Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 213
3er Trimestre 2025

ADMINISTRADORES DE FINCAS

ESPECIAL 10º ANIVERSARIO DE LA IMAGEN PROFESIONAL: SIETE CLAVES SOBRE LA "CASITA", MUCHO MÁS QUE UN LOGOTIPO

ENTREVISTA A SALVADOR DÍEZ Y ELISEO MOGICA: LA MARCA DE LOS ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS COLEGIADOS SIMBOLIZA PERTENENCIA, UNIDAD Y COMPROMISO CON LA EXCELENCIA

¿CUÁNDO SE CONSIDERA QUE HA HABIDO UN CONSENTIMIENTO TÁCITO EN OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES?



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

Una identidad común para mirar al futuro

Una imagen vale más que mil palabras, eso es lo que dicen. Pero esto es cierto únicamente cuando esa imagen está conectada con la realidad, cuando refleja valores auténticos que se demuestran en el trabajo diario. Los administradores y administradoras de fincas colegiados/as hemos logrado consolidar, a lo largo de 10 años, una **identidad profesional única**, reconocible, que nos une a todos. Fue un acierto que un grupo de profesionales visionarios, entre ellos **Salvador Díez** y **Eliseo Mogica**, a quienes entrevistamos en esta revista, dieran este paso que, en realidad, fue un gran salto. Sin duda, ha sido un logro la adopción masiva de la "casita" en los despachos profesionales de toda la geografía.

El éxito está en la sencillez y en lo que representa. El significado detrás de la imagen es clave: **es una casa**, con todo lo que ello supone, una vivienda regida por una comunidad de propietarios, en la que conviven distintas personas, en la que familias diversas desarrollan su vida, crecen y se consolidan. Eso es lo que administramos a diario, una de las pertenencias más valiosas de los ciudadanos, una de sus principales inversiones a nivel económico y personal.

Esa "casita" está formada por 38 puntos que simbolizan a los **colegios territoriales y al Consejo General** que, desde su lugar particular, forman un todo que adquiere un sentido pleno. También **representa a cada uno de los colegiados y colegiadas**, que día tras día se aseguran de que todo funciona bien en los edificios, resuelven conflictos vecinales, asesoran para cumplir con la ley, para que quienes viven allí estén seguros. **Esto va de personas**.

Tras esta década, podemos decir que nuestra marca profesional ha sido un éxito porque nos representa como un colectivo unido y sitúa la **colegiación** como principal **garantía de una gestión eficiente, oportuna y apegada a la normativa**. Lo celebraremos en la **Cena de Navidad** del 12 de diciembre de la mano del **Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria** y de su presidente, **Alberto Ruiz-Capillas**. Allí también fue donde se lanzó la marca.

Pero siempre que celebramos los logros colectivos, debemos **mirar hacia el futuro**. Debemos seguir avanzando, bajo el alero de nuestra "casita", para posicionarnos como **portavoces válidos en materia de vivienda** y en la regulación de

> Nuestra imagen profesional, con la "casita" como emblema de los administradores y administradoras de fincas colegiados, nos ha hecho reconocibles por nuestra capacidad de gestión, la formación continua y nuestro valor humano. Con ella, avanzaremos en el camino que está por venir.



Pablo Abascal

las comunidades de propietarios. Debemos ser una **fuente de conocimiento sobre propiedad horizontal** y consolidarnos como agentes de cambio para los desafíos de la rehabilitación y el ahorro energético en los edificios, sin olvidar que nuestra actividad conecta con numerosas problemáticas sociales. La **Guía sobre soledad no deseada** en las comunidades de propietarios del CGCAFE ha tenido una acogida muy positiva.

Podemos y debemos abrirnos a la opinión pública con profesionalidad y ser un referente en todos estos asuntos a través de los **medios de comunicación**, de **eventos**, de **manuales** sobre materias específicas y, por supuesto, de **canales digitales**. Este es uno de los retos que tenemos que asumir. Y otro que también tenemos que destacar consiste en llegar a las **nuevas generaciones** para que nos conozcan y vean en la administración de fincas un área en la que desarrollar su carrera. Nuestra profesión y nuestra marca profesional tienen futuro. Sigamos construyendo todo lo que está por venir

SUMARIO

Verifactu se aplaza un año

Aunque muchas empresas habían hecho "los deberes" para llegar en tiempo y forma, otras estaban con la presión pensando que no lo lograrían. Y es que Verifactu ha levantado ampollas en los últimos tiempo en el sector empresarial y también entre los profesionales autónomos. Se trata de una herramienta diseñada por la **Agencia Tributaria** para luchar contra el fraude fiscal y acceder en tiempo real a las facturas de las compañías. Finalmente, se ha confirmado su aplazamiento de su entrada en vigor. Y ya son dos. Las entidades sujetas al **Impuesto de Sociedades** deberán implementarlo el 1 de enero de 2027, mientras que los autónomos y pequeñas empresas tendrán que hacerlo el 1 de julio de ese año.



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".

El CGCAFE se suma a la campaña por un uso racional de la cita previa

El Consejo General suscribe el Manifiesto por el Derecho a la Atención Presencial Efectiva y apoya la iniciativa del Consejo General de Colegios de Gestores Administrativos.

ILIER NAVARRO, Directora de Comunicación CGCAFE

La cita previa no debería transformarse en un obstáculo en la relación de la ciudadanía con los servicios públicos; al contrario, debe estar al servicio de ella. Pero la realidad es otra y en muchos casos el uso de este sistema digital de atención es excesivo y no siempre está justificado. Conscientes de los problemas en los que puede derivar la implantación en exclusiva en las Administraciones Públicas de este mecanismo, el **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE)** se ha adherido al ***Manifiesto por el Derecho a la Atención Presencial Efectiva en la Administración Pública*** promovido por el **Consejo General de los Colegios de Gestores Administrativos**, que preside **Fernando Jesús Santiago Ollero**. Se trata de una campaña que reclama garantías para que, quien así lo desee, pueda realizar los trámites de manera presencial y sin barreras tecnológicas que generen casos de exclusión.

En no pocos casos, los sistemas de cita previa, que se presentaron inicialmente como una solución temporal de cara a la emergencia sanitaria de la pandemia, se han asimilado como parte de la estructura burocrática. Esto ha derivado en situaciones de desigualdad, **dificultando el acceso a trámites esenciales**.



Los sistemas de cita previa pueden transformarse en una barrera tecnológica que obliga a la ciudadanía a esperar semanas o meses para ser atendidos por los servicios públicos. Desde el **Consejo General**, se comparte esta preocupación y se reconoce la urgencia de devolver al ciudadano el derecho real y efectivo de ser atendido de manera presencial. "Lograr una atención ágil y directa es una tarea cada vez más difícil y, en lugar de facilitarla, los sistemas de cita previa se transforman muchas veces en una barrera para la ciudadanía. En el caso de los colectivos más vulnerables o de trámites esenciales y urgentes, supone un obstáculo añadido", ha explicado nuestro presidente, **Pablo Abascal**.

Desde el CGCAFE se impulsa y fomenta la digitalización y anima a los administradores y administradoras de fincas colegiados a utilizar otros **desarrollos tecnológicos disruptivos**, como la inteligencia artificial, con el fin de mejorar su eficiencia y su labor profesional diario. Pero siempre desde la convicción de que todos los avances solo tienen sentido pleno en la medida en que contribuyan a facilitar y **simplificar la vida de las personas**.

> Quien lo desee, debe poder realizar los trámites ante la Administración Pública de manera presencial, sin barreras tecnológicas que deriven en situaciones indeseadas de exclusión

La implantación de la cita previa pretendía ser, en su origen, una herramienta útil, opcional y complementaria a la atención presencial y personalizada. Pero no debería convertirse en una barrera que fomenta la exclusión. "La atención presencial por parte de la Administración Pública **no debe ser un privilegio**. Por ello, sumamos fuerzas para que la atención presencial vuelva a ser un derecho garantizado, accesible y digno" insistió Pablo Abascal

¿Qué se reclama con el Manifiesto?

Actualmente existe barreras por el uso extensivo y, muchas veces, en exclusiva de los sistemas de cita previa. De acuerdo con un estudio del **Observatorio de Gestión Pública** del **Ilustre Colegio Oficial de Gestores Administrativos de Madrid (ICOGAM)** realizado entre julio de 2024 y junio de 2025, existe un serio problema de falta de disponibilidad de citas. Entre sus conclusiones destaca un dato: en el 80% de los trámites analizados la Administración Pública **no ofrecía cita previa en ningún momento del periodo porque no había huecos disponibles.** Esta anomalía se alargó durante varios meses en gran parte de los casos.

¿Las consecuencias? Pueden resultar muy graves, como la **pérdida de prestaciones** por no haber citas para gestionar las solicitudes dentro del plazo legal establecido e incluso situaciones de **desamparo cuando se solicita protección internacional**. Por ello, en el Manifiesto se reclaman una serie de puntos:

- La **garantía efectiva** de atención presencial sin cita previa en todos los servicios administrativos que requieran presencia física
- La dotación de **medios humanos suficientes** para atender con eficacia tanto a quienes opten por acudir sin cita como a quienes lo soliciten
- La eliminación de la **cita previa obligatoria** como condición excluyente de acceso
- La protección de **colectivos vulnerables** frente a cualquier exclusión digital, garantizando canales alternativos accesibles.

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

El CGCAFE amplía su acuerdo con Repsol con los Certificados de Ahorro Energético (CAE)

Con la adenda que han firmado ambas entidades, se quiere impulsar edificios más sostenibles y eficientes a través de este mecanismo que permite a las comunidades de propietarios recuperar parte de la inversión realizada en mejoras que generen nuevos ahorros de energía.

I. Navarro

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) ha dado un paso más en su apuesta por fomentar la eficiencia energética del parque de edificios en España. Y lo ha hecho mediante una **mejora del acuerdo que ya había firmado con Repsol**, una colaboración que se materializa a través de los **Certificados de Ahorro Energético (CAE).** Se trata de una herramienta fundamental para impulsar la renovación y la mejora de la sostenibilidad en el ámbito de la vivienda.

Los CAE son un documento electrónico que certifica que un edificio que ha acometido obras y ha actualizado sus instalaciones para incrementar la eficiencia energética ha obtenido un **nuevo ahorro real de energía final equivalente a 1 MWh**. Este instrumento es de gran interés para las comunidades de propietarios porque permite monetizar esos nuevos ahorros energéticos obtenidos, abriendo una vía para recuperar parte lo invertido en las obras.

El acuerdo incluye el acceso a asesoramiento personalizado desde Repsol para optimizar la **eficiencia energética en cada comunidad de propietarios**, con un amplio abanico de medidas: contratación del suministro de electricidad y de combustible de origen 100% renovable; la implementación de soluciones de autoconsumo eléctrico; la instalación de paneles solares en los tejados de los edificios de la mano de Repsol Solmatch; la optimización del suministro de gas para calderas comunitarias; la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos; y el suministro de gasóleo, etc. Todos los nuevos ahorros generados en estas iniciativas se podrán acreditar a través de los CAE.

Recuperar la inversión

Actualmente, en el **mercado de los CAE** el precio es libre y se pacta entre las partes: en este caso están, de un lado, el titular del ahorro o el intermediario, es decir, la comunidad de propietarios o su administrador/a de fincas colegiado; y del otro, el sujeto obligado, es decir Repsol. El acuerdo incluye el **abono de un precio ventajoso** respecto del que hay en el mercado, además del acceso a bonificaciones si se contratan servicios extra con la compañía multienergética. Pero también es flexible: si la comunidad de propietarios o el administrador encuentran una oferta mejor, pueden optar por ella



Tu día no necesita más horas, sino menos gestiones



multienergía verde

ofertas@multienergia.es
976 11 00 59

Convierte tus facturas de luz en tiempo libre para lo que de verdad importa

Sin errores, sin dudas, sin perder tiempo

- **Precio fijo**
- **Gestor personal**
- **Atención directa AAFF**
- **IA integrada**

Multienergía Verde, más de 10 años junto a los AAFF

Nuevo Portal Estadístico del Notariado: datos en tiempo real sobre el mercado de la vivienda

El presidente del CGCAFE, Pablo Abascal, acude a la presentación de esta plataforma accesible y abierta. Incluye información basada en las compraventas autorizadas ante notarios.

I. Navarro



Es indiscutible que los datos aportan valor, pero solo si son de calidad, reflejan la realidad y provienen de fuentes fiables. Con esta idea como base, el **Consejo General del Notariado (CGN)** ha puesto en marcha su nuevo Portal Estadístico, una plataforma online que permite consultar información sobre el mercado la vivienda en tiempo real, basada en compraventas autorizada ante notarios. A su presentación, que se celebró en el Espacio Fundación Telefónica de Madrid, acudieron el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), **Pablo Abascal**, y el secretario general, **Carlos Domínguez**. Allí pudieron conocer de primera mano su funcionamiento y dieron la enhorabuena a la presidenta del CGN, **Concepción Pilar Barrio Del Olmo**, por esta iniciativa.

"Uno de los aspectos más relevantes de este portal es que **cualquier persona puede consultar los datos** reales del precio de la vivienda con total seguridad sobre su fiabilidad y su origen", explicó Pablo Abascal tras presenciar una demo en vivo durante el lanzamiento.

La calidad del dato

El portal se nutre de información anonimizada contenida en el Índice Único Informatizado Notarial, la gran base de datos del Notariado, segunda mayor en España, y que cuenta con más de 170 millones de documentos. Hasta

ahora era información compartida únicamente con la Administración, pero actualmente es accesible para toda la ciudadanía.

"Queremos que cualquier persona, profesional o institución encuentre en este portal una **fuente fiable** para entender mejor la realidad de la vivienda en España", subrayó la presidenta Concepción Barrio. Además de ser una herramienta de fácil uso y consulta, es una fuente oficial con datos rigurosos, completos y actualizados, pues presenta los **precios reales del mercado de la vivienda** y no los de oferta. Esto porque se basa en las compraventas autorizadas ante notario, es decir, en los precios en los que efectivamente se cierra la operación. La información incluye gráficos interactivo y una navegación intuitiva y sencilla, tal como destacó el director del Centro Tecnológico del Notariado, **Alberto Martínez Lacambra**.

Al evento también acudieron **María de los Llanos Castellanos**, subsecretaria de Vivienda y Agenda Urbana; **Esther Pérez**, directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública; e **Isabel Borrego**, presidenta de la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados

Éxito de las XI Jornadas Pau Bonet en Baleares: novedades legales y liderazgo

Palma de Mallorca acogió a ponentes de referencia nacional, representantes institucionales y empresas colaboradoras, en un encuentro marcado por la participación, el debate y la digitalización.

I. Navarro





Las **XI Jornadas de Formación Pau Bonet** del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares (CAFBAL), celebradas los días 13 y 14 de noviembre en Casa Esment (Palma de Mallorca), reunieron a **más de un centenar de profesionales** en un entorno que combinó reflexión, actualización técnica y crecimiento personal. El encuentro volvió a consolidarse como una de las citas más reconocidas dentro del calendario formativo del colectivo.

La inauguración corrió a cargo de **Pablo Abascal**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, y de **Antonio Jaume**, presidente del CAFBAL, quienes destacaron la importancia de la formación continua, la cohesión y el refuerzo de la identidad profesional en un sector cada vez más exigente.

Entre los expertos de primer nivel que asistieron, estaban **Reme Egea, Pablo Rondón, Matilde Cuena, Cristina Muñoz, Lidia del Campo y el Dr. Mario Alonso Puig**. Y se abordaron temas clave como la digitalización, el liderazgo, la comunicación y los cambios legislativos. También intervinieron los representantes institucionales **José Luis Mateo, Catalina Cabrer y Óscar Fidalgo**, junto a las empresas patrocinadoras Orona, Eléctrica Baleares, Pinturas Escribano, Grupo LAE y Titanes que presentaron soluciones y novedades del sector.

La visión jurídica, la experiencia profesional y el análisis de los principales retos del sector también formaron parte de una mesa de debate tras la ponencia de **Cristina Muñoz**, moderada por **Anabel Miró** y con la participación de **Patricia Briones, Carles Sala i Roca y Ángel Hernández**. Además, se presentó un nuevo convenio con el Ayuntamiento de Palma para la actuación coordinada en los supuestos de ocupación, reforzando la colaboración entre administradores de fincas y las instituciones públicas.

COLMADWIN ES AHORA CMW



CMW
DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

Contabilidad integral automática
Nuestro software te ofrece una contabilidad automática, que registra todos tus movimientos y te genera informes detallados.

Actualizaciones automáticas
Nuestro software CMW se actualiza de forma automática sin que el administrador de fincas tenga que hacer labor alguna.

Gestión de recibos y devoluciones
Nuestro software te permite crear recibos de forma fácil y rápida y gestionar las devoluciones de los mismos.

Soporte Técnico
Nuestro equipo de soporte resolverá todas tus dudas e incidencias que te puedan surgir de manera rápida y eficiente.

Gestión de proveedores
Gestiona todos tus proveedores, sus registros de trabajo, las facturas y los pagos de sus servicios.

Gestión de listas de cobro
Con nuestras listas de cobro, podrás controlar el estado de tus cobros y enviar recordatorios a tus clientes.

¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!

cmw.app
91 591 96 70

CAFMadrid Colegio Profesional Administradores Fincas | Administrador Fincas Colegiado

Acuerdo con BBVA para financiar la rehabilitación energética y otras mejoras en las comunidades de propietarios

Con esta colaboración, el CGCAFE quiere favorecer la transición energética de las viviendas con soluciones de financiación para las comunidades de propietarios.

Apoyar la disminución del **consumo de energía** final, disminuir las **emisiones de CO2** o mejorar el **confort interior** de los edificios de viviendas en todo el país. Con este objetivo, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) ha firmado un **acuerdo de colaboración con BBVA**, de modo que los profesionales colegiados puedan disponer de alternativas para financiar los proyectos de **rehabilitación energética** o de **obras de otro tipo** que desarrollen las comunidades de propietarios que administran.

El convenio incluye **dos opciones de financiación**, dependiendo de si las obras se destinan a mejorar la sostenibilidad del parque edificatorio o bien para acometer otros trabajos. Por una parte, el Préstamo Destino Sostenible, con un importe de hasta 3 millones de euros y con un plazo hasta 15 años, con carencia hasta 24 meses. Por otra, está el Préstamo Otros Destinos, con un importe de hasta 425.000 euros y un plazo de hasta 12 años.
"La rehabilitación de nuestros edificios y la accesibilidad universal ha de ser un objetivo fundamental de las comunidades de propietarios, y los administradores de fincas colegiados trabajamos para ofrecer las mejores opciones para que puedan asumir el coste de unas obras tan importantes. Este Convenio es una muestra más de nuestro **compromiso con el ahorro energético en los edificios**, ofreciendo alternativas a las comunidades de propietarios que gestionamos", ha comentado Pablo Abascal, presidente del CGCAFE



Publicidad

BBVA

Financiación BBVA para comunidades de propietarios

La solución para que tus comunidades *avancen*

En BBVA acompañamos a profesionales como tú, con **soluciones de financiación especializadas** para que las comunidades de propietarios puedan poner en marcha sus proyectos de mejora: reformas energéticas, rehabilitaciones, autoconsumo, etc.

Financiación hasta el 100 % del proyecto

En actuaciones sostenibles

(Mejoras de eficiencia energética, autoconsumo, accesibilidad, etc.):

- ✓ Hasta 3.000.000 €.
- ✓ Amortización hasta 15 años (180 meses).
- ✓ Posibilidad de carencia de hasta 24 meses.
- ✓ Posibilidad de disposiciones parciales.

Otro tipo de actuaciones

(Reformas generales, instalaciones deportivas, etc.):

- ✓ Hasta 425.000 €.
- ✓ Amortización hasta 12 años (144 meses).
- ✓ Posibilidad de carencia de hasta 12 meses.
- ✓ Posibilidad de disposiciones parciales.

Para otros importes, consulta condiciones en cualquier Oficina BBVA.

Simular financiación



Financiación ofrecida por BBVA, condiciones y aprobación sujeto a estudio por parte del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.

Las XXXII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas congregan a 200 profesionales en Aracena

Se destacó el valor de la colegiación y el compromiso de los administradores de fincas colegiados con la convivencia, la eficiencia y la sostenibilidad.



El municipio onubense de Aracena acogió el 7 y 8 de noviembre la **XXXII edición de las Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas**, que congregó a cerca de doscientos colegiados y colegiadas y a otros expertos en torno a los retos y oportunidades que ofrece la Ley de Propiedad Horizontal. Organizadas por el **Colegio Oficial de Administradores de Ficas (COAF)** y promovidas por el **Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas (CAAF)**, contaron con el apoyo del Ayuntamiento de Aracena y del Puerto de Huelva.

En la inauguración, participaron el alcalde de la ciudad, **Manuel Guerra**; el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), **Pablo Abascal**; el presidente del Consejo Andaluz, **Manuel Jiménez**; y el presidente del COAF de Huelva, **José Antonio Oria**.

El encuentro combinó formación técnica, intercambio de experiencias y actividades para conocer el patrimonio cultural de Aracena. El programa se centró en la **Inteligencia Artificial (IA)** aplicada a los despachos profesionales; la conciliación y mediación profesional en el marco de los **MASC**; la **comunicación** y el **marketing** digital como pieza clave para mejorar las ventas y la facturación. Asimismo, se celebró un homenaje póstumo a **Manuel Castro Escudero**, figura destacada del colectivo, y la presentación del próximo **Congreso Nacional en Tarragona**.

Pablo Abascal destacó la capacidad de convocatoria de y organización del Colegio onubense. “Lo mejor de encuentros como estas Jornadas Andaluzas es el contacto humano, el **intercambio de conocimiento y experiencias** de quienes nos dedicamos a la administración de fincas, la posibilidad de tejer alianzas y de establecer **lazos de amistad y colaboración**, de conocer nuevos servicios y la innovación que está marcando el camino de nuestra actividad. Y Aracena es un lugar espectacular para que disfrutemos de este intercambio y del networking”

El CGCAFE, en las VII Jornadas Jurídicas y de Mediación de Santa Cruz de Tenerife

Sumario: Organizadas por los Colegios de Administradores de Fincas de Santa Cruz y de Las Palmas, el foco se puso en la necesidad de reforzar el papel de los administradores de fincas para facilitar la convivencia turística y residencial.

I. Navarro

Uno de los principales retos que afronta España en general y los archipiélagos y zonas de costa en particular es el del **alquiler vacacional** y la mejora de la convivencia vecinal cuando hay viviendas turísticas y residenciales. Este desafío no hace más que reforzar el papel de los administradores y administradoras de fincas colegiados, tal como quedó de manifiesto en las **VII Jornadas Jurídicas y de Mediación**, celebradas el pasado 10 de octubre bajo la batuta de los Colegios de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

El evento fue inaugurado por el presidente del CAF tinerfeño, **Luis García**, junto a la presidenta de Las Palmas, **Rosario Molina** y contó con la intervención del secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), **Fabián Huguet** y la la asistencia de los presidentes de los **colegios de Málaga y León**

Los ponentes destacaron, por una parte, la necesidad de aplicar la **Ley de Turismo**, vigente desde 2010 y las sanciones previstas, pero también se abogó por no demonizar el alquiler vacacional, una actividad empresarial con un impacto positivo en el empleo y la economía local. Para evitar roces entre los propietarios, se reclamó una **regulación clara** y el desarrollo de un **régimen sancionador propio de las comunidades** de propietarios de cara a posibles incumplimientos.

Durante las jornadas también se contó con **Elvira Afonso**, profesora titular de Derecho en la Universidad de La Laguna, que abordó el impacto de los Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), mientras que **Gonzalo Sancho**, magistrado en los Juzgados de Primera Instancia de Castellón, aclaró la última jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de propiedad horizontal.

Asimismo, se abordó la **mediación** y su aplicación práctica en los conflictos vecinales y se dio a conocer el Curso Superior de Mediación Civil y Mercantil diseñado para los colegiados y el nuevo Curso de Profundización, en el marco de la creación de una Unidad de Mediación en el Colegio.



Aplazada un año la entrada en vigor de Verifactu hasta 2027

La herramienta que permite controlar la facturación en tiempo real será obligatoria para las empresas sujetas al Impuesto sobre Sociedades a partir del 1 de enero de 2027. Y desde el 1 de julio de 2027 para autónomos y pequeñas empresas.

I. NAVARRO

Habrá más tiempo para adaptarse a **Verifactu**. El Consejo de Ministros del 2 de diciembre aprobó finalmente un Real Decreto-ley para retrasar durante un año la entrada en vigor de este sistema. Según informaba el Ministerio de Hacienda en un comunicado, esta ampliación del plazo responde a "la necesaria adecuación de los sistemas informáticos de facturación como para garantizar una **implantación ordenada y homogénea** en el conjunto del tejido empresarial". De esta manera, señala, a los contribuyentes afectados "se les da mayor margen y plazo para adaptarse al nuevo sistema".

Verifactu es una herramienta diseñada para controlar la **facturación en tiempo real y combatir el fraude fiscal en España**. El nuevo calendario establece que las empresas sujetas al Impuesto sobre Sociedades deberán adaptarse a partir del 1 de enero de 2027, mientras que los autónomos y pequeñas empresas tendrán hasta el 1 de julio de 2027 para cumplir con este nuevo requisito. Con su implantación, se busca garantizar la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros de facturación por medio de la generación de **un registro seguro para cada factura**, que incluirá **una firma digital y un código QR**. El objetivo es prevenir el fraude fiscal y promover una economía más justa y transparente.

El aplazamiento de Verifactu ofrece un **respiro para las empresas y autónomos**, que contarán con algo más de margen para adaptarse y con más tiempo para revisar sus procesos de facturación y actualizarlos, reduciendo de esta manera el estrés organizativo por cumplir con un plazo ajustado. Con un año más, las administraciones de fincas podrán planificar mejor su implantación y reducir los posibles errores.



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



Software de facturación

Verifactu afecta a **todos los contribuyentes que desarrollen actividades económicas**, tanto si están sujetos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) como si lo están al Impuesto sobre Sociedades (IS). También los no residentes que tienen un establecimiento permanente en España y están sujetos al Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR), siempre que el establecimiento emita facturas. Sin embargo, no se aplica en los **territorios forales** ni en las empresas que ya estén acogidas al **Suministro Inmediato de Información del IVA (SII)**, quienes facturen exclusivamente de manera manual y los regímenes especiales de autónomos (módulos o recargo de equivalencia).

Con todo, la obligación de utilizar **software de facturación certificado y seguro** sigue siendo una prioridad. Estas herramientas deben cumplir con los requisitos técnicos y legales que ha establecido la Agencia Tributaria (AEAT), entre los que destacan:

Registro: el software debe generar un registro seguro para cada nueva factura, que incluya una firma digital y un código QR. También en caso de anulación o rectificación.

Conservación: las empresas y autónomos deben conservar los registros de facturación durante al menos cuatro años. Verifactu establece garantías de integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad e inalterabilidad de los registros de facturación.

Acceso: el software debe permitir el envío automático de los registros a la AEAT y facilitar el acceso para realizar inspecciones y verificaciones.

Las empresas que no cumplan con los requisitos pueden enfrentar sanciones económicas que pueden llegar a los 50.000 euros por ejercicio fiscal. Por ello, quienes utilicen aplicaciones informáticas de facturación deben aprovechar este tiempo adicional para asegurarse de que el software cumple con los requisitos, y revisen sus procesos.

Esta es la segunda vez que se retrasa Verifactu, que en principio iba a entrar en vigor en julio de 2025. Habrá que prestar especial atención a 2027 porque la aplicación de este sistema también coincidirá la obligación para pymes y autónomos de emitir todas sus facturas en digital ●

El Congreso insta a ampliar las excepciones a los Medios Alternativos de Resolución de Conflictos (MASC)

Esta iniciativa puede tener un impacto directo en la gestión de conflictos en las comunidades de propietarios: se solicita que estos mecanismos no sean obligatorios como paso previo en los juicios por cuotas impagadas y en otros asuntos relevantes para el trabajo de los administradores y administradoras de fincas colegiados.

I. NAVARRO

El Pleno del Congreso de los Diputados dio el pasado 13 de noviembre un paso significativo hacia una mayor seguridad jurídica tras la aprobación y entrada en vigor de la **Ley Orgánica 1/2025**. Con 185 votos a favor, 16 en contra y 149 abstenciones, se aprobó una Proposición no de Ley que insta al Gobierno a modificar la regulación de los **Medios Alternativos de Resolución de Conflictos (MASC)** y a unificar criterios para todos los órganos judiciales.

Según informaba el Congreso en una nota de prensa, se ha solicitado que se amplíen las excepciones a la obligatoriedad de utilizar un MASC antes de presentar una demanda, de manera que este requisito **no se exija en caso de juicios monitorios, reclamaciones de cuotas impagadas a comunidades de propietarios y juicios de desahucio**.

Entre las medidas solicitadas por parte del al Gobierno, destacan las siguientes:

La **unificación de criterios** en la aplicación de los MASC en todos los órganos judiciales del Estado.

La modificación urgente de las **excepciones** a los requisitos de procedibilidad en juicios monitorios, reclamaciones de cuotas impagadas a comunidades de propietarios y juicios de desahucio, entre otros.

La elaboración de un **estatuto para la tercera persona neutral** en los MASC, con participación del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y otros sectores relevantes.

La creación de **protocolos comunes** de actuación para todos los órganos judiciales que definan la exigencia, acreditación y efectos del intento de MASC.

La implementación de programas de **formación** específica en materia de MASC para jueces, magistrados, letrados y otros operadores jurídicos.

La puesta en marcha de **campañas** de información ciudadana para difundir el funcionamiento y ventajas de los MASC.
El establecimiento de mecanismos de seguimiento y evaluación para medir el impacto real de los MASC en la **reducción de la litigiosidad** y la mejora de la eficiencia del sistema judicial.

Habrá que hacer seguimiento de esta iniciativa que puede impactar en el trabajo de los **administradores de fincas** y de las **comunidades de propietarios** que tienen niveles importantes de morosidad en el pago de las cuotas, ya que podría dar un mayor nivel de seguridad jurídica y facilitar una resolución más ágil y menos costosa de los conflictos en los tribunales●

ENTREVISTA

Salvador Díez, presidente de honor del CGCAFE, y Eliseo Mogica, coordinador del Grupo de Trabajo de Imagen Profesional, recuerdan cómo se gestó la marca que cumple 10 años.

Más que un logotipo: la imagen profesional es un símbolo de pertenencia, unidad y compromiso con la excelencia

Desde hace diez años, los administradores y administradoras de de fincas colegiados disponen de una imagen profesional común, un sello de calidad que los identifica a nivel estatal y que representara los valores compartidos. A su vez, es una herramienta de comunicación que propicia el reconocimiento del colectivo profesional. Para celebrar esta década, entrevistamos a Salvador Díez LLoris, quien fuera presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) en el momento del desarrollo y aprobación de la imagen profesional, y Eliseo Mogica, coordinador del Grupo de Trabajo de Imagen Corporativa. Ambos repasan el camino recorrido durante este tiempo, lo que supuso este paso y lo que representa actualmente para los profesionales y para la ciudadanía.

DOLORES LAGAR TRIGO
Periodista y exdirectora de Comunicación del CGCAFE

¿Qué se quiso transmitir con la Imagen Profesional y por qué se escogió el diseño de "la casita"?

Eliseo Mogica explica que la marca se diseñó sobre los valores diferenciales de la profesión, ya que "no se buscaban conceptos genéricos, sino valores que nos definieran y nos separaran de cualquier otra figura del sector: garantía y confianza, profesionalidad y rigor técnico, transparencia en la gestión, cumplimiento deontológico, formación continua, unidad del colectivo, compromiso con la sociedad y el patrimonio común".

"La conocida 'casita' inicialmente se diseñó para representar una flecha apuntando hacia arriba, formada por puntos que simbolizan a los profesionales y a los colegios y comunica varios valores fundamentales", añade **Salvador Díez**, que manifiesta que esos valores se reflejaban en la unidad y cohesión profesional a través de los puntos que componen el logo, pero también el sentido ascendente de la imagen expresa dinamismo, crecimiento y orientación hacia el futuro contribuyendo al progreso y la mejora continua del colectivo, sin olvidarnos de que contribuye a mejorar la representatividad institucional.

¿Se han logrado los objetivos que se plantearon inicialmente?

Salvador Díez: "El balance de esta década es extraordinariamente positivo. La imagen profesional del CGCAFE ha permitido reforzar, de manera progresiva y sostenida, la presencia pública del colectivo, tanto a nivel institucional como individual. Tanto los colegios como los administradores y las administradoras de fincas han experimentado un notable incremento en visibilidad, cohesión y proyección social. La marca ha contribuido a unificar criterios, fortalecer nuestra identidad y consolidar la percepción del administrador de fincas como un profesional indispensable en el ámbito inmobiliario y de la convivencia. Hoy podemos afirmar que el proyecto ha cumplido su misión esencial: ofrecer una imagen sólida, moderna y reconocible que representa los valores y la excelencia de nuestra profesión".

Salvador Díez: "El balance de esta década es extraordinariamente positivo. La imagen profesional del CGCAFE ha permitido reforzar, de manera progresiva y sostenida, la presencia pública del colectivo, tanto a nivel institucional como individual"

Eliseo Mogica: "Después de diez años, puedo afirmar que los objetivos iniciales se han cumplido en buena medida y que la marca ha demostrado ser una herramienta estratégica decisiva para la profesión. En 2015 nos marcamos tres metas claras: identificar al administrador/a de fincas colegiado, unificar la imagen del colectivo a





nivel nacional y transmitir a la sociedad los valores diferenciales de nuestra profesión. La marca ha contribuido a reforzar esa identidad común, ha tenido una gran implantación en los colegios territoriales y ha sido un catalizador para que la sociedad conozca y reconozca el valor del profesional colegiado".

¿Por qué es tan importante contar con una imagen profesional común?

Eliseo Mogica: "Porque una imagen común es lenguaje**,** cohesión y reconocimiento. Somos un colectivo que trabaja directamente en el corazón del patrimonio inmobiliario de millones de familias, empresas y comunidades. Gestionamos seguridad, convivencia, mantenimiento, accesibilidad, eficiencia energética, sostenibilidad y, sobre todo, confianza. Para que la sociedad interprete correctamente nuestro papel, necesitábamos un signo inequívoco que dijera: 'Esta persona es un profesional colegiado, sujeto a formación continua, responsabilidad, deontología y garantía'. La imagen profesional no es un mero logotipo: es un símbolo de protección y solvencia, una forma de ordenar el mercado y dar claridad en un sector donde existían confusiones entre profesionales, intermediarios y actores no regulados. Una imagen común permite al ciudadano saber quién está verdaderamente capacitado para gestionar su patrimonio y quién no. Y desde el punto de vista interno, refuerza el orgullo de pertenencia y la percepción de servicio público que siempre ha caracterizado a nuestros profesionales".

Eliseo Mogica: "La marca refuerza la confianza del cliente, diferencia al profesional colegiado frente a figuras no reguladas, alinea al despacho con los valores de excelencia y garantía y potencia su presencia digital y reputacional"

Salvador Díez: "En un entorno cada vez más exigente y competitivo, disponer de una imagen profesional común resulta determinante para reforzar nuestra posición ante la sociedad. Ningún profesional, por competente que sea, puede lograr, por sí mismo, el nivel de visibilidad necesario para que el público general identifique, valore y comprenda el alcance de nuestra función. La unidad de marca permite transmitir confianza, solvencia y profesionalidad, atributos que son esenciales para una profesión que gestiona recursos, patrimonio y convivencia. La suma de esfuerzos individuales bajo una única imagen corporativa genera un impacto social mucho más potente que cualquier acción aislada. Además, la profesión sigue siendo, en cierta medida, desconocida para una parte de la ciudadanía. La marca nos brinda herramientas efectivas para estar presentes, ser identificables y transmitir con claridad qué aportamos y por qué somos un agente clave en el bienestar residencial".



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

¿Cree que los profesionales han integrado la marca profesional?

Salvador Díez: "Sí, y constituye una de las mayores satisfacciones de este proyecto. La presencia de 'la casita' en directorios de edificios, en fachadas, en documentación corporativa o en medios digitales de despachos de todo el país demuestra un alto nivel de adopción. Cada vez que la marca aparece, se evidencia que hay un profesional que comparte los mismos estándares de calidad, las mismas inquietudes y un compromiso común por dignificar la profesión. Esta identificación mutua no genera competencia, sino sinergias: reconocerse en la marca es reconocerse como parte de un colectivo que avanza unido".

Eliseo Mogica: "Sí, de forma unánime. La implantación ha sido muy elevada, especialmente en comunicaciones institucionales, documentación profesional, páginas web de despachos y elementos corporativos de los colegios. Los planes directores anuales han sido clave para que la marca estuviera presente en cursos y jornadas formativas, documentos colegiales y certificaciones, campañas digitales coordinadas redes sociales de los colegios y despachos, señalética corporativa, y acciones divulgativas hacia la ciudadanía. La marca forma parte del paisaje profesional de los administradores y administradoras de fincas y, en buena medida, del imaginario social del sector".

¿Qué diría a quienes aún no han hecho suya la marca profesional?

Eliseo Mogica: "Que están perdiendo una oportunidad estratégica y comunicativa clave. No se trata de 'usar un símbolo', sino de sumarse a un mensaje colectivo que protege a la profesión, la dignifica y la hace reconocible ante la sociedad. La marca refuerza la confianza del cliente, diferencia al profesional colegiado frente a figuras no reguladas, alinea al despacho con los valores de excelencia y garantía, y potencia su presencia digital y reputacional. Les diría que es el momento de incorporarse: la marca no resta identidad al despacho; la multiplica y la fortalece al asociarla a la representación nacional de todos los administradores y administradoras de fincas colegiados".

Salvador Díez: "Cada vez que la marca aparece, se evidencia que hay un profesional que comparte los mismos estándares de calidad, las mismas inquietudes y un compromiso común por dignificar la profesión"

Salvador Díez: "Les animaría encarecidamente a incorporarla cuanto antes. La adhesión a la marca no solo beneficia al colectivo, sino también al propio profesional, ya que le permite reforzar su identidad, diferenciarse en el mercado y proyectar la confianza asociada al CGCAFE y a los colegios. La incorporación a la marca implica formar parte de un proyecto plenamente consolidado que impulsa el reconocimiento social de nuestra labor. Además, todos los recursos necesarios —manual de estilo, normativa, archivos digitales y aplicaciones prácticas— están disponibles en la web del Consejo General para facilitar su implantación de manera ágil y sencilla. Cuantos más profesionales la utilicen, más sólida y visible será nuestra presencia pública".

¿Qué destacaría del trabajo realizado por el CGCAFE para crear la marca y avanzar en su adopción?

Salvador Díez: "El desarrollo de la marca fue un ejercicio de visión estratégica, pero siendo conscientes que los recursos del Consejo y los Colegios son limitados. Se apostó por un modelo de crecimiento progresivo, basado en campañas constantes y cuidadosamente planificadas. En una primera fase se trabajó intensamente con los Colegios, consolidando una base institucional sólida. Posteriormente, se orientó la estrategia hacia los colegiados, facilitando la implantación en los despachos y reforzando la utilidad práctica de la marca. Finalmente, se impulsaron acciones de comunicación dirigidas a la sociedad para aumentar el reconocimiento público. Estos diez años demuestran que el esfuerzo continua-

do, aun con campañas moderadas, genera resultados importantes y sostenibles: la marca está presente en los tres ámbitos clave —Colegios, colegiados/as y ciudadanía— y ha contribuido a construir una identidad profesional unificada y respetada".

Eliseo Mogica: "Resaltaría tres elementos esenciales. En primer lugar, la **visión estratégica del Consejo General.** Con Salvador Díez Lloris como presidente, el CGCAFE impulsó un proyecto ambicioso y necesario, entendiendo que la profesión necesitaba una identidad moderna, unificada y reconocible en todo el país. En segundo lugar, el trabajo del **Grupo de Trabajo de la Marca, f**ormado por profesionales comprometidos: Ángel Hernández Román, Rafael del Olmo Garrudo, Mariano Hervás Polo, Estíbaliz Ibeas Almazán, Ana Bozalongo Antoñanzas, Fernando Álvarez García, Apolonio Dorado Muñoz, Pau Bonet Siquier, Álvaro López Millán, Alberto Izquierdo Gordo, Elisabet Carbonell Bonet, Alberto Ruiz-Capillas Tapia, Noelia Mochales Modroño, Fabian C. Huguet y yo mismo. Aquí los nombro a todos los que han participado o siguen en un grupo en el que se trabajó y se trabaja con visión estratégica, unanimidad y un profundo sentimiento de responsabilidad hacia el colectivo.

> Eliseo Mogica: "La imagen profesional no es un mero logotipo: es un símbolo de protección y solvencia, una forma de ordenar el mercado y dar claridad en un sector donde existían confusiones entre profesionales, intermediarios y actores no regulados"

Por último, crear la marca era solo el primer paso; lo difícil era consolidarla. El CGCAFE ha hablado a través de ella durante diez años consecutivos con campañas nacionales coordinadas, manuales de uso, formación para Colegios y despachos, presencia digital homogénea, integración en actos, congresos y documentos oficiales. Y se ha extendido a redes sociales y medios de comunicación. Este trabajo continuado es lo que ha hecho que hoy la marca sea una realidad reconocida"

"Un proyecto vivo que debe abrir nuevos ciclos"

Para **Eliseo Mogica** hay dos ideas clave en relación a la marca profesional de los administradores de fincas colegiados. **"La marca ha cambiado la percepción social de nuestra profesión.** Hoy, más ciudadanos entienden quién es realmente un Administrador de Fincas Colegiado, qué garantías ofrece y por qué es imprescindible su intervención para la seguridad y gestión del patrimonio común", explica. Y también destaca: "**La marca es un proyecto vivo, no un símbolo estático.** Cumplir diez años no significa cerrar un ciclo, sino abrir uno nuevo. Los retos que afrontamos —digitalización, sostenibilidad, accesibilidad universal, convivencia, eficiencia energética, ciberseguridad y gestión de edificios más complejos— hacen todavía más necesaria una imagen profesional fuerte, unificada y respetada. La marca seguirá evolucionando, comunicando y acompañando a los colegiados en los desafíos del siglo XXI", concluye.

Por su parte, **Salvador Díez** destaca que "la idea de crear una imagen de marca no surgió de manera aislada ni como una iniciativa impuesta desde arriba. Fue el resultado de escuchar al colectivo. Muchos colegiados expresaron reiteradamente la **necesidad de contar con una identidad visual común** que reflejara profesionalidad y cohesión. Responder a esa demanda fue determinante para el éxito del proyecto. La aceptación inicial fue amplia porque la propuesta nacía de una necesidad compartida y expresada en congresos, jornadas y encuentros institucionales. Hoy, una década después, esa decisión demuestra su acierto: la imagen profesional no es solo un logotipo, sino un símbolo de pertenencia, de unidad y de compromiso con la excelencia que distingue a los administradores y administradoras de fincas colegiados"

Límites a la representación en la junta de propietarios: nulidad de los acuerdos que restringen su número

La representación en Junta es un derecho individual del propietario, que no puede verse restringido por acuerdos comunitarios. ¿Y si hay abusos? La imposibilidad de limitar el número de representaciones no deja indefensa a la comunidad de propietarios frente a la adopción de acuerdos lesivos e ilegales por parte de un comunero que acumula un número muy elevado de representaciones.

ANTONIO NAVARRO SELFA
Abogado especializado en Derecho Inmobiliario y profesor del Máster de Acceso a la Abogacía

Asistir a la Junta de Propietarios es uno de los derechos esenciales que la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) reconoce a los comuneros, permitiéndoles **participar en la vida de la comunidad** y en la **adopción de acuerdos** que la rigen. El legislador, consciente de la relevancia de esta participación, ha querido facilitar al máximo su ejercicio, evitando formalismos innecesarios y garantizando que todos los propietarios puedan estar representados, incluso cuando no puedan asistir personalmente.

El artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: "La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario". Este precepto consagra un **régimen amplio, flexible y no formalista** de representación. Basta un simple escrito firmado por el propietario, sin exigirse documento público, poder notarial o requisito solemne alguno. Incluso la

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



jurisprudencia ha admitido la representación verbal en supuestos determinados.

Es práctica común, además, que con la convocatoria de la Junta se remita un **modelo de representación** para facilitar a los comuneros su participación.

¿Restricciones?

La cuestión por resolver es si la comunidad de propietarios puede restringir el número de representaciones que un comunero puede ostentar en una Junta. La respuesta es rotunda: **no puede hacerlo**. Una limitación de este tipo vulnera el derecho reconocido en el artículo 15 LPH y excede las competencias que el artículo 14 atribuye a la Junta de Propietarios.

> "Si un comunero acumula un número muy elevado de representaciones y con ello se adoptan acuerdos lesivos o ilegales, la vía de defensa es la prevista en el artículo 18 LPH, que permite la impugnación judicial de los acuerdos"

La representación en Junta es un **derecho individual del propietario**, que no puede verse restringido por acuerdos comunitarios que pretendan fijar un máximo de representaciones, por más que se aleguen razones de operatividad o equilibrio.

Los tribunales han mantenido de forma unánime que **no es posible limitar el número de representaciones** que puede ostentar un comunero. Por ejemplo, la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7.ª), en su sentencia de 10 de noviembre de 2009, señala:

"El acuerdo adoptado, limitando el número de representaciones, **cercena claramente los derechos de los copropietarios**, dificultando el propio ejercicio de la representación (...).
La voluntad del legislador es contraria a tal modificación (...), pues la asistencia a la Junta tiene por finalidad el debate y, sobre todo, la **emisión del voto**.

La Ley ha optado por facilitar al máximo esta facultad, privándola de formalismos y **sin establecer restric-**

> “La representación en Junta es un derecho individual del propietario, que no puede verse restringido por acuerdos comunitarios que pretendan fijar un máximo de representaciones, por más que se aleguen razones de operatividad o equilibrio”

ción alguna respecto al número de representaciones que un copropietario pueda ostentar.”

La sentencia concluye que un acuerdo de esta naturaleza excede los límites de decisión del artículo 14 LPH y debe reputarse **nulo de pleno derecho**, por contrariar una norma de carácter imperativo.

Abusos y defensa de la comunidad

La imposibilidad de limitar el número de representaciones no deja indefensa a la comunidad. Si un comunero acumula un número muy elevado de representaciones y con ello se adoptan **acuerdos lesivos o ilegales**, la vía de defensa es la prevista en el artículo 18 LPH, que permite la impugnación judicial de los acuerdos cuando:

Sean contrarios a la ley o a los estatutos.

Resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

Supongan un grave perjuicio para algún propietario o se adopten con abuso de derecho.

En tales casos, el acuerdo será impugnable y anulable, no por el número de representaciones en sí, sino por el **carácter ilícito o abusivo** del acuerdo adoptado

CONCLUSIÓN

La representación en la Junta de Propietarios es un **derecho legalmente reconocido** y no susceptible de restricción por acuerdo comunitario.

El artículo 15 LPH no impone límite alguno al **número de representaciones**, y cualquier intento de hacerlo vulneraría una norma de derecho necesario, siendo por tanto nulo de pleno derecho.

La Comunidad conserva, sin embargo, mecanismos de defensa mediante la **impugnación judicial** de los acuerdos adoptados **con abuso o en fraude de ley**.

En definitiva, la libertad representativa constituye una **garantía esencial de la participación** democrática en el régimen de propiedad horizontal, que no puede ser limitada por la voluntad de la mayoría.



PROPIEDAD HORIZONTAL

Obras en elementos comunes y consentimiento tácito: claves tras la reciente doctrina judicial

Los tribunales pueden concluir que ha habido una aceptación de hecho de las obras en elementos comunes no aprobadas en junta cuando la comunidad de propietarios ha expresado en diversas juntas, a lo largo del tiempo, su decisión de no emprender acciones judiciales contra los comuneros que han realizado dichas modificaciones.

Jesús J. MARTÍNEZ ESTAIRE
Abogado y Economista, director jurídico de Estaire Abogados

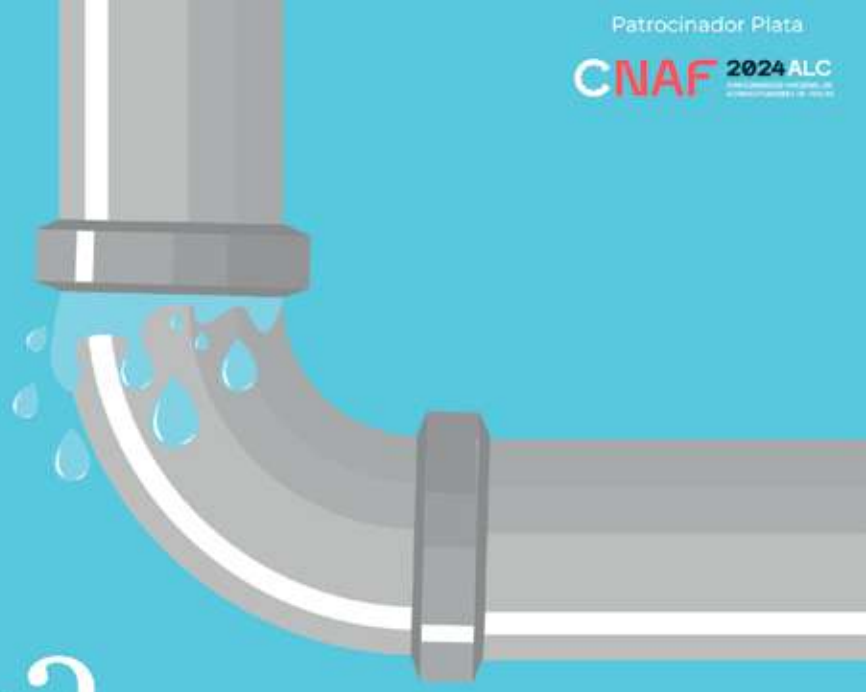
> "La Audiencia Provincial, en aplicación de la doctrina jurisprudencial existente, reconoce expresamente la figura del consentimiento tácito, que puede derivarse de actos o decisiones adoptadas por la comunidad que, aunque no sean explícitos, demuestren una clara voluntad de aceptación o tolerancia"

La Audiencia Provincial de Baleares, en su reciente Sentencia nº 189/2025 del 24 de marzo, aborda un caso especialmente significativo relacionado con alteraciones en elementos comunes de edificios en régimen de propiedad horizontal. Esta resolución resulta clave para **entender la diferencia entre acciones reales y personales en este ámbito**, así como la figura del consentimiento tácito (dejación de la comunidad de propietarios) de la comunidad de propietarios ante modificaciones que afectan elementos comunes, en concordancia con la doctrina del Tribunal Supremo (TS) en sentencias como 364/2022, de 4 de mayo, 3/2012, de 6 de febrero, 540/2016, de 14 de septiembre y 1043/2002, de 11 de noviembre, entre otras.

Uno de los puntos más importantes analizados por la Audiencia es la calificación jurídica de la acción ejercitada por un propietario contra otros comuneros que realizaron obras de ampliación sobre elementos comunes, sin contar con la autorización expresa de la comunidad. La Audiencia Provincial aclara, siguiendo reiterada jurisprudencia del TS, que la acción destinada a la **reposición de elementos comunes a su estado original** frente a quien los altera con beneficio propio, **tiene naturaleza real y no personal.**

Esto implica que el **plazo de prescripción aplicable a este tipo de acción es de treinta años** (art. 1.963 del Código Civil), muy superior al plazo de prescripción de las acciones personales, que es de cinco años (art. 1.964 CC). Esta aclaración resulta fundamental, pues determi-

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.



na en gran medida la viabilidad jurídica de demandas que buscan revertir alteraciones hechas en espacios comunes sin el debido consentimiento.

La Audiencia, por lo tanto, corrige la sentencia inicial del Juzgado de Primera Instancia, que había **calificado erróneamente la acción como personal** y declarado prescrita la demanda. En consecuencia, establece claramente que dichas acciones, que implican la recuperación efectiva del espacio comunitario ocupado ilegalmente, **deben considerarse acciones reales**.

Consentimiento tácito

Otro aspecto clave tratado en esta sentencia es la posibilidad de que las obras realizadas sobre elementos comunes cuenten con un **consentimiento tácito de la comunidad**, lo que supondría una causa de oposición válida frente a la acción de reposición ejercitada. La Audiencia Provincial, en aplicación de la doctrina jurisprudencial existente, reconoce expresamente la figura del consentimiento tácito, que puede derivarse de actos o decisiones adoptadas por la comunidad que, **aunque no sean explícitos, demuestren una clara voluntad de aceptación o tolerancia** respecto a las obras realizadas.

En este caso particular, la comunidad de propietarios había expresado en diversas juntas su **decisión de no ejercitar acciones judiciales** contra los comuneros que habían ejecutado las obras en elementos comunes. Estos acuerdos, tomados reiteradamente desde 2007 y ratificados en posteriores ocasiones hasta 2021, revelan para el tribunal una clara aceptación tácita de las modificaciones realizadas.

El tribunal destaca la relevancia de la actitud de la comunidad en el tiempo. El hecho de que **durante aproximadamente 14 años no se hayan tomado acciones judiciales** ni extrajudiciales efectivas contra los infractores, a pesar de la visibilidad y notoriedad de las obras, se convierte en un elemento decisivo para concluir la existencia de consentimiento tácito.

Asimismo, la Audiencia subraya que, para poder afirmar la existencia de consentimiento tácito, deben valorarse elementos concretos tales como:

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



- La **repetición expresa** de la decisión comunitaria de no actuar judicialmente, en diferentes juntas de propietarios.
- La **falta de acciones extrajudiciales**.
- La **ausencia de objeciones** consistentes durante años.
- La **notoriedad y visibilidad de las obras** realizadas sin autorización expresa.

Implicaciones prácticas

La sentencia aporta varias **implicaciones prácticas para las comunidades de propietarios** y sus miembros, especialmente al momento de gestionar y reaccionar ante alteraciones sobre espacios comunes:

Claridad en las acciones judiciales: El plazo para impugnar obras realizadas sin autorización en elementos comunes es amplio (treinta años), pero la pasividad prolongada puede convertirse en consentimiento tácito, limitando las posibilidades de éxito en acciones tardías.

Necesidad de respuesta oportuna: La falta de reacción inmediata o prolongada en el tiempo de una comunidad frente a obras visibles puede ser interpretada por los tribunales como una aceptación tácita, fortaleciendo la posición jurídica del infractor.

Importancia de los acuerdos comunitarios: Las actas de las juntas son documentos clave que reflejan la voluntad colectiva. Es esencial que dichas actas recojan claramente las posiciones y decisiones adoptadas sobre posibles actuaciones contra infracciones que afectan a elementos comunes

> "Los administradores, presidentes y propietarios de viviendas deben estar especialmente atentos y documentar cuidadosamente las decisiones comunitarias para evitar que el silencio o la falta de respuesta inmediata se interpreten judicialmente como una aceptación implícita"

Conclusión

La sentencia nº 189/2025 de la Audiencia Provincial de Baleares ofrece importantes matices para la gestión práctica en las comunidades de propietarios. No sólo **aclara la naturaleza real de las acciones** dirigidas a restaurar elementos comunes a su estado original, sino que también advierte del **riesgo de inacción prolongada** al respecto, que puede derivar en un consentimiento tácito, debilitando e incluso decayendo futuras acciones judiciales.

Los administradores, presidentes y propietarios de viviendas deben estar especialmente atentos y **documentar cuidadosamente las decisiones comunitarias** para evitar que el silencio o la falta de respuesta inmediata se interpreten judicialmente como una aceptación implícita de infracciones en elementos comunes y, por tanto, su aceptación.

ESPECIAL



“La tranquilidad tiene marca”: siete claves para una marca profesional que cumple 10 años

En 2025 se cumple una década desde que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) emprendiera uno de los proyectos estratégicos más relevantes: la creación de una marca profesional única, capaz de representar al colectivo de administradores y administradoras de fincas colegiados/as en todo el territorio español de forma unificada. Esta marca, que hoy identifica a miles de profesionales.

CARLES A. MEDINA Y DAVID MARTÍNEZ
MEDINA VILALTA & PARTNERS

La creación de la **marca profesional de los administradores de fincas colegiados**, que este año cumple una década de trayectoria, no fue simplemente un ejercicio estético o de modernización; fue, ante todo, la respuesta a una necesidad profunda del sector: dotarse de una **identidad sólida, coherente y reconocible** que reflejara el **valor real del trabajo colegiado** y protegiera a la profesión frente al intrusismo.

En ese contexto, la creación de una marca profesional ya no era solo una aspiración: se había convertido en una **exigencia estratégica**. A continuación, desgranamos siete claves que explican su desarrollo.

1. Una marca para un colectivo en constante evolución

Cuando en 2015 el Consejo General tomó la decisión de impulsar este proyecto, lo hizo desde la convicción de que la profesión necesitaba un símbolo común, un **identificador inequívoco de rigor y profesionalidad**. Una marca bidireccional, para los colegiados y para la sociedad, que permitiera reconocer de manera inmediata a los profesionales cualificados y debidamente habilitados para ejercer con las garantías que requiere la administración de las comunidades de propietarios.

El reto principal que nos marcamos estaba en crear una marca con un **concepto claro y entendible**, lo que en comunicación llamamos una marca con relato y que, a su vez, fuera simple pero singular, fácil de reconocer y sobre todo de aplicar.

> "Cuando en 2015 el Consejo General tomó la decisión de impulsar este proyecto, lo hizo desde la convicción de que la profesión necesitaba un símbolo común, un identificador inequívoco de rigor y profesionalidad"

Se trataba de diseñar un símbolo que condensara **en un solo golpe de vista** el carácter de servicio, la experiencia acumulada, la cercanía con los ciudadanos, y el compromiso permanente con el buen gobierno y la convivencia en las comunidades de propietarios.

2. Una marca con relato, simbolismo y propósito

El resultado fue una imagen que todavía hoy, diez años después, sigue destacando por **su fuerza conceptual y su claridad comunicativa**. La marca creada se fundamenta en tres elementos visuales que sintetizan la esencia de la profesión:

38 puntos que representan los colegios territoriales distribuidos en toda España. Cada punto es un "punto de encuentro", un nodo de apoyo y coordinación profesional, un símbolo de cohesión territorial y de la estructura colegial que vertebra y da soporte al colectivo. Esta representación visual subraya que la fortaleza de la profesión reside en su organización y en su capilaridad territorial.

La forma de una casa, que no solo evoca el objeto central de nuestro trabajo —la vivienda y las comunidades de propietarios—, sino que simboliza protección, estabilidad y cuidado. La casa es, para la mayoría de la ciudadanía, el principal patrimonio material y emocional, y nuestra profesión se ocupa de velar por su mantenimiento, su seguridad, su convivencia interna y su correcta administración.

La casa es una flecha, integrada en la composición y orientada hacia adelante, que representa el dinamismo, la evolución constante y el avance y futuro de la profesión. Con este elemento, la marca transmite la voluntad del colectivo de anticipar cambios, adaptarse a nuevas realidades y seguir liderando la gestión profesional de las comunidades en entornos cada vez más complejos.

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

Esta triple lectura dota a la marca de un **símbolo claro, directo y memorable**, pero también cargado de significado.

3. Una identidad visual integrada, funcional y moderna

Para garantizar una implantación homogénea, el Consejo General nos encargó la elaboración de un **manual completo de normas de uso**, que definía desde las variantes de la marca hasta ejemplos de aplicación para colegios territoriales y despachos profesionales.

Entre los elementos destacados del **sistema visual**, que recoge el manual de normas, se encuentran:

La tipografía. La elección de la tipografía **VAG Rounded**, una familia tipográfica geométrica, sans serif y de formas redondeadas, responde a criterios muy concretos: transmitir cercanía, accesibilidad y modernidad. Su estética amable nos permite proyectar el lenguaje visual del colectivo sin renunciar a la profesionalidad. La VAG Rounded aporta flexibilidad para aplicaciones en entornos digitales, impresos y corporativos, permitiendo mantener consistencia en todos los soportes.

> "La adopción de la marca comenzó de forma escalonada, pero con una respuesta masiva. Hoy puede observarse en la inmensa mayoría de despachos, páginas web, documentación administrativa, campañas de comunicación y acciones institucionales"

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

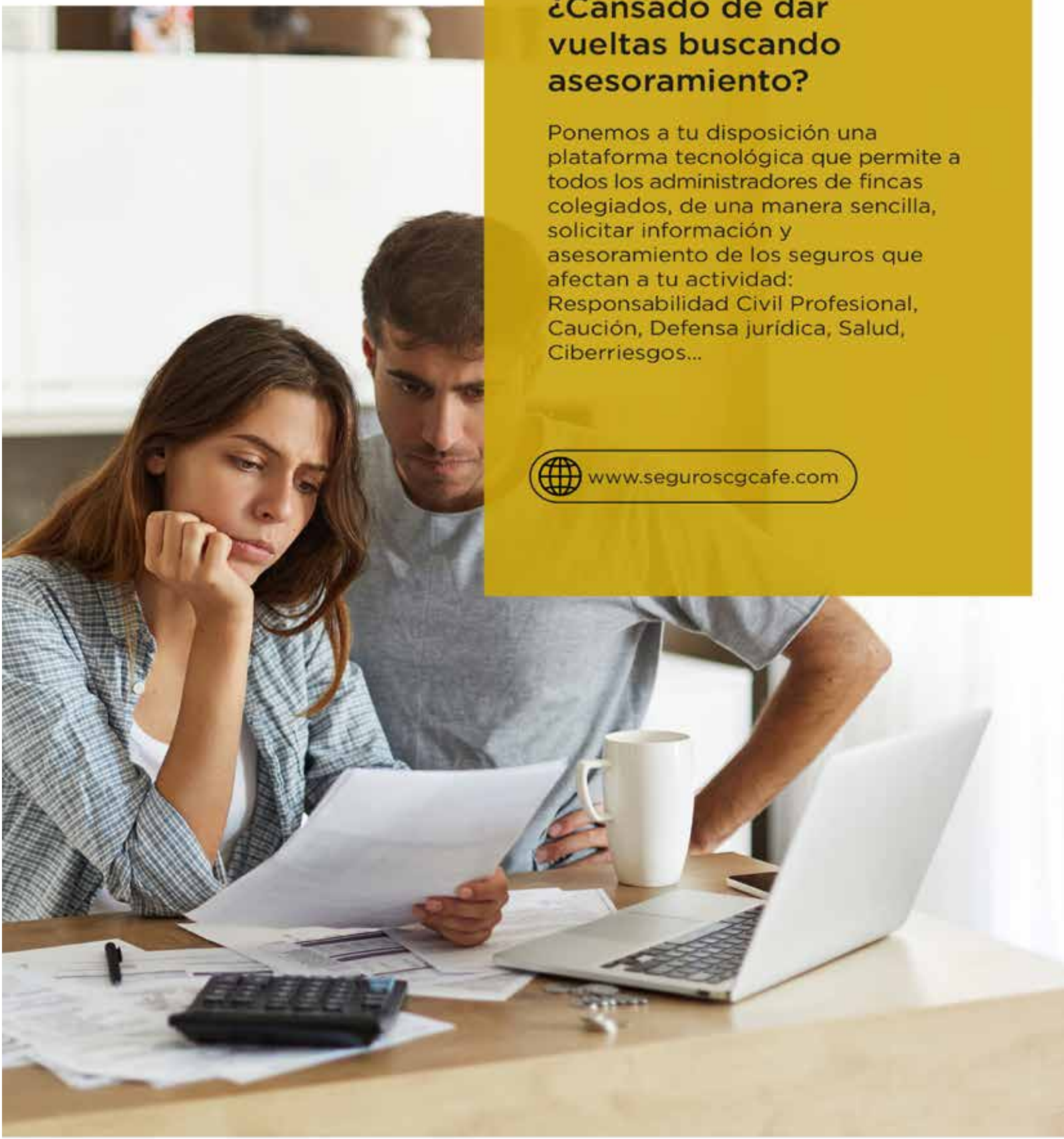
ACCEDE AL MERCADO DE COMPRAVENTA DE EMPRESAS DE MANERA SEGURA, CERCANA, TRANSPARENTE Y CONTROLADA.
ACOMPAÑAMOS Y GUIAMOS A LAS PERSONAS EN TODO EL PROCESO DE COMPRAVENTA, DESDE LA VALORACIÓN HASTA EL ÉXITO DE LA OPERACIÓN.

AREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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

www.seguroscgcafe.com



Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK! FINCA SEGURA

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS



El cromatismo. El color seleccionado, **Pantone 187**, un rojo burdeos intenso, establece un puente entre tradición y contemporaneidad. Este color se inspira en uno de los colores del escudo heráldico, que aún mantiene su vigencia y uso en actos de especial relevancia y que utilizan algunos colegios en convivencia con la marca profesional, que es más operativa, moderna y funcional. El rojo burdeos destaca por su visibilidad e impacto, lo que contribuye a reforzar el reconocimiento inmediato de la marca entre la ciudadanía y la distingue de otros colectivos profesionales.

4. El lanzamiento: un hito colectivo

La marca fue presentada oficialmente en el **CNAF 2015 en Santander**, un congreso que supuso el punto de partida para su implantación progresiva en todo el país. Aquella presentación marcó un antes y un después en la comunicación corporativa de los administradores de fincas. Por primera vez, disponían de una identidad visual única, moderna y alineada con los valores fundamentales de la profesión: **innovación, sostenibilidad, solidaridad, gestión y compromiso**.

La adopción de la marca comenzó de forma escalonada, pero con una **respuesta masiva**. Hoy puede observarse en la inmensa mayoría de despachos, páginas web, documentación administrativa, campañas de comunicación y acciones institucionales. El resultado es el de una implantación generalizada que ha reforzado la presencia de nuestra profesión en la sociedad.

Este año, celebramos esta efeméride nuevamente en Santander y para acompañarla se ha creado un símbolo, **un 10 creado con los mismos puntos de la marca**, y realizado una campaña en la que se ha pedido que tanto los colegios, consejos, como los administradores y administradoras del estado, enviaran fotografías con la implantación de la marca para realizar una pieza de comunicación conmemorativa.

5. El valor de una marca unificada

Disponer de una imagen común no es solo una cuestión de estética corporativa, tiene un impacto profundo en **la percepción social de la profesión**.

Una marca unificada:

- Refuerza la **confianza** de los ciudadanos al identificarnos como profesionales cualificados.
- Contribuye en la **lucha contra el intrusismo** profesional.

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

Mejora el **reconocimiento** en medios digitales y redes sociales.
Permite articular campañas de **comunicación** con mayor eficacia.
Genera un **efecto multiplicador** gracias a su uso masivo.

El hecho de que la mayoría de los profesionales, todos los **colegios y consejos** utilicen la misma marca en sus comunicaciones crea un ecosistema visual coherente, estable y sólido que proyecta seguridad y reconocimiento.

6. El Grupo de Trabajo de Marca: motor del cambio y de consolidación

En este proceso de implantación y desarrollo, el Grupo de Trabajo de la Marca Profesional, dirigida por **Eliseo Mogica**, e integrada por administradores y administradoras referentes de diferentes colegios, miembros de la junta de gobierno, la Dirección de Comunicación del Consejo General y nuestro equipo, ha desempeñado un papel esencial. Su labor durante nueve planes directores, contando el vigente, se ha desarrollado en **tres grandes líneas estratégicas**:

Línea 1. Difusión interna y adopción por los Administradores/as de Fincas. Desde los primeros años, la comisión ha impulsado numerosas campañas dirigidas a fomentar el uso de la marca entre los colegiados, destacando su valor como sello distintivo de profesionalidad y garantía. Esta labor pedagógica ha sido clave para lograr la cohesión actual.

Línea 2. Presencia en la sociedad y posicionamiento en el ámbito digital. La comisión también sigue liderado campañas de comunicación digital enfocadas en aumentar la visibilidad en la sociedad de los Administradores/as de Fincas Colegiados/as como referentes en la gestión de las comunidades de propietarios, mantenimiento del patrimonio inmobiliario y mediación en la convivencia vecinal. Estas campañas, visualizadas por más de dos millones trescientas mil personas, han permitido aumentar significativamente el reconocimiento de la profesión y posicionarla ante la ciudadanía como un actor imprescindible en la vida cotidiana de miles de personas.

Línea 3. Fomento de la profesión y divulgación social. En los últimos años, la marca se ha convertido también en vehículo para difundir contenidos de interés para las personas que viven en comunidades de propietarios: sostenibilidad, eficiencia energética, seguridad en edificios, accesibilidad, convivencia, legalidad, etc., temáticas de interés general como las MASC o la conciliación laboral, de contenido social como el Blocking o la soledad no deseada y campañas de prestigio profesional y de fomento de la colegiación. Esta línea de actuación constante contribuye a que la marca no solo sea un distintivo visual, sino también un generador de contenido valioso para la sociedad. La marca transmite así valores como responsabilidad, rigor, compromiso social y visión de futuro.

7. Diez años después: una marca consolidada que mira hacia adelante

En 2025, una década después de su creación, la marca profesional se ha convertido en un **símbolo ampliamente reconocido** en toda España. Representa unidad, profesionalidad y servicio, pero también evolución y adaptación a los tiempos.

La experiencia demuestra que la marca va cumpliendo los objetivos que guiaron su creación: ha reforzado la **identidad del colectivo**, ha contribuido a modernizar su imagen pública, ha ampliado su presencia social y ha contribuido a aumentar la reputación de la profesión.

Hoy, diez años después, podemos afirmar con orgullo que la **marca profesional** y su lema, "**la tranquilidad tiene marca",** son el reflejo del compromiso diario de miles de profesionales que trabajan para garantizar la buena gestión y convivencia en las comunidades de propietarios. Una marca que seguirá creciendo, evolucionando, comunicando nuevos contenidos de interés y acompañando al colectivo en los retos del futuro ●

El aval jurídico a una marca profesional vinculada a la colegiación

Las consecuencias de contar con una marca profesional unificada y reconocible, compartida por un colectivo profesional cualificado y que se rige por principios y valores compartidos, también se refleja en el área legal. La asesora jurídica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), Ana Moreno, recuerda que hay jurisprudencia del Tribunal Supremo que reconoce la actividad profesional de los administradores de fincas, que la vincula con la colegiación. Y esto también se refleja a través de la potencia de una marca que se ha consolidado y que reconoce en el logo de la "casita".

ANA MORENO
Asesora Jurídica del CGCAFE



La marca profesional de los administradores de fincas colegiados ha proyectado su relevancia hacia distintos ámbitos. Así, el término "**administrador de fincas**" se asocia sistemáticamente a un profesional colegiado según diversas Sentencias del Tribunal Supremo, particularmente la **STS Sala 3ª de 8 de noviembre de 2016**, que señala que "la actividad de administradores de fincas es habitual para designar en el lenguaje común los servicios de aquellos profesionales, que comprende el gobierno y conservación de los bienes , asesoramiento en las cuestiones relativas a los bienes inmuebles y muy específicamente en la gestión de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal para cuyo ejercicios según dispone el Decreto 693/1968 de 1 de abril por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas **será requisito indispensable estar colegiado** en la corporación profesional que se crea por el presente Decreto (...) de modo que el usuario medio que puede percibir que los servicios que presta una marca que se denomina (...) administradores de fincas , se corresponde con los propios de los colegios profesionales oficiales de administradores de fincas (...) la marca inscrita es genérica y constituye la expresión habitual por la que se conoce en el lenguaje común a las corporaciones oficiales que representan a esta profesión colegiada".

Estamos ante una **marca cada vez más potente** que

ha ayudado en la toma de conciencia de las **características de esta profesión colegiada**: existe una conciencia social, descrita con mucha claridad en la sentencia citada, por la que el ciudadano asocia mentalmente la expresión Administrador de Fincas a un profesional colegiado, y una conciencia individual de pertenencia a un colectivo integrado por profesionales cualificados y responsables que han virado hacia una excelencia en el desempeño de su labor y que han asumido la alta responsabilidad de manejar diariamente variados asuntos de interés general.

Cuando en la sociedad emergen figuras que pretenden **competir en el mismo campo profesional de los administradores de fincas sin serlo**, hay que subrayar las diferencias para que el ciudadano pueda elegir con criterio.

La marca empaca las condiciones del administrador pues, como se indica en la sentencia antes citada, lleva al **concepto de profesional colegiado**, lo que, a su vez, implica cualificación previa, formación continua, cauciones y garantías en el manejo de fondos, sometimiento a un estricto código ético y a unas normas deontológicas que se aplican por los Colegios profesionales, que, a diferencia de asociaciones, tienen **reconocido legalmente el ejercicio de la facultad disciplinaria** ante la comisión de infracciones.

Además, va al compás de los tiempos, en los que se impone un ritmo rápido y una lectura en diagonal de los mensajes, porque trasmite un **gran contenido con un solo impacto visual** o una expresión gramatical, gozando ya de gran notoriedad tanto la marca denominativa como la figurativa.

La marca, en definitiva, **es como un exoesqueleto** y cumple una función motora: es atractiva, refuerza, apoya, sostiene y equilibra



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

Sobre la extinción de los contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato sujetos a Decreto Ley Boyer con pacto de sumisión a prórroga forzosa

Una resolución del Tribunal Supremo arroja luz sobre estos casos y confirma que este tipo de contratos se rigen por la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) 94. En consecuencia, permite al arrendador extinguirlos, pudiendo afectar a locales destinados al culto religioso o de entidades benéficas, deportivas, entre otras organizaciones sin afán de lucro.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
Abogado y profesor de la UOC



La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se ha pronunciado en Sentencia nº1664/2024, de 12 de diciembre, sobre la esperada cuestión jurídica relativa a cuál es la **fecha de extinción de los contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato** suscritos entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995 con pacto de sumisión a prórroga forzosa, declarando que estos contratos se rigen, en cuanto a su extinción, por lo dispuesto por la Disposición Transitoria 4ª de la LAU 94, quedando extinguidos pues a los 15 años desde la entrada en vigor de la LAU 94, esto es, a 1 de enero de 2010.

Conviene recordar que por contratos de arrendamiento "asimilados a inquilinato" se entiende aquellos arriendos sobre locales ocupados por la Iglesia Católica, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades deportivas, Corporaciones de Derecho público y, en general, cualquier otra que no persiga lucro (art. 4.2 del TRLAU 64). En particular, en el caso resuelto por la STS nº1664/2024, de 12 de diciembre, se trata de un **arrendamiento de local destinado a culto religioso**.

En cuanto a la calificación del contrato, declara el Alto Tribunal que, a diferencia de los contratos de arrendamiento de local de negocio, los arrendamientos asimilados a inquilinato se caracterizan porque en el local arrendado **no se ejerce ninguna actividad industrial, comercial o educativa con fines lucrativos**, ni se desarrolla una actividad económica o profesional.

> "Por contratos de arrendamiento 'asimilados a inquilinato' se entiende aquellos arriendos sobre locales ocupados por la Iglesia Católica, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades deportivas, Corporaciones de Derecho público y, en general, cualquier otra que no persiga lucro"

Si bien la DT 4ª de la LAU 94 regula la extinción de los contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato, lo hace solamente respecto de aquellos **celebrados**

> "El plazo legal de dichos contratos estaría, hoy en día, sobradamente vencido, estando pues los contratos de esta categoría que subsistan, en situación de tácita reconducción -mensual o anual-, quedando facultado el arrendador para extinguirlos en cualquier momento"

con anterioridad a 9 de mayo de 1985, sujetos por ley a prórroga forzosa, que no es el caso del contrato que analiza la STS nº1664/2024, de 12 de diciembre, que se celebró con posterioridad a dicha fecha, esto es, cuando ya no era de aplicación el art. 57 del TRLAU 64. No obstante, a pesar de ser un contrato sujeto a Decreto Ley Boyer, las partes pactaron voluntaria y expresamente la sujeción al régimen de prórroga forzosa.

Resuelve la Sentencia que procede aplicar a esta categoría de contratos el régimen jurídico previsto en la DT 4ª de la LAU 94, en aplicación de la doctrina jurisprudencial de la Sala (Sentencia del Pleno nº137/2015, de 12 de marzo y Sentencia nº831/2011, de 17 de noviembre) que declara que "la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964, ya que además, por un lado, no sería coherente con el espíritu y finalidad del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que la supresión del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese para el arrendador que lo pactara expresamente en un régimen de duración más desfavorable que el de la propia LAU 1964 y, por otro,



el criterio favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos que podría deducirse de la STS 31-10-2008, citada en uno de los escritos de oposición al recurso, debe entenderse modificado por la STS 9-9-2009, referida a unos contratos posteriores a la LAU 1994 pero que traían causa de los celebrados bajo la vigencia del citado Real Decreto-Ley 2/1985".

En definitiva, por identidad de razón con esta doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio sujetos a Decreto Ley Boyer con pacto expreso de sumisión a prórroga forzosa, **es igualmente fundamentado aplicar la DT 4ª de la LAU 94** a los contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato, celebrados en el mismo periodo y sometidos, por acuerdo expreso de las partes, a prórroga forzosa.

De conformidad con todo lo anterior, el plazo legal de dichos contratos estaría, hoy en día, sobradamente vencido, estando pues los contratos de esta categoría que subsistan, en situación de tácita reconducción -mensual o anual-, **quedando facultado el arrendador para extinguirlos en cualquier momento**, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1566 y 1581 del Código Civil. Tras más de 30 años desde la entrada en vigor de la LAU 94 nuestro Tribunal Supremo continúa sentando doctrina sobre la problemática interpretativa de las **complejas y alambicadas disposiciones transitorias de esta ley**, siendo de gran interés, en la medida que aún hay miles de contratos de arrendamiento de renta antigua y Decreto Ley Boyer en vigor

“¡No aguanto más al perro de mi vecino!” Algunas claves legales para actuar frente a esta queja

Cerca de 4 de cada 10 hogares en España tiene algún animal de compañía, un reto para la convivencia y el derecho de acceso a viviendas de alquiler de aquellas personas que han decidido compartir techo con sus mascotas. Aunque la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales, ha supuesto un hito normativo, también ha dejado muchos interrogantes abiertos. Y los conflictos son cada vez más frecuentes.

ADRIANA RODRÍGUEZ
Socia de Vestalia Abogados

En España hoy conviven con nosotros decenas de millones de animales de compañía, más de 28 millones en total. De estos, alrededor de **9,3 millones son perros y 5,8 millones son gatos**. Cerca del 40% de los hogares posee al menos un animal de compañía. Estos datos, directos de organizaciones como AEDPAC y de censos de microchips caninos, revelan que la presencia animal en los hogares ya no es algo anecdótico sino una **realidad consolidada y en auge.** Además, estos animales dejan una huella que va más allá del ámbito doméstico, inciden en el derecho de arrendamientos urbanos, en los contratos de alquiler y, especialmente, en la convivencia en comunidades de propietarios.

Por otra parte, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2024 el 20,4% de los hogares vivían en **régimen de alquiler**, lo que supone un récord en la serie histórica. Si unimos ambas realidades, nos encontramos con que un gran número de familias residentes en España viven de alquiler y tienen **animales de compañía**.

Este caldo de cultivo impacta directamente en la convivencia vecinal y en el derecho de acceso a viviendas de alquiler de aquellas personas que han decidido compartir techo con sus queridos animales de compañía. Sin duda, la esperada **Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales**, ha supuesto un hito normativo, pero también ha dejado muchos interrogantes por el camino que hoy nos acarrean algunos dolores de cabeza.

La nueva regulación reconoce que los animales de compañía son **seres sintientes con derechos** y establece obligaciones para sus titulares, entre ellas la identificación mediante microchip, el seguro de responsabilidad civil para perros, el cumplimiento de requisitos sanitarios, y prohibiciones claras como la de **mantener animales en espacios impropios (balcones, trasteros)** de forma permanente, dejarlos sin supervisión más allá de determinados plazos, etc. También se introducen sanciones que, en casos graves, pueden alcanzar cuantías bastante elevadas.

Tres leyes

No obstante, el contenido de esta ley no altera expresa-

mente la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) ni tampoco la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). En cuanto a la LAU, esta sigue permitiendo que arrendador y arrendatario pacten libremente si se admiten o no mascotas; de hecho, el artículo 4.2 de la LAU establece que los arrendamientos de vivienda "se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en esta Ley". Esto significa que si un contrato incluye una **cláusula que prohíba tener animales**, dicha cláusula puede ser válida, siempre que esté expresada de forma clara y no contravenga derechos fundamentales. Por otro lado, la LPH sí permite que la comunidad regule los usos de las zonas comunes, imponga normas de convivencia y evite la realización de actividades molestas, insalubres o peligrosas, con base en el artículo 7.2.

A lo anterior se suma que la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales no ha ido acompañada de un **desarrollo reglamentario claro,** ni de criterios veterinarios específicos que ayuden a las comunidades a saber cómo actuar ante determinadas situaciones. Es más, su implementación presenta una gran **disparidad territorial**: cada comunidad autónoma aplica sus propias normas complementarias, y los ayuntamientos tienen distintos niveles de implicación y recursos para ejercer su papel en la gestión y el control.

El aumento de personas que tienen animales de compañía, unido a la ausencia de regulación legal de algunas cuestiones relevantes, ha provocado que los **conflictos vecinales relacionados con las mascotas sean cada vez más frecuentes**. Los principales focos de problemas son los ladridos constantes que perturban el descanso nocturno, olores o falta de higiene en zonas comunes, animales sueltos sin vigilancia, excrementos no recogidos, orines en portales o jardines, e incluso situaciones inseguras cuando hay razas consideradas "peligrosas".

Sin embargo, la Ley de Bienestar Animal **no otorga a las comunidades capacidad sancionadora** alguna: no pueden multar, ni imponer restricciones a la tenencia de animales en domicilios privados. Sí pueden, en cambio, regular algunos aspectos de la convivencia mediante sus **reglamentos internos**: por ejemplo, el uso obligatorio de correa en zonas comunes, la limpieza inmediata de excrementos, la no permanencia de los animales en ascensores si hay otras personas, o la limitación del acceso a determinadas áreas si así lo acuerdan por mayoría cualificada.

Pero en ningún caso, y esto es importante, pueden establecer una **prohibición general**, ni tampoco limitar arbitrariamente el número de animales que puede tener un vecino, salvo que una normativa autonómica concreta así lo permita, como ocurre en la Comunidad de Madrid, donde sí se han puesto límites en ciertos supuestos.

Situaciones complejas

También tenemos que hablar de los **animales de asistencia y guía**, quienes tienen derechos reconocidos: su presencia no puede negarse en viviendas, ni su acceso a zonas comunes cuando sea necesario, y no pueden estar sujetos a **prohibiciones contractuales que vulneren derechos fundamentales**.

Otro frente complejo es el estándar probatorio para **acreditar molestias o daños** provocados por los animales de compañía, ya sean materiales (destrozos de zonas comunes), físicos (una agresión) o psíquicos (no poder dormir por los ladridos, por ejemplo). Los tribunales exigen pruebas para que la solicitud pueda prosperar: fotografías, actas de quejas, mediciones en caso de ruido, informes de veterinarios u otros expertos, etc. Es decir, **no basta con una queja verbal** de un vecino, sino que deben existir evidencias.

Relacionado con lo anterior, en materia de responsabilidad, la Ley de Bienestar Animal exige para los perros un **seguro de responsabilidad civil**. Esto tiene implicaciones para los **arrendamientos**: el arrendatario puede verse obligado a demostrar que cuenta con ese seguro si se pacta, o incluso si el contrato lo requiere. Además, si los términos del contrato no establecen responsabilidades explícitas por los daños, puede haber disputas sobre quién corrige los desperfectos o limpia zonas comunes dañadas por el animal de compañía, en su caso.

Estas restricciones regladas buscan el equilibrio entre el

derecho de los vecinos a no sufrir molestias y el derecho de los propietarios de animales a convivir con ellos en su vivienda. Pero el **vacío legal o la falta de uniformidad** puede generar gran confusión e inseguridad jurídica. En este contexto, la **mediación** se revela como una herramienta especialmente útil, por lo que cada vez más comunidades recurren a administradores de fincas o mediadores profesionales para resolver conflictos de forma pacífica antes de llegar a la vía judicial.

Consejos y claves

Para aquellas comunidades de propietarios que quieran **prevenir conflictos**, es recomendable incorporar normas en el **reglamento de régimen interior sobre uso de zonas comunes** (portales, jardines) y obligaciones concretas de los propietarios de animales de compañía. También resulta eficaz comunicar a todos los residentes la **normativa de bienestar animal vigente**, las obligaciones derivadas, y las reglas del reglamento interno para garantizar que todos sepan qué está permitido y qué no.

Como consejo a los arrendadores "pet-friendly", invitarles a fijar claramente las **condiciones en el contrato** (especies permitidas, número máximo, tamaño del animal, obligaciones de higiene, responsabilidad por daños, seguro, obligaciones del titular ante las molestias), exigir pólizas de seguro que cubran daños por mascotas, y también revisar las pólizas de seguro de hogar para comprobar si incluyen, o no, cobertura para mascotas.

En conclusión, la problemática que subyace representa un **cambio cultural profundo** en la propia concepción de la familia. Los animales de compañía forman ya parte esencial de la vida cotidiana de millones de personas, llegando incluso a ser protagonistas en los testamentos de sus dueños. Por esto mismo, los profesionales echamos en falta una normativa complementaria que clarifique cómo actuar ante determinados conflictos, qué límites son razonables y cómo garantizar una convivencia justa para todos los implicados. Mientras tanto, serán los buenos vecinos, humanos y animales, quienes logren, con **sensatez y empatía**, que esa convivencia pacífica sea posible



El reto de la sucesión y continuidad de las empresas familiares en el sector de la administración de fincas

Según el Instituto de la Empresa Familiar, nueve de cada diez empresas españolas son familiares (el 92,4%), lo que supone más de 1,1 millones de empresas, que aportan el 57,8% del VAB empresarial (por valor de más de 560 mil millones de euros). Por este motivo, la empresa familiar ocupa una posición preponderante en el panorama empresarial español.

PEDRO AVILÉS DELGADO,
Asociado del área de Fiscalidad Patrimonial
Montero Aramburu & Gómez-Villares Atencia



Uno de los problemas más comunes de los negocios y empresas familiares es la **falta de planificación sucesoria** ante un cambio generacional, ya que pueden surgir tensiones entre los miembros de la familia que lleven a la empresa a tomar decisiones equivocadas. Y ello se reproduce, de igual modo, en un sector con arraigada tradición familiar como es el de la administración de fincas.

Así, la sucesión se erige como uno de los momentos clave en la vida de las empresas familiares, pues determina en un alto grado el futuro de la compañía e, incluso, su propia supervivencia. En consecuencia, **resulta fundamental diseñar un plan de relevo generacional** que, conjugando los distintos intereses familiares que puedan cohabitar en la empresa, logre una sucesión óptima en términos financieros y jurídicos.

En este punto, la **fiscalidad asociada al plan de sucesión** se revela como uno de los mayores desafíos y plantea a sus promotores no pocos interrogantes. Para encontrar una respuesta a estos, cabe recurrir a distintas herramientas de planificación que, trabajadas de forma coordinada, permiten alcanzar el éxito en la **continuidad del negocio y la empresa familiar**, tales como el testamento, las donaciones en vida, el protocolo familiar o los estatutos sociales.

Si se opta por ejecutar el relevo generacional por la **vía sucesoria,** el **testamento** se revela como un documento fundamental mediante el que se pueden regular aspectos básicos para la sucesión empresarial como la previsión de legados sobre porcentajes concretos de participaciones sociales, la participación del cónyuge viudo, la representación de los menores de edad en el ejercicio de los derechos políticos o la administración de la sociedad desde el fallecimiento hasta la efectiva partición de la herencia.

El éxito del **relevo generacional ordenado por vía testamentaria** dependerá del grado de coordinación que se haya observado en su redacción entre los deseos del testador, los intereses familiares y de la propia empresa, la normativa civil y mercantil aplicable y la tribu-

"La sucesión se erige como uno de los momentos clave en la vida de las empresas familiares, pues determina en un alto grado el futuro de la compañía e, incluso, su propia supervivencia. En consecuencia, resulta fundamental diseñar un plan de relevo generacional"

> "El éxito del relevo generacional ordenado por vía testamentaria dependerá del grado de coordinación que se haya observado en su redacción entre los deseos del testador, los intereses familiares y de la propia empresa, la normativa civil y mercantil aplicable y la tributación que le resulte de aplicación"

tación que le resulte de aplicación.

En cambio, si se decide adelantar el hecho desencadenante del relevo generacional, la vía para su formalización son las **donaciones *inter vivos*** del negocio o de las participaciones. Este medio de ejecución permite, en muchas ocasiones, hacerlo coincidir con un momento clave en la vida de las empresas y negocios familiares como es el de la **jubilación de sus fundadores o titulares**. De este modo, aquellas empresas que optan por esta vía no solo relevan a los titulares en la gestión y dirección del negocio, sino también en su propiedad, permitiendo una sucesión ordenada y, especialmente, en muchas ocasiones bajo el control y directrices de los progenitores.

Sin embargo, las donaciones suelen conllevar la toma de decisiones de difícil revocación y están sometidas a importantes restricciones en la normativa civil común, cuya inobservancia pueden generar en el futuro graves perjuicios para la supervivencia de la empresa. Así ocurre, por ejemplo, con las donaciones de negocios o empresas familiares que se formalizan sin el correspondiente análisis exhaustivo del respeto a los **derechos hereditarios de los legitimarios** del donante. Por tanto, en caso de optar por un relevo generacional vía donaciones es especialmente importante tener en cuenta a quién se puede donar y hasta qué límite, así como la forma de hacerlo para respetar las futuras legítimas del resto de los herederos. También es recomendable explorar las donaciones sometidas al cumplimiento de determinadas previsiones y condiciones.

Fiscalidad asociada

Como se ha referido con anterioridad, un relevo generacional en la titularidad del negocio o de las participaciones sociales, bien sea mortis causa o bien inter vivos, solo podrá tener éxito si la fiscalidad asociada a dicho traspaso resulta asumible por los herederos o donatarios, pues, de lo contrario, la **supervivencia del negocio familiar** se verá gravemente comprometida.

La fiscalidad del relevo generacional se configura como uno de los ámbitos clave del asesoramiento tributario debido a las múltiples variables jurídicas y figuras tributarias que concurren, así como a la dispersión normativa existente en nuestro ordenamiento. Conviene recordar que, además del **derecho civil común**, en nuestro país resultan de aplicación en determinadas comunidades autónomas los **derechos civiles forales**. Pero tal dispersión no se limita al ámbito civil sino que, también en el plano fiscal, gran parte de las figuras tributarias que gravan la sucesión de la empresa familiar, si bien son tributos estatales, como es el caso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), las competencias normativas sobre ellas han sido cedidas a las comunidades autónomas -con regulaciones ciertamente dispares- e, incluso, a las administraciones municipales, como es el caso del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU o "plusvalía municipal").

En concreto, el relevo generacional en las empresas o negocios familiares en el sector de la administración de fincas se verá afectado en primer término por el **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**, si la modalidad escogida es la sucesión mortis causa o si se opta por el relevo en vida de los titulares, debiendo observarse la regulación normativa autonómica que le resulte aplicable en función de la residencia del causante (sucesiones) o del donatario (donaciones), salvo que se trate de la donación de un bien inmueble, en cuyo caso el punto de conexión vendrá determinado según la comunidad autónoma en la que éste radique.

En aplicación de la normativa estatal, en todo el territorio común (sin considerar los territorios forales de **Navarra, Álava, Guipúzcoa y Vizcaya**) se contempla

la aplicación de una **tributación reducida** para los supuestos de relevo generacional tanto por fallecimiento como por donación, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la normativa de dicho impuesto y, por remisión también, en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

Estos requisitos, siempre y cuando la **empresa familiar dedicada a la administración de fincas** se organice mediante participaciones en entidades, vienen referidos a la existencia de una actividad económica real (excluyendo de su aplicación a las sociedades meras tenedoras de inmuebles o activos financieros), a la concurrencia de un porcentaje mínimo de participación en el capital social (5% individual o 20% con su grupo de parentesco), al ejercicio de funciones directivas y al cobro de una remuneración que represente su principal fuente de renta.

Una vez consolidados dichos requisitos, la normativa estatal de ISD añade otros según sea la modalidad aplicable, **sucesiones o donaciones**. En el caso de sucesiones, se exige un período mínimo de mantenimiento de diez años. Por su parte, respecto a donaciones, se exige que el donante haya cumplido los sesenta y cinco años, que cese en el ejercicio de funciones directivas y en el cobro de remuneraciones relacionadas con aquél. La exigencia de mantenimiento de lo adquirido en el ámbito de las donaciones se extiende no solo a su valor sino a que, durante un período de diez años, además, se sigan manteniendo exentas en IP.

Cuando el negocio familiar de administración de fincas se haya articulado mediante una **actividad empresarial individual** o mediante fórmulas como las **comunidades de bienes**, la regulación de estos requisitos tiene ciertas particularidades pues su cumplimiento se circunscribe a la figura del titular, a quien se le exige una ejercicio personal, habitual y directo de la actividad económica que represente su principal fuente de renta.

No obstante, muchos de los requisitos enunciados han sido suavizados o, en la práctica, incluso suprimidos por las distintas **regulaciones autonómicas** que, mediante mejora de las reducciones estatal o directamente mediante bonificaciones en cuota, han neutralizado la carga fiscal asociada al ISD.

Sin embargo, según qué modalidad de sucesión empresarial se escoja, no solo se han de revisar los efectos vinculados al ISD, sino también de otras figuras como es el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** pues, aunque en muchas ocasiones en la práctica no se repara en ello, la donación de una empresa familiar pone de manifiesto una ganancia patrimonial en sede del donante por la diferencia entre su valor real y el valor por el que fue adquirida, que puede ser especialmente gravosa. Esta tributación puede quedar sin efecto siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos, por remisión, por la normativa estatal de ISD y ello con independencia de que la normativa autonómica en la comunidad haya bonificado o no el tributo

CONCLUSIONES

El relevo generacional en las empresas familiares dedicadas a la administración de fincas obliga a su planificación exhaustiva mediante herramientas tales como el **testamento del empresario, las donaciones en vida, el protocolo familiar o los acuerdos de socios** o la regulación de determinados aspectos en los **estatutos sociales**. Estas herramientas, individualmente y de forma coordinada, permiten buscar el equilibrio adecuado entre intereses que, con frecuencia, pueden ser contradictorios, así como el encaje del relevo generacional en la normativa civil y mercantil que le resulte de aplicación.

La **fiscalidad asociada al relevo generacional** se convierte en un punto clave en el diseño del plan de sucesión, pues una deficiente estimación de sus costes no solo perjudica al sucesor, sino que, en muchas ocasiones, compromete el futuro de la propia empresa o negocio familiar.

ALBACETE Y CUENCA

El Camino de Santiago en Liétor y Alcalá del Júcar, de la mano del COAFAC



El Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca (COAFAC) celebró el pasado 11 y 12 de octubre una etapa muy especial del **Camino de Santiago**. A la cita acudieron los administradores de fincas colegiados de todo el país, que pudieron disfrutar de rutas por las localidades de Liétor y Alcalá del Júcar, enclaves de gran belleza natural y riqueza cultural. También acudió el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), **Pablo Abascal**.

Por otra parte, el presidente del Colegio, **Antonio Fuentes Sánchez**, que integra el Gabinete de Estudios, celebró una reunión de trabajo en Albacete el pasado 12 de septiembre. Asimismo, el COAFAC celebró el 9 de septiembre su tradicional comida de hermandad en la Feria de Albacete 2025, con la asistencia de compañeros y presidentes de otros colegios y con el apoyo del Grupo LAE y Consultoría Grupo Arrecife.

En la agenda de actividades del COAFAC destacan también la celebración el día 11 de noviembre de un webinar informativo con la empresa LAE INNOVA y el 13 de noviembre tuvo lugar otra jornada con la empresa NOBE Energía.

ALICANTE

Acuerdo con AFCservicios del Colegio de Barcelona y Lérida



El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) firmó un acuerdo de colaboración con el Colegio de Barcelona y Lérida para la implantación del **Centro de Notificaciones postales y digitales: AFCservicios**. Esta plataforma ofrece un servicio completo y fiable para todas tus notificaciones, tanto si son postales como digitales, garantiza la certificación de entrega y la integridad del contenido.

Las **notificaciones** postales se envían por correo tradicional, con un seguimiento detallado a través de la intranet, mientras que las notificaciones digitales se pueden enviar por SMS o correo electrónico. Asimismo, permite realizar el seguimiento del estado en el que se encuentra el envío en tiempo real.

Cadena SER Alicante

Además, dentro de las acciones de promoción de la profesión y de la labor del administrador de fincas colegiado, el COAFA inicia una nueva temporada con apariciones en **medios de comunicación locales**. Entre otros medios, desde el Colegio estacan el programa semanal que realizamos en Radio Alicante ya en su tercera temporada.

ALMERÍA

Las Jornadas Indalianas traspasan fronteras



El pasado 3 de octubre, el Gran Hotel Almería acogió la **IV Jornada Indaliana de Propiedad Horizontal**, abarcando diferentes temas de actualidad para la profesión y po-

nencias prácticas que gozaron de mucha aceptación entre los asistentes. El encuentro, organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería, contó con la presencia del presidente del Consejo General, **Pablo Abascal**, y el presidente del Consejo Andaluz, **Manuel Jiménez Caro**, así como presidentes de otros colegios.

La presidenta, **Rosario Oyonarte**, agradeció su participación y apoyo a esta formación que se ha consolidado con la inestimable ayuda de patrocinadores.

ARAGÓN

II edición de CAFfest con ChatGPT y la nueva app del CAF Aragón

El pasado 26 de septiembre el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón (CAF Aragón) celebró la **II edición del CAFfest**, el evento en formato festival que permite aprender y crear. El encuentro tuvo lugar en Torreluna y contó con una parte formativa y otra de ocio.

Los asistentes pudieron participar de la formación, "ChatGPT para administradores de fincas colegiados, el taller", que impartió Pablo Ruiz, administrador de fincas colegiado y coordinador del Grupo de Trabajo "Organización de Despachos" en el CAF Madrid, socio director en



Acerta Gestión y formador. Durante la sesión enseñó a enfocar ChatGPT para contar con equipos más eficientes.

También se presentó oficialmente la nueva **APP CAF Aragón**, de la mano de Carlos Hernández y Jorge Gómez, de Tool Privé, una herramienta fundamental para favorecer la comunicación interna entre el Colegio y los colegiados. La parte de ocio incluyó café, vermú, comida y tardeo, una oportunidad única para favorecer la interacción entre los más de 80 asistentes, aunque las plazas se agotaron y hubo lista de espera.

BALEARES

Éxito de las XI Jornadas Pau Bonet: innovación, liderazgo y futuro



Casa Esment (Mallorca) acogió los días 13 y 14 de noviembre las XI Jornadas Pau Bonet, una cita que volvió a posicionarse como el encuentro más relevante para los administradores de fincas de Baleares. La inauguración corrió a cargo de **Antonio Jaume**, presidente del Colegio en Baleares, y contó también con la participación de **Pablo Abascal**, presidente del Consejo General de Administradores de Fincas de España (CGCAFE).

La programación reunió a expertos de primer nivel como Reme Egea, Pablo Rondón, Matilde Cuena, Cristina Muñoz, Lidia del Campo y el Dr. Mario Alonso Puig, que abordaron temas clave como la digitalización, el liderazgo, la comunicación y los cambios legislativos. También intervinieron los representantes institucionales **José Luis Mateo, Catalina Cabrer y Óscar Fidalgo**.

Por segunda vez se celebró una mesa de debate tras la ponencia de Cristina Muñoz, moderada por Anabel Miró y contó con la participación de Patricia Briones, Carles Sala i Roca y Ángel Hernández, en una sesión que combinó visión jurídica, experiencia profesional y análisis de los principales retos del sector. Además, se presentó un nuevo convenio con el **Ayuntamiento de Palma** para la actuación coordinada en los supuestos de ocupación, reforzando la colaboración entre administradores de fincas y las instituciones públicas. Esta edición estuvo marcada por la profesionalización, el intercambio de conocimiento y la innovación.

BARCELONA I LLEIDA

Primeras Jornadas Jurídicas del CAFBL sobre los retos legales de la vivienda



El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL) organizó el pasado 19 de noviembre las primeras Jornadas Jurídicas bajo el título **"Claves legales en vivienda: Una visión experta de Magistrados, Administradores de Fincas y Abogados"**. Este encuentro presencial reunió a especialistas del sector jurídico y de la gestión inmobiliaria para profundizar en los **retos legales** más actuales que afectan al **sector de la vivienda**.

Los asistentes se pusieron al día y compartieron conocimientos sobre aspectos clave como el **alquiler de temporada y de habitaciones**; la prescripción de acciones de reclamación de cuotas comunitarias; los mecanismos alternativos de solución de conflictos (MASC) en propiedad horizontal y vertical; la figura del gran tenedor en Cataluña y sus obligaciones; y todo lo relacionado con el vencimiento y las prórrogas de los contratos de arrendamiento.

El presidente del CAFBL, **Lorenzo Viñas**, inauguró el acto. A continuación, intervino la magistrada del Tribunal Constitucional (TC) Laura Díez Bueso, que contextualizó la situación actual algo inestable que vive el sector de la vivienda. A lo largo de la jornada se criticó la **falta de criterios homogéneos** y se insistió en que los administradores de fincas necesitan conocer el contenido y alcance de las normas. Por ello, lamentaron la incomparecencia de última hora de la Agència de l'Habitatge de Catalunya, que habría aclarado numerosas dudas, y se abogó por un pacto nacional duradero y estable.

CÁDIZ

La VII edición del Curso "Paco Gil" en Jerez, una cita de éxito



El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta celebró con gran éxito, los pasados 26 y 27 de septiembre de 2025, la VII edición del **Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión "Paco Gil"**, bajo el lema **"Revoluciona tu despacho y tus comunidades de propietarios"**, en la Cámara de Comercio de Jerez.

La primera jornada se centró en la optimización de procesos con Microsoft 365 y Copilot, de la mano de César Sánchez (CAF Madrid) y Rafael Vallecillos, expertos en productividad y digitalización. El sábado 27 continuó con ponencias sobre automatización de despachos, inteligencia artificial y transformación digital, a cargo de Alfonso G. Martínez (CEO de Martínez-Reina) y del divulgador tecnológico Javier Sirvent.

Para **Carlos de Osma**, presidente del Colegio, "este curso supone para los administradores de fincas, y sobre todo para nuestro colegio, un acontecimiento especial" y destacó que la cita está adquiriendo impacto nacional en la profesión.

Por otra parte, el Colegio ha iniciado una colaboración con **Adeslas**. Con la firma del presidente Carlos de Osma y de Cecilio Domínguez, de Adeslas Agente Exclusivo, los colegiados podrán obtener diversos beneficios en seguros de salud, pólizas dentales y en el ramo de No Vida.

CANTABRIA

Entrega de medallas honoríficas en una jornada de formación - comida con OMNI

El Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAF Cantabria) celebró el pasado 21 de noviembre,



en el Hotel Chiqui de Santander, una nueva edición de su modalidad Jornada de Formación – Comida, para presentar OMNIA, la herramienta de inteligencia artificial del Grupo LAE, uno de los patrocinadores más potentes y consolidados del Colegio. La sesión comenzó a las 11 horas con la bienvenida institucional por parte del presidente del Colegio, **Alberto Ruiz-Capillas**, y una reflexión sobre la necesidad de incorporar soluciones tecnológicas capaces de aliviar la carga operativa del día a día. En este contexto, los responsables de Grupo LAE presentaron OMNIA como un asistente digital inteligente.

Menciones honoríficas

Como cada año, y coincidiendo con esta jornada especial, el presidente del Colegio hizo entrega de las menciones honoríficas del colegio por los **5, 15 y 25 años de dedicación profesional**, un reconocimiento destinado a poner en valor el esfuerzo, la constancia y la contribución de los colegiados que han dedicado buena parte de su vida laboral al servicio de las comunidades de propietarios, siendo este acto emotivo y esperado, en el que se subraya el compromiso del Colegio con destacar la labor de quienes sostienen, año tras año, la excelencia de la profesión.

Tras ello, los asistentes disfrutaron de un cóctel, una oportunidad para el networking en un ambiente distendido. Con esta iniciativa, el CAF Cantabria reafirma su compromiso con la innovación, la formación continua y el apoyo a los profesionales.

CÓRDOBA

Más innovación: convenio con IAWOT y jornadas formativas



El Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba continúa con su apuesta por la modernización del sector. Recientemente, el presidente, **Pablo Muñoz Bretón**, formalizó la firma de un convenio de colaboración con IAWOT, empresa especializada en soluciones de inteligencia artificial aplicadas a la gestión profesional.

El viernes 14 de noviembre se celebró un evento al que asistieron numerosos colegiados en el que se señalaron las **aplicaciones de la inteligencia artificial**, las oportunidades para optimizar procesos, mejorar la toma de decisiones y ofrecer un servicio más ágil y avanzado. Tras la ponencia, los asistentes disfrutaron de un cóctel y networking en un ambiente de compañerismo muy enriquecedor para todos.

Por otra parte, el pasado 19 de septiembre el Colegio impartió también dos **dos cursos presenciales gratuitos** para todos los colegiados cordobeses. El primero de ellos versaba sobre “Introducción a la IA para administradores/as de fincas colegiados/as”, centrado en cómo aplicar la IA en los despachos, optimizar la redacción de actas y mejora de atención telefónica. Y el segundo, sobre “Digital work”, con el foco en la digitalización para una gestión más efiiente mediante herramientas digitales e implantación de soluciones tecnológicas que facilitan el trabajo diario. Ambos cursos fueron impartidos por Alfonso Gómez Martínez.

GALICIA

Teresa Suárez renueva su mandato como presidenta del COAFGA



El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia (COAFGA) ha refrendado la continuidad de **Teresa Suárez Agrasar** al frente de la institución tras su reelección como presidenta el pasado 5 de septiembre. La nueva Junta de Gobierno tomó posesión el 31 de octubre.

"Nuestra prioridad sigue siendo ofrecer un servicio profesional, transparente y cercano a los ciudadanos. Queremos consolidar la confianza en la figura del Administrador de Fincas Colegiado como un agente clave para el buen funcionamiento de las comunidades", señaló Teresa Suárez, que ocupa la presidencia del Colegio desde 2024.

La nueva **Junta de Gobierno del COAFGA**, que representa a más de 600 profesionales en todo el territorio gallego, está formada por la presidenta, Teresa Suárez Agrasar; la vicepresidenta1ª, Celeste Nieto García; el vicepresidente 2º, Antonio José Maigler Ropa; el vicepresidente 3º, Félix Galocha López; el secretario, Jesús Iglesias Casas; la tesorera, Teresa Ferreiro Castro; la contadora censora, Mª Carmen Zaldívar Touriñán; y los vocales Mª Carmen Peleteiro Gallego, Pelayo Choren Miguel, Óscar López Vázquez, Ana Prego Rodríguez, Ana Belén Rodríguez Ríos y Teresa Teijeiro Fernández

GIRONA

Los administradores/as de fincas de Girona reivindican su papel clave



Más de un centenar de profesionales, representantes institucionales y expertos de distintos ámbitos se han reunido en Girona en el marco de la jornada organizada por el Colegio de Administradoras y Administradores de Fincas de Girona (CAFGi) bajo el lema **"AFC: Somos clave. Somos valor"**, para debatir los retos actuales del sector y destacar el valor de la profesión: el colectivo de AFC de Girona gestiona más de la mitad de las viviendas, alcanzando a 2 de cada 3 personas de la demarcación. Esta y otras informaciones relacionadas con la administración de fincas se han dado a conocer en la presentación de la primera encuesta realizada por el sector, que ofrece una radiografía de la realidad de la demarcación.

La jornada comenzó con la presentación a cargo de **Montse Prats**, directora de FEM Girona, que dio paso a las intervenciones de **Francesc X. Quintana**, presidente del CAFGi; **Sílvia Paneque**, consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica y diputada en el Parlament; y **Lluc Salellas**, alcalde de Girona.

Francesc X. Quintana, presidente del CAFGi, destacó la importancia del encuentro: "Nuestra profesión resulta absolutamente esencial para la buena gestión de muchos ámbitos relacionados con las viviendas y sus propietarios o usuarios". En esto, coincidieron todos los ponentes. La encuesta, presentada por el docente en la UdG, **Jordi Rosell**, y por **Xavier Verdalet**, vocal de la Junta de Gobierno del CAFGi, se realizó en colaboración con la Cátedra de Vivienda Pere Bahí de la **Universidad de Girona** y confirma que el colectivo **administra el 82,60% de las viviendas** en régimen de propiedad horizontal. La jornada, patrocinada por Orona y Visalia, finalizó con la entrega de placas conmemorativas, títulos y credenciales profesionales, junto con un almuerzo tipo cóctel y una visita guiada.

GRANADA

Refuerzo de la colaboración institucional con el Colegio de Aparejadores granadino



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 Colegio de Administradores de Fincas de Granada, estuvo su presidente, D. **Rafael Martín-Ambel Gómez**.

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. Con esta iniciativa, el Colegio de Granada reafirma su compromiso con el trabajo en red y la construcción de alianzas que aporten valor a la comunidad y fortalezcan la profesión.

Reunión con Caja Rural

El pasado 18 de septiembre, la Junta Directiva del Colegio de Administradores de Fincas de Granada celebró una reunión de trabajo en su sede con **Ángel Mª Aguilera**, representante del Departamento de Colectivos de Caja Rural de Granada. Durante el encuentro se analizaron las principales cuestiones que habían sido planteadas antes del verano por los colegiados, en relación con los servicios y gestiones que se prestan a través de la entidad bancaria.

En este sentido, Caja Rural confirmó que ya se han puesto en marcha **diversas soluciones** para responder a las quejas y necesidades trasladadas por los profesionales del sector. Se mantendrá un canal de comunicación y diálogo abierto entre ambas entidades.

HUELVA

Los colegiados onubenses celebran la organización de las Jornadas Andaluzas de 2025

El Colegio de Huelva ha tenido la responsabilidad de organizar las **XXXII Jornadas Andaluzas de Aracena 2025** y los colegiados/as onubenses reconocieron, en la clausura, el esfuerzo del presidente de la Corporación y de su Junta de Gobierno para que fueran un éxito. Desde Huelva, **José Antonio Oria** trasladó sus mejores deseos a quienes organizarán la próxima convocatoria, en **Sevilla en 2026**, "con la certeza de que serán aún mejores para que nuestra profesión continúe creciendo en eficacia, prestigio y servicio a la ciudadanía".



Fueron dos jornadas intensas en las que la formación, la convivencia y el intercambio profesional han puesto de manifiesto la cohesión y compromiso del colectivo andaluz. El **programa académico** ofreció un nivel técnico excepcional, abordando desafíos como la comunicación, la inteligencia artificial, la mediación o el marketing; y todo desde una perspectiva de excelencia y orientado al servicio eficaz a las comunidades de propietarios.

El COAF de Huelva, anfitrión junto al **Consejo Andaluz,** agradece el respaldo del **Consejo General** y la participación de colegiados de toda España y de todas las provincias andaluzas. Igualmente, se reconoce el respaldo del **Ayuntamiento de Aracena** y de la **Autoridad Portuaria de Huelva**.

LAS PALMAS

Renovación de la Junta de Gobierno del CAF Las Palmas



El pasado lunes 10 de noviembre se celebraron las elecciones para la renovación del 50% de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas. Las votaciones presenciales registraron una **participación récord** entre los colegiados. Finalizado el proceso, la mesa electoral procedió al recuento de votos, resultando elegidos para los cargos de Presidenta, **Elena Azparren Huarte**; Vicepresidenta tercera, Carolina Guerra Cabrera; Tesorera, Mónica Guerra Cabrera; Vocal 2, Flavia Ocón Jaime; Vocal 4, Elisenda Calderín Santana; Vocal 5, Tiabín Cabrera Martín.

Esta nueva etapa se afronta con el compromiso de dar continuidad al trabajo realizado, reforzando los valores de transparencia, colaboración institucional y excelencia profesional, y con el firme propósito de modernizar y **digitalizar la gestión colegial**. Asimismo, la Junta impulsará la comunicación con los colegiados, la formación continua y la proyección pública de la profesión en la sociedad.

Comida de Navidad

Como es tradición, el Colegio celebró el pasado 21 de noviembre, su **almuerzo anual de Navidad**, un encuentro que reunió a numerosos colegiados y que se consolidó, un año más, como un espacio de convivencia y networking entre profesionales de la administración de fincas.

MADRID

El Ayuntamiento y el CAFMadrid firman un convenio para fomentar la mediación



La coordinadora general de la Alcaldía, **Inmaculada Sánchez-Cervera**, ha firmado un convenio de colaboración con la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Manuela Julia Martínez**, con el objetivo de llevar a cabo proyectos, programas y actividades de fomento y difusión de la mediación entre sus colegiados.

Los administradores de fincas están en contacto con gran diversidad de conflictos vecinales o comunitarios que, en ocasiones, llevan aparejado un procedimiento administrativo municipal. La derivación en un proceso de mediación conllevará la **reducción de la carga sobre los servicios jurídicos**, sociales y administrativos del Ayuntamiento, permitiendo una gestión más eficiente y económica. Además, la mediación es una herramienta cada vez más utilizada para la resolución pacífica de conflictos, promoviendo el diálogo, la participación ciudadana y la cohesión social.

El Ayuntamiento de Madrid cuenta, desde 2023, con la Oficina de Mediación, que en 2024 gestionó **130 procesos de mediación**, 84 de ellos ya finalizados (71 de ellos con éxito). En total, se han atendido 342 casos con más de 400 actuaciones.

MÁLAGA Y MELILLA

Un emotivo Curso Francisco Liñán recuerda al Presidente de Honor del CAF Málaga



El XXXIV Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán reunió los días 21 y 22 de noviembre en el Ho-

tel Vincci Posada del Patio a **más de 130 administradores de fincas** llegados de distintos puntos del país, acompañados por 16 empresas patrocinadoras y colaboradoras. La inauguración estuvo marcada por un **emotivo homenaje a Francisco Liñán**, fundador y Presidente de Honor del Colegio, fallecido en septiembre. Su familia recibió una reproducción del cartel del curso y se anunció que ya se han iniciado los trámites para solicitar al Ayuntamiento de Málaga que una calle lleve su nombre. El Consejo Andaluz entregó además una placa conmemorativa en reconocimiento a su trayectoria.

El programa formativo comenzó con una ponencia sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, a cargo del asesor jurídico del Colegio, **Francisco González Palma**. A continuación, se abordaron los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) como herramienta eficaz para reducir la litigiosidad en las comunidades.

El sábado se centró en el desarrollo profesional, la eficiencia energética y la transformación digital, con temas como la marca personal, los **Certificados de Ahorro Energético (CAE)**, la Ley Antifraude y la futura implantación de la factura electrónica (Verifactu), además de una sesión dedicada a la gestión del estrés en la profesión.

SALAMANCA

El CAF Salamanca apuesta por la formación en las IV Jornadas Evaristo Peláez



El 21 de noviembre se celebró la **IV Jornada Formativa Evaristo Peláez** en el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Salamanca (CAF Salamanca). La Guardia Civil nos dio pautas orientativas para prevenir los **delitos tecnológicos** en los despachos y comunidades administradas, mientras que los inspectores de Hacienda trataron la obligatoriedad e implementación de **Verifactu** y el magistrado **Gonzalo Sánchez Cerdá** abordó algunos casos prácticos y jurisprudencia para las comunidades de propietarios.

Por otra parte, el jefe de bomberos de Salamanca ofreció una charla sobre **prevención de incendios** en edificios residenciales y garajes comunitarios, así como las recomendaciones de medidas de seguridad en los garajes donde se instalen puntos de recarga de vehículos eléctricos.

SEVILLA

Cena anual de colegiados en el CAF Sevilla



El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla (CAF Sevilla) celebró el pasado viernes 14 de noviembre su Cena Anual de Colegiados, un encuentro que cada año reúne **más de 200 profesionales** de la administración de fincas de Sevilla y provincia, y que en esta ocasión contó con la asistencia del delegado y el gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, **Juan de la Rosa** y **Fernando Vázquez,** respectivamente; el Gerente de la empresa municipal de la vivienda EMVISESA, **Manuel Morilla;** así como diversos representantes de otros colegios profesionales, colectivos del sector, proveedores y empresas. Se trata del evento más importante de la institución sevillana que este 2025 se celebró en el Restaurante Abades Triana, congregando a los profesionales colegiados y colegiadas que gestionan el 80% del parque inmobiliario de Sevilla.

Durante el evento se entregó la **Medalla de Plata** a los profesionales sevillanos que acumulan 25 años de trayectoria profesional: **Manuel García Tenías, Trinidad**

Hormigo Romero, Pablo Martín Soldevilla, Francisco José Gallo Masero, Jesús Manuel González Gil, María del Mar Camacho Paredes, María del Mar Guerrero Rodríguez, y Rafael I. de Flores Canales.

La presidenta de Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, **María Dolores García Bernal**, defendió durante su discurso la necesidad de dignificar la profesión y poner en valor la colegiación. Y anunció que Sevilla acogerá la **XXXIII edición de las Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas** que organiza el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, en febrero de 2026.

TENERIFE

El CAF tinerfeño organiza una formación para prevenir el gas radón en los edificios



El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife celebró una formación online sobre la presencia de **gas radón en las comunidades de propietarios**. La sesión, retransmitida en directo a través de YouTube, permitió profundizar en los riesgos que representa este gas radiactivo para la salud, así como en las obligaciones normativas y medidas preventivas en los entornos laboral y residencial, especialmente relevantes cuando ambos coinciden en una misma comunidad.

La jornada fue impartida con la colaboración de **Grupo Isonor**. Su director técnico del Departamento de Riesgos Laborales, Pedro Bruzos, apeló a la necesidad de una mayor concienciación ciudadana ante este riesgo y recordó que medir la presencia de radón es un procedimiento sencillo y económico, sin que suponga un coste elevado para las comunidades.

El presidente del CAF tinerfeño, **Luis García**, destacó el valor de acercar esta información a la sociedad y subrayó el papel del administrador de fincas como figura clave en la coordinación con empresas especializadas para la prevención y seguridad en las comunidades. Además, aprovechó la ocasión para presentar el **VI Encuentro en Canarias**, que el próximo año se celebrará en La Gomera.

VALLADOLID

El Colegio de Valladolid firma un convenio de colaboración con el Catastro



El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Valladolid ha firmado un convenio de colaboración la **Dirección General del Catastro** en el área de gestión catastral que durará un año, aunque se podrá prorrogar en el futuro. Su principal objetivo es mejorar la asistencia a los ciudadanos en la presentación de declaraciones catastrales, notificaciones electrónicas y acceso a información catastral. Los encargados de firmarlo han sido **Fernando de Aragón Amunárriz**, director general del Catastro, y Ana **María Serrano Carbajal**, presidente del CAF de Valladolid.

Entre los compromisos que se establecen en el documento, está la puesta en marcha de Puntos de Información Catastral en la sede del Colegio, presentación electrónica de declaraciones catastrales en nombre de los interesados, garantizando la representación adecuada y apoyo a la ciudadanía tanto en las notificaciones como en las comunicaciones catastrales. También se fomentará el intercambio de información sobre valores y precios en las transacciones inmobiliarias y las peritaciones realizadas por los colegiados, además de la celebración de cursos de formación para que los colegiados puedan utilizar las herramientas catastrales.

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

SERVICIO DE MANTENIMIENTO

OTIS



Siempre cerca de ti

Gracias a nuestro equipo técnico mantenemos nuestra promesa de servicio personalizado de sus ascensores.

Estamos constantemente innovando en nuevas tecnologías para ofrecer una experiencia personalizada en la era digital.

924 925 024

www.otis.com