrónico individual o postal**; evitar tablones o comunicaciones colectivas que expongan datos innecesariamente. El mensaje debe ser claro y accionable.

El criterio de riesgo y/o alto riesgo no se refiere al daño reputacional de la organización, sino al **impacto potencial en personas físicas** (propietarios, inquilinos, empleados). Los factores que influyen en la calificación del riesgo son: naturaleza y volumen de los datos, facilidad de identificación, circunstancias y medidas existentes. El Comité Europeo de Protección de Datos (EDPB) y la AEPD insisten en documentar cómo se evaluó el riesgo y por qué se notificó o no, utilizando si procede la herramienta Asesora Brecha.

En comunidades de propietarios hay **tratamientos típicos con sensibilidad media/alta**:

- Cobros y morosidad
- Videovigilancia
- Actas y listas de difusión

Conviene resaltar la importancia de los **contratos de encargo y cadena de subencargados**, en tanto que las empresas familiares de administración de fincas suelen coordinar a proveedores TIC (software de contabilidad y juntas, hosting, copias en la nube). El contrato de encargo (art. 28 RGPD) debe contemplar:

- Objeto y duración, **tipo de datos** y categorías de interesados.
- Medidas de **seguridad** (art. 32), incluidas copias cifradas, control de accesos y gestión de vulnerabilidades.
- Deber de **asistencia** ante brechas y plazos de aviso al responsable más exigentes que el sin dilación indebida.
- Régimen de **subencargados** y autorización previa o general.

A lo largo de este artículo se ha mencionado la figura del **Delegado de Protección de Datos**, pero, ¿es obligatorio su nombramiento? La designación del DPD es obligatoria en los supuestos del art. 37 RGPD y art. 34 LOPDGDD. En principio, un despacho de administración de fincas no está obligado salvo que su **escala y sistematicidad** lo coloquen en esos supuestos. Aunque no sea obligatorio, designar un DPD externo o compartido puede aportar **independencia en la evaluación de riesgo**, plantillas y canales con la AEPD, además de formación recurrente a empleados y proveedores. En despachos que gestionan muchas comunidades, el DPD ayuda a homogeneizar criterios y a profesionalizar la gestión de riesgos

Conclusión

Las empresas familiares de administración de fincas están en una posición privilegiada para traducir el RGPD al terreno de las **comunidades de propietarios**: conocen a estas personas, entienden los procesos y pueden institucionalizar, de una generación a otra, un modo de actuar riguroso frente a incidentes.

La clave legal está en saber **quién es responsable y quién es encargado**, activar sin dilación el circuito de notificación, evaluar el riesgo de forma razonada y comunicar bien cuando proceda. Con contratos de encargo bien cerrados, plantillas de comunicación, registros internos y una cultura de cumplimiento, el **ciberataque** deja de ser un naufragio para convertirse en un expediente gestionable.

Más allá del miedo al plazo de 72 horas, lo que protege a la comunidad, y a la reputación del administrador, es **la documentación, la transparencia y la mejora continua.** En esto, la empresa familiar tiene una ventaja comparativa, la confianza que ha cultivado en su territorio. Si se apoya en herramientas como Asesora Brecha de la AEPD y en recursos como INCIBE–017, y consolida un **gobierno de datos** tan serio como su contabilidad, la próxima crisis encontrará a la comunidad preparada.

ALICANTE

Nueva temporada en Cadena SER del CAF de Alicante



Dentro de las acciones de **promoción de la profesión** y de la importante labor de los administradores/as de fincas colegiados, el Colegio de Alicante está gestionando una temporada más una serie de apariciones en medios de comunicación locales.

De esta manera, se da **respuesta a cuestiones de interés para las comunidades de propietarios** que van planteando en el día a día, siempre desde la perspectiva experta de los profesionales colegiados. Entre otras intervenciones en medios de comunicación, desde el Colegio destacan la intervención en el programa semanal en **Radio Alicante**, que ya inicia su tercera temporada.

ARAGÓN

Jornada de detección y atención de la violencia de género

El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón y la Delegación de



Gobierno en Aragón organizaron una jornada para ayudar a **detectar la violencia de género** en las comunidades vecinales. Junto a agentes especializados en violencia de género de la Guardia Civil y la Policía Nacional, se facilitaron herramientas a los administradores y vecinos para que puedan dar la voz de alarma ante una situación de maltrato. En este encuentro multidisciplinar también participó el magistrado de Tribunal Supremo, **Vicente Magro**, que expuso cómo pueden las comunidades ayudar en la lucha contra la violencia.

El encuentro, que se celebró el día 16 de septiembre, arrancó con la inauguración del delegado del Gobierno de España en Aragón, **Fernando Beltrán**. En la primera ponencia intervinieron el jefe de la Brigada de la Policía judicial de Zaragoza, **Carlos García**, y la comandante de la Guardia Civil, responsable y coordinadora de Violencia de Género, **Beatriz Berné**.

La jornada de análisis y trabajo se cerró con una mesa redonda donde participaron agentes de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado vinculados a la lucha contra la violencia de género, el propio magistrado del Tribunal Supremo y, en representación de los administradores de fincas colegiados, **Beatriz González**, para continuar analizando los derechos y obligaciones que tiene un vecino cuando se encuentra ante un caso de violencia contra la mujer en su comunidad. El encuentro fue clausurado por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, **Germán Pardiñas Ortín**.

BARCELONA I LLEIDA

Nuevo Centro de Datos y Estudios Inmobiliarios del CAFBL

El **Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida** ha dado un gran salto hacia la innovación y la transparencia en el sector inmobiliario con la creación del **Centro de Datos y Estudios Inmobiliarios (CDEI)**, un proyecto impulsado por la Comisión de Estadística, tras dos años de trabajo meticuloso.

Esta nueva iniciativa permitirá a los Administradores de Fincas colegiados acceder a **información fiable y actualizada sobre el mercado**, facilitando la toma de decisiones fundamentadas



y el desarrollo de mejores estrategias. El rigor analítico del CDEI redundará en una mayor profesionalización del sector, ya que proporcionará estadísticas precisas sobre tendencias, evolución de la vivienda, etc., para obtener un mejor conocimiento del mercado local y autonómico.

El impacto positivo del CDEI se extiende más allá de los colegiados, aportando valor a toda la sociedad, dotando de **mayor transparencia al mercado inmobiliario** y beneficiando también a consumidores. El acceso a datos rigurosos ayudará a identificar retos y oportunidades, promoviendo la transparencia y la confianza entre ciudadanos y profesionales.

El CDEI sitúa al CAFBL a la vanguardia del conocimiento en el sector inmobiliario, reforzando su liderazgo en la defensa de los intereses de los Administradores de Fincas y alineándose con las mejores prácticas en análisis de datos y consolida a**l Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida** como referente en información inmobiliaria de calidad.

CANTABRIA

El Colegio celebra su Asamblea General Ordinaria

El **Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA)** celebró el pasado 30 de julio su



Asamblea General Ordinaria en la que quedaron aprobados el balance y liquidación de las cuentas de 2024, así como el presupuesto para el presente ejercicio.

En la reunión, celebrada en el **Ateneo de Santander**, se dieron igualmente cuenta de los informes de Presidencia y Asesoría Jurídica en los que se refieren los asuntos más relevantes relacionados con la actividad colegial.

CÓRDOBA

Celebración de la Cena Anual de Convivencias de Colegiados



El pasado 19 de septiembre, en el Restaurante El Bosque, tuvo lugar la celebración de la tradicional **Cena Anual** de Convivencia de Colegiados del **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba**.

Esta última edición fue especial, ya que se celebró igualmente la entrega de medallas de oro a varios compañeros nombrados por la Junta de Gobierno del Colegio. Entre los Colegiados de Mérito, destacan doña **Mercedes Romero Balsera**; don **Pedro Alfonso Salas Cubeiro**; don **Ángel Yubero García**; y don **José Manuel Roca López**. Asimismo, desde el colegio se expresó el agradecimiento a las empresas colaboradoras que contribuyeron al éxito de este evento: Brokalia, Begalvi, Grupo Arrecife, Mutua de Propietarios, Conversia, Pulso Energía, El Cerrajero de Córdoba, Ferretería Castillo, Paco Sabán, Novalux, Pedro Guerrero G2 Arquitectos, Havitat y Otis.

GRANADA

El CAF Granada refuerza su colaboración con el Colegio de Aparejadores

El pasado 12 de septiembre, la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Granada acogió una reunión de trabajo con representantes del **Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada**, en un encuentro orientado a estrechar lazos de colaboración y a coordinar futuras iniciativas conjuntas. Por parte del Colegio de Aparejadores asistieron su presidenta, Dña. **Mª Paz García García**,



el secretario, D. **Francisco Javier Lafuente Bolívar**, y el gerente, D. **Antonio Cordón Carrillo**. En representación del CAF Granada, estuvo presente su presidente, D. **Rafael Martín-Ambel Gómez**.

La reunión se desarrolló en un clima de máxima cordialidad y permitió avanzar en la organización de una jornada de gran interés profesional, que beneficiará a los colegiados de ambas instituciones. El objetivo es generar un **espacio de formación y debate** donde compartir conocimientos, experiencias y buenas prácticas que enriquezcan la labor diaria de administradores de fincas y aparejadores.

Desde ambas corporaciones se destacó la importancia de mantener una **colaboración activa y continuada**, que permita crear sinergias y dar respuesta a los retos comunes que afrontan los profesionales. Con esta iniciativa, el CAF Granada reafirma su compromiso con el trabajo en red y con la construcción de alianzas que aporten valor a la comunidad y fortalezcan la profesión.

GUIPÚZCOA Y ÁLAVA

CAFGUIAL dona 3.000 euros a la asociación ApoyoDravet



El **Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava (CAFGUIAL)** ha hecho entrega de un donativo de 3.000 euros a la asociación **ApoyoDravet**, entidad que trabaja en el impulso de la investigación y en el acompañamiento a familias afectadas por el síndrome de Dravet, una enfermedad rara de origen genético que se manifiesta en la infancia y provoca crisis epilépticas graves, retraso en el desarrollo y otros trastornos asociados.

El acto de entrega se celebró en la sede del Colegio y contó con la presencia de **Javier Montero**, presidente de CAFGUIAL; la administradora colegiada **Silvia Luís**, quien presentó la candidatura de la asociación; y el doctor **Luís Miguel Aras**, director científico de ApoyoDravet, que agradeció la colaboración. "Queríamos donar este importe a una **entidad local** y que su actividad se desarrollara principalmente en Gipuzkoa o Álava. También debía ser de un tamaño más bien pequeño pues entendemos que disponen de menos recursos", señaló Javier Montero. Por su parte, el doctor Aras destacó que actualmente trabajan en una veintena de proyectos de investigación en todo el mundo y que el dinero donado irá a la Universidad Nacional de la Plata en Argentina donde se dedican a encontrar fármacos.

Esta es la segunda donación anual que realiza CAFGUIAL a **entidades locales con impacto social**, una actuación que se basa en la participación de los colegiados para seleccionar los proyectos solidarios y que también refuerza la imagen del administrador de fincas como un profesional comprometido con la sociedad.

HUELVA

Todo listo para las XXXII Jornadas Andaluzas

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva presentó en Aracena las **XXXII Jornadas Andaluzas**, la cita más destacada del calendario en la comunidad autónoma y que abordará, los días **7 y 8 de noviembre**, algunos de los retos más importantes de la profesión. La elección de la capital serrana cumple un doble objetivo: "Por una parte, se acerca la influencia de la Corporación y la profesión a otras comarcas y, por otra, se ofrece el atractivo de su **riqueza medioambiental y**

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



patrimonial como aliciente para los compañeros de Andalucía y España", explicó el presidente, **José Antonio Oria**, quien invitó a todos a "conocer este maravilloso enclave y sus atractivos, al tiempo que comparten dos jornadas profesionales de gran nivel técnico".

El alcalde de Aracena, **Manuel Guerra**, destacó la satisfacción que supone para el Ayuntamiento que el COAF Huelva hubiese elegido "nuestra ciudad para celebrar este evento, que sabemos que una referencia nacional". En este sentido, apuntó a la batería de infraestructuras con la que cuenta Aracena para acoger este tipo de congresos y a la temática de esta cita, "que girará en torno a la vivienda, el primer problema de la ciudadanía en nuestro país y otros candentes y de máxima actualidad".

El COAF de Huelva lanzó la web de las XXXII Jornadas Andaluzas de AA.FF. **www.aracena2025.com** desde la que se puede consultar la programación formativa y lúdica del evento y realizar las inscripciones para esta cita profesional que convertirá a la Sierra de Aracena y Picos de Aroche en el epicentro del sector profesional que desarrolla su actividad en torno a lo que marca la Ley de Propiedad Horizontal. Las plazas son limitadas.

LAS PALMAS

La importancia de la profesión y colegiación, en Canal 13 Canarias



El viernes, 12 de septiembre, **Rosario Molina**, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas, fue invitada a **Canal 13 Canarias** para destacar el papel esencial de la administración de fincas en la gestión de las comunidades y la convivencia vecinal. Durante la entrevista, puso en valor "la belleza y utilidad de una profesión que, en ocasiones, no es suficientemente reconocida".

Molina insistió en la importancia de contar con profesionales colegiados como **garantía para las comunidades**: "Antes de contratar, es fundamental comprobar que el administrador o administradora esté colegiado. Esto aporta seguridad jurídica y respaldos, como el seguro de responsabilidad civil y la supervisión del Colegio. Es una garantía el hecho de estar colegiado". Además, recordó que el administrador de fincas colegiado "no solo gestiona la parte económica, sino que media, asesora, ayuda a cumplir la normativa, etc. para mejorar la convivencia y la eficiencia de los recursos de la comunidad".

Siguiendo la apuesta del Colegio por la formación continua, el pasado 10 de octubre en Santa Cruz de Tenerife tuvo lugar las **VII Jornadas Jurídicas** en Canarias, organizadas junto a CAF Tenerife, a la que asistieron colegiados de diversos colegios territoriales. El programa abordó los cambios legislativos más recientes y su aplicación práctica, con especial foco en la mediación.

MADRID

Convenio para promover la salud pública a las comunidades de propietarios

El **Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)** y **Madrid Salud**, el organismo del Ayuntamiento de Madrid encargado de velar por la salud pública, firmaron un convenio el pasado 30 de septiembre para acercar las iniciativas municipales de prevención y promoción de la salud a las comunidades de propietarios, facilitando que la información llegue a los vecinos de una forma más clara y directa.

Gracias a este acuerdo, los administradores de fincas se convertirán en



un canal esencial para trasladar a los madrileños recomendaciones sobre **higiene, mantenimiento y hábitos saludables**, además de actuar como enlace en situaciones que requieran una rápida coordinación, como la aparición de plagas, problemas de insalubridad o emergencias sanitarias. El objetivo es que la comunicación entre Madrid Salud y las comunidades sea más ágil y que las soluciones puedan aplicarse antes de que los problemas se agraven. Madrid Salud elaborará **materiales informativos** sobre cuestiones clave como la seguridad alimentaria, la salud ambiental, la prevención y control de plagas, así como la salud y protección animal. CAFMadrid será el canal de **difusión de estos contenidos**, poniéndolos a disposición de los administradores de fincas colegiados.

"Con este convenio reforzamos nuestro papel como puente entre la administración pública y los ciudadanos. Los administradores de fincas somos agentes clave para trasladar información esencial sobre hábitos saludables, higiene, salubridad y mantenimiento de los espacios comunes de las comunidades de propietarios y viviendas", subrayó **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAF Madrid. El convenio también contempla la organización de sesiones formativas para los administradores.

MÁLAGA Y MELILLA

El Curso Francisco Liñán regresa a Málaga los días 21 y 22 de noviembre

Málaga acogerá el 21 y 22 de noviembre una nueva edición la 34ª edición del **Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión 'Francisco Liñán'**, el encuentro formativo más veterano y consolidado del sector de la administración de fincas en España. La sede será el Hotel Vincci Posada del Patio, en pleno centro histórico de la ciudad.



Este XXXIV Curso Francisco Liñán volverá a reunir a profesionales de toda España en un programa de carácter multidisciplinar, que combinará **contenidos técnicos, jurídicos y de desarrollo personal:** instalación de ascensores, supresión de barreras arquitectónicas en comunidades de propietarios, el uso de los MASC, además de marca personal, mejora de la eficiencia energética en las comunidades a través de los CAE, la factura electrónica en los despachos y gestión del estrés y de los conflictos.

El curso se completará, como es habitual, con espacios para el encuentro y la convivencia entre compañeros, como la **cena oficial del viernes**, que se celebrará en el restaurante Patios de Beatas, y el cóctel de clausura del sábado, en el propio hotel. El curso ofrece un programa cultural para acompañantes, pensado para descubrir algunos de los lugares con más historia y encanto del entorno malagueño. El plazo de inscripción ya está abierto y las **plazas están limitadas a 160 personas**, por lo que se recomienda no dejarlo para el último momento.

SALAMANCA

Jornada con el Ayuntamiento para la retirada de amianto



La **retirada de amianto de las comunidades de propietarios** entraña importantes riesgos y exige el cumplimiento de una serie de procesos. Por ello, el pasado viernes, 19 de septiembre, se celebró la sesión informativa organizada por el Patronato municipal de la vivienda de Salamanca, representado por su gerente, **Andrés García Alcalde**, junto con el Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca, presidido por **Ángel Hernández Román**, junta a varios representan-

tes del Ayuntamiento de Salamanca. Durante la mañana se contó con las intervenciones destacadas de los técnicos que abordaron las nuevas **convocatorias de ayudas** para la retirada de amianto en los edificios de viviendas se de en Salamanca.

SEVILLA

Cobro de morosos: la solución extrajudicial provoca graves retrasos



El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha alertado de que la nueva Ley que entró en vigor en abril de 2025 afecta de lleno a la **tesorería de miles de comunidades** y al mantenimiento de servicios esenciales. La aplicación de los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC) obliga a las comunidades con vecinos morosos a demostrar que se ha intentado un acuerdo extrajudicial antes de presentar una demanda.

Esta mediación obligatoria está generando **retrasos importantes en el cobro de cuotas impagadas** por parte de vecinos morosos. Y es que la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia introduce como requisito previo a la presentación de muchas **demandas civiles y mercantiles**, entre las que se encuentran los procedimientos **monitorios** para la reclamación de cuotas adeudadas de comunidad, que se haya intentado previamente una solución extrajudicial mediante uno de esos MASC.

Con el fin de analizar este problema, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla celebró el pasado 1 de octubre la X edición del Día del Presidente de la Comunidad, en el Salón de Actos de la Cámara de Comercio. “Si bien los MASC pueden ser útiles en muchos ámbitos, la reclamación de deudas comunitarias requiere de agilidad y seguridad jurídica, ya que los impagos comprometen de forma inmediata la convivencia y el correcto funcionamiento de los servicios compartidos”, señaló la presidenta del Colegio, María Dolores García Bernal.

VALENCIA

Jonrada Post-DANA en el Ateneo Mercantil de Valencia

El pasado viernes 19 de septiembre se celebró en el Ateneo Mercantil de Valencia la **“Jornada Post-DANA. Un año después: Emergencias climáticas y gestión profesional”**, un encuentro organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón. En ella, los administradores, los afectados, así como expertos y representantes de la administración pública analizaron la colaboración público-privada para hacer



frente a situaciones de emergencia climática similares, entre otros asuntos.

Tras la bienvenida del presidente del Colegio, **Sebastián Cucala**, la jornada arrancó con un panel de expertos que destacaron la importancia de que los edificios estén **al día en las revisiones técnicas**, como el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), la revisión de todas las instalaciones (ascensores, electrónica, garajes, sistemas antincendios) para minimizar los daños en caso de emergencia. Asimismo, se puso el acento en la necesidad de **suscribir un seguro**, ya que en torno al 25% de las comunidades de propietarios no cuentan con esta cobertura, obligatoria según la normativa autonómica.

Los integrantes de la Junta de Gobierno **Joaquín García Lombard, Juana Blasco, Germán Ros y Francisco Maicas** reflexionaron sobre las actuaciones del colectivo, con reuniones diarias a las 8 de la mañana y la intensa colaboración con proveedores y administradores de otras provincias y colegios profesionales de todo tipo. De esa experiencia surge la propuesta de protocolo de actuación que se presentó al final de la jornada.

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