Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

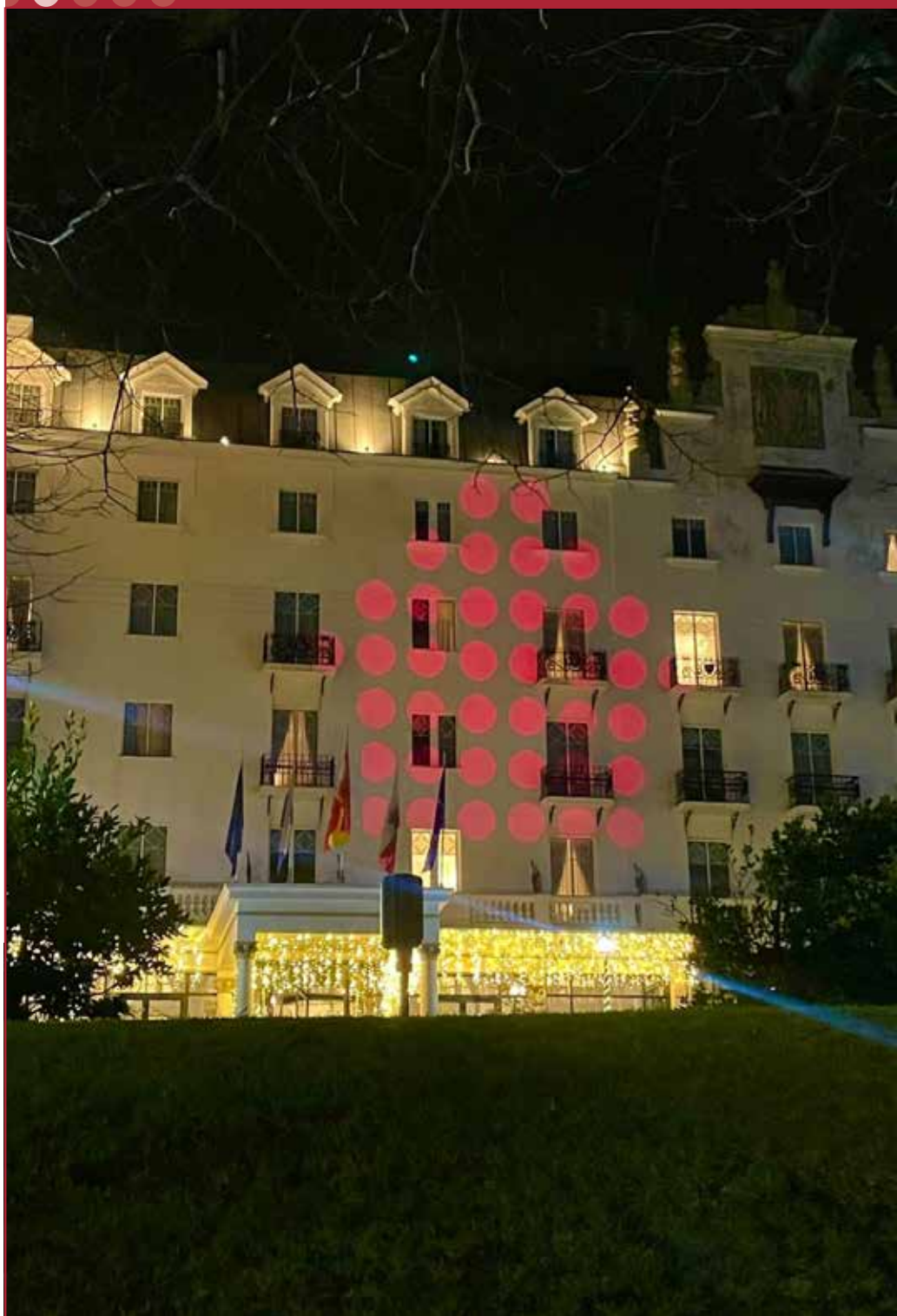
Nº 214
4º Trimestre 2025

ADMINISTRADORES DE FINCAS

CELEBRAMOS EL PLENO Y LA CENA NAVIDAD CON EL FOCO EN LA UNIDAD Y EL FUTURO

ENTREVISTA A FRANCISCO PÉREZ BES, DE LA AEPD: "LA INCORPORACIÓN DE LA IA A LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS OFRECE VENTAJAS, PERO LA FALTA DE CONOCIMIENTO EN SU MANEJO ES UN RIESGO"

ESPECIAL: LA IA EN LAS ADMINISTRACIONES DE FINCAS Y 100 USOS DE ESTA TECNOLOGÍA



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

Más unidad, innovación y futuro

En el Pleno navideño hicimos balance de un año decisivo, marcado por el desarrollo de CAFportal, por el refuerzo de nuestra presencia institucional y la mejora de nuestra conexión con la sociedad. La transparencia ha guiado nuestro trabajo para reconstruir nuestra unidad, sin revanchismo. Ahora somos más fuertes. Quien ame esta profesión no puede querer que retrocedamos a las divisiones del pasado.

Un año más nos reunimos en el **Pleno de Navidad** del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE)** el pasado 12 de diciembre en Santander, con el apoyo del Colegio de Cantabria. La ocasión invitaba a la reflexión, a hacer balance para reconocer **lo que hemos logrado juntos** y para proyectar cómo queremos construir el futuro. Porque nuestro objetivo sigue siendo el mismo: trabajar por esta noble profesión a la que dedicamos gran parte de nuestras vidas.

Hay mucho de lo que enorgullecernos. Hemos superado retos complejos y dado pasos decisivos. Desde esta Junta de Gobierno asumimos como prioridad resolver un asunto enquistado que nos dividía, no lo olvidemos. Y hoy podemos decir que lo hemos conseguido: **CAFportal es una realidad**, nuestra plataforma de servicios comunes que marcará un antes y un después. No ha sido fácil, ha habido tensiones, reproches y obstáculos, pero optamos por mirar hacia adelante, por construir la unidad que no teníamos y con transparencia absoluta, auditorías, **"luz y taquígrafos".** Lo hicimos porque así se construyen **la confianza y el futuro**.

CAFportal ya está operativo en seis provincias, medio millar de profesionales lo utilizan y el despliegue continuará en todo el país. Además, hemos digitalizado la gestión del Consejo General con herramientas robustas como Microsoft 365 para trabajar online con seguridad y eficiencia. **Innovar no es una opción, es una obligación,** y en esta revista hacemos hincapié en ello.

En el Pleno también destacamos nuestra intensa actividad institucional. Presentamos el informe sobre el **Marco Legal para impulsar la rehabilitación energética edificatoria**, clave para posicionar nuestra profesión en los debates que realmente importan a la sociedad. Hemos celebrado **más de 30 reuniones con instituciones** y participado en eventos donde se escucha la voz de los administradores de fincas. Somos agentes relevantes para la convivencia y el bienestar y debemos seguir demostrándolo.

Nuestra conexión con la ciudadanía también ha crecido. Proyectos como la **Guía sobre soledad no deseada**, acuerdos con Cruz Roja o el apoyo a la asociación Educo son ejemplos de cómo nuestra profesión impacta en lo humano. Porque la **tecnología** nos importa, pero sin perder de vista nuestra esencia: somos personas que trabajan por y para otras personas, para mejorar sus vidas y cuidar sus viviendas, uno de los bienes más preciados con los que cuentan.



Pablo Abascal

En formación, hemos dado pasos decisivos con la **Universidad Politécnica de Valencia**. Y celebramos el hito de los 10 años de la marca profesional, que protagonizó la cena de Navidad del Consejo General. Agradecemos a las empresas y a los representantes de la profesión que nos acompañaron. Esa casita simboliza todo lo que somos: colegios, colegiados, compromiso y unidad.

Es cierto, hemos hecho mucho, pero no deberíamos caer en la autocomplacencia. Tenemos que asumir nuevos retos, **evolucionar, seguir innovando, comunicar mejor y mirar al futuro unidos**. Eso sí, sin olvidar de dónde venimos. Hemos trabajado duro para superar numerosos obstáculos del pasado y dejar atrás las divisiones y este no es el momento de retroceder. Por todo ello, en el Pleno anuncié mi candidatura a la reelección como presidente del CGCAFE, para continuar trabajando con entrega, compromiso y con la certeza de que si permanecemos juntos, podemos lograr aún más. **Quien ame esta profesión no puede querer volver a la discordia que nos separaba**. Hemos construido la unidad que tanto ansiábamos, no es el momento de frenar todo lo que hemos avanzado. ¡Sigamos adelante!

SUMARIO

Más formación en protección de datos

Los avances en el uso e integración de la tecnología van directamente asociados al tratamiento de datos personales. De ahí la importancia de contar con formación actualizada sobre las obligaciones legales que los administradores de fincas deben cumplir como encargados del tratamiento de cara a las comunidades de propietarios y también en su rol de asesor. Los colegios cumplen una función clave en este reto.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 14

ENTREVISTA 22

PROPIEDAD HORIZONTAL 28

ESPECIAL 35

ARRENDAMIENTOS URBANOS 48

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.
Redacción: Pza. Marqués de Salamanca, 10 . 3º Izq. 28006 Madrid.
Tfnos.: 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** comunicacion@cgcafe.org **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01
Diseño: Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** info@medinavilalta.com
Impresión: Alfasur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es
Depósito legal: B-30.317-1970. ISNN:02120/2730

"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

CONSEJO GENERAL

Más fuertes, unidos y digitales: cerramos 2025 con importantes avances

El pasado 12 de diciembre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) celebró su tradicional pleno y cena de Navidad, en esta ocasión, en Santander, con el apoyo del Colegio de Cantabria. Fue una ocasión ideal para cerrar el ejercicio celebrando importantes logros, como la materialización de CAFportal, tras varios años pendiente de concretarse. Y también para valorar nuestros primeros pasos en el camino de la innovación con la fortaleza que nos da la unidad que se ha ido consolidando en los últimos años.

Ilier Navarro
Periodista. Colaboradora del CGCAFE







El emblemático Palacio de la Magdalena, en Santander, fue el lugar elegido para que el Consejo General celebrase su **pleno de Navidad**, con un orden del día que incluía los avances en **digitalización**, la apuesta por la formación de los profesionales y la defensa de los intereses de los administradores y administradoras de fincas colegiados/as. Además de celebrar el **despliegue de CAFportal**, la plataforma tecnológica propia, en diversos territorios, también se reconocieron los progresos para hacer realidad el **Grado de Administración de Fincas** junto a la **Universitat Politècnica de València (UPV)**, con las inestimables gestiones realizadas por el **Colegio de Valencia y Castellón**.

El presidente del CGCAFE, **Pablo Abascal**, subrayó que en el último año se han celebrado casi una **treintena de reuniones con diversas instituciones**, organismos y autoridades. Entre ellos, destacan los encuentros con el Ministerio de Vivienda, donde se abordó el impulso de la rehabilitación, los obstáculos en el acceso a los Fondos Next Generation y los nuevos retos para el Plan Estatal de Vivienda, así como las sesiones de trabajo con el Ministerio de Justicia, el Congreso de los Diputados, el Senado, los distintos grupos parlamentarios, la patronal del seguro UNESPA, Unión Profesional, la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), la Federación Española de Municipios (FEMP), la Universidad de Burgos, la Universidad Nebrija, la Policía Nacional, los Ingenieros Técnicos de Telecomunicaciones, etc.

Durante la sesión de trabajo, se ratificó el **Código ético y de buen gobierno**, así como el **Reglamento regulador del proceso sancionador**, con el fin contar con una tramitación de expedientes más ágil. Asimismo, se aprobaron las distinciones concedidas a **Enrique Vendrell**, como Miembro de Honor, y el Diploma de Honor otorgado a **Mercedes Romero**.

Por su parte, **Antonio Jaume** dio cuenta de las actividades desarrolladas por la **Asociación Europea de Profesionales Inmobiliarias (CEPI)**, de la cual ha sido nombrado secretario general: desde el Plan Europeo de Vivienda Asequible, a la implementación de la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD, el sello de calidad europeo MMCEPI y la lucha contra el blanqueo de capitales.

Y también se recordó que la **LIV Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada**, que organizará el **CAF de Albacete y Cuenca**, se celebrará el 17 y 18 de abril, mientras que el **XXIV Congreso Nacional de Administradores de Fincas (CNAF)** se desarrollará del 28 al 30 de mayo, de la mano del **CAF de Tarragona**, una de las citas más relevantes de la profesión.

Cena de Navidad

Unas horas más tarde, la profesión se vistió de gala para celebrar la cena de Navidad en los salones del **Hotel Real Eurostars**. La velada se centró en celebrar los **10 años de la Marca Profesional**, aunque primero la **Coral del Milenario** interpretó una serie de temas clásicos y villancicos navideños para amenizar la velada. Posteriormente, se hizo entrega de unos trofeos conmemorativos con el logo de la casita a los integrantes del **Grupo de Trabajo de Imagen Profesional** y a quienes, de una manera u otra, participaron en esta iniciativa.

En los postres, llegó el momento de los reconocimientos, con la entrega de un trofeo a **Alberto Ruiz-Capillas**, presidente del **Colegio de Cantabria**, por acoger la celebración del Consejo. También se reconoció a **Rosario Molina**, expresidenta del **Colegio de Las Palmas,** que ha dejado de ser consejera, y se hizo entrega de los galardones respectivos a **Enrique Vendrell y Mercedes Romero**. Por último, se entregó un obsequio a **Dolores Lagar**, exdirectora de Comunicación del Consejo General, por su jubilación tras 40 años de trayectoria.

El CGCAFE ha podido organizar y celebrar a la profesión en este encuentro gracias al valioso apoyo de las empresas colaboradoras: **OTIS, BBVA, Repsol, Banco Sabadell, Mutua de Propietarios, Nobe, Conversia, José Silva Correduría, Brokalia y Ferrer & Ojeda**, que estuvieron presentes con sus representantes en Santander. Y también con el arduo trabajo del personal del Consejo General, desde **Carlos Domínguez, Lucía Aparicio, Francisco Alonso, Ilier Navarro y José Antonio Colomera**, y de la agencia de eventos Int Meetings, que lidera **Óscar Salcedo**, un partner de confianza para la organización de estos encuentros.



Desde el CGCAFE, deseamos que este 2026 llegue colmado de nuevos proyectos e iniciativas en beneficio de los administradores de fincas colegiados de toda España. **¡Feliz año!**















500 administradores de fincas colegiados ya acceden a CAFportal

La plataforma online de servicios comunes continúa ampliando su despliegue territorial. En el último trimestre de 2025 se activó en Extremadura, Palencia, Segovia, Valladolid, Salamanca y Zamora. De esta manera, medio millar de profesionales ya tienen a su disposición este innovador software que aporta eficiencia y rentabilidad en los despachos.

Redacción



El despliegue de **CAFportal**, el software de gestión de los administradores y administradoras de fincas colegiados/as sigue avanzando y ya es una realidad. En los próximos meses concluirá su **despliegue en el resto de áreas geográficas** del país y marcará el paso definitivo hacia la transformación digital de la profesión y para lograrlo, se realizan **"demos" personalizadas con cada administrador**, con dos meses de uso gratuito, de modo que la transición a la nueva herramienta sea lo más fluida posible para los profesionales.

El equipo de CAFportal trabaja en estrecha colaboración con cada colegio territorial para contar con un proceso de adopción guiado. "Primero realizamos una **sesión informativa presencial en el colegio** para presentar la plataforma a los colegiados; días después organizamos un **webinar online** para mostrar de manera práctica la plataforma y, finalmente, concertamos una sesión 'demo' personalizada y gratuita con cada administrador

que lo solicita a través de la web **CAFportal.es**", explica Pablo Rondón, manager director de Servicios Tecnológicos y responsable de la plataforma.
Además, los profesionales que solicitan esta sesión disfrutan de diferentes ventajas como el uso de los módulos **CAFcomunidad y CAFairep**, de manera **gratuita durante dos meses**.

Programa "Early Adopters"

Para aquellos administradores que quieren ir probando la herramienta, aunque esta no se haya activado aún en su territorio, CAFportal cuenta con el programa **"Early Adopters"**, una modalidad sin ningún coste para el usuario, con plazas limitadas. Con esta iniciativa, los usuarios disponen del **equipo de soporte para guiarles y asesorarles** personalmente en el uso de la plataforma hasta su activación en su zona territorial. Además, aprovechan la promoción de dos meses sin coste en CAFcomunidad y CAFairep. Los interesados también se deben inscribir en la web para solicitar una "demo".

Cuatro soluciones más IA "a la carta"

Uno de los beneficios de **CAFportal** es que se trata de una **plataforma modular y flexible**, es decir, el despacho puede contratar solo las soluciones que necesita, lo que permite la máxima autonomía y eficiencia en la gestión de servicios. Los módulos disponibles son cuatro: **CAFcomunidad, CAFnotifica, CAFairep** y **CAFseguros**.

La plataforma cuenta con **Clara**, una IA disponible 24/7 especializada en responder consultas sobre CAFportal, y con otros servicios de inteligencia artificial, como una **secretaria virtual** para el despacho; **C4Fix**, una IA diseñada específicamente para administradores de fincas que realiza el trabajo de un agente jurídico, de juntas y de incidencias; y un **asistente virtual** desarrollado con tecnología avanzada que trabaja como **Gestor Documental IA** para el usuario.



Alianza para mejorar la salud psicológica de los administradores de fincas

El Consejo General de la Psicología (COP) y el CGCAFE unen fuerzas en favor del bienestar y la salud mental de los profesionales

I. Navarro

El cuidado de la salud mental y la creación de entornos saludables desde el punto de vista psicológico se consolida como una prioridad en todo tipo de organizaciones. Conscientes de ellos, el **Consejo General de Colegios Administradores de Fincas (CGCAFE)** y el **Consejo General de la Psicología (COP)** han anunciado una colaboración pionera destinada a promover el bienestar psicológico de los administradores de fincas en España.

Esta alianza se materializará en la redacción de un **convenio de colaboración y apoyo mutuo**, cuyo objetivo principal será analizar la situación psicológica y emocional de los profesionales del sector y poner en marcha planes de acción y talleres específicos para fomentar su salud mental.

Para avanzar en este acuerdo, **Francisco Santolaya y José Tenorio**, presidente y secretario general del COP respectivamente, junto a **Pablo Abascal González y Carlos Javier Domínguez**, presidente y secretario general del CGCAFE, sostuvieron una reunión de trabajo en la sede del Consejo General de la Psicología de España.
Durante el encuentro, se sentaron las bases para el desarrollo del convenio, que incluirá la elaboración de **estudios y la puesta en marcha de iniciativas formativas** adaptadas a las necesidades emocionales y psicológicas de los administradores de fincas.

Esta iniciativa supone un paso relevante en el reconocimiento de la **importancia de la salud mental** en el ámbito profesional, y es una muestra del compromiso de ambas instituciones por mejorar la calidad de vida y el entorno laboral de los y las administradores de fincas. La idea es que a partir de este acuerdo cuenten con herramientas para detectar **situaciones problemáticas o malas prácticas**, así como con **mecanismos para solventarlas y guías** para mejorar el bienestar mental y la salud psicológica de todos los profesionales.





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

Aceleramos la comunicación digital: ¡superamos los 1.500 seguidores en LinkedIn!

En el último semestre el Consejo General ha dinamizado su presencia online y ha activado la sección 'Actualidad CGCAFE' en la web, donde también publica la Revista Administradores de Fincas en papel digital.

El Consejo General está de enhorabuena por el crecimiento que ha experimentado en el segundo semestre del año en su estrategia de **Comunicación digital**. ¿Cómo lo hemos hecho? Poniendo el énfasis en **incrementar el número y la calidad de las publicaciones** en las redes sociales del CGCAFE, con una apuesta decidida por el **contenido de actualidad**, dando cuenta de los diversos **actos y jornadas** en los colegios territoriales a los que ha asistido nuestro presidente, Pablo Abascal, y difundiendo los **numerosos eventos institucionales** en los que hemos estado presentes, con más de 30 reuniones.

Se han difundido **contenidos más dinámicos, noticiosos y conectados** con nuestro día a día que ha dado resultado, especialmente en **LinkedIn**, la red social profesional por excelencia, donde sumamos **más de 1.500 seguidores en diciembre** de manera orgánica, es decir, sin pagar campañas de publicidad, muy por encima de los 1.146 seguidores de principios de julio. Este enfoque también lo hemos trasladado a nuestra **cuenta de X**, donde hemos llegado a más de 6.840 seguidores. Un hito lo marcó la **cobertura en tiempo real del pleno de y cena de Navidad** en esta red social. Y en **Instagram** hemos impulsado contenidos gráficos de valor, vídeos de eventos y también visibilizando los actos y **noticias de los colegios territoriales en nuestras *stories***. Allí ya hemos superado los 1.150 seguidores. Por último, en **Facebook**, donde tuvimos que crear una nueva cuenta a finales de 2024 debido a un hackeo, pasamos de poco más de 180 seguidores en julio a más de 300 a finales de diciembre. Os invitamos a seguirnos.

Otros cambios que hemos puesto en marcha en los últimos seis meses los ha protagonizado nuestra web. Allí, en la pestaña Recursos, hemos habilitado un blog titulado **"Actualidad CGCAFE"** en la que colgamos semanalmente contenidos relacionados con la actividad del Consejo, artículos de expertos y entrevistas de interés. También hemos situado la **Sala de Prensa**, con todos los comunicados y notas para los medios, así como la versión online de la **Revista Administradores de Fincas**, que se puede consultar con total transparencia en **formato papel digital** y también se puede descargar en PDF. Todo ello es consecuencia de un enfoque más profesionalizado, un salto cualitativo para comunicar más y mejor, haciendo oír nuestra voz en temas tan relevantes como la vivienda. **Entra en cgcafe.org** y descubre todo esto y más.

Nueva reunión con el secretario de Estado de Justicia

El 26 de noviembre, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) celebró una nueva reunión con **Manuel Olmedo, secretario de Estado de Justicia**, en el Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes. Durante el encuentro, se abordaron algunos de los asuntos que actualmente tienen un mayor impacto en nuestra profesión, entre los que destacan la reforma de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, los avances en el libro electrónico de actas, el impacto de los **Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)** en el ámbito de las comunidades de propietarios y de los arrendamientos. Asimismo, se tocaron asuntos como el rol del administrador de fincas de oficio y su regulación.

En esta ocasión, las autoridades destacaron el impacto de la reciente iniciativa del CGCAFE: la publicación de la ***"Guía sobre la Soledad No Deseada en las Comunidades de Propietarios"***, que orienta a los administradores de fincas sobre cómo abordar esta problemática social, los recursos que pueden poner en conocimiento de los propietarios y, sobre todo, que cualquier medida que se adopte debe ser aprobada en junta. A la cita acudieron el secretario **Fabián Huguet** junto a **Carlos Domínguez, Salvador Díez, Noelia Mochales y Rafael del Olmo**

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

Instalación de puntos de recarga sin autorización vecinal: basta con comunicarlo a la comunidad

La Sentencia de Tribunal Supremo 1745/2025 fija doctrina: el propietario puede instalar el cargador en su plaza de garaje privada sin acuerdo previo, siempre que lo comunique y asuma el coste. El Consejo General de Administradores de Fincas dispone de una guía técnica para facilitar su correcta gestión.

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

El Tribunal Supremo, mediante su **Sentencia 1745/2025**, de 1 de diciembre (STS 2025/5363), ha resuelto en casación (número de procedimiento: 5896/2020) una controversia cada vez más frecuente en las comunidades de propietarios: si un vecino puede instalar un punto de recarga para su vehículo eléctrico en el garaje sin necesidad de autorización comunitaria. La respuesta del Alto Tribunal es **clara y concluyente**: **sí puede hacerlo**, siempre que la instalación se realice en una **plaza de garaje de uso privativo**, el propietario **asuma íntegramente el coste** y **comunique previamente** su intención al presidente de la comunidad.

Con esta resolución, la Sala Primera del Tribunal Supremo consolida una interpretación **amplia y finalista** del artículo 17.5 de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, alineada con los objetivos de eficiencia energética, sostenibilidad y transición ecológica que inspiran las reformas legislativas de los últimos años.

El litigio tuvo su origen en un edificio de Villajoyosa (provincia de Alicante). Un propietario, tras **comunicar formalmente a la comunidad** su intención de instalar un punto de recarga en su plaza de garaje en septiembre de 2017,

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.



ejecutó la instalación conforme a la normativa técnica y de seguridad eléctrica aplicable. La comunidad, en respuesta, acordó en junta requerir la retirada del cargador, alegando que el cableado discurría por el forjado —elemento común— y que, conforme a los artículos 7.1 y 12 LPH, era necesaria autorización unánime. El propietario impugnó el acuerdo comunitario al amparo del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, al considerar que vulneraba el derecho reconocido expresamente en el artículo 17.5 de la misma norma.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda e impuso las costas al demandante. Frente a dicha resolución, el propietario interpuso **recurso de apelación, que fue estimado íntegramente por la Audiencia Provincial**.

Contra esta última sentencia, la comunidad de propietarios formuló recurso de casación, articulado en un único motivo, por infracción de los artículos 3, 7.1, 9.1.a) y 17.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como de la doctrina jurisprudencial contenida en la Sentencia 18/2010, de 17 de febrero. Dicho recurso fue **finalmente desestimado por el Tribunal Supremo**, como se expondrá a continuación.

Artículo 17.5 LPH

El núcleo del debate se centró en determinar si la instalación de un punto de recarga requiere autorización comunitaria cuando el tendido eléctrico o los conductos de canalización atraviesan o se fijan a elementos comunes. El artículo 17.5 LPH, introducido por la Ley 19/2009 y reformulado por la Ley 8/2013, establece que:

"La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, solo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma."
La comunidad sostenía una interpretación restrictiva del precepto, entendiendo que cualquier afectación a un elemento común exigía autorización previa. El **Tribunal Supremo rechaza expresamente este planteamiento**. El Alto Tribunal afirma que el **tenor literal del artículo 17.5 LPH no deja margen a la duda**: el legislador quiso excluir la necesidad de autorización comunitaria para este tipo de instalaciones.

Desde una interpretación sistemática y finalista, el Tribunal subraya que resulta **prácticamente inevitable** que una instalación eléctrica de estas características discurra, siquiera de forma mínima, por zonas comunes. Esta afectación limitada se considera **inherente al ejercicio del derecho reconocido por la ley**. Solo en el supuesto de que la comunidad acredite técnicamente que la instalación es innecesaria, desproporcionada o genera un riesgo estructural o de seguridad, podría oponerse legítimamente.

Una interpretación finalista

La sentencia aplica el criterio interpretativo del artículo 3.1 del Código Civil, atendiendo no solo al sentido literal de la norma, sino también a su contexto, antecedentes legislativos y realidad social. El Tribunal recuerda que tanto la **Ley 19/2009**, de fomento de la eficiencia energética, como la **Ley 8/2013**, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, introdujeron modificaciones en la LPH para evitar que las mayorías vecinales se conviertan en un obstáculo a la modernización energética de los edificios. El artículo 17.5 se configura así como una **excepción expresa al régimen general de mayorías**, coherente además con los objetivos europeos de descarbonización y movilidad sostenible.

La doctrina fijada por la citada **STS 1745/2025** tiene carácter vinculante conforme al artículo 1.6 del Código Civil. En consecuencia, los tribunales inferiores deberán resolver futuros conflictos en el mismo sentido. Cualquier acuerdo comunitario que impida la instalación podrá ser

impugnado por vulnerar un precepto legal, con el consiguiente riesgo de condena en costas para la comunidad.

Conclusiones

La resolución del Tribunal Supremo consolida de forma definitiva la **posición jurídica del propietario** que decide dotar su plaza de garaje privativa de un punto de recarga para vehículos eléctricos, limitando la capacidad de las comunidades de propietarios para oponerse a este tipo de instalaciones sin una causa objetiva y debidamente acreditada.

La doctrina fijada por el Alto Tribunal clarifica, a partir de ahora, el marco de actuación comunitario:

1. No resulta admisible una negativa genérica o preventiva a la instalación de puntos de recarga;

2. La oposición solo podrá sostenerse cuando se demuestre la existencia de un **perjuicio real**, de carácter técnico, estructural o de seguridad;

3. La simple referencia a la utilización o afección mínima de elementos comunes deja de ser un argumento suficiente para impedir la ejecución de la instalación.

El pronunciamiento del Tribunal Supremo lanza un mensaje inequívoco: los acuerdos comunitarios deben interpretarse y aplicarse de manera compatible con los **objetivos públicos de impulso a la movilidad eléctrica**, y no pueden operar como un obstáculo injustificado a las políticas de sostenibilidad y eficiencia energética promovidas por el legislador.

La sentencia supone un avance significativo en la normalización jurídica de **la movilidad eléctrica dentro del régimen de propiedad horizontal**, al ofrecer un criterio claro, previsible y coherente que contribuye a reducir la litigiosidad y a reforzar la seguridad jurídica.
En este contexto, la actuación del **administrador de fincas colegiado** adquiere una relevancia determinante, al corresponderle una función clave de asesoramiento, coordinación y control técnico, orientada a asegurar el cumplimiento de la normativa, preservar la convivencia vecinal y facilitar la adaptación progresiva del parque inmobiliario a los actuales desafíos en materia de sostenibilidad y eficiencia energética.

Recomendaciones y pautas de actuación

A la luz de esta doctrina jurisprudencial, hay que tener en cuenta estas pautas:
Comunicación previa documentada. El propietario debe notificar por escrito a la comunidad su intención de instalar el punto de recarga, preferiblemente por medio fehaciente, indicando la plaza afectada, una descripción técnica básica y el compromiso de asumir el coste y consumo.

- **Ejecución conforme a normativa técnica.** La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002) y la ITC BT-52, así como con la normativa autonómica aplicable.

- **Certificación de la instalación.** Una vez finalizada, debe entregarse el correspondiente certificado emitido por instalador autorizado.

- **Límites a la oposición comunitaria.** La comunidad no puede denegar la instalación por razones genéricas o estéticas, salvo que exista un perjuicio técnico acreditado.

- **Registro documental.** l secretario-administrador debe dejar constancia de la comunicación y de la instalación en el Libro de Actas y, en su caso, en el Libro del Edificio.

Cuando hay que esperar a que el Supremo marque el camino de las comunidades de propietarios

A la espera de una imprescindible reforma de la vigente Ley de Propiedad Horizontal que no se atisba, no queda más remedio que esperar a que nuestro Alto Tribunal resuelva cuestiones como la valoración o cómputo de las abstenciones, la forma de aplicación del voto presunto, la interrupción del plazo de prescripción en la reclamación de las cuotas comunitarias, la fijación del dies a quo en la preferencia de créditos o la determinación del ámbito de aplicación del juicio de equidad.

Alberto Torres López
Abogado. Director Jurídico de Sepín. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

Todo parece indicar que vamos a tener que esperar todavía mucho para que se produzca la necesaria reforma de la vigente **Ley de Propiedad Horizontal (LPH).** La nueva Ley resulta imprescindible. Su redacción actual, fruto de sucesivas reformas que, a modo de parches, han ido enmendando una y otra vez el texto sin tener en cuenta, en ocasiones, la reforma anterior, dan como resultado **una norma a veces incomprensible**, que requiere recuperar una mínima sistemática general, especialmente, en preceptos tan importantes como, por ejemplo, los artículos 10 o 17. El Código Civil de Cataluña y la propuesta del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE)** nos marcan el camino, pero es necesario recuperar, en la medida de lo posible lógicamente, la sencillez de la norma originaria, pues nos hallamos ante una Ley que es utilizada constantemente por el ciudadano medio y que precisa de un especial esfuerzo en su redacción que permita su comprensión y facilite su aplicación por parte de todos.

Mientras tanto seguimos al albur de la **labor interpretativa de nuestro Tribunal Supremo** que lógicamente resuelve las constantes dudas que el texto actual provoca, cuando se le suscitan y cuando buenamente puede, que generalmente es muchos años después de que surja la controversia. Apunto en estas breves líneas algunas de las **cuestiones del día a día de las comunidades de propietarios**, existen desde luego otras que intento comentar en mi reciente obra sobre la Ley de Propiedad Horizontal, que necesitan de una respuesta o aclaración por parte del Alto Tribunal, hasta tanto en cuanto el legislador tenga a bien hacer caso a los operadores jurídicos que se lo demandan y acometa la necesaria reforma del texto legal.

Es el caso de la **valoración y cómputo de las abstenciones**. Si ponemos el ejemplo de una comunidad de 20 propietarios, con iguales cuotas, en la que asisten a la junta 10, de los que en segunda convocatoria 5 votan a favor, 2 se abstienen y 3 votan en contra. ¿Debemos entender que el acuerdo ha sido aprobado? Caben dos posturas: o bien entendemos que el acuerdo no se ha adoptado por cuanto el precepto hace referencia a la mayoría de los asistentes y cuotas y, por lo tanto, solamente se obtiene esta mayoría con 6 votos; o bien consideramos



que el acuerdo sí se ha adoptado por cuanto mayoría simple es mayoría de votos.

El Auto del TS, Sala Primera, de lo Civil, de 27 de mayo de 2020. Recurso 4826/2017. Ponente: Rafael Saraza Jimena (SP/AUTRJ/1051579), obiter dicta, ya que no entra en el fondo del asunto al no admitir a trámite el recurso de casación interpuesto, parece inclinarse por la **postura favorable al cómputo de las abstenciones en la votación**, es decir, a la primera de las expuestas, algo que muchas comunidades no consideran.

> "Es necesario recuperar, en la medida de lo posible, la sencillez de la norma originaria, pues nos hallamos ante una Ley que es utilizada constantemente por el ciudadano medio y que precisa de un especial esfuerzo en su redacción que permita su comprensión y facilite su aplicación por parte de todos"

Mayor aplicación tiene en la vida diaria de las juntas el **voto presunto**. Desde luego, no deja de ser criticable que **se premie la pasividad del comunero que decide no asistir** a la junta ya que, llegado el caso, no solamente podrá impugnar judicialmente el acuerdo sino decidir incluso sobre su adopción manifestando su discrepancia. No es solo si el quorum específico requerido es necesario que surja de los asistentes a la junta o es suficiente con que el acuerdo se haya aprobado por mayoría simple y se complete con los ausentes, es decir, si nos hallamos ante un acuerdo que requiera el voto favorable de las **tres quintas partes de propietarios y cuotas**, es necesario que en la junta ya se apruebe con dicha mayoría de tres quintos de los asistentes, o es suficiente con que se apruebe por la mayoría simple, completando el voto presunto los tres quintos de propietarios y cuotas, pues consideramos que la redacción del precepto sí lo permite; sino, la cuestión más compleja, de qué ocurre con las mejoras del artículo 17.4, pues si consideramos que el voto presunto no se requiere en los acuerdos en los que no se puede repercutir el coste a los propietarios que hayan votado en contra, quedarían fuera aquellos acuerdos citados, en los que en consecuencia, **el voto favorable de las 3/5 partes del total de propietarios y cuotas debería surgir de la propia junta**, lo que

realmente resulta prácticamente imposible.

La Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, 590/2020, de 11 de noviembre. Recurso 366/2018, con Francisco Javier Arroyo Fiestas como ponente (SP/SENT/1072947), parece admitirlo, pero **de forma harto confusa** y sin la explicación suficiente ante las dudas que ofrece la redacción actual de la norma.

Casos de nulidad y anulabilidad

También es necesaria una doctrina clarificadora para los casos de **nulidad y anulabilidad de los acuerdos comunitarios**. Es clara la doctrina general en el sentido de considerar que en el régimen de propiedad horizontal no existen acuerdos nulos de pleno derecho, sino meramente anulables, debiendo impugnarse en consecuencia en el plazo legal, de tres meses o un año, siendo solamente objeto de **nulidad radical y por lo tanto imprescriptibles**, aquellos otros que contravengan cualquier otra norma ajena a la LPH.

No obstante, las excepciones expuestas por nuestro Tribunal Supremo son varias, y así ha incluido en el ámbito de la nulidad de pleno derecho y por lo tanto de su imprescriptibilidad, acuerdos flagrantes que incumplen específicamente la LPH como el caso, por ejemplo, de las **normas sobre convocatorias y notificación a los comuneros** o en el del nombramiento como presidente a quien no es propietario, aunque convalidando los actos realizados por este por lo que los efectos de la nulidad de pleno derecho quedan muy limitados. El problema está en discernir cuándo nos encontramos ante unas u otras, estando avocados lamentablemente a que sea en cada caso el Alto Tribunal el que lo determine.

En materia de **prescripción de las reclamaciones de cuotas comunitarias**, la Sala de casación ha dejado clara la aplicación del plazo de 5 años del artículo 1.964 del Código Civil. Sin embargo, falta por resolver la cuestión de la **interrupción de este plazo** en supuestos en los que un comunero asiste a las juntas en las que se liquida su deuda en sucesivos años, o se le notifica el acta en la que figura esta deuda, incluso aprueba su reclamación judicial. La Sentencia de TS, Sala Primera, de lo Civil, 182/2021, de 30 de marzo. Recurso 267/2018. Ponente: María de los Ángeles Parra Lucán (SP/SENT/1093726), declara que, con arreglo a la doctrina y la jurisprudencia, la interrupción del plazo de prescripción se produce mediante una **reclamación extrajudicial de la deuda** que no requiere especial formalidad siendo una cuestión de prueba la existencia de la reclamación, su fecha y la recepción del requerimiento, pero sin dilucidar los efectos interruptivos de supuestos como los comentados.

Por otro lado, si queremos que la preferencia de los créditos comunitarios no quede en papel mojado, es necesario que el Alto Tribunal, ante la discrepancia de nuestros Juzgados y Audiencias, de si el dies a quo debe computarse desde el decreto de adjudicación o desde el testimonio de dicho decreto, pues resulta **fundamental para la operatividad de las comunidades de propietarios**, que no pueden quedar al albur de que el adjudicatario del inmueble solicite tal testimonio, resuelva la controversia en favor de la primera opción.

Igual respuesta se requiere a la delimitación del ámbito de **aplicación del juicio de equidad**. Es decir, si solo cabe para los acuerdos de mayoría de propietarios y cuotas, fuera de los casos de nombramiento del presidente, o también para los de mayorías cualificadas, ya sea de las tres quintas partes de propietarios y cuotas, o incluso los de unanimidad. La Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, 220/2003, de 13 de marzo. Recurso 2204/1997. Ponente: Alfonso Villagómez Rodil (SP/SENT/42431), en un supuesto de redacción previa a la reforma por Ley 8/1999, considera necesaria su **ampliación a todos aquellos otros acuerdos para evitar supuestos de abuso notorio del derecho**, como sucede cuando se hace precisa la modificación de las reglas estatutarias, no obstante, la mayoría de nuestra jurisprudencia menor, posterior a los pronunciamientos citados del Alto Tribunal, parece adoptar el criterio restrictivo.

En definitiva, se trata de unos cuantos ejemplos que los profesionales intentamos resolver de la mejor manera posible, pero que agradeceríamos la **imprescindible seguridad jurídica** que ofrece una buena norma o, cuanto menos, la doctrina de nuestro Tribunal Supremo



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

ENTREVISTA

Francisco Pérez Bes, adjunto a la AEPD:

"La incorporación de la IA a los servicios de administración de fincas ofrece ventajas, pero la falta de conocimiento en su manejo es un riesgo"

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) estrena Plan Estratégico y está actualizando la guía destinada a los administradores y administradoras de fincas colegiados, una tarea para lo que han contado con el CGCAFE. El adjunto a la AEPD, Francisco Pérez Bes, subraya la necesidad de reforzar la formación sobre el rol de encargado del tratamiento en las comunidades de propietarios. Y recuerda que, pese a los avances tecnológicos, publicar información de morosos en folios en el edificios sigue siendo de lo más sancionado.

ILIER NAVARRO
Periodista

¿Qué cambios traerá la guía para administradores de fincas?

La Agencia está llevando a cabo un proceso integral de revisión y reorganización de casi un centenar de guías, directrices y documentos técnicos publicados en su página web. En el caso de la guía ***'Protección de datos y administradores de fincas',*** estamos en ese proceso de actualización para adaptarla a la evolución de los tratamientos de datos en el ámbito de las co-

munidades de propietarios y al desarrollo regulatorio del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), incorporando los últimos criterios jurisprudenciales y de las autoridades de protección de datos en materias como la videovigilancia, el uso de biometría para el acceso a zonas comunes, el uso de mirillas electrónicas, cámaras en los vehículos aparcados y similares. Nos gustaría publicar una nueva versión de dicha guía en los próximos meses que recoja las pautas de uso de los datos personales a través de estas nuevas realidades tecnológicas que, mal empleadas, pueden perjudicar a los derechos de los propietarios, residentes y visitantes. En esta tarea hemos tendido la mano al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), al que le hemos pedido que nos ofrezca su visión acerca de aquellos asuntos que considera susceptibles de mejora, desarrollo o inclusión en la guía.

¿Qué prácticas son las más sancionadas en las comunidades de propietarios?

Las más sancionadas y las que más riesgo tienen son las derivadas de la publicación excesiva de datos personales en tablones de anuncios de la propia comunidad, o en las actas o en correos electrónicos enviados a los comuneros. También tenemos reclamaciones por temas de videovigilancia, aunque su impacto sancionador es más reducido. Con relación a los riesgos de las mirillas digitales o de la publicación en tablones de anuncios, hay que recordar que las primeras las colocan los propios vecinos, por lo que la responsabilidad recaería en esas personas. Por otro lado, las actas en los tablones de anuncios suele colocarlas la comunidad o un representante de la misma, por lo que la acción de responsabilidad se dirigiría contra aquellos. En todo caso, es importante recordar que la Agencia pone a disposición de todos los profesionales y empresas algunas herramientas de ayuda al cumplimiento en esta materia y de las que los administradores de fincas, como encargados del tratamiento, pueden servirse para el adecuado asesoramiento a sus clientes. Facilita RGPD es un buen ejemplo de éxito de cómo este recurso gratuito simplifica el cumplimiento de la regulación.



> "Las prácticas más sancionadas, y las que más riesgo tienen, son aquellas derivadas de la publicación excesiva de datos personales en tablones de anuncios de la propia comunidad, o en las actas o en correos electrónicos enviados a los comuneros. También tenemos reclamaciones por temas de videovigilancia"

¿Qué entraña más riesgos: la tecnología o los carteles con datos personales?

El mayor impacto en los derechos de privacidad y protección de datos de los vecinos lo tienen todavía las



prácticas más clásicas, pues los datos personales se difunden de manera más evidente y visible. Mientras que las tecnologías, como el uso de cámaras, requieren poder evidenciar que tal uso se ha producido y que ha existido un tratamiento real de los datos de una persona. Sin embargo, a los efectos de los perjuicios a los derechos de las personas, todas estas prácticas son reprochables y sancionables por igual, dependiendo de su gravedad e impacto, por lo que hay que seguir trabajando para reducirlas al máximo.

> En alguna ocasión hemos tenido constancia de referencias documentales a la normativa antigua (la LOPD de 1999), cuando el actual Reglamento va a hacer en breve 10 años que se aprobó. Es un ejemplo que demuestra la necesidad de formación y capacitación de algunos profesionales en aspectos básicos de la aplicación de esta normativa"

¿Y en la adopción de sistemas de IA?

La incorporación de la IA a los servicios de administración de fincas ofrece muchas ventajas, pero la falta de conocimiento en su manejo es un riesgo para los profesionales de este ámbito, quienes podrían difundir datos personales y confidenciales de manera inapropiada, o dar por buenos ciertos argumentos o criterios facilitados por la IA, que podrían vulnerar los derechos de sus clientes.

Por eso es importante conocer y utilizar este tipo de herramientas con responsabilidad y diligencia. Pero también deben actualizarse los conocimientos relativos a la regulación de otras situaciones que, debido a la tecnología, comienzan a convertirse en habituales en este sector, como la grabación de reuniones online de vecinos, la transcripción automática de los acuerdos para elaborar el acta de la reunión, etc. Actividades en las que el administrador de fincas, como encargado del tratamiento, desempeña un importante papel de cara al asesoramiento de las comunidades de propietarios.

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

¿Qué implicaciones tiene este rol de encargado del tratamiento?

El RGPD ha dotado de mayores obligaciones a los encargados del tratamiento, que no se limitan a cumplir con el encargo que le realizan los responsables, sino que han de asistirles y ayudarles en el cumplimiento de la normativa. Es decir, tienen que ser también proactivos. Desde la Agencia insistimos siempre en la necesidad de concienciación y de conocimiento de cuál es la forma de actuación de los administradores en cada caso, porque ello permite tener claridad y seguridad sobre cuáles son las medidas adecuadas a implementar y la responsabilidad del profesional, especialmente en el caso de mal uso de los datos de los clientes y de los eventuales incidentes de seguridad que puedan sufrir. En alguna ocasión hemos tenido constancia de referencias documentales a la normativa antigua (la LOPD de 1999), cuando el actual Reglamento va a hacer en breve 10 años que se aprobó. Es un ejemplo que demuestra la necesidad de formación y capacitación de algunos profesionales en aspectos básicos de la aplicación de esta normativa por parte de miembros de este colectivo. En este sentido, los organismos colegiales ofrecen recursos y ayuda al cumplimiento para los profesionales, que debemos ayudar a fomentar y difundir para que se conozcan y se apliquen de forma eficaz y efectiva.

¿Hay que reforzar la formación?

La formación es una cuestión dinámica, ya que siempre aparecen nuevos retos y pronunciamientos que exigen que los administradores conozcan y manejen la regulación de manera adecuada a la expectativa de asesoramiento que tienen las comunidades. Los colegios profesionales son una buena vía para proporcionar esa actualización a sus colegiados, que hay que impulsar y que, como en ocasiones anteriores, la Agencia apoyaría. Sin perjuicio de ello, la página web de la Agencia pone a disposición de los profesionales una gran cantidad de información y de recursos formativos. Por otra parte, el registro de delegados de protección de datos (DPD) de la Agencia recoge que un buen número de ellos prestan sus servicios a comunidades de propietarios, servicios de los que podrían hacerse cargo los propios administradores que dispusieran de la formación adecuada.

> La nueva versión de la guía de la AEPD para administradores de fincas incorporará los últimos criterios jurisprudenciales en protección de datos personales relacionados con videovigilancia, uso de biometría para el acceso a zonas comunes, mirillas electrónicas o cámaras en los vehículos y similares

¿Qué otros planes tiene la AEPD en el área de propiedad horizontal?

La AEPD trabaja con todos aquellos agentes en cuya actividad el tratamiento de datos personales constituye un elemento relevante y los administradores de fincas son uno de ellos, como lo demuestra que la Agencia elaborara una guía específica. El Plan Estratégico 2025-2030 de la AEPD incluye entre sus líneas de actuación el refuerzo de la colaboración con colegios profesionales para el impulso del cumplimiento normativo y la promoción de la cultura de la privacidad en el ámbito profesional y económico. Y una buena muestra de ello, como comentaba, es el ámbito de colaboración ofrecido en la actualización de la guía ***"Protección de datos y administradores de fincas"***. En este sentido, queremos mantener ese ámbito de colaboración y poner a su disposición nuestros materiales y herramientas, al objeto de mejorar el nivel de cumplimiento por parte de los profesionales de la administración de fincas, lo que sin duda repercutirá en una mayor protección de los derechos de la ciudadanía, además de trasladar un mensaje de confianza y de responsabilidad desde este colectivo ●

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

PROPIEDAD HORIZONTAL

El rol del administrador de fincas en los conflictos en la comunidad: de la vía extrajudicial al proceso judicial

La conflictividad en el seno de las comunidades de propietarios constituye una realidad cada vez más frecuente, derivada tanto de los problemas propios de la convivencia como de la creciente complejidad normativa que regula este régimen jurídico especial. La figura del administrador de fincas colegiado adquiere una relevancia esencial no solo como gestor ordinario de la comunidad, también en la prevención, gestión y resolución de conflictos en vía extrajudicial y judicial.

PATRICIA BRIONES
Abogada. Secretaria Técnica del CAFMadrid

Aunque el administrador no ostenta la representación legal de la comunidad de propietarios —función atribuida de manera exclusiva al presidente, conforme al artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH)— ni actúa como letrado de la misma, su **intervención previa y coetánea a la judicialización de los conflictos resulta, en la práctica, determinante**. Requerimientos, advertencias, correcta redacción de convocatorias y actas, certificaciones de acuerdos o liquidaciones de deuda son actuaciones que, aun desarro-

llándose fuera del proceso judicial, condicionan decisivamente su viabilidad y resultado.

La experiencia práctica demuestra que una **gestión diligente del conflicto** en fase extrajudicial permite, en no pocas ocasiones, **evitar la judicialización** del mismo. Y, cuando ello no resulta posible, una actuación técnicamente correcta del administrador se convierte en un elemento esencial para dotar de **solidez probatoria** a las acciones ejercitadas por la comunidad y para minimizar riesgos de impugnación o de responsabilidad profesional.

El procedimiento monitorio

El procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) constituye el cauce preferente para la **reclamación de deudas** derivadas del impago de cuotas ordinarias o extraordinarias, consumos y aportaciones al fondo de reserva.

La LPH reconoce legitimación tanto al presidente como al administrador de fincas para instar el procedimiento, siempre que se aporte la certificación del acuerdo de liquidación de deuda expedida por el secretario. La correcta actuación del administrador en el **cálculo y desglose de la deuda**, la confección del acta, la certificación y su notificación al deudor constituye un elemento esencial para evitar defectos formales que puedan dar lugar a la inadmisión o archivo del procedimiento.

"Una gestión diligente del conflicto en fase extrajudicial permite, en no pocas ocasiones, evitar la judicialización del mismo. Y, cuando ello no resulta posible, una actuación técnicamente correcta del administrador se convierte en un elemento esencial para dotar de solidez probatoria a las acciones ejercitadas por la comunidad"



La acción de cesación

La acción de cesación prevista en el artículo 7.2 LPH exige como presupuesto ineludible la realización de un **requerimiento fehaciente al infractor** instándole al cese de la actividad prohibida o molesta. Aunque formalmente corresponde al presidente de la comunidad, parte de la doctrina y de la jurisprudencia menor han admitido la validez del requerimiento efectuado por el administrador cuando actúa siguiendo instrucciones de aquel.

En todo caso, el requerimiento previo constituye una herramienta fundamental de resolución extrajudicial del conflicto y un **presupuesto procesal imprescindible** para el ejercicio de la acción judicial, debiendo realizarse por medios que garanticen su recepción y contenido.

Presentación de denuncias

En determinados supuestos, la gestión del conflicto comunitario exige la interposición de denuncias ante las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, como ocurre en casos de **robos, hurtos o daños en los elementos o instalaciones comunes del edificio.** El administrador de fincas puede formular dichas denuncias en nombre de la comunidad siempre que esta haya adoptado el acuerdo al efecto como paso previo al inicio de acciones judiciales.

En defecto de acuerdo, si recibe indicaciones del presidente de la comunidad, el administrador está facultado para indicarle que la denuncia deberá cursarla él atendiendo a su condición de **representante legal de la comunidad** (art. 13.2 LPH) sin perjuicio de que, como administrador y, en el caso de disponer de certificado electrónico de la comunidad, pueda efectuar la presentación telemática.

La intervención del administrador como testigo en juicio

El administrador de fincas forma parte de la junta de gobierno de la comunidad, circunstancia que puede incidir en la **valoración de su testimonio** cuando interviene como testigo en un procedimiento judicial.

Por ello, su declaración debe ir acompañada de **soporte documental** que refuerce su credibilidad, tales como actas, correos electrónicos o requerimientos previos.

Impugnación judicial de acuerdos

Una correcta **redacción de las convocatorias y actas de junta** constituye una de las principales garantías frente a la impugnación judicial de acuerdos comunitarios. Los artículos 16 y 19 de la LPH establecen los requisitos formales que deben observarse, siendo imprescindible un orden del día claro y preciso y una fiel transcripción de los acuerdos adoptados.

El secretario-administrador debe extremar el rigor en su redacción dado que el acta constituye un **medio de prueba** relevante en sede judicial.

Impugnación del cese del administrador

El artículo 18.2 LPH únicamente legitima a los propietarios para impugnar judicialmente los acuerdos adoptados lo que excluye al administrador de fincas. En consecuencia, **el administrador cesado** no podrá impugnar judicialmente el acuerdo sin perjuicio de su derecho a **reclamar los honorarios** o la indemnización que proceda en caso de cese indebido.

El cálculo de cuotas de participación

El incorrecto cálculo de las cuotas de participación o del sistema de reparto de gastos constituye una **fuente habitual de conflictos** y de reclamaciones por mala praxis. El administrador de fincas debe confeccionar el presupuesto tanto de ingresos como de gastos aplicando un criterio de reparto conforme al título constitutivo, los estatutos o acuerdos válidos adoptados por la junta.

Para ello, será necesario analizar los antecedentes de la comunidad para evitar **reproducir errores de gestiones anteriores**. Es importante tener presente que no somos responsables de la gestión anterior, pero sí de la actual, es decir, desde el momento en que somos nombrados administradores de la comunidad.

Reclamación de honorarios por cese indebido

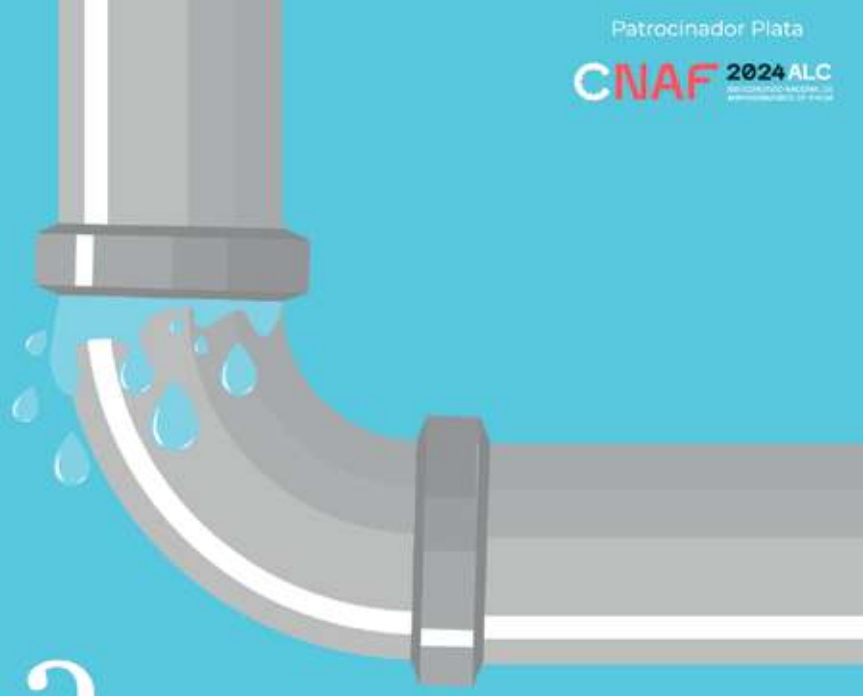
El cese del administrador puede dar lugar a **indemnización** cuando resulte injustificado, no siendo suficiente la mera pérdida de confianza (SAP Madrid de 22 de mayo de 2020). La reclamación suele articularse como **lucro cesante** por las cantidades dejadas de percibir hasta la finalización del contrato o del periodo de nombramiento.

Reclamaciones por mala praxis profesional

El incumplimiento de las funciones legalmente atribuidas al administrador de fincas conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la LPH, así como de las asumidas contractualmente, puede generar **responsabilidad civil** cuando exista una relación de causalidad entre la acción u omisión y el daño producido. Especial relevancia adquiere la obligación de advertir por escrito a la comunidad cuando se adopten acuerdos contrarios a la normativa vigente.

En conclusión, el administrador de fincas desempeña un papel esencial en la gestión y resolución de los conflictos que surgen en el seno de las comunidades de propietarios. Una **actuación preventiva, documentada y conforme a la legalidad** vigente no solo contribuye a **evitar la judicialización** de los conflictos, sino que, cuando esta resulta inevitable, permite afrontarlos con mayores garantías jurídicas y menor riesgo de responsabilidad profesional

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.

La comunidad de propietarios ante la petición de instalación de un ascensor: claves legales

Una problemática que suele ser habitual en fincas antiguas es la de la petición de instalación de un ascensor por una parte de los propietarios. Las características del edificio y el coste de instalación pueden generar conflictos, sobre todo, entre aquellos que son titulares de pisos bajos o locales y quienes requerirán un mayor uso de este servicio.

¿Cuáles son las claves legales ante la **petición de la instalación de un ascensor**? A continuación analizaremos diversas cuestiones, como los **sistemas de aprobación** de su instalación por la junta; la obligatoriedad en caso de que sea solicitado por propietarios con determinadas particularidades, **personas con discapacidad o mayores** de setenta años; el reparto del **gasto** y otras situaciones que pueden resultar muy conflictivas, como es la constitución de **servidumbres** en caso de que la instalación afecte a elementos privativos y el derecho de los vecinos afectados a recibir una indemnización.

Con carácter general, la instalación de un ascensor en un edificio deberá **someterse a la decisión de la junta** y se requerirá la doble mayoría respecto a los votos de propietarios y las cuotas de participación. Así lo establece el Art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en los siguientes términos: "la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación".

"Es importante resaltar que deberá hacerse un juicio de ponderación en función de las circunstancias del supuesto concreto, siendo necesario que exista un equilibrio entre los derechos de la persona solicitante y el resto de los propietarios"

EUGENIO MELGAREJO
Abogado, asociado principal de Dikei Abogados



En determinados supuestos podrá considerarse esta instalación como una **actuación necesaria y obligatoria** para la comunidad y, por tanto, no será preciso someter la misma a la decisión de la Junta. Será el caso en que la petición de su instalación tenga su origen en determinados propietarios, en concreto, aquellos en cuyas viviendas (o locales) vivan personas con discapacidad o mayores de setenta años. En estos casos, como establece el artículo 10.1 LPH en su apartado b), la instalación tendrá carácter obligatorio y no requerirá de acuerdo previo de la junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos.

En todo caso, es importante resaltar que deberá hacerse **un juicio de ponderación** en función de las circunstancias del supuesto concreto, siendo necesario que exista un equilibrio entre los derechos de la persona solicitante y el resto de los propietarios. Esto implica, por un lado, que **la instalación debe ser viable, al menos en proyecto**, como establece por ejemplo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 14 de diciembre de 2023, en la que dice expresamente que "no puede pretenderse que las Comunidades hagan un acto de fe y aprueben directamente la ejecución de una obra que interese la parte afectada por la barrera arquitectónica, cuando dicha obra ni siquiera está concretamente proyectada y sin acreditación objetivada siquiera si será viable".

Por otro lado, este juicio de ponderación también atañe a la **proporcionalidad entre la medida propuesta y la discapacidad** concreta del propietario que lo solicita, ya que únicamente aquella que implique movilidad reducida podría justificar la instalación de un servicio como el aquí analizado.

También será obligatoria la instalación cuando las **ayudas públicas** a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de estas.

Sin perjuicio de lo anterior, se impone un **límite respecto a esta obligatoriedad**: que el importe repercutido anualmente de las obras, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de **doce (12) mensualidades** ordinarias de gastos comunes.

¿Deben asumir el coste todos los propietarios?

Efectivamente, deben contribuir a la instalación todos los propietarios, incluso los de locales o de garajes. La jurisprudencia del Tribunal Supremo establece que "cuando se instala un ascensor ex novo, los propietarios de los locales comerciales y de los garajes también deben contribuir al gasto que ello supone, y su exclusión por la falta de uso resultaría abusiva con respecto a los propietarios de las viviendas, puesto que altera las cuotas de contribución a los gastos, por el sobrecoste que la exoneración de algunos comuneros conlleva para el resto" (por ejemplo, citamos las sentencias del Tribunal Supremo nº 797/1997, de 22 de septiembre; 929/2006, de 28 de septiembre; 342/2013, de 6 de mayo; 202/2014, de 23 de abril; y 678/2016, de 17 de noviembre y la más reciente de 6 febrero de 2024).

¿Y si afecta a elementos privativos?

Cuando no existe el suficiente espacio para la instala-

> "Este juicio de ponderación también atañe a la proporcionalidad entre la medida propuesta y la discapacidad concreta del propietario que lo solicita, ya que únicamente aquella que implique movilidad reducida podría justificar la instalación de un servicio como el aquí analizado"

ción será posible afectar elementos privativos, siempre que se cumplan determinados **requisitos**. Según establece el Tribunal Supremo (p.ej. sentencia de 29 de marzo de 2023), no será necesario el consentimiento del propietario afectado si la instalación se considera de **interés general**, concurren las **mayorías exigidas legalmente** y no se produce una pérdida de **habitabilidad o funcionalidad** del espacio privativo que conlleve la desaparición, impida o merme de manera significativamente sustancial la posibilidad de aprovechamiento a su favor.

Cuando un propietario se ve afectado perjudicialmente por esa instalación, es necesario realizar un **juicio de ponderación** entre los intereses jurídicos protegidos y que entran en conflicto, el del propietario a no ver alterado o perturbado su **derecho de propiedad** y el de la comunidad a instalar un ascensor, en el que se tenga en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo.

Fuera de esos casos, el interés individual del propietario no podrá desplazar el interés general de la comunidad en que la instalación se lleve a cabo, cuando el acuerdo de la junta reúna los presupuestos legales, pero con el oportuno **resarcimiento a aquel de los daños y perjuicios** ocasionados, en base a lo establecido en el Art. 9.1 apartado c) de la LPH.
Esa indemnización, como establece la Audiencia Provincial de Cantabria (p. ej. Sentencia de 16 de marzo de 2022 y 30 de abril de 2024) deberá comprender al menos el **valor de los metros cuadrados ocupados** por la instalación del ascensor dentro de inmueble, la depreciación del citado inmueble y los gastos que resulten resarcibles en el caso concreto

CONCLUSIONES

- La instalación de un ascensor es una de las decisiones que puede originar más **conflictividad** en el marco de las comunidades de propietarios. Estas son algunas ideas fundamentales:
- El acuerdo para su instalación requiere el **voto favorable de la mayoría de los propietarios** que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas de participación**, salvo cuando la petición tenga origen en una persona con una discapacidad que implique su movilidad reducida o mayores de setenta años. En ese caso, la instalación será **obligatoria** sin requerir acuerdo previo de la Junta. También habrá obligación de instalar cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda acceder alcancen el 75% del coste de las obras.
- La obligatoriedad tiene un límite y es que el importe repercutido anualmente de las obras, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce (12) mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- El coste de la instalación, según tiene establecido el Tribunal Supremo, deberá ser asumido por todos los propietarios, incluso los de locales o garajes.
- Por último, para la instalación podrán constituirse **servidumbres respecto a bienes privativos**, debiendo la comunidad resarcir al propietario afectado, de quien no será necesario el consentimiento si la instalación se considera de interés general, concurren las mayorías exigidas legalmente y no se produce una pérdida de habitabilidad o funcionalidad del espacio privativo que conlleve la desaparición, impida o merme de manera significativamente sustancial la posibilidad de aprovechamiento a su favor.

ESPECIAL



El uso responsable de la inteligencia artificial en la administración de fincas

La inteligencia artificial (IA) es un elemento esencial para la transformación digital en casi todos los sectores económicos. En la administración de fincas, su influencia comienza a notarse tanto en la automatización de tareas como en el perfeccionamiento de las decisiones, el aumento de la transparencia y la optimización de la eficiencia operativa. No obstante, su adopción trae consigo desafíos que requieren reflexionar sobre el empleo responsable, la protección de la privacidad y los principios éticos profesionales. A continuación, examinamos su impacto en el trabajo de los administradores de fincas, sus usos prácticos y ventajas reales, los posibles riesgos y los principios para garantizar un uso responsable y sostenible.

JOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ MIRÁS
Abogado. Máster en Derecho de las Nuevas Tecnologías y especialista en protección de datos.

La administración de fincas implica **gestionar gran cantidad de información** como redacción de actas y comunicados, análisis de presupuestos, respuestas a consultas frecuentes, incidencias, organización de documentación, gestión de mantenimiento, y cumplimiento normativo. Debido a la naturaleza repetitiva y precisa de estos procesos, la inteligencia artificial puede ayudar a optimizarlos y reducir el trabajo manual.

En cuando a las aplicaciones prácticas en las administraciones de fincas, los **sistemas basados en IA** ya se utilizan en áreas como:

- **Gestión automatizada de incidencias**: Soluciones tecnológicas avanzadas que permiten la recepción, clasificación y asignación automática de solicitudes por parte de propietarios, optimizando el proceso de resolución de incidencias.
- **El mantenimiento predictivo** utiliza modelos que examinan datos como el consumo de energía, las condiciones ambientales o el desgaste de los equipos para anticipar reparaciones y evitar fallos antes de que ocurran.
- **Procesamiento de documentos y facturas**: Utilización de reconocimiento óptico de caracteres (OCR) e inteligencia artificial para validar facturas, contabilizar gastos comunes y elaborar informes financieros con alta precisión.
- **Comunicación personalizada**: Implementación de chatbots y asistentes virtuales orientados a responder consultas recurrentes, gestionar la programación de reuniones, emitir recordatorios de pagos y comunicar actualizaciones normativas.

Gracias a estas innovaciones, el administrador de fincas puede enfocarse más en la planificación estratégica y reducir el tiempo dedicado a tareas rutinarias, lo que resulta en un servicio más eficiente y transparente.



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

Principios para un uso responsable

Para implementar la inteligencia artificial de manera responsable, es esencial contar con un **marco ético sólido** basado en valores como la equidad, la transparencia y la sostenibilidad. Estos principios son fundamentales para lograr una aplicación justa y confiable de la IA.

1. Transparencia

El **Reglamento de Inteligencia Artificial (RIA)** establece un deber de transparencia, tanto en el ámbito técnico como organizativo, para asegurar que los usuarios puedan reconocer cuándo interactúan con sistemas de IA y entender cómo se generan los resultados, promoviendo así la confiabilidad, seguridad y responsabilidad.

Los administradores de fincas deben **informar a las comunidades de propietarios** sobre el uso de inteligencia artificial, explicando su función y permitiendo que los propietarios expresen sus dudas. Es necesario señalar qué documentos han sido asistidos por IA, así como mantener siempre supervisión humana y no delegar decisiones críticas a la IA

2. Protección de datos y privacidad

El uso responsable de la IA implica, respetar estrictamente la normativa sobre protección de datos personales, asegurando la **confidencialidad, integridad y disponibilidad** de la información tratada por el administrador de fincas.

Toda aplicación de inteligencia artificial debe ajustarse estrictamente a la **normativa europea** en materia de protección de datos. Es fundamental reforzar las medidas de seguridad siguiendo lo establecido por el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD).

No se deben introducir datos personales de propietarios **sin consentimiento**, evitar nombres, DNI, direcciones completas o información bancaria. Se deben de anonimizar datos antes de usar IA y verificar dónde se almacenan los datos procesados

El **principio de minimización de datos** establecido en el artículo 5.1 c) del RGPD dispone que el administrador de fincas debe tratar únicamente los datos estrictamente necesarios. Por tanto, resulta imprescindible realizar un análisis previo que valore la necesidad y proporcionalidad de los datos gestionados por el sistema de inteligencia artificial. La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) recomienda diversas técnicas orientadas a la minimización de datos, entre las que destacan la **anonimización** y la **seudonimización**.

3. Confidencialidad.

No compartir **información sensible** de comunidades

Utilizar **herramientas seguras** y certificadas

Establecer **protocolos** de seguridad

4. Supervisión humana

La **automatización** no sustituye el criterio profesional del administrador de fincas. Toda decisión relevante requiere revisión humana.

5. Formación continua y actualización profesional

El perfil del administrador de fincas está evolucionando hacia una figura híbrida que integra tanto el conocimiento tradicional como competencias tecnológicas avanzadas. Por consiguiente, es fundamental que la **formación en inteligencia artificial, ciberseguridad y análisis de datos** se incorpore a los programas de capacitación profesional ofrecidos por colegios y asociaciones del sector.

6. Equidad y ética social

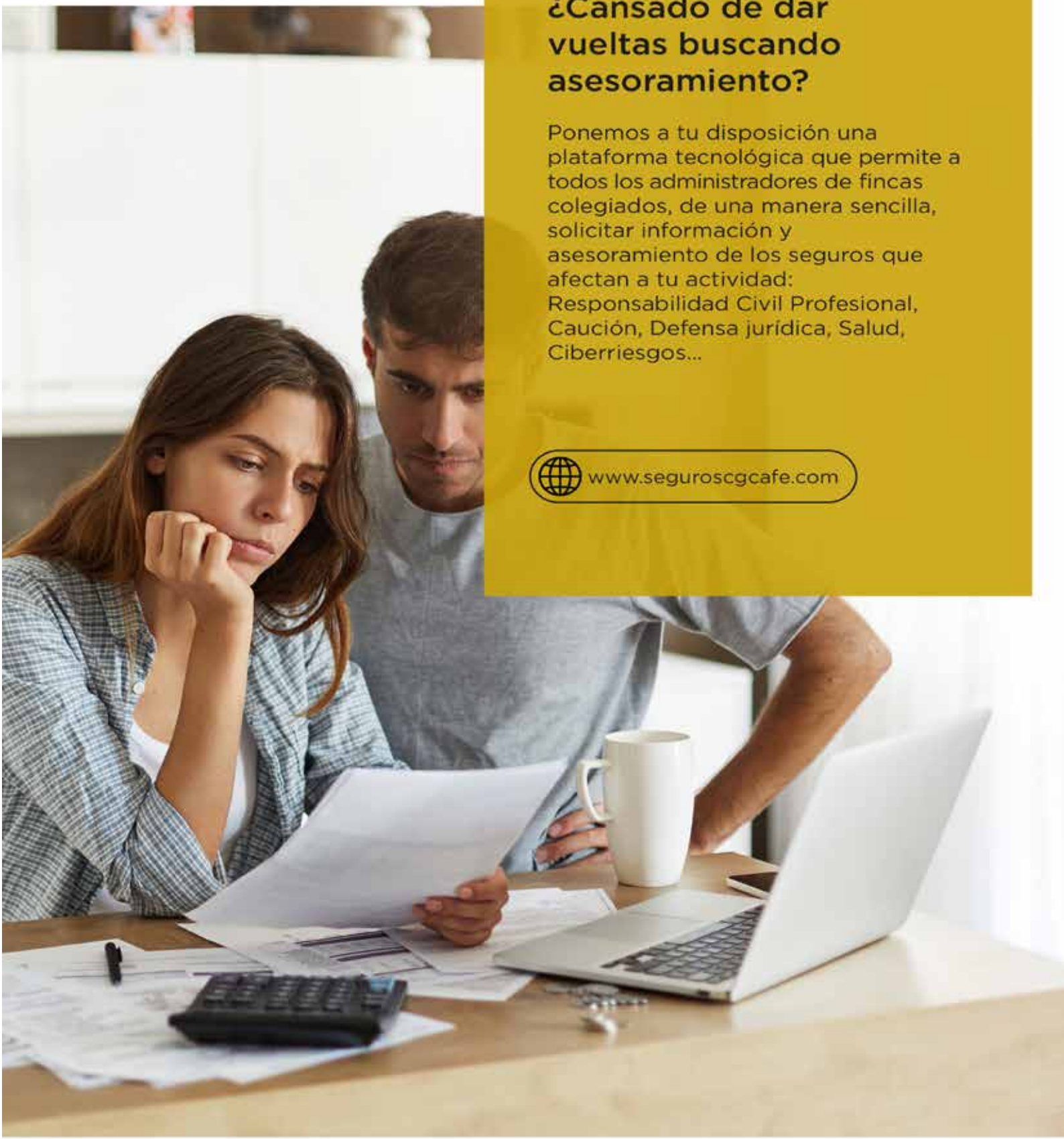
La IA debe promover la inclusión y el bienestar **sin discriminación** ni favoritismos. También puede fomentar políticas sostenibles, como la eficiencia energética y una mejor gestión de residuos.

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



Casos de aplicación práctica y tendencias emergentes

- La IA transforma la administración de fincas con aplicaciones como:
- Predicción de morosidad para anticipar retrasos en pagos.
- Sistemas predictivos que anticipan necesidades de mantenimiento, evitando averías costosas y molestias innecesarias.
- Algoritmos que analizan balances financieros y proponen formatos más claros para su presentación en juntas, disminuyendo preguntas e incertidumbres durante las reuniones comunitarias
- Plataformas digitales que gestionan votaciones, verifican identidades y redactan actas al instante.
- Herramientas que sugieren inversiones comunitarias rentables.
- Chatbots que responden consultas de propietarios en materia de cobros, incidencias o normativa comunitaria, reduciendo la saturación administrativa y el tiempo de respuesta.
- Automatización en la redacción de contratos, actas y comunicaciones oficiales para optimizar la operatividad.
- Estas herramientas mejoran la eficiencia y aumentan la transparencia entre administración y propietarios.

Beneficios del uso responsable.

- Mayor eficiencia operativa
- Mejor servicio a propietarios
- Reducción de errores administrativos
- Cumplimiento normativo garantizado
- No usar la IA para:
- Tomar decisiones jurídicas vinculantes
- Firmar documentos oficiales sin revisión
- Procesar datos financieros sin supervisión
- Sustituir el criterio profesional

Riesgos de una gran dependencia de la ia en la gestión de fincas

- **Pérdida de criterio y supervisión humana.** Un riesgo fundamental es el denominado "piloto automático", en el que la búsqueda de eficiencia puede conducir a una falta de atención adecuada y a la disminución de la capacidad para intervenir críticamente en situaciones complejas. Las decisiones estratégicas o sensibles —como la resolución de conflictos, la mediación o la revisión de contratos— no deben delegarse sin una revisión exhaustiva en sistemas automatizados, ya que esto podría derivar en soluciones inadecuadas o errores significativos.
- **Sesgos y falta de transparencia**. El uso excesivo de la inteligencia artificial implica el riesgo de incurrir en sesgos algorítmicos, ya que los sistemas que se entrenan con datos históricos que presentan anomalías o desigualdades tenderán a perpetuar dichos errores. Asimismo, la falta de transparencia de algunos algoritmos dificulta los procesos de rendición de cuentas y puede generar desconfianza entre los usuarios, especialmente cuando las decisiones resultan incomprensibles o imposibles de auditar.
- **Riesgos para la protección de datos y ciberseguridad**. El uso masivo de IA incrementa la exposición a amenazas cibernéticas, como el robo de información o ciberataques. Los grupos de cibercriminales usan herramientas de IA para mejorar sus capacidades y lograr objetivos que antes eran inaccesibles o costosos. Además aumenta el riesgo de tratar datos personales sensibles sin las debidas garantías legales, especialmente bajo los exigentes marcos normativos como el RGPD.
- **Dependencia tecnológica.** El uso excesivo de tecnologías puede limitar la capacidad del personal para tomar decisiones independientes, fomentar una dependencia significativa de los sistemas tecnológicos y reducir la eficacia en la respuesta ante fallos. Esta situación incrementa la vulnerabilidad de la comunidad en caso de interrupciones o fallas en el servicio.
- **Impacto económico y reputacional.** No todos los procesos pueden ser automatizados de manera eficiente. La delegación de tareas estratégicas a la inteligencia artificial, como la gestión de renovaciones de seguros o la evaluación de proveedores sin intervención humana, puede generar costes adicionales o pérdida de oportunidades. Además, existe el riesgo de deteriorar las relaciones con los vecinos debido a la ausencia de interacción personal.

Conclusión: tecnología al servicio de la confianza

La inteligencia artificial ofrece una oportunidad singular para **transformar el papel del administrador** de fincas, llevándolo a ser alguien más estratégico, analítico y próximo al entorno humano. No obstante, solo un uso ético y responsable permitirá que sus ventajas superen los posibles riesgos sociales o tecnológicos.

Gestionar comunidades de propietarios, significa promover el bienestar común y asegurar la equidad entre quienes poseen propiedades. Por eso, la IA debe verse como un recurso que refuerza la confianza, evitando cualquier automatización impositiva. Los administradores de fincas que implementen esta tecnología de forma cuidadosa, transparente y ética, marcarán un precedente en la evolución del sector.

El reto no consiste únicamente en incluir **inteligencia artificial** en la administración de fincas, sino en hacerlo empleando sensibilidad, criterio y compromiso humano. Esta combinación es lo que definirá la excelencia profesional en los años venideros.

100 + 1 aplicaciones prácticas de IA para administradores de fincas

La inteligencia artificial (IA) representa para los administradores de fincas una oportunidad. A continuación, revelamos 100 potenciales aplicaciones que abarcan toda la cadena de valor del ejercicio de la profesión y del sector.

José Ramón Moratalla
Abogado. Copresidente de la Sección de Innovación y Abogacía del ICAM

Una de las primeras menciones literarias de la idea cercana a lo que hoy entendemos como inteligencia artificial aparece recogida en la **Ilíada de Homero.** Esta mención se basa en la figura de la mitología griega del dios Hefesto (Vulcano en la romana) y el mito de la creación por este en su forja de dos **"doncellas de oro"** (kourai chrysai). Homero describe cómo el dios herrero es asistido por esas figuras femeninas autómatas animadas que parecen vivas y que le ayudan en todo lo que precisa.

Hoy, el avance tecnológico nos ha traído también otras "doncellas de oro". Una que ya se ésta consolidando, como es la **inteligencia artificial**, en especial la generativa. La otra está en ciernes, me refiero a la **computación cuántica**. Ambas tecnologías están diseñadas para aumentar la capacidad cognitiva humana, la innovación, la productividad y el desarrollo empresarial.

Los administradores de fincas pueden explotar la IA en prácticamente toda la cadena de valor. Desde la administración y gestión de comunidades, al asesoramiento y mediación de propietarios, e incluso en la captación y fidelización de sus clientes. Sirva este listado como botón de muestra de aplicaciones concretas.

Comunicación con vecinos y proveedores

1. Chatbots 24/7 en web/WhatsApp para dudas frecuentes (juntas, derramas, uso de zonas comunes).
2. Asistente de voz para recepción de incidencias y su registro automático en el software de gestión que utilice el administrador.
3. Redacción automática de comunicados formales a propietarios (convocatorias, avisos de obras, morosidad).
4. Traducción automática de comunicados a varios idiomas (inglés, francés, árabe, etc.) para comunidades con alta diversidad de inquilinos y propietarios.
5. Generación de FAQs dinámicas de la comunidad a partir de consultas repetidas al despacho.
6. Segmentación inteligente de envíos (solo a garajes, solo a locales, solo a escaleras afectadas).
7. Resumen automático de largas cadenas de correos sobre una incidencia para captar y tener el estado en una frase.
8. Recomendar el mejor canal de comunicación para cada vecino (email, app, SMS, WhatsApp) según su comportamiento histórico.
9. Detección del tono en correos de vecinos para priorizar los conflictos que pueden escalar.
10. Programación automática de recordatorios de juntas, votaciones y cierres de plazos, alertas, y avisos calendarizados en la agenda del administrador.

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

Gestión de incidencias y mantenimiento

11.- Clasificación automática de incidencias según tipo (fontanería, electricidad, ascensor, limpieza, ruidos).
12.- Enrutado automático de la incidencia al proveedor adecuado según tipo, urgencia y horario.
13.- Priorización por impacto (seguridad, accesibilidad, habitabilidad) usando modelos de riesgo.
14.- Predicción de averías frecuentes (bombas, ascensores, puertas de garaje...) según el histórico de partes y siniestros comunicados.
15.- Propuesta automática de tres presupuestos comparables para una misma incidencia.
16.- Detección de incidencias duplicadas (varios vecinos reportan lo mismo) y su agrupación en un solo expediente.
17.- Generación automática de órdenes de trabajo y partes para proveedores, y encomiendas a porteros, bancos, colaboradores...
18.- Seguimiento automático: avisos al vecino cuando cambia el estado (abierta, en curso, resuelta).
19.- Control de SLA de proveedores (tiempo medio de respuesta, cumplimiento de plazos).
20.- Panel predictivo de carga de trabajo por finca y por técnico para planificar mejor el mantenimiento.



Contabilidad, facturación y tesorería

21.- Captura automática de facturas de proveedores mediante OCR y extracción de datos clave.
22.- Conciliación bancaria automática de movimientos con recibos y facturas de la comunidad.
23.- Detección de errores habituales en facturas (IVA incorrecto, duplicidades, importes incoherentes) y adecuación a VeriFactu (de cara a enero 2027).
24.- Clasificación automática de gastos por partidas presupuestarias.
25.- Propuesta de prorrateo de gastos entre coeficientes de cada propiedad.
26.- Generación automática de informes trimestrales/anuales de cuentas para la junta.
27.- Detección de patrones de morosidad y predicción de riesgo por propietario.
28.- Propuesta de planes de pago personalizados para morosos según su historial.
29.- Simulador de cuotas: "¿qué pasará con la cuota si cambiamos de compañía de seguros/energía?".
30.- Análisis comparativo de gastos entre comunidades similares para detectar sobrecostes.

Gestión documental y jurídica

31.- Búsqueda semántica en toda la documentación de la comunidad (actas, contratos, estatutos, seguros).
32.- Generación de borradores de actas de junta a partir de notas, audio o vídeos de la reunión.
33.- Plantillas inteligentes de convocatorias y actas adaptadas a LPH y estatutos específicos.
34.- Asistente para redactar acuerdos conforme a mayoría simple, cualificada o unanimidad.
35.- Resumen jurídico de pólizas de seguro y coberturas relevantes para la comunidad.
36.- Análisis de contratos de mantenimiento para detectar cláusulas abusivas o desequilibradas.
37.- Control de vencimientos y renovaciones automáticas de contratos (ascensor, limpieza, seguros).
38.- Archivo inteligente: clasificación y etiquetado automático de nuevos documentos.
39.- Generación de informes de cumplimiento RGPD en el tratamiento de datos de propietarios y videovigilancia.
40.- Asistente legal para dudas habituales de presidentes y vocales sobre LPH y normativa sectorial, apoyándose en soluciones de IA Generativa Legal que aporten certeza jurídica.

Juntas y participación digital

41.- Preparación automática del orden del día según incidencias y solicitudes acumuladas.
42.- Generación de documentación previa a la junta (presupuesto, comparativas de ofertas, histórico de gastos).
43.- Resumen ejecutivo de la situación de la comunidad para presentar -a ser posible- en no más de 5 diapositivas.
44.- Chat asistente durante la junta online para aclarar en tiempo real dudas legales básicas y realizar proyecciones de presupuesto según las variaciones que se quieran contemplar en las partidas presupuestarias propuestas.
45.- Sistema de votación electrónica con validación de propietarios y coeficientes.
46.- Cálculo automático de mayorías y proclamación de acuerdos.
47.- Minutado automático de intervenciones y acuerdos para facilitar el acta posterior.
48.- Encuestas rápidas post-junta para medir satisfacción con decisiones y servicios.
49.- Propuesta de calendario de juntas óptimo para todo el parque de comunidades.
50.- Identificación de temas conflictivos recurrentes entre comunidades para diseñar soluciones estándar.



Captación de nuevos clientes y marketing

51.- Análisis de datos públicos de portales inmobiliarios, incluso del BOE/BORME para detectar comunidades potenciales.
52.- Segmentación de comunidades objetivo según tamaño, antigüedad del edificio, servicios, zona.
53.- Generación automática de propuestas comerciales personalizadas para cada comunidad objetivo.
54.- Simulador de ahorro y mejora de servicio si cambian a la administración de la firma.
55.- Chatbot comercial en la web del despacho para responder a comunidades que piden presupuesto.
56.- Scoring de leads de comunidades para priorizar llamadas comerciales.
57.- Redacción de contenidos SEO (artículos, guías prácticas para comunidades) para captar tráfico cualificado.
58.- Análisis de reputación online del despacho en reseñas y redes sociales, con alertas de críticas.
59.- Segmentación de campañas de email marketing según perfil de comunidad y problemas más frecuentes.
60.- Predicción de riesgo de pérdida de comunidad (churn) basada en incidencias, quejas y retrasos.

Nuevos servicios de valor añadido a comunidades

61.- Auditoría energética automática del edificio usando facturas y datos básicos para proponer ahorros.
62.- Simulador de ayudas y subvenciones disponibles (rehabilitación, eficiencia energética, accesibilidad).
63.- Asistente para proyectos de rehabilitación integral (planificación, costes estimados, retorno).
64.- Servicio premium de "community analytics": panel para presidentes con indicadores clave de su finca.
65.- Asesor virtual para propietarios sobre alquiler de pisos turísticos, y sobre otros temas relevantes como la ocupación, inkiocupación, narcopisos... y, por supuesto, la normativa municipal.
66.- Herramienta de cálculo de planes de accesibilidad (rampas, ascensores) y reparto de costes.
67.- Asistente de convivencia para conflictos leves (ruidos, mascotas, uso de zonas comunes) con propuestas de acuerdos.
68.- Generación automática de vídeos breves explicando normas de uso de servicios comunes.
69.- Servicio de evaluación de proveedores basada en datos de múltiples comunidades (tiempos, costes, incidencias).
70.- Informes de benchmarking: "¿en qué posición está mi comunidad respecto a otras similares?"

Optimización interna del despacho

71.- Clasificación automática de correos y otros mensajes online de entrada por tema y urgencia.
72.- Asignación inteligente de tareas por gestor según carga y especialización.
73.- Medición automática del tiempo dedicado por comunidad y tipo de servicio.
74.- Detección de cuellos de botella recurrentes en procesos internos (p. ej. emisión de liquidaciones).
75.- Generación de manuales internos de procedimiento a partir de la experiencia acumulada.
76.- Asistente de onboarding para nuevos empleados y colaboradores con preguntas frecuentes y guías.
77.- Análisis predictivo de plantillas: estimación del personal necesario según crecimiento de comunidades.
78.- Estudio de rentabilidad por comunidad (ingresos vs. horas, incidencias, complejidad).
79.- Sugerencia de actualización de honorarios en comunidades poco rentables basada en datos objetivos.
80.- Detección de tareas automatizables adicionales a partir del análisis de patrones de trabajo.

Cumplimiento normativo y riesgos

81.- Monitorización automática de cambios normativos relevantes (LPH, energía, accesibilidad, RGPD, IA Act, incluso de temas y cuestiones ESG…).
82.- Matriz de riesgos de cada comunidad (estructurales, de seguridad, de cumplimiento) con recomendaciones.
83.- Asistente para preparar protocolos de protección de datos (videocámaras, listas de morosos, comunicaciones).
84.- Evaluación automatizada de contratos de servicios frente a normativa de consumo y seguridad.
85.- Sistema de alertas de riesgos críticos (instalaciones eléctricas antiguas, ascensores sin modernizar).
86.- Generación de informes anuales de cumplimiento para presentar a la junta.
87.- Asistente para cláusulas tipo en contratos con proveedores sobre protección de datos y SLA.
88.- Registro y control de encargados del tratamiento (softwares, proveedores tech) y sus medidas de seguridad.
89.- Plantillas de respuesta a requerimientos de AEPD o inspecciones municipales.
90.- Simulación de impactos económicos de sanciones o incumplimientos para justificar inversiones preventivas.

Nuevos productos y modelos de negocio basados en IA

91.- Planes "premium" de administración con acceso de los propietarios a un portal IA de consultas básicas.
92.- Cobro de fee adicional por informes trimestrales avanzados de datos y predicciones de la comunidad.
93.- Servicio de consultoría a otras administraciones de fincas sobre cómo implantar IA y automatización.
94.- Licenciamiento de chatbots o flujos IA desarrollados internamente a pequeños despachos de administración.
95.- Paquetes de "gestión proactiva de morosidad" con IA para reducir impagos estructuralmente.
96.- Servicio de optimización de contratos (energía, seguros, mantenimiento) con comisión de éxito por ahorro.
97.- Productos de formación online para presidentes y vecinos sobre gestión de comunidades apoyados en IA.
98.- Alianzas con legaltech y proptech para ofrecer soluciones combinadas (gestión + firma electrónica + CLM).
99.- Integración con ERPs y CRMs especializados para explotar datos cruzados de todo el parque de fincas.
100.- Desarrollo de un "gemelo digital" de las comunidades gestionadas para simular escenarios de inversión y mantenimiento a largo plazo. Y de definición y puesta en marcha de otras soluciones agénticas (mediante agentes IA ad hoc).

Por último, la inteligencia artificial, utilizada éticamente, puede contribuir a forjar una **mejora en la calidad del servicio del administrador**, y del propio ejercicio de la profesión y, por extensión, en el valor del colectivo, pues, sin lugar a duda, el uso la IA puede proporcionarnos una **capacidad ética aumentada**, un plus de calidad. Este artículo está dedicado a mis compañeros del equipo ganador del **Hackathon 2025 de Lefebvre**: **Lucía Loza, Gonzalo Alessandrelli, Mariela Fernández y Alisson Ojeda**.

La oferta vinculante confidencial en caso de impago de rentas

Aunque los juicios de desahucio arrendaticios se deberían haber excluido, se debe cumplir con el requisito de realizar un MASC. En el caso de la oferta vinculante, esta será válida cuando se realice con carácter previo a la interposición de la demanda y otorgue un plazo razonable para el pago de la totalidad de la renta adeudada, sin que se exija la condonación parcial de lo adeudado ni el fraccionamiento de pago. Es decir, cuando dé la oportunidad al moroso de abonar la renta y evitar que la reclamación llegue a los tribunales.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.
Abogado y profesor de la UOC

De conformidad con el nuevo redactado del art. 403.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), se erige desde el día 3 de abril de 2025, en un nuevo requisito de admisibilidad de la demanda justificar por la parte actoras que se ha acudido con carácter previo a un **Medio Adecuado de Solución de Controversias (MASC)**, debiendo constar en la demanda la descripción del proceso de negociación previo llevado a cabo, manifestando los documentos que justifiquen que se ha acudido a un medio de solución amistosa (art. 399.3, segundo párrafo, de la LEC), aportando el **documento que acredite haberse intentado la actividad negociadora previa** a la vía judicial, o en su caso, la imposibilidad del mismo, mediante declaración responsable de la parte de la imposibilidad de llevar a cabo la actividad negociadora previa a la vía judicial por desconocer el domicilio de la parte demandada o el medio por el que puede ser requerido (art. 264.4º LEC).



Se regulan las siguientes **modalidades de medios** adecuados de solución de conflictos: la mediación, conciliación, negociación, la oferta vinculante confidencial, la opinión de persona experta independente, y el proceso de derecho colaborativo; sin perjuicio de otros medios previstos en otras normas.

Si bien, a mi juicio, deberían haberse excluido del requisito de negociación previa de los MASC los **juicios de desahucio arrendaticios**, ya que se trata de incumplimientos contractuales esenciales que constituyen causa legal de resolución contractual, que son fácil y objetivamente constatables – el impago, el vencimiento del contrato -, no debiendo en estos casos obligarse a negociar a quien por ley tiene derecho a resolver el contrato y a obtener el recobro posesorio, más aún cuando dicho proceso negociador previo perjudica la agilidad y celeridad estos procesos judiciales de carácter sumario, lo cierto es que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5.2 de la LO 1/2025, **se debe cumplir dicho requisito de procedibilidad**, tal como vienen confirmando los tribunales (AAP de Málaga, Sec. 6ª, mº260/2025, de 6 de junio).

A la vista de que la cuestión controvertida en caso de **impago de renta** no reviste complejidad jurídica, lo recomendable es utilizar la modalidad de negociación más ágil, para poder recobrar la posesión de la finca cuanto antes, por lo que se recomienda hacer uso en estos casos de la modalidad consistente en la **Oferta Vinculante Confidencial** del art. 17 de la LO 1/2025, que es la más expeditiva ya que se agota en el plazo de los 30 días naturales para la aceptación o rechazo, y que se define en su apartado, 1 como cualquier persona que, con ánimo de dar solución a una controversia, formule una oferta vinculante confidencial a la otra parte, queda obligada a cumplir la obligación que asume, una vez que la parte a la que va dirigida la acepta expresamente. **Dicha aceptación tendrá carácter irrevocable**.

> “En cuanto al contenido de dicha oferta, si bien no puede consistir en un mero requerimiento de pago, ello no quiere decir que la propiedad necesariamente deba ofrecer una quita, bien sea del principal o de los intereses, o un fraccionamiento de la deuda para que sea válida la oferta. Es suficiente con ofrecer al deudor la posibilidad de cumplir su obligación sin necesidad de acudir a un proceso judicial”

En cuanto al contenido de dicha oferta, si bien no puede consistir en un mero requerimiento de pago, ello no quiere decir que la propiedad necesariamente deba **ofrecer una quita**, bien sea del principal o de los intereses, o un fraccionamiento de la deuda para que sea válida la ofer-

ta. Es suficiente con ofrecer al deudor la posibilidad de cumplir su obligación sin necesidad de acudir a un proceso judicial. No cabe condicionar la validez de la oferta a la realización de una rebaja, renuncia, o transacción por parte del ofertante. No puede obligarse al acreedor a renunciar, total o parcialmente, al crédito para que sea válida la oferta, so pretexto de que si no lo hay no cabe predicar la existencia de una verdadera y sincera voluntad de negociar, pues ello implicaría tanto como **imponer un sacrificio injustificado** para poder acceder a los tribunales, con quiebra del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, y en la práctica una expropiación de su posición jurídica sin indemnización alguna como requisito para el ejercicio del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial, lo cual es inadmisible. Así lo ha declarado de forma tajante el reciente e ilustrativo Auto nº48/2025, de 18 de julio, dictado por la Audiencia Provincial de Alicante, Sec. 8ª. En idéntico sentido, se ha pronunciado Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Ourense en el Acuerdo del pasado 4 de julio de Pleno Jurisdiccional de la para unificación de criterios.



De conformidad con lo anterior, entendemos que será perfectamente válida la oferta vinculante realizada con carácter previo a interponer una demanda de desahucio por impago de rentas consistente en **otorgar un plazo razonable para el pago de la totalidad de la renta adeudada** – sin condonación parcial ni fraccionamiento de pago -, de tal forma que se dé la oportunidad al moroso de abonar la renta y evitar judicializar dicha reclamación.

En cuanto a la razonabilidad del plazo a otorgar, no hay un criterio claro al respecto, pero entendemos que ello **dependerá del importe de la deuda a reclamar**, a más importe más plazo habría que otorgar, pero en todo caso, no recomendamos que se otorgue un plazo inferior a los tres meses, para evitar que se pueda entender que no existía una **voluntad real de negociar** por parte del arrendador.

"En cuanto a la razonabilidad del plazo a otorgar, no hay un criterio claro al respecto, pero entendemos que ello dependerá del importe de la deuda a reclamar, a más importe más plazo habría que otorgar, pero en todo caso, no recomendamos que se otorgue un plazo inferior a los tres meses"

En todo caso, conviene tener en cuenta que la insuficiencia del plazo otorgado para pagar voluntariamente no podrá afectar a la admisibilidad de la demanda de desahucio y de reclamación de rentas, ya que el contenido de la oferta vinculante **no puede ser objeto de control judicial** en el trámite de admisión a la demanda, por ser confidencial en este momento procesal. Sí que podría tener **incidencia en la condena en costas del proceso de desahucio**, planteando la condenada al pago de las costas en el incidente de reducción y exoneración de costas previsto en el art. 245bis de la LEC que el contenido de la oferta realizada por la actora no acredita una voluntad real de negociar

Requisitos de la entrega de llaves como resolución del contrato de arrendamiento

Todas las formas de resolución de los contratos exigen la entrega de posesión arrendaticia a la propiedad por parte del arrendatario y la entrega de las llaves del piso o local arrendado, que se puede concretar de diversas maneras. Dejar las llaves en el buzón o el mero abandono del inmueble no es lo correcto desde el punto de vista legal, siendo lo más recomendable que se redacte un acta de entrega para que quede constancia.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ.
Abogado y profesor en cursos de formación del CG-CAFE

La **resolución del contrato de arrendamiento** se produce por acuerdo entre ambas partes, por desistimiento del contrato por parte del arrendatario, por sentencia judicial (falta de pago, necesidad, etc) o por finalización del plazo pactado, sin renovación. Pero todas las formas de resolución de los contratos exigen la entrega de posesión arrendaticia a la propiedad, por parte del arrendatario, y la entrega de las llaves del piso o local arrendado. La **entrega de las llaves** es el mecanismo definitivo y definitorio de la **entrega de la posesión del piso o local arrendado** y, en consecuencia, de la definitiva resolución del contrato de alquiler. Es el mecanismo derivado de la obligación del arrendatario de devolver la finca, prevista en el artº 1561 del Código Civil. Pues bien, este hecho físico, el de la entrega de unas llaves, cuenta con unos **requisitos inexcusables** para que pueda generar esos efectos de resolución del contrato de alquiler, y liberación de la obligación de pago por parte del inquilino, y de la posibilidad de entrada en el piso o local por parte del propietario.

El primer requisito vendría a ser la **redacción de un documento** indicando la fecha, forma y lugar en que se realiza esta entrega de llaves, identificando el piso o local arrendado. Como dice la Jurisprudencia (SAP Barcelona, Secc 4ª de 8 de febrero de 2023 "la misma (entrega de llaves) se puede llevar de la más diversa forma si bien (y salvo aquellos casos en los que no se objeta la entrega por parte de la arrendadora) lo idóneo es **verificarla de una forma que quede constancia.** La usual es la entrega de llaves reflejada en un documento firmado por la parte arrendadora y arrendataria o que se haga con la intervención de los profesionales que asisten a las partes....."

Este documento deberá contener todos aquellos hechos que sean relevantes para los dos partes firmantes. Como hemos indicado, los comparecientes, la identificación del piso o local, la fecha de la entrega de llaves y el lugar. Pero también aquellos que sean relevantes para el futuro de esta relación: **si existe deuda arrendaticia o no**, si se renuncia a reclamar esa deuda o no, y si la **fianza** se compensa con esa deuda o no.
Pero en este artículo nos limitaremos a las consecuencias de la falta de documento de entrega de llaves, o a la entrega de llaves de forma distinta a la del documento descrito.

La entrega de llaves en el buzón

La entrega de llaves en el buzón del piso o local arrendado **no se ha considerado como mecanismo correcto** por parte de la jurisprudencia. En concreto en los Autos



de la referida Sección 4ª de la AP de Barcelona de 18 de septiembre de 2019 y de la AP de Barcelona, Secc 13ª de 29 de marzo de 2019; recogidos ambos en la Sentencia de esa Sección de fecha 21 de febrero de 2025 (Sent 173/2025).

La jurisprudencia entiende que no es el mecanismo correcto el de dejar las llaves en el buzón, si bien se debe atender a las circunstancias del caso concreto y a las comunicaciones anteriores entre las partes o relaciones entre estas. En esta sentencia referida, se explica que la entrega de llaves en el buzón se produjo a mediados de marzo del 2020 y que en ese momento estaban vigentes las medidas restrictivas de la pandemia COVID-19, y que por ese motivo se acepta como mecanismo válido.

Ahora bien, en estos casos, la jurisprudencia exige una **notificación de que el arrendatario utiliza este mecanismo** y la justificación del motivo por el cual no acude a un acto con el propietario. Por ejemplo, se acepta en la SAP de La Rioja, Secc 1ª de 15 de diciembre de 2017 y SAP de Girona, Secc 2ª de 25 de noviembre de 2016, en las que el arrendatario notifica que entrega las llaves en el buzón de la inmobiliaria al ser festivo y no tener las oficinas abiertas o fuera de su horario laboral. Esta jurisprudencia admite esta entrega de llaves, pero la califica como de **excepcional y justificada por la situación** descrita en las mismas, que se estudia caso por caso.

Inexistencia de entrega de llaves

Si no se produce esta entrega de llaves, a pesar del **abandono por parte del arrendatario**, no se produce la extinción del contrato y subsiste la obligación del pago de las rentas. Ciertamente ilustrativa de ello es la SAP Madrid, Sec. 9.ª, 130/2025, Sentencia de 24 de marzo de 2025, Recurso 479/2024.

Para esa Audiencia, es una obligación legal del arrendatario la devolución de la posesión del objeto arrendado, en este caso de la nave objeto del contrato de arrendamiento, devolución que debe efectuarse por cualquiera de los **medios de entrega admitidos en derecho**, debiendo entenderse que no se cumple con esa obligación por la mera manifestación del arrendatario de poner a disposición del arrendador la finca arrendada, siendo necesaria la entrega real y efectiva.
Puntualiza la resolución que, sobre esta cuestión, en base esta obligación legal, las propias partes pactaron en la **cláusula tercera del contrato de arrendamiento**, como requisito para que no se produjese la prórroga automática del contrato, no sólo la notificación fehaciente, esa antelación de seis meses, sino también la entrega de las llaves y de la posesión del local, posesión que debe entenderse real y jurídicamente válida.

Para la Sala, lo cierto es que la parte demandada y ahora apelante en ningún momento, con anterioridad al menos a la interposición de la demanda, llevó a cabo la entrega material del local, puesto que el mero hecho del abandono por parte del arrendatario, sin comunicarlo y sin ponerlo a disposición del arrendador, no implica que el arrendatario haya cumplido con la **obligación de entrega** que se deriva del artículo 1561 del Código Civil, dado que esa obligación de devolución de la finca debe

> "Si no se produce esta entrega de llaves, a pesar del abandono por parte del arrendatario, no se produce la extinción del contrato y subsiste la obligación del pago de las rentas"

ser sin condición de tipo alguno y menos a la devolución de la fianza, teniendo en cuenta que la parte apelante en todo momento está negando que procedía el abandono voluntario de local. Pero lo que es más importante a fin de resolver el recurso de apelación es que en ningún momento procedió a la entrega de la posesión material bien directamente al arrendador, bien en virtud cualquier vía judicial o extrajudicial, o incluso en el propio seno del proceso ya iniciado.

De todo lo expuesto se deduce para la Sala de Apelación que, como acertadamente se recoge la sentencia de instancia, no puede entenderse extinguido el contrato como pretende la parte arrendataria a 31 de diciembre de 2021, por no haber cumplido el arrendatario las obligaciones que había asumido en base la cláusula tercera del contrato, para que **no tuviese lugar la prórroga automática** del mismo, y por otro lado, como acertadamente se recoge en la sentencia de instancia, la parte demandada en ningún momento ha acreditado, que antes de la interposición de la demanda hubiera procedido a la entrega de las llaves y de la posesión del local, ni tampoco a su puesta a disposición de la parte arrendadora en forma legal alguna.

Así se resuelve, también, en la SAP Toledo, Sec. 1.ª, 138/2025, Sentencia de 14 de mayo de 2025, Recurso 481/2024. En esta resolución se estima la demanda de desahucio y la reclamación de rentas hasta la sentencia, y proclamando la AP que el hecho de **abandonar la vivienda arrendada** no puede equipararse la alegada extinción contractual y la entrega de la posesión de la vivienda; del mismo modo que no es concluyente a tales efectos la circunstancia de que la demandada haya aportado un contrato de arrendamiento de otra vivienda, que por sí mismo no permite tener por acreditado el hecho impeditivo o extintivo opuesto, el cual, por lo demás, no se compadece bien con la aportación del vídeo con el cual se pretendía probar los sedicentes **graves desperfectos** de la vivienda con posterioridad al escrito de oposición a la demanda.

Además, resuelve la AP, en cuanto a la **aplicación de la fianza a las responsabilidades incurridas**, que no se justifica debidamente en la sentencia su procedencia más allá de referirla a una suerte de compensación con la indemnización correspondiente al periodo de tiempo que media desde la afirmada resolución del contrato -septiembre de 2021- hasta la siguiente renovación -en junio de 2022-, cuando no se ha de tener por acreditada la **extinción del contrato** en aquella fecha y, en cualquier caso, no se razona suficientemente sobre la solicitada compensación.

Finalmente, la SAP La Rioja, Sec. 1.ª, 143/2025, Sentencia de 24 de abril de 2025, Recurso 281/2024, ante la falta de prueba de la fecha de entrega de llaves por el arrendatario, la fecha a tener en cuenta es la correspondiente al **recibo del burofax** que ponía a disposición de la arrendadora las llaves del local.

La resolución de contrato por sentencia o auto judicial.

Otra posibilidad de resolución es la entrega de llaves en el juzgado en el que se tramita el juicio de desahucio y resolución contractual, por cualquier motivo, ya sea por falta de pago, necesidad, incumplimiento contractual, etc. En este caso, la **fecha de resolución contractual** es la de la **entrega de llaves al juzgado**, si es efectiva, es decir, si va acompañada de la salida del arrendatario del piso o local.

Y este procedimiento judicial es el competente y necesario para los casos de **abandono del piso o local sin la entrega de llaves** formal. La propiedad no puede recuperar la posesión aunque tenga conocimiento del abandono del piso o local, si no se produce el acto formal de entrega de llaves

El arrendamiento de elementos comunes en la propiedad horizontal: quórum exigible

El arrendamiento de elementos comunes se viene perfilando como una vía utilizada por las comunidades de propietarios para la obtención de ingresos, permitiendo un aprovechamiento racional del patrimonio común y contribuyendo a aliviar la carga de los gastos ordinarios sin necesidad de recurrir a derramas. Su utilización exige, no obstante, un escrupuloso respeto a la normativa y régimen legal de mayorías y al destino jurídico del elemento afectado, preceptuado en la LPH y en el artículo 396 del Código Civil. Así mismo, necesita de un acuerdo de junta debidamente adoptado.

ANTONIO NAVARRO SELFA
Abogado y profesor de la UOC

Para situarnos jurídicamente debemos comenzar necesariamente por el artículo 17.3 de la **Ley de Propiedad Horizontal**, cuyo tenor literal dispone: «El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.»

En consecuencia, el **arrendamiento de un elemento común** no puede analizarse de forma abstracta, sino atendiendo a su concreta naturaleza, pues de ello depende que el negocio pueda mantenerse dentro de los límites propios del arrendamiento o que, por el contrario, se proyecte sobre ámbitos vedados por la indisponibilidad estructural del elemento.

Por tanto y desde esta previsión normativa, así como de la jurisprudencia que lo interpreta, se ha ido delimitando un criterio claro, que es el de que **no todos los elementos comunes pueden ser arrendados con el mismo quórum**, siendo determinante si el elemento tiene o no un uso específico asignado en el Título Constitutivo o en los Estatutos, en conexión con la configuración del destino del elemento conforme al artículo 396 del Código Civil.

Mayoría de tres quintas partes

Como indicábamos anteriormente, cuando el elemento común **no tiene asignado un uso específico**, su arrendamiento queda sometido al régimen de **mayoría cualificada** previsto en el artículo 17.3 LPH. Un supuesto especialmente habitual es el de la vivienda del portero cuando el servicio ha desaparecido y dicha vivienda, como elemento común, ha dejado de cumplir función específica alguna.

Sobre esta cuestión, la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** ha fijado doctrina en concordancia con el precepto legal antedicho. Así, la Sentencia de la Sala de lo Civil, de 24 de octubre de 2012, declara: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que el acuerdo de arrendamiento de la vivienda de portero, la cual



no estaba sometida a un uso específico en el Título, no entraña su desafectación y por tanto no precisa unanimidad».

Este criterio ha sido seguido por la **jurisprudencia menor** en supuestos similares. En particular, la Audiencia Provincial de Madrid, de 24 de febrero de 2022, afirma: «No constando en estatutos un uso específico de la acera que la comunidad aprueba arrendar al local para su uso como terraza, son válidos los acuerdos tomados al respecto por mayoría de 3/5 y no por unanimidad».

Ambas resoluciones redundan en una misma idea, que es la esencia del artículo 17.3 en cuanto a que el arrendamiento de un elemento común sin uso específico no altera su naturaleza jurídica ni implica modificación del Título Constitutivo, tratándose de una forma legítima de **aprovechamiento económico del bien común**.

Exigencia de unanimidad

Como hemos indicado previamente, la solución jurídica es distinta cuando el elemento común **sí tiene asignado un uso concreto** en el Título Constitutivo. En estos casos, el arrendamiento supone una alteración del destino del elemento y, por tanto, una modificación del Título, lo que exige unanimidad. Así lo declara de forma expresa la Audiencia Provincial de Madrid, de 19 de diciembre de 2007, al señalar: «Es necesaria la unanimidad para el arrendamiento de elemento común que tiene uso asignado en el Título Constitutivo».

Lo mismo ocurre cuando del arrendamiento se deduce una **alteración del elemento común**. Así lo manifiesta con meridiana claridad la STS 546/2011, de 18 de julio que declara nulo un acuerdo adoptado en una junta de propietarios de arrendamiento de la azotea para la instalación de una antena de telefonía móvil que supone una **modificación estructural del edificio** y que no fue aprobado por unanimidad, sino por la mayoría cualificada de tres quintos. "... El argumento en que la sentencia recurrida sustenta su decisión de estimar la demanda, se centra en que la colocación de las instalaciones descritas en el contrato suscrito entre la comunidad y la entidad Telefónica Móviles España, no resulta ser una simple cesión a cambio de un precio de un espacio comunitario, sino que conforme a su descripción constituye una modificación estructural".

En el mismo sentido, la **Audiencia Provincial de Las Palmas**, de 1 de diciembre de 2015, razona que "el acuerdo impugnado no se limitaba a acordar el arrendamiento de la cubierta no transitable, sino que suponía la autorización de obras que alteraban manifiestamente su configuración exterior y su destino, por lo que sería necesario la unanimidad en la adopción del acuerdo".

De estas resoluciones se extrae la inequívoca conclusión de que no es el arrendamiento en sí lo jurídicamente relevante, sino el hecho de que **el acuerdo prive a los propietarios del uso previsto** en el Título o transforme sustancialmente la función del elemento común arrendado

Acoso en la administración de fincas: entre la presión y la resiliencia

Ser administrador de fincas es más que coordinar reparaciones o tramitar cuotas: supone mediar entre intereses contrapuestos, gestionar conflictos vecinales, velar por la legalidad y mantener la convivencia. Ese rol intermedio, a menudo poco comprendido, coloca al profesional en el centro de tensiones constantes. Con el tiempo, la presión se puede traducir en estrés crónico, desgaste emocional e incluso en situaciones de acoso, tanto dentro del entorno laboral (mobbing) como desde las comunidades que gestiona (blocking).

JAIME SANTAMARÍA VEGA
Especialista en derecho, psicología, mediación y desarrollo de proyectos



Cada vez más administradores reconocen haber sentido h**ostilidad, desconfianza o ataques** personales por parte de vecinos, superiores o clientes. Frente a ese escenario, el debate sobre la **salud mental y la protección psicosocial** en la profesión se vuelve urgente.

En este ámbito pueden coexistir dos formas de acoso. **El acoso laboral o interno o *mobbing*** aparece cuando dentro de la empresa o del equipo existen conductas reiteradas de humillación, desprecio o aislamiento. El objetivo explícito o no suele ser **minar la autoestima, deteriorar la reputación profesional o forzar la salida del trabajador**. La ley española, a través del artículo 173 del Código Penal y la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, protege frente a estas conductas, que deben probarse como reiteradas, intencionadas y dañinas.

Por otro lado, el **acoso vecinal o *blocking*** se produce cuando un vecino o grupo de propietarios hostiga de forma persistente al administrador: reclamaciones abusivas, difamación en redes, amenazas veladas o presión constante. Aunque no existe aún una regulación específica, estas conductas pueden denunciarse como coacciones, injurias o atentados contra la integridad moral. En ambos casos, las consecuencias personales y profesionales pueden ser graves.

El acoso rara vez surge de la nada. Detrás suelen convivir factores individuales y organizativos:

- Personalidades **autoritarias** o con necesidad de control.
- Ambientes laborales **sin liderazgo ético**.
- Falta de **normas claras** en la comunidad o empresa.
- **Confusión de roles**: vecinos que tratan al administrador como un empleado propio o jefes que presionan más allá de lo razonable.

A menudo el agresor racionaliza su conducta: “Solo exijo transparencia”, “si no lo aguanta, no sirve para este trabajo”. Bajo ese **disfraz de exigencia** se esconde la **intención de humillar o desgastar**. El problema se agrava cuando **el entorno normaliza esas actitudes** y la víctima, temerosa de perder el contrato o el empleo, opta por el silencio.

El acoso activa de forma continua el sistema de estrés del organismo. La **exposición prolongada a la hosti-**

“El acoso laboral o interno o mobbing aparece cuando dentro de la empresa o del equipo existen conductas reiteradas de humillación, desprecio o aislamiento. El objetivo explícito o no suele ser minar la autoestima, deteriorar la reputación profesional o forzar la salida del trabajador”

> "El acoso vecinal o blocking se produce cuando un vecino o grupo de propietarios hostiga de forma persistente al administrador: reclamaciones abusivas, difamación en redes, amenazas veladas o presión constante. Aunque no existe aún una regulación específica, estas conductas pueden denunciarse como coacciones, injurias o atentados contra la integridad moral"

lidad mantiene elevados los niveles de cortisol, lo que afecta al sueño, al sistema inmunitario y a la concentración. Con el tiempo aparecen ansiedad, insomnio, fatiga, síntomas psicosomáticos y un profundo agotamiento emocional.

En el ámbito profesional, **el acoso deteriora el clima laboral**, y, en los despachos pequeños, puede paralizar la gestión. Muchos administradores describen una sensación de **hipervigilancia**, miedo a cometer errores y pérdida de motivación. Cuando el acoso proviene de una comunidad, el impacto se multiplica: la exposición pública, las críticas en redes o los rumores dañan la reputación y la confianza en uno mismo.

Una profesión vulnerable

La estructura de la administración de fincas combina factores de riesgo psicosocial poco visibles:

- **Rol mediador y de alta exposición.** El administrador se convierte en el receptor de la frustración colectiva.
- **Presión económica y plazos ajustados.** Morosidad, sanciones y urgencias legales multiplican el estrés.
- **Disponibilidad permanente.** Las expectativas de respuesta inmediata dificultan la desconexión.
- **Aislamiento profesional.** Muchos trabajan solos o con equipos reducidos, sin apoyo emocional ni asesoramiento interno.

• **Ambigüedad del vínculo laboral.** No son empleados de la comunidad, pero están sometidos a su juicio constante.

Por todo ello, el acoso —sea interno o vecinal— encuentra terreno fértil cuando faltan protocolos de prevención y espacios de contención.

Frente al acoso, la prevención y la respuesta temprana son esenciales. Las empresas de administración de fincas deberían contar con **protocolos claros de actuación**, formación en riesgos psicosociales y canales confidenciales de denuncia. Documentar los hechos (mensajes, correos, testigos) y buscar apoyo jurídico o psicológico es fundamental para romper el aislamiento.

En el ámbito vecinal, conviene **trasladar las incidencias por escrito** a la junta de propietarios, evitar confrontaciones públicas y, si es necesario, acudir a mediación o denuncia. El **autocuidado** también forma parte de la prevención: descanso adecuado, desconexión digital y límites en la disponibilidad. Sin salud mental, no hay eficacia profesional posible.

Resiliencia: aprender a sostenerse

La **resiliencia** es la capacidad de adaptarse y recuperarse ante la adversidad. En este contexto, no significa aguantar indefinidamente, sino **mantener la serenidad, aprender del conflicto y proteger la propia integridad**.

Un administrador resiliente reconoce cuándo una interacción deja de ser profesional, sabe poner límites y pedir ayuda sin sentirse débil. Cultivar esta competencia requiere autoconocimiento, apoyo emocional y práctica deliberada: técnicas de relajación, reflexión sobre la experiencia y búsqueda de equilibrio entre trabajo y vida personal.

Nadie debería enfrentarse el acoso solo. Los **colegios profesionales, asociaciones y redes de colegas** cum-

> “Las empresas de administración de fincas deberían contar con protocolos claros de actuación, formación en riesgos psicosociales y canales confidenciales de denuncia. Documentar los hechos (mensajes, correos, testigos) y buscar apoyo jurídico o psicológico es fundamental para romper el aislamiento”

plen un papel esencial: ofrecen asesoramiento, respaldo emocional y orientación jurídica. Compartir experiencias con otros administradores ayuda a dimensionar los problemas, a validar emociones y a prevenir errores derivados del aislamiento.

Estos grupos funcionan también como espacios de aprendizaje: promueven una cultura de respeto, liderazgo ético y cuidado colectivo. En un entorno donde el conflicto se vive con frecuencia, disponer de un grupo de apoyo es una forma concreta de resiliencia compartida.

Una fuente importante de desgaste es la **identificación emocional con los conflictos**. Muchos administradores sienten que deben “dar la cara” por todos los problemas de la comunidad, o que un ataque vecinal es un ataque personal. Aprender a diferenciar ambos planos es un acto de salud mental y de eficacia.

Mantener una **distancia empática** permite escuchar, responder con serenidad y no caer en la provocación. Establecer horarios, límites y canales de comunicación definidos ayuda a mantener la profesionalidad sin perder la humanidad. Como en toda relación de servicio, el respeto comienza por uno mismo.

Comunicación no violenta: la palabra como herramienta de prevención

La **comunicación no violenta (CNV)**, desarrollada por Marshall Rosenberg, ofrece un marco útil para prevenir la escalada de conflictos. Su principio básico es transformar la confrontación en diálogo, sustituyendo el juicio por la observación y la exigencia por la petición.

Aplicada al trabajo del administrador de fincas, la CNV implica:

1. **Describir** los hechos sin etiquetas ni valoraciones.
2. Reconocer y **expresar** las emociones que surgen.
3. **Identificar** las necesidades que están detrás del conflicto.
4. Formular **peticiones claras y realistas**, sin imponer.

Este enfoque favorece la empatía y desactiva la agresividad en las reuniones o comunicaciones con vecinos. Además, permite que el profesional mantenga el control emocional y conserve su autoridad desde la serenidad. La comunicación no violenta no solo previene el acoso: **redefine la manera de relacionarse en entornos donde la tensión es habitual.**

El acoso, sea laboral o vecinal, representa una **amenaza real** para los administradores de fincas. Daña la salud, deteriora la motivación y puede poner en riesgo la continuidad profesional. Pero también puede ser un punto de inflexión: una oportunidad para fortalecer la resiliencia, construir redes de apoyo y transformar la forma de comunicarse.

La prevención no depende solo de leyes o protocolos, sino de una **cultura profesional que priorice el bienestar emocional, el respeto y la colaboración.**

Cuidar de uno mismo, pedir ayuda a tiempo y comunicarse con empatía no son signos de debilidad, sino de madurez profesional. En una profesión donde mediar es el día a día, **aprender a mediar también con uno mismo** es, quizá, la más importante de las competencia

ALBACETE Y CUENCA

Gran velada en la cena de Hermandad del COAFAC



El **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca (COAFAC)** se visitó de gala el pasado 19 de diciembre para celebrar su ya tradicional **cena de Hermandad con motivo de la Navidad.** Los profesionales acudieron a esta cita y disfrutaron de un encuentro en el que primó la camaradería y el networking. Desde el colegio territorial se agradeció la participación de los colaboradores para celebrar el sorteo de regalos de Navidad.

ALICANTE

Charla formativa sobre los quorum en las juntas de propietarios

El pasado 19 de noviembre, el **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA)** celebró una charla formativa con un



ponente de lujo, don Vicente Magro, magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo. El título de la charla fue "Análisis de los quorum aplicables a cada tipo de acuerdo en las juntas de propietarios en las comunidades", una cuestión siempre controvertida en la que, en muchas ocasiones, resulta difícil aplicar un criterio claramente objetivo. El tema tuvo mucho impacto y despertó el interés de los colegiados. Prueba de ello fueron los **más de 80 asistentes**, entre presenciales y vía streaming, que acudieron a este evento que acogió la sede colegial alicantina.

ALMERÍA

Éxito de las Jornadas técnicas del CAF de Almería



El pasado 20 de noviembre el Circulo Mercantil de Almería fue testigo de las primeras **Jornadas técnicas de Servicios Profesionales especializados en Comunidades de Propietarios**, a las que asistieron administradores de fincas de toda la provincia. A la inauguración asistieron la presidenta del **Colegio de Administradores de Fincas de Almería**, Rosario Oyonarte Cuadra, y el gerente de Dimoba Corporación, Juan José Díaz Balaguer. Allí se habló de las últimas novedades en control de accesos, servicios de vigilancia física y dinámica, servicios de videovigilancia remota, tratamiento de aguas, control de plagas y legionela, domótica para control de iluminación, etc. Durante el encuentro, se dio a conocer el **acuerdo de colaboración** entre ambas entidades para ofrecer a los colegiados y a sus clientes sus servicios en condiciones especiales. La sesión formativa concluyó con una copa de vino español.

ANDALUCÍA

Sevilla acogerá las XXXIII Jornadas Andaluzas

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas celebrará los próximos días 20 y 21 de febrero de 2025 las **XXXIII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas Colegiados**, una cita ya consolidada como referente para el sector y que reunirá en el Hotel Meliá Sevilla a profesionales de toda la comunidad autónoma.

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



El programa abordará la evolución normativa, la transformación digital, las nuevas demandas sociales y la creciente complejidad en la gestión de comunidades. También se hará entrega de los **I Premios Andalucía a la Excelencia de la Profesión** en el Casino de la Exposición de Sevilla, con tres categorías: al Emprendimiento y Formación, a la Innovación, Investigación y Transformación Digital y a la Proyección Social.

ARAGÓN

Convenio para la conservación de edificios en Zaragoza



El **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Aragón** y el **Ayuntamiento de Zaragoza** ha suscrito un convenio para la sensibilización y el fomento de la conservación de las edificaciones mediante la **inspección técnica de edificios (ITE)** en la ciudad. Con una duración de un año y un presupuesto de 10.000 euros, se establece un marco de colaboración en el desarrollo de actividades de divulgación, concienciación y estudio sobre el alcance de la ITE que, por ley, es una obligación y responsabilidad única y exclusiva de los propietarios, que deben realizarla cada 50 años y después con una cadencia de 10 años.

El consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, Víctor Serrano, estudiará la mejora de la regulación local, con énfasis en edificaciones históricas y contemporáneas. Por su parte, el presidente del colegio, **Germán Pardiñas**, explicó que este acuerdo ayudará a "difundir artículos, guías y estudios sobre los beneficios que comporta la realización de inspecciones regulares, como fórmula para prevenir mayores problemas" y también se incentivará el uso de herramientas tecnológicas y se plantearán posibles mejoras de la actual Ordenanza Municipal.

BALEARES

Más de 50 ciudadanos acuden a la jornada de puertas abiertas



El **Colegio de Administradores de Fincas de las Islas Baleares (CAFBAL)** celebró a finales de diciembre otra jornada de puertas abiertas en su sede de Palma, en la que se atendió a más de 50 personas interesadas en resolver dudas relacionadas con alquileres, comunidades de propietarios, convivencia vecinal y la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

La iniciativa, que el Colegio organiza dos veces al año, se ha consolidado como un espacio de asesoramiento directo y personalizado. En esta ocasión, el programa **'Lloguer Segur',** impulsado por el Govern balear, concentró una parte importante del interés de los asistentes, especialmente entre propietarios de viviendas vacías que valoran incorporarlas al mercado del alquiler con mayores garantías. Los administradores de fincas colegiados ofrecieron información detallada sobre las condiciones del programa, los requisitos y las ventajas que aporta en términos de seguridad, estabilidad y protección para propietarios e inquilinos.

BARCELONA I LLEIDA

Proyecto de modificación de los Estatutos del CAFBL

El **Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL)** ha trabajado intensamente para dotar a la corporación de unos **nuevos Estatutos**



que rijan su actividad y que acompañe a los profesionales en su actividad, marcada por funciones más diversas y vinculadas a la sostenibilidad, accesibilidad universal y eficiencia energética.

Los **principios que integran los Estatutos del CAFBL** incluyen considerar la profesión esencial y de interés general; profundizar en la transparencia en el funcionamiento de la corporación; fomentar la participación en los procesos electorales; defender los principios de igualdad y no discriminación; profesionalizar la imagen del administrador de fincas, dando cabida a diferentes modos de ejercicio de la profesión, mediante el reconocimiento de las sociedades mercantiles en todas sus formas. Este proyecto de modificación fue **aprobado por unanimidad** en Junta General Extraordinaria del 25 de noviembre y se encuentra en la **última fase** de ratificación del Departamento de Justicia de la Generalitat de Cataluña.

GALICIA

El 6 de febrero se celebran las IV Jornadas Gallegas



El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia (COAFGA) celebrará el próximo 6 de febrero las **IV Jornadas Gallegas en la ciudad de Vigo**. Bajo el lema "La administración de fincas, el puente entre la norma y la vida", se trata de una cita de referencia para los profesionales del sector y para los agentes implicados en la gestión de comunidades de propietarios.

El programa girará en torno a tres ejes: la **mesa de vivienda** abordará la presión del alquiler, la rehabilitación, la eficiencia energética, el envejecimiento del parque de edificios y las nuevas normativas; un espacio dedicado al análisis jurídico, social y preventivo del ***blocking*** **o acoso vecinal**; y un bloque de **conciliación**, para tratar las medidas de modernización del funcionamiento comunitario que se impulsan desde el colegio territorial, con el foco puesto en la celebración de juntas. Las inscripciones están abiertas en la web del COAFGA.

GIRONA

Colaboración con el servicio de Vivienda de la Diputación de Girona



En colaboración con el **Colegio de Administradoras y Administradores de Fincas de Girona (CAFGi)**, el servicio de Vivienda de la **Diputación de Girona** ha llevado a cabo diversas formaciones dirigidas a los entes locales y asesoramiento para la gestión de las comunidades de viviendas. En este marco, se ha celebrado la **Jornada sobre el Mantenimiento de los Edificios de Vivienda y la Planificación Estratégica de la Rehabilitación 2025** en la Casa de Cultura de la Diputación de Girona.

A lo largo de 2025, se han desarrollado **actividades formativas, técnicas**, sesiones de mediación y asesoramiento jurídico para ayudar a los ayuntamientos a gestionar mejor las comunidades de viviendas. Actualmente, se trabaja en una guía para facilitar la labor diaria de mantenimiento de las comunidades de propietarios. La Diputación ha contado con el CAFGi para ofrecer un servicio más amplio, que dé respuesta a problemáticas más com-

plejas y cronificadas y se ha destacado el papel de los administradores de fincas como **impulsores del mantenimiento preventivo**, la planificación y la sensibilización.

GRANADA

Presentación de la nueva Junta de Gobierno



El **Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada** celebró el pasado 2 de diciembre de 2025 el acto de toma de posesión de su nueva Junta de Gobierno, que dirigirá la institución durante los próximos cuatro años. **Rafael Martín-Ambel Gómez** renueva su mandato como presidente, tras contar nuevamente con la confianza de los colegiados. Le acompañan Francisco José Sánchez Rodríguez (vicepresidente primero); Diego Ruiz Linares (vicepresidente segundo); y María del Mar Contreras Rodríguez (vicepresidenta tercera). La Secretaría será desempeñada por Juan Luis del Moral Cambil, mientras que la Tesorería queda a cargo de José Sáez Maldonado. Como contadora-censora toma posesión Rosa María Cantón Martín. Completan la Junta los vocales Antonio Hormigo Cobos, Mariana Carabaño Moral, Carmen Aguirre Dionisio, Marcial Quesada López y Sandra Soto García.

La nueva Junta afronta este periodo con una clara apuesta por la formación continua, la modernización colegial, la **defensa del ejercicio profesional** y el fortalecimiento de las relaciones institucionales. Además, desde el colegio destacan la celebración de su tradicional comida anual de colegiados el pasado 28 de noviembre en un ambiente distendido que ayudó a reforzar vínculos.

HUELVA

Más capacitación profesional con dos acciones formativas



El **Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva** sigue reforzando su compromiso con la formación continua mediante la celebración de dos sesiones de capacitación. La primera, la impartió David Toscano Limón, secretario del colegio, se centró en el **contrato de prestación de servicios** entre el administrador de fincas y la comunidad de propietarios, su formalización, los servicios que debe incluir, la retribución, los casos de resolución anticipada y las responsabilidades frente a posibles incumplimientos. Los asistentes contribuyeron con dudas y aportaciones que enriquecieron el debate.

Otra formación online corrió a cargo de los especialistas de Charge Guru sobre el **vehículo eléctrico** y la infraestructura de recarga. Se detallaron las soluciones técnicas para garajes comunitarios con casos reales de implantación, incluyendo la casuística de aparcamientos sin viviendas en superficie.

LAS PALMAS

Nueva oferta formativa y proyectos compartidos para 2026

El **Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas** ha iniciado el año reforzando su apuesta por la formación continua y la innovación. El 16 y 19 de enero se celebró el Taller online **"ChatGPT aplicado a los despachos de administración de fincas"**, impartido por Pablo E. Ruiz Tamayo, que puso el acento en el uso de la inteligencia artificial para optimizar la gestión diaria, la atención a los clientes y aumentar la eficiencia.

Además, el 23 de enero se celebró la presentación de la plataforma digital del CGCAFE, **CAFportal**, a cargo de Pablo Rondón, seguida de un brindis de inicio de año en el que

la presidenta, Elena Azparren, destacó la importancia de la participación de los colegiados para impulsar nuevos proyectos y consolidar una oferta formativa adaptada a las necesidades de la profesión.

MADRID

El CAFMadrid impulsa la prevención de incendios para salvar vidas



Un total de 85 personas fallecieron en incendios domésticos entre noviembre de 2024 y febrero de 2025, siendo diciembre el peor mes desde 2014. Ante este escenario, el **Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)** reunió a expertos del ámbito de la extinción, la prevención y la gestión de comunidades para analizar los principales riesgos y concienciar a la ciudadanía.

Los Bomberos del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid señalaron las **instalaciones eléctricas** antiguas y mal mantenidas como principal causa de incendios con víctimas mortales, así como estufas y focos de calor como la cocina. Una medida fundamental consiste en **cerrar la puerta de la estancia afectada** para confinar el incendio y el humo, que causa el 99 % de los fallecimientos, e instalar detectores de humo. En la jornada también participaron Antonio Tortosa, vicepresidente de Tecnifuego, e Isabel Ocaña, vicepresidenta del CAFMadrid, que puso el acento en los riesgos emergentes, como la proliferación de **vehículos y patinetes eléctricos**. Un correcto mantenimiento, tener al día la documentación técnica y contar con planes de evacuación son claves para salvar vidas.

MÁLAGA

Los cursos del CAF Málaga ya tienen fecha para 2026



El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (CAF Málaga)** ha definido ya su calendario formativo para 2026, un programa amplio y consolidado que vuelve a situar la formación continua como uno de los ejes estratégicos de la institución. El calendario arrancó el 27 de enero con la jornada **Mediación para Administradores de Fincas**, a cargo de Jesús Terradillos, seguida el 6 de febrero por la sesión dedicada a los **MASC y Administradores de Fincas**, impartida por Rafael Antiñolo. Dos semanas después, los días 20 y 21 de febrero, se celebrarán en Sevilla las XXIII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas. Por ello, **Innovacaf 2026** traslada su fecha al 17 de abril, con el objetivo de facilitar así la participación de los colegiados en ambos encuentros.

El programa continuará el 6 de marzo con una formación en Urbanismo básico y relaciones con el ayuntamiento, y a partir del 26 y 27 de marzo dará comienzo el **Curso Oficial Habilitado y Curso de Iniciación para Administradores de Fincas**, que se desarrollará entre finales de marzo y los meses de abril y mayo, en horario de tarde. El 15 de mayo tendrán lugar las Jornadas Jurídicas Antonio José Bravo Antolín, mientras que el 6 y 7 de noviembre se celebrará el **'XXXV Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Curso Francisco Liñán'**. Las fechas podrían modificarse en caso de incompatibilidad.

VALENCIA

Numerosos reconocimientos por la labor durante la DANA

Durante los recientes encuentros profesionales celebrados en el Co-



legio de Administradores de Fincas de Baleares (CAF Baleares) y el Colegio de Barcelona-Lleida (CAFBL), el **Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón (CAFVC)** ha recibido varios reconocimientos por su destacada labor durante la **DANA** que afectó a la provincia de Valencia. Los homenajes subrayaron la rápida actuación, coordinación y compromiso social, así como la movilización de sus colegiados para atender a las comunidades de propietarios afectadas y el apoyo técnico y jurídico ofrecido.

El vicepresidente del CAF Valencia y Castellón fue el encargado de recoger el reconocimiento durante el evento en Baleares, mientras que el presidente del Colegio hizo lo propio en Barcelona-Lleida. “Este reconocimiento pertenece a cada administrador y administradora colegiados que, en plena emergencia, demostró que nuestra profesión no solo gestiona comunidades, sino que cuidamos de ellas”, destacó **Sebastián Cucala.**



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