Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 215
1er Trimestre 2026

ADMINISTRADORES DE FINCAS

XVII JORNADA DE FORMACIÓN "MANUEL ROBERTO"

ENTREVISTA A ALFREDO SANZ, PRESIDENTE DEL CGATE: "EL ADMINISTRADOR, POR SU FUNCIÓN DE CONTROL Y TRANSPARENCIA ANTE LA COMUNIDAD, RESULTA FUNDAMENTAL PARA EXIGIR GARANTÍAS Y ASEGURAR QUE EL PROCESO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO SEA ORDENADO"

ESPECIAL: CÓMO OPTIMIZAR LOS DESPACHOS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



Administrador Fincas Colegiado

Administradora Fincas Colegiada

Orona

Cuidamos todo el ciclo de vida del ascensor para garantizar una movilidad inteligente, humana y accesible.

orona.es



Más que un servicio somos tu compañero de viaje





Pablo Abascal González
— Presidente

La evolución del Administrador de Fincas: hacia el modelo 360

La administración de fincas atraviesa una transformación decisiva que nos obliga a replantear nuestro papel como profesionales. Durante años, la función del administrador ha estado centrada en la gestión contable y la resolución de incidencias. Hoy, ese enfoque resulta insuficiente ante un entorno residencial cada vez más complejo y exigente.

Nos encontramos ante un verdadero cambio de paradigma. La creciente normativa en materia de eficiencia energética, accesibilidad o seguridad ha convertido a las comunidades de propietarios en auténticas organizaciones que gestionan activos de gran valor económico y, en consecuencia, requieren una gestión especializada. En este contexto, **el administrador de fincas debe asumir un rol mucho más amplio**: el de gestor integral o "Administrador de Fincas 360".

El Administrador 360 **integra las dimensiones técnica, económica y jurídica del edificio**. No solo gestiona, sino que planifica, coordina y asesora, contribuyendo a la toma de decisiones que afectan al valor más importante que tiene una persona, su patrimonio inmobiliario. Se convierte así en un consultor de confianza para las comunidades, capaz de anticiparse a los retos y aportar las mejores soluciones.

Para avanzar hacia este modelo, es fundamental establecer una **hoja de ruta clara**. En el corto plazo, los despachos deben analizar su estructura interna, optimizar la rentabilidad de su cartera y mejorar sus procesos. En el medio plazo, el foco se sitúa en la sostenibilidad y en la generación de valor añadido, especialmente a través de la rehabilitación y la transición energética. Y, a largo plazo, **el objetivo es consolidar el prestigio de la profesión** y garantizar un relevo generacional.

En este proceso, iniciativas como **CAF Transforma 360** marcan el camino. Sus pilares son claros. En primer lugar, una **digitalización inteligente**, que no se limite a incorporar herramientas, sino que permita sistematizar procesos e integrar soluciones de inteligencia artificial orientadas a reducir tareas repetitivas, mejorar la eficiencia y reforzar la transparencia en la gestión.

En segundo lugar, la **colegiación como sello diferencial**. Frente a la proliferación de modelos "low cost" y al intrusismo, el administrador colegiado ofrece garantías: formación continua, cumplimiento de un código deontológico y cobertura de responsabilidad. Estos elementos no solo protegen al profesional, sino también a los ciudadanos.


Pablo Abascal

Finalmente, el **compromiso con la calidad**. Esta transformación no es únicamente tecnológica ni organizativa; es, sobre todo, una declaración de principios. Supone asumir que nuestra labor debe responder a las nuevas formas de convivencia, a la diversidad creciente de perfiles en las comunidades y a una sociedad que demanda cada vez mayor profesionalidad, cercanía y eficacia.

El Administrador de Fincas 360 no es una figura del futuro, sino una necesidad del presente. Adaptarnos a este modelo **no es una opción, sino una exigencia profesional** para seguir siendo relevantes y reconocidos●

SUMARIO

Un certificado de garantía técnica

El certificado de garantía técnica de la vivienda se plantea como una herramienta clave para aportar transparencia sobre el estado real de los edificios. Este documento permitiría conocer con mayor claridad las condiciones de conservación, seguridad y eficiencia energética de un inmueble. Además, serviría como complemento a instrumentos como la ITE o el IEE, facilitando una visión más completa y accesible para propietarios y compradores.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 14

ENTREVISTA 24

PROPIEDAD HORIZONTAL 32

ESPECIAL 39

ARRENDAMIENTOS URBANOS 46

FISCAL 54

NOTICIAS COLEGIALES 60

¡Síguenos en las Redes Sociales!

www.facebook.com/consejogeneralcolegiosadministradoresfincas/

@CGCAFE_AAFF

Https://www.instagram.com/cgcafeafc/

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, Domingo Sánchez Carrillo 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

XVII Jornada de Formación “Manuel Roberto”: conocimiento, tecnología y liderazgo para impulsar el futuro de la Administración de Fincas

La transformación del sector inmobiliario, con una cada vez más creciente complejidad normativa y tecnológica, conlleva una formación continua. Bajo esta premisa, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) celebró el pasado 13 de marzo la XVII edición de la Jornada de Formación “Manuel Roberto”, un encuentro que ya se ha convertido en una de las citas clave para los miembros de las Juntas de Gobierno de los colegios territoriales.



El hotel Nuevo Boston, en Madrid, acogió la XVII Jornada "Manuel Roberto", que reunió a **más de 200 representantes** de los colegios de administradores de fincas de toda España para compartir conocimientos, experiencias y reflexiones en torno a la profesión.

Patrocinada por **Sabadell Professional** y **Conversia**, además de por **Brokalia, Ferrer & Ojeda** y **José Silva Correduría de Seguros**, la cita puso de manifiesto el compromiso del sector con la excelencia profesional, la innovación y la mejora continua.

Una profesión con un peso social creciente

La inauguración corrió a cargo del presidente del CGCAFE, **Pablo Abascal**, quien subrayó el papel esencial que desempeñan los administradores de fincas. "Tenemos un peso importante en la sociedad", destacó, poniendo en valor una profesión que gestiona el día a día de más de un millón comunidades de propietarios, en las que residen el 80% de la población.

La labor del administrador de fincas se ha vuelto cada vez más estratégica en un entorno marcado por la digitalización, la sostenibilidad y la complejidad jurídica. Y la Jornada "Manuel Roberto" responde precisamente a esa **necesidad de adaptación y renovación constantes**, ofreciendo a los asistentes herramientas y conocimientos para avanzar en la transformación de sus correspondientes colegios.

Uno de los grandes bloques de la jornada tuvo como eje **la transformación digital del sector**, una realidad ya ineludible para los despachos profesionales y los colegios.

Durante la primera ponencia**, Pablo Rondón**, Manager Director de CAFportal, presentó las últimas novedades de esta plataforma, considerada una herramienta pionera en el ámbito de la Administración de Fincas.

CAFportal continúa evolucionando con nuevos módulos diseñados para optimizar el trabajo diario de los profesionales. Entre ellos, destaca **CAFix**, una solución basada en inteligencia artificial especializada en propiedad horizontal y arrendamientos urbanos, que permite acceder a sentencias del Cendoj en tiempo real y, en consecuencia, poder contar con el mejor contenido jurídico.

Rondón también explicó el funcionamiento del módulo de **Centralita Virtual**, que permite crear y gestionar agentes digitales adaptados a las necesidades específicas de cada despacho. Se trata de un ejemplo claro de cómo la tecnología puede ayudar a automatizar procesos, mejorar la atención al cliente y liberar tiempo para tareas de mayor valor añadido.



En esta misma línea, **Gabriel García**, Managing Director de Namirial, abordó los avances en servicios digitales y su impacto en la profesión. Tras la integración de Signaturit en Namirial, los administradores de fincas cuentan ahora con una plataforma más completa, con mayor seguridad jurídica y una oferta más amplia de soluciones.

Entre las novedades presentadas destacan **AF SignBook**, una plataforma de firma electrónica específicamente diseñada para el colectivo; las **comunicaciones certificadas** como solución integral 360; y **Namirial Wallet**, una herramienta que apunta hacia el futuro de la identidad digital europea.

Seguros y ciberseguridad: nuevos riesgos, nuevas respuestas

Otro de los momentos clave de la jornada fue la presentación del **noveno Barómetro de Seguros**, a cargo de **Carlota Perea**, directora F&O Network de Ferrer & Ojeda, y **Diego Silva**, director técnico de José Silva Correduría de Seguros.

El informe, en esta ocasión, ha puesto el foco en dos de los principales riesgos emergentes para el sector: la **suplantación de identidad** y la **ciberdelincuencia**. En un entorno cada vez más digitalizado, los despachos de administradores de fincas se enfrentan a nuevas amenazas que requieren soluciones específicas y una mayor concienciación.

Y es que, como aseguraron los expertos, la gestión de comunidades implica el manejo de datos sensibles, movimientos económicos y comunicaciones constantes con propietarios y proveedores, lo que convierte a estos profesionales en potenciales objetivos de ataques informáticos. De ahí la importancia de contar con herramientas adecuadas y con coberturas aseguradoras adaptadas a esta nueva realidad.

El barómetro no solo aporta datos, sino que también sirve como guía para anticipar tendencias y reforzar la protección del sector frente a riesgos cada vez más sofisticados.

Habilidades sociales y liderazgo: el valor de lo intangible

También la jornada dedicó un espacio relevante al **desarrollo de habilidades personales y directivas**, cada vez más demandadas en el ejercicio profesional.

José María Gimeno, asesor de Protocolo del Gobierno de Aragón, ofreció una ponencia centrada en la importancia del arte del protocolo.



José M. Gimeno

"Lo más importante del protocolo es comunicar", afirmó, destacando su papel en la mejora de las relaciones profesionales y en la proyección de una imagen adecuada.

Por su parte, **Eva Collado**, consultora estratégica de capital humano, abordó la **gestión del cambio**, la **inteligencia emocional** y la **empatía** bajo el título "Transformando equipos, construyendo futuro". Su intervención puso el acento en la dimensión humana de las organizaciones, recordando que el éxito profesional no depende únicamente de la tecnología o el conocimiento técnico, sino también de la capacidad

de gestionar personas y adaptarse a entornos cambiantes.

Mirando al futuro: formación continua

La XVII Jornada de Formación “Manuel Roberto” ha vuelto a demostrar que la formación es una herramienta clave para afrontar los retos del presente y del futuro.

La digitalización, la aparición de nuevos riesgos, la evolución normativa y la creciente exigencia de los ciudadanos hacen que los administradores de fincas desempeñen un papel cada vez más relevante en la sociedad.

La combinación de conocimiento técnico, innovación tecnológica y desarrollo de habilidades personales se presenta como la fórmula para seguir avanzando hacia una profesión más preparada y conectada con la sociedad.



Eva Collado

Esta formación anual se ha convertido, asimismo, en punto de encuentro para reforzar la identidad del colectivo y poder afrontar los desafíos del futuro en un sector cambiante y multidisciplinar.

Desde el CGCAFE se ha querido destacar también el trabajo del Gabinete de Estudios, dirigido por **Irene Gil**, así como la labor de los moderadores que dinamizaron las distintas ponencias**: Fabián C. Huguet**, **Carlos Domínguez**, **Margarita Rigo** y **Sergio García.**

El papel de los patrocinadores y su compromiso con el sector

La celebración de la jornada ha sido posible gracias al apoyo de diversas entidades comprometidas con el desarrollo del sector.

Sabadell Professional, uno de los patrocinadores principales, ha reafirmado su apuesta por los administradores de fincas a través de la intervención de **Charo Fernández**, directora de Segmentos, e **Ignacio Lerroux**, director comercial, quienes recordaron los servicios exclusivos que tienen los profesionales colegiados y las comunidades de propietarios que administran.

Por su parte, **Conversia**, especializada en cumplimiento normativo, ha presentado sus servicios dirigidos al colectivo, destacando su colaboración con 3.500 administradores colegiados, 130.000 comunidades de propietarios y 30 colegios. Así lo comentaron sus representantes **Alfonso Buhigas** y **Agustín Sánchez**.

También han participado **Brokalia**, **Ferrer & Ojeda** y **José Silva Correduría de Seguros**, entidades que aportan soluciones clave en ámbitos como la mediación de seguros y la gestión de riesgos.

El respaldo de estos patrocinadores pone de relieve la importancia de la actividad de Administración de Fincas y su creciente profesionalización.

Trabajo colaborativo: construir soluciones desde la experiencia

Uno de los elementos diferenciales de la XVII Jornada “Manuel Roberto” con respecto a las anteriores ediciones ha sido su apuesta por la participación activa de los asistentes.



En 2026, la jornada se ha completado con **dinámicas de trabajo en grupo**, organizadas en mesas integradas por presidentes, secretarios, tesoreros, responsables de formación, asesores jurídicos, secretarios técnicos y gerentes de los distintos colegios.

Estas mesas han permitido compartir experiencias, identificar problemáticas comunes y plantear soluciones desde una perspectiva global. Un completo ejercicio de inteligencia colaborativa que refuerza la cohesión del colectivo y facilita la transferencia de conocimiento entre las distintas regiones, con sus también diferentes casuísticas.

Entre las **principales conclusiones** de estas mesas de trabajo, destacan, según **Irene Gil**, asuntos de especial relevancia para la evolución de la profesión, como son la renovación de los estatutos colegiales, los protocolos de Secretaría, la captación de nuevos colegiados, la formación continua y las diferentes legislaciones que afectan a la actividad y al funcionamiento de las comunidades de propietarios, entre otros.



Reunión con el Consejo General de Graduados Sociales de España

El pasado mes de febrero, el presidente del Consejo General de Graduados Sociales de España, **Joaquín Merchán**, recibió la visita institucional del presidente del Consejo General de Administradores de Fincas (CGCAFE), **Pablo Abascal**, acompañado por **Carlos Domínguez**, secretario general de esta corporación.

Durante el encuentro, ambas representaciones intercambiaron impresiones y experiencias sobre las distintas actuaciones colegiales que desarrollan sus respectivas organizaciones, así como sobre aspectos relacionados con la organización interna y la comunicación institucional propias de las corporaciones de derecho público.

Intereses en común

La reunión sirvió como un **espacio de diálogo y reflexión** para compartir sinergias, buenas prácticas y opiniones, con el objetivo de reforzar la colaboración y el conocimiento mutuo entre ambas entidades profesionales.

Para el CGCAFE, este encuentro ha sido el preludio de una fructífera colaboración entre ambas corporaciones profesionales, con muchos intereses en común.

Entre otros puntos, comparten el asesoramiento a terceros (empresas, comunidades de propietarios, trabajadores), la gestión de cuestiones administrativas y legales, o su interés por la formación continua y la adaptación a nuevas herramientas digitales para mejorar la comunicación y la eficiencia de sus servicios, buscando siempre soluciones eficientes y seguras.



Fabián Huguet, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona:

“La profesión se fortalece cuando se construye de forma colectiva”

El Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona acogerá en mayo el Congreso Nacional después de su primera organización hace ya tres décadas. Algo que, para su presidente, Fabián Huguet, “supone un reconocimiento al trabajo, aunque también implica una gran responsabilidad”. “El Congreso es uno de los principales espacios de reflexión y encuentro de nuestra profesión, y por ello queremos que esta edición esté a la altura de las expectativas de los profesionales que llegarán desde todos los puntos de España”, ahonda en esta entrevista.

El lema del Congreso “**El futuro es nuestro**” apela tanto a la capacidad de decidir como al compromiso colectivo.

¿Qué decisiones considera hoy prioritarias para fortalecer una profesión multidisciplinar como pocas en los próximos años?

El lema refleja muy bien el momento que vive nuestra profesión. El futuro del administrador de fincas depende en gran medida de nuestra capacidad para anticiparnos a los cambios y asumir de forma colectiva los retos que están transformando la gestión de las comunidades de propietarios.



Entre las decisiones prioritarias destaca, en primer lugar, reforzar la formación continua y la especialización. Hoy el administrador de fincas debe manejar cuestiones jurídicas, técnicas, económicas, energéticas y sociales. La actualización permanente del conocimiento es imprescindible para ofrecer un servicio de calidad.

También es fundamental avanzar en la profesionalización y en el reconocimiento social del administrador de fincas colegiado como una figura clave en la gestión del patrimonio inmobiliario. En un contexto de creciente complejidad normativa, los ciudadanos necesitan profesionales cualificados que aporten seguridad, rigor y confianza.

Por último, debemos seguir apostando por la innovación, la digitalización y la incorporación de nuevas herramientas que mejoren la gestión, siempre sin perder la esencia de nuestra profesión, que es el trato directo con las personas y la capacidad de gestionar la convivencia en las comunidades.

Después de 30 años sin celebrarse el Congreso en Tarragona, ¿cómo cree que ha evolucionado la profesión y qué novedades recogerá esta nueva cita?

En las últimas tres décadas la profesión ha experimentado una transformación muy significativa. Hemos pasado de un modelo de gestión más centrado en tareas administrativas a un perfil profesional mucho más técnico, especializado y estratégico.

Hoy el administrador de fincas gestiona comunidades que deben enfrentarse a una normativa cada vez más compleja, a retos relacionados con la eficiencia energética, la accesibilidad o la rehabilitación de edificios, y a nuevas formas de convivencia en los entornos urbanos. Todo ello exige una visión mucho más amplia y una capacidad de gestión integral.

El Congreso reflejará precisamente esa evolución. El programa abordará cuestiones clave como la sostenibilidad, la rehabilitación energética del parque inmobiliario y la digitalización de la gestión. En definitiva, será un espacio para analizar hacia dónde se dirige nuestra profesión y cómo podemos seguir aportando valor a la sociedad.

El Congreso reunirá a profesionales de toda España. Más allá del programa técnico, ¿qué importancia tiene el intercambio de experiencias, las relaciones interpersonales y el sentimiento de pertenencia colegial?

Más allá de las ponencias y las mesas de debate, uno de los grandes valores de un congreso profesional es el encuentro entre colegas. La posibilidad de compartir experiencias, contrastar puntos de vista y conocer cómo se abordan determinados retos en otros territorios es enormemente enriquecedora.

En muchas ocasiones, los problemas que afronta una comunidad de propietarios en una ciudad son similares a los de otra, y el intercambio de experiencias permite aprender de soluciones que ya han funcionado en otros lugares.

Además, estos encuentros fortalecen el sentimiento de pertenencia a una profesión y a una organización colegial que trabaja por garantizar la calidad del servicio que prestamos a la sociedad. El componente humano y relacional de estos congresos es tan importante como el contenido técnico, porque contribuye a crear redes profesionales sólidas y a reforzar la identidad de la profesión.

En un contexto de creciente complejidad normativa y de sensibilidad social en torno a la vivienda, ¿qué papel debe desempeñar el administrador de fincas como garante de la seguridad jurídica y, al mismo tiempo, como mediador en la convivencia vecinal?

El administrador de fincas colegiado desempeña hoy una función esencial dentro de las comunidades de propietarios. Por un lado, actúa como garante de la seguridad jurídica, asegurando que las decisiones que se adoptan en la comunidad se ajusten a la normativa vigente y que la gestión económica y administrativa se realice con rigor y transparencia.

Pero, además, hay un componente humano cada vez más relevante. Las comunidades de propietarios son espacios de convivencia en los que confluyen sensibilidades, intereses y situaciones personales muy diversas. En ese contexto, el administrador de fincas también ejerce un papel de mediador y facilitador del diálogo.

Nuestra labor consiste muchas veces en encontrar puntos de equilibrio, ayudar a canalizar los conflictos de forma constructiva y promover acuerdos que permitan mantener una convivencia razonable entre vecinos. Esa dimensión social de la profesión es cada vez más visible y más valorada.

La sostenibilidad, la accesibilidad y la rehabilitación energética están cada vez más en la agenda de las comunidades de propietarios. ¿Llegará el día en que se puedan acometer actuaciones colectivas y consensuadas entre los propietarios y no "a golpe de decreto"?

La transformación del parque edificatorio es uno de los grandes desafíos de nuestro país en las próximas décadas. Muchos edificios necesitan mejorar su eficiencia energética, adaptarse a criterios de accesibilidad o aco-

meter obras de rehabilitación que garanticen su sostenibilidad a largo plazo.

Para que estas actuaciones tengan éxito es fundamental que exista información, asesoramiento técnico y acompañamiento a las comunidades de propietarios. Cuando los propietarios comprenden los beneficios de estas mejoras —tanto desde el punto de vista económico como de calidad de vida— es más fácil alcanzar consensos.

Las normas y los incentivos públicos pueden ayudar a impulsar estos cambios, pero lo ideal es que las decisiones nazcan también del convencimiento colectivo. El administrador de fincas tiene un papel clave en este proceso, porque actúa como asesor y como facilitador para que las comunidades puedan tomar decisiones informadas y sostenibles en el tiempo.

La digitalización avanza con rapidez, pero las comunidades siguen siendo estructuras diversas en donde es fundamental la relación entre vecinos. ¿Cómo puede integrarse la innovación tecnológica sin perder la cercanía y la confianza que caracterizan al administrador de fincas colegiado?

La digitalización está transformando todos los sectores y la administración de fincas no es una excepción. Hoy disponemos de herramientas que permiten mejorar la comunicación con los propietarios, agilizar trámites, facilitar el acceso a la información o gestionar incidencias de manera más eficiente.

Sin embargo, la tecnología debe entenderse como un instrumento al servicio de las personas. La esencia de nuestra profesión sigue siendo la gestión de comunidades formadas por personas, con necesidades, preocupaciones y expectativas diferentes.

El verdadero reto está en encontrar un equilibrio inteligente entre innovación tecnológica y cercanía. Las herramientas digitales pueden ayudarnos a ser más eficientes y transparentes, pero el valor diferencial del administrador de fincas colegiado seguirá siendo su capacidad para escuchar, mediar, asesorar y acompañar a las comunidades en la toma de decisiones.



Si tuviera que expresar un mensaje a cada uno de los asistentes que acuda a Tarragona, ¿cuál sería? ¿Cómo animaría a aquellos administradores de fincas colegiados que todavía no se han decidido a compartir profesión, experiencias y vivencias entre colegas?

El primer mensaje que me gustaría trasladar a todos los compañeros y compañeras que acudan a Tarragona es, ante todo, un mensaje de bienvenida, de agradecimiento y de reconocimiento a nuestra profesión. El hecho de que tantos profesionales se desplacen para compartir unos días de formación, reflexión y convivencia demuestra el compromiso que existe dentro de nuestro colectivo por seguir mejorando y dignificando una profesión que tiene un impacto directo en la vida cotidiana de miles de personas.

Tarragona quiere convertirse durante estos días en un punto de encuentro abierto, dinámico y enriquecedor, donde no solo se compartan conocimientos técnicos o jurídicos, sino también experiencias reales de la profesión.

Por eso, a aquellos administradores de fincas colegiados que todavía no se han decidido a participar activamente en este tipo de encuentros o a compartir sus experiencias con otros compañeros, me gustaría trasladarles un mensaje muy claro: la profesión se fortalece cuando se construye de forma colectiva.

¿Por qué una comunidad no puede imponer sanciones económicas a los comuneros?

La reticencia al cumplimiento de las normas es una práctica cada vez más extendida en nuestro país, y la negativa al cumplimiento de las normas establecidas cuando a un ciudadano simplemente no le gustan, o no quiere, o no le apetece cumplirlas es una situación que se repite con suma frecuencia, ante lo cual surge la pregunta acerca de cuál debe ser la respuesta ante estos incumplimientos cuando estos se producen y escenifican en el ámbito de una comunidad de propietarios

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado del Tribunal Supremo
Doctor en Derecho

En muchas comunidades se produce la situación de impotencia de no saber **qué hacer cuando algún comunero se niega a cumplir determinadas normas** y de forma sistemática las incumple.

La realidad es que con relación a los incumplimientos y como respuesta a los mismos, en algunas comunidades de propietarios y territorios se ha extendido la práctica de plantear la posibilidad de que se impongan sanciones económicas a los comuneros que incumplan las normas fijadas en las de régimen interno, o cualesquiera otras, por ejemplo, impuestas también en estatutos que vienen dados de origen en el título constitutivo, o en modificaciones estatutarias aprobadas por unanimidad.

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

¿Es esto correcto? ¿Tienen las comunidades de propietarios capacidad decisoria para la imposición de sanciones económicas a quien incumpla normas impuestas legalmente en una comunidad de propietarios por la vía del **art. 5 LPH** en cuanto a los estatutos y en el **art. 6 LPH** en cuanto a las normas de régimen interno? ¿Puede ser la comunidad juez y parte en la imposición de sanciones? ¿Qué hacer entonces cuando se producen estas situaciones de incumplimiento de comuneros en comunidades de propietarios?

Hay que partir del punto de salida de negar la posibilidad de que se puedan imponer sanciones a los comuneros ante el incumplimiento de las normas establecidas en una comunidad de propietarios. **Las comunidades no tienen capacidad sancionadora desde el punto de vista económico**, y no es posible que, ante el incumplimiento de una norma establecida, la junta de propietarios no puede acudir a un mecanismo sancionado de fijar el pago de una cantidad económica al comunero infractor. Ni aunque se siga, incluso, un procedimiento reglado sobre la imposición de esa sanción que hasta pudiera ser aprobado por la junta de propietarios**. Es absolutamente inviable**.

Debemos señalar que esta posibilidad de imponer sanciones económicas **no tiene apoyo ni cobertura legal en norma alguna**. Y el principio de seguridad jurídica nos lleva a descartar esa opción al no existir norma que prevea o permita que las comunidades de propietarios puedan imponer este tipo de sanciones. Incluso, tampoco cabría que la propia comunidad pueda aprobar por mayoría simple del **art. 17.7 LPH** un procedimiento reglado por el que se arrogara una capacidad de sanción económica que no tiene reconocida legalmente.

No puede aprobarse una posibilidad de imponer sanciones económicas, porque para ello la LPH debería prever la misma legalmente, y no lo hace, por lo que la fijación de una regulación comunitaria por la que se previeran imponer sanciones económicas sería un acuerdo nulo de pleno derecho por suponer una decisión sin cobertura legal alguna y, por ello, fuera del marco legal, e, incluso, contra el marco legal, por cuanto como más tarde veremos, la vía para hacer frente a los incumplimientos de las normas de régimen interno es la del **art. 7.2 LPH** de la acción de cesación. No hay otra y la de **la imposición de una sanción económica no está dentro del marco legal.**

Recargo por morosidad

Sobre esta imposibilidad de poder hacerlo señala la **AP Las Palmas, sec. 4ª, de fecha, de 31 de octubre de 2013,** que "La interpretación contraria permitiría a las comunidades de propietarios, ya sea por vía estatutaria o por normas de régimen interior, tipificar acciones e imponer las sanciones que cada edificio considerara convenientes, al margen de cualquier tipo de autorización o habilitación legal. Cuando lo único que la ley contempla es la fijación de "reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio" (artículo quinto), y los "detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes" (artículo sexto)".

Hay que recordar que la única sanción económica que puede imponer una comunidad de propietarios es el recargo por morosidad que ha sido, incluso reflejado en la LPH en el **art. 21.1** introducido en la **Ley 10/2022, de 14 de junio de 2022**, que señala que "La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal".

Pero fuera de ello, desde nuestro punto de vista no hay opción jurídica de imponer sanciones económicas. Los incumplimientos de las normas de régimen interno deben llevarse a la **vía de la acción de cesación del art. 7.2 LPH**. Este es el cauce establecido para ello legalmente.

Ante las situaciones de incumplimiento de las normas de régimen interno, la vía correcta y legal establecida en la Ley de Propiedad Horizontal es la del art. 7.2 en donde se disciplina la existencia de un procedimiento reglado y fijado en la norma jurídica para actuar en los casos de incumplimiento de normas de régimen interno, o, también, estatutarias, ya que el procedimiento parte de un requerimiento previo dirigido al inquilino o propietario que está incumpliendo las normas de régimen interno o estatutarias con la advertencia de la **exigencia de la**



cesación en el incumplimiento de la citada normativa de la comunidad de propietarios, y, también, con concesión de plazo para ello. Transcurrido el cual se advierte también en el requerimiento de que se procederá a convocar junta extraordinaria para aprobar por mayoría simple de presentes el ejercicio de la acción civil de cesación.

Hoy en día la acción de cesación es la correcta y adecuada para disciplinar el incumplimiento de estas normas de régimen interno, ya que hoy no hay otra posibilidad contemplada en la Ley de Propiedad Horizontal que la acción de cesación para tratar de combatir estos incumplimientos, habida cuenta que, como se recoge por la doctrina y la jurisprudencia, no existe cobertura legal alguna que permita la imposición de sanciones económicas a los incumplidores, a los cuales solamente ahora mismo con la normativa jurídica y en la aplicación del principio de seguridad jurídica y de legalidad normativa no se puede imponer una sanción que no esté contemplada de forma expresa en la norma jurídica.

Por ello, la imposición de sanciones económicas no está permitida ni es posible tampoco ni con el refrendo de la junta de propietarios, ya que ésta no tiene capacidad normativa para poder adoptar acuerdos relativos a la imposición de una sanción económica que no está contemplada en la norma en materia de Propiedad Horizontal. Tan solo lo está la posibilidad del ejercicio de una acción de cesación dirigida al incumplidor e infractor para que cese en esa conducta de incumplimiento con la advertencia de la condena posterior por parte de un juez penal por el delito de desobediencia a la orden judicial dada del cese de la conducta infractora por parte del comunero.

Principio de legalidad y de seguridad jurídica

Así, el principio de legalidad y de seguridad jurídica impiden establecer sanciones económicas a los comuneros por incumplimiento de normas de régimen interno o es-

tatutarias. Nada autoriza la LPH para admitir la posibilidad en la imposición de estas sanciones económicas. La LPH no autoriza a ello a las comunidades de propietarios.

La junta de propietarios no tiene facultad reconocida legalmente para adoptar acuerdos de fijación de sanciones a comuneros que puedan haber incumplido normas de régimen interno o estatutarias. No está en el ámbito de sus competencias del **art. 14 LPH**.

Para que ello fuera viable debería el legislador haber fijado en el art. 14 d) LPH que "Corresponde a la junta de propietarios... d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior y, en su caso, aprobar la imposición de sanciones mediante la aprobación en normas de régimen interno del procedimiento establecido para su imposición y cuantía, exigiendo la audiencia del comunero afectado, y la posibilidad de impugnación de la sanción económica impuesta por la vía del art. 18 LPH".

Esta es la propuesta que proponemos para el caso de que se quisiera regular la imposición de sanciones económicas por la comunidad de propietarios como vía a seguir para afrontar los incumplimientos de las normas de régimen interno o estatutarias por los comuneros de una comunidad de propietarios.

No existe en la actualidad regulación normativa del procedimiento establecido para que una comunidad pueda imponer sanciones.

Nada existe que permita fijar una sanción en concreto en cuanto a su cuantía y ni la junta de propietarios, ni el presidente/a de la comunidad pueden imponerla unilateralmente.

Nada se regula de que exista una audiencia del comunero afectado infractor para poder opinar sobre la imposición de una sanción en cuanto a las razones de la imposición, su oposición a ello, y la persona u órgano a quien dirigirse para ello, que no está previsto ni predeterminado legalmente.

En el caso de que se imponga una sanción económica a un comunero infractor **el acuerdo es perfectamente impugnable por la vía del art. 18. 1 a) y c) LPH**. Ante ello, solo la vía del art. 7.2 LPH será la procedente para combatir cualquier infracción de incumplimiento de normas de régimen interno o estatutarias.



José Carlos Aguilar, director general de Nobe



“Una buena optimización energética permite liberar recursos económicos y destinarlos a un mantenimiento preventivo”

La propuesta de valor de Grupo Nobe se basa en ofrecer un servicio integral que va más allá de la comercialización energética. Acompañan a las comunidades con un enfoque personalizado, analizando sus hábitos de consumo y proponiendo soluciones que optimicen tanto el coste como la eficiencia.

Su valor diferencial está en combinar asesoramiento, cercanía y capacidad técnica, ofreciendo una gestión directa -sin call center- y un servicio adaptado a cada cliente para encontrar siempre la solución más rentable y sencilla.

¿Qué necesidades detecta actualmente en las comunidades de propietarios que no estaban tan presentes hace unos años?

Hoy en día las comunidades buscan control, transparencia y optimización real del gasto energético. Ya no es suficiente con pagar menos, quieren entender cómo consumen y cómo pueden mejorar.

También ha crecido la necesidad de acompañamiento en procesos más complejos como autoconsumo, subvenciones o certificaciones energéticas (CAEs), donde el asesoramiento técnico marca la diferencia.

Las comunidades también buscan cada vez más optimizar costes. ¿Cómo se puede compatibilizar el ahorro económico con el mantenimiento adecuado de los edificios?

La clave está en la optimización inteligente. En Nobe trabajamos sobre el consumo real y el hábito de consumo del cliente para ajustar potencia, tarifas y condiciones, evitando gastos innecesarios sin comprometer el servicio. En este sentido, muchas comunidades están sobredimensionadas en potencia contratada, tienen tarifas poco optimizadas o asumen costes energéticos que no corresponden a su consumo real. Actuando sobre estos puntos, se consigue un ahorro directo sin afectar en absoluto al mantenimiento del edificio.

De hecho, una buena optimización energética permite precisamente lo contrario: liberar recursos económicos que pueden destinarse a un mantenimiento más adecuado, preventivo y de mayor calidad.

El enfoque correcto no es gastar menos, sino gastar mejor. Y ahí es donde una gestión energética bien trabajada marca la diferencia.

¿Qué tipo de soluciones energéticas está ofreciendo actualmente Grupo Nobe para comunidades de propietarios?

Actualmente ofrecemos un abanico completo de soluciones: desde la comercialización eléctrica optimizada hasta proyectos de autoconsumo fotovoltaico, incluyendo instalación, mantenimiento, financiación y gestión de subvenciones.

Además, incorporamos soluciones como puntos de recarga para vehículos eléctricos, certificados de ahorro energético (CAEs) y servicios de gestión con distribuidoras, cubriendo todo el ciclo energético de la comunidad.

Nuestro enfoque es analizar cada caso de forma personalizada para ofrecer siempre la solución más eficiente, rentable y sencilla para el cliente.

Porque la energía no se trata solo de consumirla, sino de saber gestionarla.

¿Deben o pueden incluirse en la certificación sobre el estado de deudas las derramas aprobadas pero no vencidas?

La cuestión se centra en determinar si la certificación sobre el estado de deudas que exige el art. 9.1 e) LPH, debe contener solamente las cantidades adeudadas por el propietario transmitente de la vivienda o el local, o debe o puede incluir también las derramas ya aprobadas por la comunidad de propietarios pero que todavía no han sido pasadas al cobro de los comuneros.

ALBERTO TORRES LÓPEZ
Abogado.
Director Jurídico de Sepín.
Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

El párrafo cuarto del **art. 9.1 e) LPH** establece que "En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión".

No debe confundirse esta certificación con la que recoge el art. 21.3 LPH. Ambos son certificados de deudas, pero mientras que la segunda es la que debe acompañarse necesariamente a la demanda de juicio monitorio de reclamación de cuotas comunitarias, la que ahora comentamos es la que debe aportarse a las escrituras públicas de transmisión, por cualquier título, de viviendas o locales.

Ciertamente, **la certificación a la que nos referimos ha perdido la relevancia que originariamente pretendía darle el legislador con su carácter obligatorio**, desde el momento en el que el adquirente puede exonerar al transmitente de su aportación, así como por la interpretación efec-





Cambio obligatorio de contadores de agua antes del 2027.

Adapta tus comunidades a la normativa con tecnología de lectura remota.

No dejes el cambio para el último momento y consigue una gestión digital con más control y menos incidencias.

En ista te acompañamos durante todo el proceso con una solución integra, desde el análisis del cambio, hasta la gestión de los consumos, con cumplimiento legal de la normativa garantizado.

ista, tu socio para el cambio

ista
Switch to Smart



tuada por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, de que no afecta a la validez de la compraventa.

Expedición del certificado por el secretario-administrador con el VºBº del presidente

La certificación debe ser expedida por el secretario de la comunidad, generalmente el administrador de fincas, con el visto bueno del presidente, **en un plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud**. Precisamente, uno de los problemas de este tipo de certificaciones es que no es fácil en muchas ocasiones obtener el necesario visto bueno del presidente en el plazo legalmente establecido, pues aunque ahora las nuevas tecnologías facilitan su firma en cualquier lugar, son muchos los imponderables que pueden dificultarla, por lo que de *lege ferenda* sería positivo suprimir este visado cuando el secretario-administrador lo sea con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida, como por otro lado ha suprimido en el art. 21.3 la reforma introducida por la **Ley 10/2022, de 14 de junio**, cuando aquel no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda.

La cuestión que ahora abordamos se centra en determinar si dicha certificación debe contener solamente las cantidades adeudadas por el propietario transmitente de la vivienda o el local, o debe o puede incluir también las derramas ya aprobadas por la comunidad de propietarios pero que todavía no han sido pasadas al cobro de los comuneros. La cuestión no es baladí, pues fuera de cualquier consideración ética o jurídica, el vendedor puede considerar que la inclusión de las segundas va a frustrar la compraventa que va a llevar a cabo, sin perjuicio de las futuras acciones que le correspondan en su caso al comprador, ajenas a la comunidad.

El precepto resulta extremadamente parco, puesto que se limita a señalar que la certificación debe ser sobre el estado de deudas y la Jurisprudencia apenas ha abordado la cuestión. La **Sentencia de la AP Baleares, Sec. 5.ª, 181/2009, de 27 de mayo**. Recurso 144/2009. Ponente: Miguel Juan Cabrer Barbosa (SP/SENT/467191), se limita por ejemplo a declarar que no hay responsabilidad del administrador por certificar que la vendedora está al corriente de pago, aunque exista una derrama de la que todavía no se ha emitido recibo alguno; o la de la **AP Murcia, Sec. 5.ª, 163/2006, de 17 de abril**. Recurso 544/2005. Ponente: Miguel Ángel Larrosa Amante (SP/SENT/92074) que entiende incluibles en la certificación los gastos aprobados y ejecutados con anterioridad a la compra, aunque todavía no se hayan girado los recibos. **No existe acuerdo en la doctrina en este punto**.

"El art. 40 de la propuesta de LPH del CGCAFE, con buen criterio, especifica que el certificado debe contener, además de la deuda líquida, vencida y exigible, las cuotas ya aprobadas en juntas generales y que consten en acta aun cuando todavía no fueran exigibles"

Disparidad de criterios

En mi reciente obra Ley de Propiedad Horizontal. Comentarios, legislación y jurisprudencia (Editorial Jurídica Sepín S.L. 2025), traigo a colación la Encuesta Jurídica de Sepín de abril de 2016, que muestra una importante disparidad de criterios. Así, por ejemplo, magistrados **como Baena Ruiz, E.**, manifiesta que la certificación debe recoger solamente las deudas "vencidas" en esa fecha, de modo que legalmente no es necesario recoger las aún no vencidas, pero sí previstas en virtud de acuerdos previamente adoptados; o **Illescas Rus, A.V.**, que sostiene que, en rigor, estas derramas aprobadas pero no pasadas al cobro, son algo ajeno a la disciplina propia de la legislación especial y atañe más a la relación entre transmitente y adquirente, sin que esta se vea en modo alguno afectada o desvirtuada por las concretas previsiones de la LPH.

Defienden la tesis extensiva, entre otros, **De la Hoz de la Escalera, J.**, puesto que el precepto debe ser interpretado a la luz de su finalidad; como quiera que esta no es otra que proteger al comprador y asegurarle que cuenta con toda la información, no cabe duda de que en la certificación deben constar todas las deudas ya nacidas, sean exigibles o no, hayan vencido o no; lo decisivo es que el comprador conozca el total montante de las deudas que pesan sobre el piso o local ya que habrá de hacer frente a ellas; o **Seoane Prado, J.**, que considera que desde que la comunidad ya se ha acordado un derrama, ya existe una deuda de los comuneros con independencia de que esta no sea exigible sino conforme a la secuencia de pagos. Por su parte, **Carreras Maraña, J.M.**, si bien parte de la base de que el precepto se está refiriendo a las deudas ya devengadas, y, por lo tanto, con la condición de líquidas, vencidas y exigibles, para evitar considerar negligente la actuación del administrador al emitir la certificación sobre deudas pendientes, recomienda incluir las deudas ya aprobadas, pero que no están vencidas.

Clarificación del precepto

Mi criterio es restrictivo puesto que en el funcionamiento de las comunidades de propietarios **la emisión del recibo es el que determina la exigibilidad de la deuda** y en torno a su emisión giran los conceptos de afección real y preferencia de créditos, siendo por lo tanto el concepto "estado de deudas" más acorde al general de deudas líquidas, vencidas y exigibles.

El problema surge, como anunciábamos con anterioridad, cuando el transmitente de la vivienda, ateniéndose a la literalidad de la norma, "exige" al secretario-administrador, que sostiene el criterio contrario, que se limite a recoger dichas deudas sin referencia alguna a las derramas ya aprobadas, en cuyo caso considero que este dispone de argumentos suficientes para mantener la certificación extensiva si así lo estima oportuno.

El art. 40 de la propuesta de LPH del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, con buen criterio, solventa la cuestión especificando que el certificado debe contener, además de la deuda líquida, vencida y exigible, las cuotas ya aprobadas en juntas generales y que consten en acta aun cuando todavía no fueran exigibles.

Corolario de todo lo expuesto, resulta necesario, de *lege ferenda*, la clarificación del precepto que permita solventar las dudas expuestas.

ENTREVISTA

Entrevista a Alfredo Sanz Corma, presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)

“Las políticas públicas deberían reforzar no solo la eficiencia energética, sino también la habitabilidad saludable como un objetivo explícito en todas las fases de vida del edificio: desde su diseño original hasta las intervenciones posteriores”

Los administradores de fincas y arquitectos técnicos comparten un objetivo común: mejorar la calidad, la seguridad y la sostenibilidad del parque edificado. Una colaboración que desde hace años mantienen el CGCAFE y el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) y que permite unir conocimiento técnico y capacidad de gestión.

“Esta alianza”, subraya Alfredo Sanz, presidente del CGATE, “es imprescindible para impulsar una verdadera cultura del mantenimiento, de la rehabilitación energética y de la salud de los edificios”. En definitiva, para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.

Desde el punto de vista de la Arquitectura Técnica, ¿cuál es el diagnóstico actual del parque residencial en España en términos de conservación, seguridad y eficiencia?

El diagnóstico es claro: contamos con un parque residencial envejecido, con más de la mitad de los edificios superando los 40 años. En términos de seguridad estructural, el comportamiento general es adecuado, pero empiezan a aflorar patologías asociadas al paso del tiempo y, sobre todo, a la falta de mantenimiento preventivo. En eficiencia energética, el reto es enorme: muchos inmuebles se construyeron sin exigencias térmicas comparables a

las actuales, lo que implica consumos elevados y menor confort.

¿Qué patologías constructivas se repiten con mayor frecuencia en los edificios residenciales?

En el parque residencial español hay una serie de patologías que se repiten de forma sistemática y que, además, están ampliamente estudiadas. Las humedades —ya sean por filtración, capilaridad o condensación— siguen siendo la incidencia más frecuente en cubiertas, fachadas, sótanos y encuentros constructivos. A ellas se suman lesiones en fachadas, desprendimientos puntuales, deterioro de cubiertas, problemas en revestimientos y obsolescencia de instalaciones. En estructuras de hormigón también observamos procesos de corrosión cuando se ha producido una entrada prolongada de agua.

Los estudios estadísticos que realiza periódicamente la Fundación MUSAAT, a partir del análisis de miles de expedientes de siniestros en edificación, confirman esta realidad: las humedades y filtraciones constituyen la patología más recurrente en los edificios residenciales, seguidas de defectos de acabado, fisuras y problemas en instalaciones. Estos datos son especialmente relevantes porque no responden a percepciones, sino a la casuística real de los siniestros declarados en nuestro país.

¿A qué causas técnicas suelen responder?

Las causas técnicas detrás de estas patologías son diversas, aunque muchas están vinculadas a decisiones adoptadas en fase de diseño, a deficiencias de ejecución



o, muy frecuentemente, a la ausencia de mantenimiento planificado. Las impermeabilizaciones insuficientes o degradadas con el paso del tiempo favorecen la aparición de filtraciones persistentes; la falta de aislamiento térmico o de un sellado adecuado en carpinterías y encuentros constructivos propicia condensaciones interiores; los encuentros mal resueltos entre elementos como canalones, bajantes o juntas facilitan la entrada de agua; y una ejecución poco cuidada en acabados y remates puede desencadenar desprendimientos, fisuras o fallos prematuros. A todo ello se suma, en muchos edificios, una ventilación insuficiente en espacios húmedos o recintos cerrados, que agrava los problemas de condensación y afecta directamente a la salubridad.

> “Un certificado de garantía técnica de la vivienda permitiría aportar transparencia sobre su estado real y reducir la incertidumbre técnica en las operaciones de compraventa”

Muchas de estas patologías podrían evitarse o, al menos, minimizarse con revisiones periódicas y con una planificación técnica adecuada. En ese punto, la coordinación con el administrador de fincas colegiado resulta determinante, porque es quien detecta las primeras señales, traslada la necesidad de intervenir a la comunidad y contribuye a que el mantenimiento deje de ser reactivo para convertirse en preventivo, protegiendo así el edificio y a quienes lo habitan.



¿Qué papel desempeña actualmente la inspección y evaluación de edificios (ITE/IEE) como herramienta real de conservación y qué mejoras serían necesarias en su aplicación?

La ITE/IEE es una herramienta fundamental para consolidar una verdadera cultura del mantenimiento en nuestro país. La generalización de las inspecciones técnicas a los edificios residenciales de determinada antigüedad, especialmente en municipios de mayor población, ha supuesto un paso muy importante en términos de prevención y seguridad. Una inspección adecuada y rigurosa permite detectar a tiempo deficiencias que, de no abordarse, pueden derivar en problemas estructurales, desprendimientos o situaciones de riesgo tanto para propietarios como para terceros.

Desde la Arquitectura Técnica entendemos la ITE no como un mero trámite administrativo, sino como el punto de partida de un plan de conservación ordenado. La experiencia acumulada en numerosos municipios donde ya existía esta obligación demuestra que una inspección preventiva bien realizada reduce significativamente el deterioro progresivo de los edificios y evita intervenciones de mayor coste en el futuro. De hecho, en muchas ordenanzas municipales se ha optado por anticipar la edad de la primera inspección respecto al mínimo legal, lo que evidencia la importancia de actuar antes de que el edificio alcance situaciones de mayor vulnerabilidad.

En cualquier caso, para que la ITE sea verdaderamente eficaz, es necesario reforzar tres aspectos: homogeneizar criterios técnicos entre administraciones, garantizar el seguimiento efectivo de las deficiencias detectadas y vincular el informe a una planificación concreta de actuaciones con calendario y previsión económica. Además, la especialización y formación continua de los técnicos que realizan estas inspecciones resulta clave para asegurar diagnósticos rigurosos y soluciones adecuadas.

Junto a este tipo de documentos como la ITE, el IEE o el Libro del Edificio Existente, un certificado de garantía técnica de la vivienda permitiría aportar transparencia sobre su estado real y reducir la incertidumbre técnica en las operaciones de compraventa.

La rehabilitación integral y la mejora de la accesibilidad están cobrando un peso creciente. ¿Cuáles son los principales retos técnicos en este tipo de intervenciones en edificios existentes?

El principal reto técnico al abordar una rehabilitación integral y las adaptaciones de accesibilidad en edificios existentes radica en intervenir en estructuras que no fueron concebidas con los estándares actuales. Nos encontramos con espacios reducidos, condicionantes estructurales, coexistencia de instalaciones antiguas y nuevas, y la necesidad de compatibilizar la obra con la vida cotidiana de los residentes. La accesibilidad, en

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

particular, exige soluciones imaginativas cuando no hay espacio suficiente para un ascensor convencional o cuando las escaleras son estrechas, o se trata de sortear desniveles en portales y zonas comunes sin alterar la funcionalidad general del edificio.

La mejora de la accesibilidad no es solo un desafío técnico, sino también social: el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España ha querido visibilizar esta realidad con iniciativas como el cortometraje "Por ti lo hacemos posible", que pone en primer plano la situación de miles de personas que, por falta de accesibilidad en su edificio, ven limitada su movilidad y su autonomía. Nuestro Consejo está muy interesado en concienciar sobre la urgencia de eliminar barreras arquitectónicas, sensibilizar a las comunidades de propietarios y ofrecer soluciones técnicas viables para hacer los edificios más habitables e inclusivos.

Por eso, los retos técnicos en accesibilidad no se reducen a escoger entre un ascensor, rampas o plataformas elevadoras, sino que implican un análisis integral del edificio, del entorno del portal, de los recorridos accesibles y del impacto en la estructura y servicios existentes. Además, estas actuaciones requieren una gestión muy cuidadosa del consenso vecinal, porque las soluciones técnicas elegidas afectan tanto a la convivencia diaria como a la distribución de costes dentro de la comunidad.

Los fondos europeos han impulsado numerosos proyectos de rehabilitación. Desde el punto de vista técnico, ¿qué exigencias deberían tener más en cuenta las comunidades? ¿Cuáles son los principales errores que se detectan?

Lo primero es un buen diagnóstico previo. Sin él, las decisiones pueden ser ineficientes. También es importante abordar la envolvente de forma integral y no parcial, y tener muy en cuenta la ventilación cuando se mejora la estanqueidad.

Errores frecuentes son sustituir ventanas sin resolver puentes térmicos, aislar sin un enfoque global o no dimensionar correctamente las instalaciones tras la rehabilitación. Además, es imprescindible un control riguroso de la ejecución y una correcta documentación. El administrador, por su función de control y transparencia ante la comunidad, resulta fundamental para exigir garantías y asegurar que el proceso sea ordenado.

Como entidad que divulga la importancia de la salubridad de los edificios, ¿cree que las políticas actuales están enfocadas a una mejor habitabilidad?

Se ha producido un avance claro en la concienciación en torno a la eficiencia energética y la sostenibilidad de los edificios, pero aún es necesario integrar de forma más decidida el enfoque de salubridad y bienestar de las personas dentro de las políticas de edificación y rehabilitación. La edificación no solo debe ser eficiente desde el punto de vista energético, sino también saludable para quienes la habitan, y esa salud depende de múltiples factores interrelacionados: confort higrotér mico, calidad del aire interior, protección frente al ruido, iluminación adecuada, selección de productos saludables o la calidad del agua que consumimos en la vivienda.

Precisamente con ese objetivo, desde el CGATE hemos impulsado publicaciones como la Guía "Edificios y salud. Siete llaves para un edificio saludable" o los recientes estudios sobre edificios y salud mental. Estos trabajos analizan de forma técnica y divulgativa los parámetros que inciden directamente en la salud de los usuarios, recordando que pasamos hasta un 80% de nuestro tiempo dentro de edificios y que aspectos como la falta de ventilación, las humedades persistentes o niveles inadecuados de aislamiento afectan no solo al confort sino a la salud física y psicológica de las personas.

En ese sentido, las políticas públicas deberían reforzar no solo la eficiencia energética, sino también la habitabilidad saludable como un objetivo explícito en todas

"El administrador, por su función de control y transparencia ante la comunidad, resulta fundamental para exigir garantías y asegurar que el proceso sea ordenado"

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

las fases de vida del edificio: desde su diseño original hasta las intervenciones posteriores.

Y para que esto cale realmente en la sociedad, es imprescindible seguir difundiendo este conocimiento entre propietarios, comunidades y técnicos.

En materia de eficiencia energética, ¿qué actuaciones considera prioritarias antes de acometer grandes inversiones?

Cuando hablamos de eficiencia energética, lo primero que debemos entender es que la principal causa de pérdida de calor o frío es la falta de aislamiento en la envolvente, es decir, en la "piel" del edificio: fachadas, cubiertas, medianeras, suelos y huecos. Si la envolvente no está correctamente aislada, la energía que generamos para climatizar la vivienda se pierde rápidamente hacia el exterior.

En una vivienda antigua y mal aislada, cuando se apaga la calefacción el calor puede desaparecer en pocas horas. Por eso, antes de abordar grandes inversiones, las comunidades deberían priorizar actuaciones sobre la envolvente: mejora del aislamiento en fachada o cubierta, tratamiento de puentes térmicos, sustitución de carpinterías ineficientes y sellado de infiltraciones. Paralelamente, es recomendable optimizar y mantener correctamente las instalaciones existentes, equilibrar sistemas centralizados y monitorizar consumos para tomar decisiones con datos.

¿Qué papel jugarán la digitalización, BIM, el mantenimiento predictivo o la IA en la gestión técnica de los edificios?

Tendrán un impacto creciente. BIM y los gemelos digitales permiten una mejor coordinación y documentación. El mantenimiento predictivo, apoyado en sensores, ayudará a anticipar fallos. Y la inteligencia artificial podrá analizar patrones de consumo y priorizar intervenciones.

Pero la tecnología es una herramienta; la clave seguirá siendo el criterio profesional y la buena gestión.





CAFirma

Plataforma Oficial del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

¡Mantente al día con tus notificaciones y comunícate online con las AAPP!

Conoce nuestro servicio de CAFirma Premium

- Tramitación de certificados digitales y revisión de documentación.
- Servicio de vigilancia de notificaciones electrónicas.
- Emisión, migración y centralización de certificados digitales.
- Registro en las SEDES de las AAPP para la recepción de notificaciones.
- Utiliza tus certificados digitales desde todos los equipos que desees.

+3500
SEDES
Alrededor de toda España.



+55000
NOTIFICACIONES
Enviadas al año por correo electrónico certificado.

Únete a una red de más de 4.000 Administradores de Fincas que ya confían en nosotros.

96 100 22 85 gestion@cafirma.com www.cafirma.com

PROPIEDAD HORIZONTAL

Garajes “fuera de norma” y conflictos por invasión de viales: qué cambia (y qué no) tras la SAP Salamanca 478/2025

La resolución de la Audiencia Provincial de Salamanca aporta un enfoque muy útil para administradores de fincas: no toda invasión mínima de elemento común en garajes antiguos se considera abuso o actividad molesta, si el impacto real es leve y se acredita técnicamente.

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

Una plaza estrecha, un coche “medio” que sobresale 30 cm y una vecina que denuncia “actividad molesta”. El caso parece cotidiano, pero la resolución estima que “todo es medible” jurídica y técnicamente. A la vez, el voto particular recuerda la tesis opuesta: la invasión de comunes vulnera el **art. 394 CC** y no debe consolidarse por tolerancia.

1) El caso en 60 segundos (hechos probados que deciden el pleito)

- Garaje antiguo (construcción 1971/adjudicación plazas 1975), sin estándares actuales de dimensiones y con configuración irregular.
- Plaza de la demandada entre columnas, con fondo trapezoidal; la actora tiene plaza grande en superficie pero embocadura estrecha.
- El Jaguar de la demandada sobresale algo más de 30 cm e invade parte del vial/zona de maniobra común.
- La usuaria de la plaza colindante (Seat Ibiza) debe realizar una maniobra adicional, que el perito califica como “sencilla” (pequeño giro de volante, despacio, con visibilidad y espacio suficiente).
- Prueba clave: informe pericial de arquitecto ratificado en juicio y no contradicho por contrapericial.



- Dato contextual determinante: “la gran mayoría” de vehículos del garaje sobresalen de sus líneas, práctica tolerada sin que consten quejas generalizadas.
- No existen normas internas específicas del garaje que prohíban o regulen estos supuestos.
- Hubo burofaxes a administradores, pero no consta el “circuito” formal del art. 7.2 LPH (requerimiento fehaciente por presidente + acuerdo de Junta autorizando acción).

2) Qué resuelve la Audiencia: “tolerancia razonable” + proporcionalidad

La Sala (por mayoría) confirma la desestimación de la demanda y fija, en esencia, este criterio:

2.1) **Art. 394 CC**: uso de comunes compatible si no hay perjuicio relevante.

- La invasión se considera mínima y compatible con el destino del elemento común cuando:
- No impide el acceso, no genera dificultad grave, el espacio restante permite maniobrar, y la afectación es “inocua” en términos prácticos.

2.2) **Art. 7.2 LPH**: no hay “actividad molesta” con intensidad suficiente.

Aunque la acción se planteó como cesación de actividad molesta, la Audiencia concluye que la afectación descrita no alcanza el umbral de molestia jurídicamente relevante, porque lo probado es:

- Maniobra sencilla, no imposibilidad,
- ausencia de riesgo relevante acreditado,
- ausencia de perjuicio grave.

2.3) **Principio de proporcionalidad**: evitar un sacrificio mayor que el mal que se pretende evitar.

La Sala pondera que estimar la demanda implicaría, en la práctica, privar a la demandada del uso de su plaza con su vehículo actual, forzando un cambio de coche, mientras que el perjuicio a la actora se reduce a una maniobra adicional leve.

2.4) **Advertencia importante**: “Esto no es un cheque en blanco”.

La Audiencia deja abierta la puerta a una futura reclamación si cambian las circunstancias:

- Si la demandada compra un coche más largo,
- si no estaciona “pegado” y aumenta la invasión,
- si la actora cambia a un coche mayor y el uso deja de ser inocuo.

3) El voto particular: línea roja en el límite físico de la plaza

Otros magistrados discrepan y sostienen una visión más estricta y muy relevante para gestión comunitaria:

- El derecho exclusivo termina en el límite físico de la plaza: lo que sobresale invade.
- La invasión de comunes vulnera art. 394 CC y puede ser actividad molesta (art. 7.2 LPH) sin necesidad de acreditar un “daño grave” si hay interferencia en el uso ajeno.
- No debe consolidarse una situación de hecho por “tolerancia” o pasividad comunitaria, porque podría llevar al efecto dominó: cada vez coches más grandes ocupando más vial.

- Se citan criterios afines en resoluciones de AP Madrid (Secc. 20.ª, 04/02/2014) y AP Sevilla (Secc. 8.ª, 10/12/2015), enfatizando que el conflicto debe resolverse desde la regla de límites y no desde la costumbre.
- La sentencia no cierra el debate; lo abre. Y en otras Audiencias, o con otra prueba, el resultado puede ser el contrario.

4) La clave para administradores de fincas: la prueba pericial manda (y la comunidad debe anticiparse)

Lo que inclinó la balanza (y lo que faltó a la actora):

- Pericial técnica no contradicha: describe maniobra posible y sencilla, sin riesgo relevante.
- Contexto físico: garaje de 1971/1975, plazas irregulares, coches actuales más grandes.
- Uso generalizado: la invasión de líneas se presenta como práctica habitual tolerada.
- Ausencia de norma interna: no había reglas claras del garaje sobre "líneas" y sobresalientes.
- Déficit de "trazabilidad" LPH 7.2: el caso muestra la importancia del circuito formal cuando se quiere sostener una acción de cesación.

5) Checklist operativo: qué debería hacer una comunidad "antes" del pleito

5.1) **Diagnóstico técnico**:

- Levantamiento de plano real de plazas y viales.
- Medición de embocaduras y radios de giro.
- Identificación de "puntos de conflicto" (columnas, trapezoides, estrechamientos).
- Informe técnico (arquitecto/ingeniero) con criterio de maniobrabilidad.

5.2) **Normas de régimen interno (lo más rentable)**:

A falta de reforma física, muchas comunidades solo pueden "gobernar" el conflicto con reglas claras:

- Obligación de estacionar "al fondo" y "arrimado" en determinadas plazas,
- prohibición de invadir viales por encima de X cm (o regla de "no rebasar líneas"),
- sistemas de aparcamiento recomendados (marcha atrás/entrada),
- zonas de seguridad y señalización,
- protocolo de avisos y sanción interna (cuando sea viable).

5.3) **Protocolo del art. 7.2 LPH (si el conflicto escala)**

Si se va a litigar por "actividad molesta":

- Requerimiento fehaciente del presidente al presunto infractor,
- acuerdo de junta autorizando acción,
- y documentación completa (actas, fotos con fecha, testigos, pericial, etc.).

6) Cómo usar esta sentencia en la gestión diaria (sin caer en falsas seguridades)

Si representas a la comunidad (visión preventiva):

- Esta SAP es un aviso: en garajes antiguos, los jueces pueden aceptar cierta tolerancia, pero solo si la afectación es leve y probada.
- La mejor defensa ante conflictos recurrentes no es "ya se ha tolerado siempre", sino normas internas + señalización + criterio técnico.
- Si asesoras a un propietario afectado:
- No basta con "me molesta": hay que construir prueba de impedimento, dificultad grave, o riesgo relevante.
- En la práctica, esto suele requerir contrapericial si la otra parte aporta un informe técnico.

Si asesoras a quien invade mínimamente:
Esta sentencia ayuda si se acredita:

- Maniobra sencilla,
- ausencia de perjuicio grave,
- práctica generalizada,
- y uso conforme a buena vecindad.

Pero cuidado: basta un cambio de vehículo o estacionamiento menos cuidadoso para que el caso cambie de color.

7) Conclusión: un criterio útil, pero casuístico

La SAP Salamanca 478/2025 consolida una idea muy aplicable a garajes antiguos: la invasión mínima de un vial común (30 cm) no será automáticamente abuso ni actividad molesta si la prueba demuestra que el acceso sigue siendo funcional y el impacto es leve.

Sin embargo, el voto particular es un recordatorio contundente: la línea física importa, y otras Audiencias pueden optar por un estándar más rígido.

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.

El administrador como custodio de la documentación: antes, durante y después del cargo

La documentación de una comunidad de propietarios constituye el verdadero archivo histórico, jurídico y económico del edificio. Acuerdos adoptados, contratos suscritos, incidencias técnicas, actuaciones judiciales o la evolución económica que la convierte en un verdadero árbol genealógico documental de la comunidad.

PATRICIA BRIONES.
Abogada. Secretaría Técnica del CAFMadrid

La correcta custodia de la documentación resulta imprescindible **para garantizar la seguridad jurídica de la comunidad** y la continuidad en su gestión.

A este respecto, el **art. 19.4 de la Ley de Propiedad Horizontal** (LPH) dispone lo siguiente:"El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de Propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones".

El administrador de fincas, que habitualmente también es nombrado para el cargo de secretario, desempeña en este ámbito una función esencial dado que **actúa como custodio material de la documentación comunitaria**.

La función de custodia documental no se limita al periodo en que el administrador ejerce su cargo, sino que abarca tres momentos claramente diferenciados: **el inicio del mandato, el ejercicio del cargo y el cese en el mismo.**

Con la finalidad de comprender el alcance real de las obligaciones del secretario-administrador y los derechos de la comunidad, analizamos estas tres fases.

I. La entrega de documentación al administrador entrante

El nombramiento de un nuevo secretario-administrador implica necesariamente la transmisión de la documentación de la comunidad. No se trata de una mera cortesía profesional, sino de un auténtico **deber jurídico derivado del principio de continuidad en la gestión comunitaria.**

El administrador saliente debe entregar toda la documentación necesaria para el normal funcionamiento de la comunidad. Desde el momento en que es cesado o dimite del cargo, también cesa el derecho y deber de custodia de la documentación, pues ambos están vinculados al efectivo ejercicio del cargo.

Es importante subrayar esta cuestión: **la custodia de la documentación no implica su titularidad.** Precisa-

> "La Sentencia del Tribunal Supremo, de 16 de abril de 1993, afirma que, aunque los propietarios deben poder conocer los datos necesarios para examinar y aprobar las cuentas, ello no implica la existencia de un derecho general e ilimitado a solicitar documentación"

mente por ello, aún en el peor de los escenarios, no puede ser retenida hasta que se resuelvan las discrepancias existentes con la comunidad.

Particularmente, no constituye causa legítima para retener la documentación:

- La existencia de honorarios pendientes de pago.
- La existencia de facturas discutidas.
- La falta de liquidación económica entre las partes.
- La disconformidad del administrador saliente con el acuerdo de cese o sustitución adoptado por la junta de propietarios.

Las eventuales discrepancias económicas deberán resolverse por las vías legales correspondientes, pero nunca mediante la retención de documentación comunitaria, práctica que puede generar graves perjuicios a la comunidad y dar lugar a responsabilidades.

Una vez que se extingue la relación con la comunidad bien por dimisión (voluntaria o forzosa) o bien por ausencia de renovación o remoción anticipada del cargo, **¿cuál es el plazo para hacer entrega de la documentación?**

La LPH no regula esta cuestión; en su defecto, puede acudirse a lo estipulado en el contrato, a lo acordado con la comunidad o, incluso, a lo previsto en su respectivo colegio profesional.

Por ejemplo, en CAFMadrid, los Estatutos y el Reglamento de Régimen Disciplinario distinguen dos plazos:
- 10 días para la entrega de la documentación básica.
- 45 días para la documentación contable.

¿Mi consejo? **Entregarla lo antes posible**. Cuanto más tiempo se tarde en entregar la documentación, más se prolongará el conflicto y más difícil será alcanzar el necesario "borrón y cuenta nueva".

Ahora bien, no solo es importante cumplir con los plazos sino también en la forma en la que se entrega la documentación.

No todo vale. No resulta admisible la entrega de la documentación en bolsas de basura, de la compra o en maletas; **la documentación debe transmitirse de manera ordenada y profesional.**



Su traspaso debe producirse de manera que permita una continuidad en la gestión de la comunidad al administrador entrante. Recordemos que, a lo largo de toda nuestra trayectoria profesional, nos vamos a encontrar en más de una ocasión en ambos lados de esta situación y nos gustará que nos entreguen la documentación de forma que no nos veamos obligados a convertirnos en improvisados auditores e inspectores de la labor desempeñada por el compañero.

La falta de entrega o el retraso injustificado en la transmisión de la documentación puede impedir al nuevo administrador el ejercicio efectivo de sus funciones y, en consecuencia, perjuicios a la comunidad.

Por ello, es aconsejable que la entrega se realice mediante un **inventario ordenado y detallado,** que permita identificar claramente los documentos entregados, inventario que deberá ser firmado con un "recibí" por parte del presidente de la comunidad o, en su caso, por el administrador que haya sido nombrado y en quien haya delegado para tal fin.

La práctica aconseja que la entrega **incluya tanto documentación física como digital** dado que, en la actualidad, gran parte de la información se encuentra en soporte electrónico.De esta manera evitaremos el inicio de acciones judiciales por parte de la comunidad para reclamar la documentación así como la apertura de expedientes disciplinarios por parte del colegio profesional.

II. El administrador como custodio durante el ejercicio del cargo

Una vez nombrado para el cargo, la custodia de la documentación es clave y forma parte esencial de las obligaciones profesionales del administrador.

La custodia implica **no solo conservar los documentos sino hacerlo en condiciones que garanticen su integridad, su localización, su conservación y su confidencialidad.**

Una de las cuestiones que más quebraderos de cabeza ocasiona es la solicitud reiterada de documentación por parte de determinados propietarios. Es cierto que esta debe estar a disposición de los propietarios, pero no debe entenderse este derecho como absoluto e ilimitado. En ese caso, **¿cómo podemos poner freno a aquellos propietarios que continuamente solicitan documentación a lo largo del año?**

El acceso a la documentación deberá llevarse a cabo **respetando la normativa de protección de datos personales establecida en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD),** por lo que el administrador deberá actuar como garante de forma que permita al propietario examinar la documentación sin que ello suponga acceder a datos sensibles o especialmente protegidos.

El presidente tiene derecho a acceder a toda la documentación dado que ostenta la representación legal de la comunidad.

Los propietarios también tienen derecho a examinar la documentación, aunque este derecho no es absoluto y debe ejercerse de forma razonable, es decir, no hay impedimento para ello siempre y cuando se atienda a un principio de proporcionalidad, esto es, que **la información revelada sea proporcional al fin buscado y no otra.**

Establecido este punto, la exhibición o puesta a disposición de la documentación a cualquier propietario no debe entenderse en todo momento del ejercicio económico.

La práctica aconseja **establecer un periodo de consulta**, que normalmente coincida con los días previos a la celebración de la junta de propietarios, ya sea ordinaria o extraordinaria. Fuera de este plazo, se exhibirá la documentación siempre y cuando haya una causa o un interés legítimo que lo justifique.

En este sentido, resulta especialmente ilustrativa la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha señalado que la Ley de Propiedad Horizontal no reconoce un derecho de información ilimitado a los propietarios.

La Sentencia del Tribunal Supremo, de 16 de abril de 1993, afirma que, aunque los propietarios deben poder conocer los datos necesarios para examinar y aprobar las cuentas, ello no implica la existencia de un derecho general e ilimitado a solicitar documentación.

En la misma línea, diversas resoluciones de audiencias provinciales han señalado que:

- El administrador puede exigir una mínima concreción y justificación de la consulta.
- Y no está obligado a realizar entregas genéricas o ilimitadas de documentación.

Asimismo, se ha considerado que **el administrador no está obligado a facilitar copias de documentación correspondiente a ejercicios ya cerrados y aprobados**, al tratarse de acuerdos firmes que reflejan situaciones jurídicamente consolidadas.

En definitiva, la solicitud de documentación por parte de los propietarios debe limitarse a aspectos concretos y justificados, sin sustituir el control que corresponde a la comunidad en su conjunto a través de la junta de propietarios.

III. La entrega de documentación al cesar en el cargo

En esta fase, los derechos y obligaciones de los agentes intervinientes -administrador saliente, administrador entrante y comunidad- son sustancialmente los mismos que en la fase inicial de transmisión de la documentación.

Por tanto, los plazos y la forma de entrega deben seguir los mismos criterios expuestos anteriormente.

Una cuestión muy frecuente es si el administrador saliente puede conservar copia de la documentación. Debe entenderse que es posible siempre y cuando tenga por objeto únicamente su defensa ante futuras reclamaciones derivadas de su actuación profesional por lo que podrá conservar estas copias durante el tiempo que sea necesario hasta que dicha responsabilidad haya prescrito ●

ESPECIAL



Cómo optimizar los despachos para proteger la profesión

Estructura, rentabilidad y dirección empresarial en los despachos de administración de fincas

La administración de fincas ha evolucionado de forma significativa en los últimos años. El incremento de las exigencias normativas, la mayor complejidad técnica de los edificios y un nivel de demanda cada vez más elevado por parte de las comunidades han configurado un entorno profesional sustancialmente distinto al de hace apenas una década.

El administrador de fincas colegiado ya no puede limitarse a una función técnica o jurídica. Su actividad exige, cada vez más, capacidad organizativa, criterio empresarial y una visión clara del funcionamiento interno de su despacho.

PABLO RUIZ TAMAYO
Administrador de fincas colegiado y socio director de Acerta Gestión
Coordinador del Grupo de Trabajo de Organización de Despachos en CAFMadrid

Una parte relevante del sector continúa operando con **modelos organizativos tradicionales**, basados en la acumulación de tareas, la dependencia de personas concretas y la ausencia de procesos definidos. Este modelo, que pudo ser válido en otro momento, presenta hoy limitaciones evidentes.

Y es que, optimizar los despachos de administración de fincas no es una mejora incremental; es **una decisión estratégica vinculada directamente a la sostenibilidad** del modelo profesional. Porque el problema del sector no es la falta de trabajo, sino la forma en la que se está organizando para gestionarlo.

Complejidad operativa y necesidad de estructura

Un despacho de administración de fincas gestiona de **forma simultánea** múltiples ámbitos de actuación:

- Gestión de incidencias y siniestros.
- Administración económica y contable.
- Preparación, gestión y seguimiento de los acuerdos adoptados en juntas de propietarios.
- Control del cumplimiento normativo.
- Gestión administrativa, del personal y económica del propio despacho.

Cuando estos procesos no están estructurados, las ineficiencias no son puntuales: son estructurales.

Se traducen en **interrupciones constantes, duplicidad de tareas, pérdida de seguimiento y una elevada dependencia** de la gestión individual. En estas condiciones, el despacho no trabaja con control, sino reaccionando.

La optimización implica transformar este modelo en un **sistema organizado**, donde cada proceso esté definido, cada responsabilidad asignada y cada actuación tenga un recorrido claro dentro de la organización.

Resulta especialmente significativo que, en despachos con un volumen elevado de comunidades, la gestión de juntas continúe en muchos casos sin una estructura específica. La **creación de un área o departamento de juntas** no es una cuestión organizativa menor: es una palanca directa de mejora en la calidad del servicio y en la trazabilidad de los acuerdos adoptados.

Ámbitos clave de optimización en el despacho

La optimización del despacho no se produce en abstracto. Se materializa en cómo se gestionan, en el día a día, los distintos procesos que lo componen.

1. GESTIÓN DE INCIDENCIAS Y SINIESTROS

La gestión de incidencias es uno de los ámbitos donde más claramente se evidencian las carencias organizativas. Cuando **no existen protocolos definidos**, cada actuación depende del criterio individual del empleado que la gestiona. Esto genera variabilidad, pérdida de control y dificultades en el seguimiento.



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 ayudas y subvenciones, los Certificados de Ahorro Energético (CAE) y el ahorro de energía que genera el sistema, la inversión se amortiza sin derramas.

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

Testimonios

91 396 03 03
remica.es

COSTE CERO GARANTIZADO

Remica, ***Empresa Instaladora del Año*** *en los II Reconocimientos iClima de AFEC*

remica

La optimización exige:

- Protocolos de actuación claros.
- Integración de dichos protocolos en el erp del despacho.
- Automatización de tareas asociadas.
- Sistemas de seguimiento y cierre.

El objetivo no es otro que sustituir la improvisación por un modelo de gestión estructurado. Esto **permite reducir tiempos de respuesta, mejorar la trazabilidad y aumentar la fiabilidad del servicio**.

2. ÁREA CONTABLE Y FINANCIERA

La contabilidad continúa siendo uno de los **principales focos de carga operativa** en los despachos. Sin embargo, también es uno de los ámbitos donde la optimización puede generar mayores eficiencias.

La implantación de determinadas soluciones permite reducir de forma significativa las tareas manuales:

- Integración de agregadores bancarios.
- Centralización de la recepción de facturas en una única cuenta de correo.
- Automatización de la descarga y clasificación documental.
- Uso de OCR o herramientas basadas en inteligencia artificial para la contabilización.

A ello se suma la **implantación de un plan contable único** para todas las comunidades, que facilita la homogeneización de la información y su análisis posterior.

Este enfoque no solo mejora la eficiencia operativa. Permite algo más relevante: escalar el despacho sin que la contabilidad se convierta en un cuello de botella.

3. GESTIÓN DE JUNTAS

La gestión de juntas constituye **uno de los momentos más relevantes** en la relación con las comunidades. Sin embargo, en muchos despachos sigue abordándose como una tarea operativa vinculada directamente al administrador, sin una estructura específica.

La profesionalización de este ámbito exige tratar la junta como un proceso completo:

- Preparación: recopilación de información y elaboración estructurada del orden del día.
- Desarrollo: control de la reunión y recogida sistemática de acuerdos.
- Seguimiento: ejecución y control de los acuerdos adoptados.

La creación de un área o responsable específico de juntas permite ordenar este proceso, descargar al administrador de tareas operativas y garantizar la continuidad en la ejecución de los acuerdos. No se trata únicamente de organizar mejor, sino de **prestar un servicio más sólido y coherente**.

4. GESTIÓN DOCUMENTAL

La gestión documental es, con frecuencia, uno de los focos de ineficiencia más normalizados en los despachos. La **ausencia de criterios homogéneos** provoca dispersión de la información, pérdida de tiempo y errores operativos.

La implantación de estructuras documentales uniformes para todas las comunidades, junto con criterios de clasificación previamente definidos, permite:

- Mejorar la organización de la información.
- Reducir tiempos de búsqueda.
- Facilitar el trabajo en equipo.
- Asegurar la trazabilidad documental.

Se trata de una medida sencilla en su planteamiento, pero con un impacto directo en la eficiencia del despacho.

5. Dirección del despacho

La optimización del despacho no es posible sin una función directiva real. En la práctica, una parte significativa de los despachos **carece de una estructura de dirección basada en datos**. Se opera sin planificación económica, sin indicadores y sin una visión clara de los costes y la rentabilidad.

Dirigir un despacho exige:

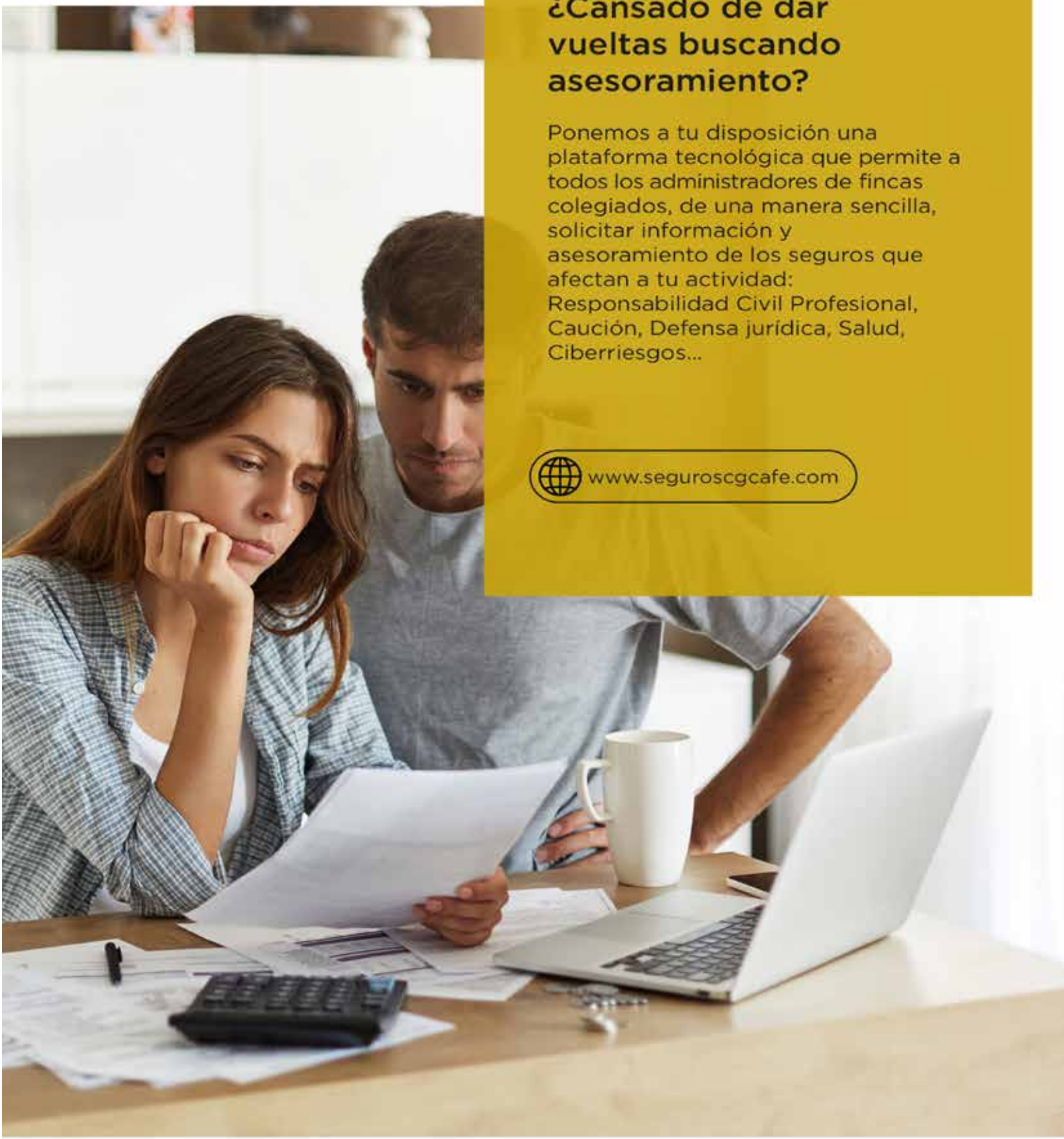
- Definir indicadores clave de gestión.
- Analizar la carga de trabajo por empleado.
- Medir la rentabilidad por comunidad.

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

La tecnología, incluida la inteligencia artificial, actúa como herramienta de apoyo. Pero no sustituye la función directiva.

Un despacho puede incorporar herramientas avanzadas y seguir siendo ineficiente si no tiene dirección. Sin dirección, no hay optimización posible.

PRINCIPIOS PARA LA OPTIMIZACIÓN DEL DESPACHO

La optimización de un despacho no puede abordarse como una suma de medidas aisladas ni como la simple incorporación de herramientas tecnológicas. **Requiere un planteamiento global** que permita redefinir el modelo de funcionamiento del despacho.

Optimizar implica reducir carga improductiva, mejorar la trazabilidad, proteger al equipo y garantizar que el crecimiento no se produzca a costa de la rentabilidad ni de la calidad del servicio. No se trata de hacer más, sino de trabajar con criterio, estructura y control.

En este contexto, pueden identificarse una serie de principios organizativos básicos:

1. Definir una estructura organizativa clara

Todo despacho necesita una delimitación funcional mínima. La ausencia de áreas definidas genera solapamientos, dependencia de personas concretas y pérdida de control sobre determinadas tareas.

Por el contrario, una estructura organizada por áreas (gestión, contabilidad, juntas, documental y dirección) permite distribuir la carga de trabajo, especializar al equipo y reducir la improvisación operativa.

2. Protocolizar los procesos operativos

Un despacho no puede depender de que cada empleado resuelva cada incidencia según su criterio en cada momento. Los **procesos recurrentes deben estar definidos**, documentados e integrados en la operativa diaria.

Protocolizar no significa rigidez, sino coherencia; permite reducir errores, mejorar la trazabilidad y garantizar un estándar mínimo de calidad en el servicio.

3. Organizar la documentación de forma homogénea

La documentación es uno de los principales activos del despacho. Cuando no existe una estructura homogénea, la información se dispersa, se duplica y depende del criterio individual.

La **implantación de sistemas documentales uniformes** para todas las comunidades mejora el acceso a la información, reduce tiempos improductivos y facilita el trabajo en equipo.

4. Alinear honorarios con la estructura real

Uno de los errores más habituales en el sector **es fijar honorarios sin analizar la estructura interna del despacho** ni el alcance real del servicio prestado.

Optimizar implica ajustar el modelo económico a la realidad operativa, asegurando que los ingresos permiten sostener la estructura necesaria para prestar un servicio de calidad de forma continuada.

5. Establecer criterios de selección de cartera

No toda comunidad encaja en cualquier modelo de despacho. Incorporar cartera sin criterio, únicamente por volumen o precio, suele terminar deteriorando la organización interna y tensionando al equipo.

Un despacho optimizado **debe crecer con criterio**, seleccionando aquellas comunidades compatibles con su estructura, su nivel de servicio y su modelo económico.

6. Gestionar el despacho mediante indicadores

No es posible dirigir un despacho sin medir lo que ocurre en él. **La toma de decisiones debe apoyarse en datos objetivos**, no en percepciones.

Indicadores como carga de trabajo por empleado, tiempos de resolución, rentabilidad por comunidad o volumen de incidencias abiertas permiten identificar desviaciones, anticipar problemas y tomar decisiones con fundamento.



Sin estos principios, cualquier intento de optimización será parcial y difícilmente sostenible en el tiempo. Porque la mejora real de un despacho no depende de acciones aisladas, sino de la coherencia del sistema en su conjunto.

APLICACIÓN PRÁCTICA Y RESULTADOS

La optimización del despacho adquiere valor cuando se traduce en resultados concretos. La experiencia demuestra que los despachos que trabajan con procesos estructurados obtienen mejoras medibles en múltiples ámbitos:

- Reducción de tiempos de respuesta en incidencias.
- Disminución de tareas manuales en contabilidad.
- Mayor coherencia en la comunicación con propietarios.
- Mejora en el seguimiento de acuerdos adoptados en junta.
- Incremento del control interno.

Pero, más allá de estas mejoras operativas, hay un efecto menos visible y más relevante: **el despacho deja de trabajar en modo reactivo** y pasa a trabajar con criterio y planificación.

La diferencia no está en trabajar más o menos. Está en trabajar con control. Y ese es, en la práctica, el punto donde se separan los despachos que crecen de los que se quedan atrapados en su propia operativa.

RIESGOS DE NO OPTIMIZAR LOS DESPACHOS

No abordar la optimización del despacho **no es una decisión neutra**. Implica consolidar un modelo de funcionamiento basado en la ineficiencia, la sobrecarga y la pérdida progresiva de control.

Entre los principales riesgos, destacan:

- Pérdida de control operativo.
- Sobrecarga estructural del equipo.
- Deterioro progresivo del servicio.
- Incremento de errores.
- Modelos económicos poco sostenibles.
- Uso ineficiente de la tecnología.
- Dependencia de personas clave.

Estos riesgos no siempre se manifiestan de forma inmediata. Se desarrollan de forma gradual y tienden a normalizarse, lo que dificulta su identificación.

Pero a medida que el entorno se vuelve más exigente, la falta de estructura deja de ser una ineficiencia y pasa a ser un riesgo estratégico para el despacho.

Porque en un entorno cada vez más complejo, no adaptarse no significa quedarse igual: **significa quedarse atrás**.

CONCLUSIÓN: ESTRUCTURA Y DIRECCIÓN COMO BASE DEL FUTURO

- La evolución del sector **exige una adaptación hacia modelos organizativos** más sólidos.
- El administrador de fincas colegiado **debe integrar la dimensión empresarial en su actividad**, entendiendo que la calidad del servicio depende, en gran medida, de la organización interna del despacho.
- **La fortaleza del colectivo no dependerá únicamente del volumen de trabajo** disponible, sino de la capacidad de sus despachos para gestionarlo con estructura, criterio y dirección.
- La tecnología, y especialmente las herramientas basadas en inteligencia artificial, **representa una palanca relevante**. Pero su impacto dependerá siempre de la base organizativa sobre la que se apoye.
- El futuro del sector **no se jugará en la demanda**, sino en la capacidad de los despachos para estar preparados.
- **La profesión no se debilita por falta de trabajo**. Se debilita cuando los despachos no están preparados para gestionarlo.

Los Arrendamientos Urbanos del Decreto 4104/1964 (LAU 29/94, D.T. Segunda)

Aunque existen menos que en décadas pasadas, aún persisten miles de los contratos de renta antigua, generando en estos tiempos desajustes económicos para los propietarios y una alta protección para los inquilinos de edad avanzada. La ley permite que el contrato pueda heredarse por el cónyuge, descendientes o ascendientes, este último muy singular, bajo condiciones específicas. Conozcamos las claves de este tipo de contratos de alquiler bajo un Decreto de 1964.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES.
Abogado

Es posible que muchos compañeros piensen que no tiene sentido hablar ahora de los arrendamientos urbanos hechos en base a la normativa del **Decreto 4104/1964**, pues está fuera de lugar. Pero no es así, quedan muchos miles, seguramente decenas o cientos de miles de estos arrendamientos todavía vigentes y pagando, como luego se dirá, una renta realmente ridícula. Seguramente esta falta de información se debe a que la Autoridad no quiere que se conozca esta situación realmente incomprensible y lastimosa para los arrendadores, bueno, o los herederos de los mismos.

Hasta el **Real Decreto-Ley 2/85**, muchos miles de personas firmaron un arrendamiento en base al citado Decreto de 1964, y la mayor parte siguen viviendo o se subrogaron las personas y en los términos y lazos que a continuación se harán constar.



Como ejemplo se puede decir, en general, que si una persona de 28 años alquiló un piso en 1980, ahora tiene 74 y está pagando una absolutamente ridícula renta pues la **D.T. Segunda de la LAU 29/94** no hace más que aplicar los IPC de los años anteriores.

Y, como se dirá posteriormente, **el arrendamiento solo queda sin vigor a la muerte del arrendatario, salvo que viva su esposa o pareja de hecho**, con independencia de su orientación sexual, como dice la D.T. Segunda de dicha LAU 29/94, por lo que (en general) todavía faltan bastantes años para la propiedad pueda alquilar de nuevo, aunque es dudoso que con la experiencia que ha tenido lo haga nuevamente.

Estamos en un momento para recordar que siguen existiendo muchos alquileres que, sin duda, producen una situación a la propiedad carente de sentido en todos los aspectos y, además, que en muchísimos casos (actualmente habrá decenas de miles de alquileres en base al Decreto que figura en el Título), pues, como antes se ha indicado, la D.T. Segunda establece el sistema, las condiciones y límites, que en muchos casos continuará bastantes años, manteniendo una situación que realmente es contraria al derecho en todos los sentidos, salvo excepciones, pues se parte de la base de que los arrendadores (o sus sucesores) eran y son personas de gran nivel económico y los arrendatarios, lo contrario. En todo caso **siempre correspondería a la Administración facilitar ayudas para la vivienda y no el particular, conforme el art. 47 de la Constitución.**

"Si una persona de 28 años alquiló un piso en 1980, ahora tiene 74 y está pagando una absolutamente ridícula renta pues la D.T. Segunda de la LAU 29/94 no hace más que aplicar los IPC de los años anteriores"

Hay que señalar igualmente que se trata de un derecho personal del arrendatario que firmó el contrato, como quedó claro en las **S**entencias del **Tribunal Supremo, Sala 1ª, 22 de octubre 2013 y de 18 de octubre 2017**.

Tipos de subrogaciones

Las personas que se han podido subrogar o tienen derechos a hacerlo son las siguientes, por este orden:

- **Subrogación del cónyuge**

La primera persona que tiene derecho a la subrogación es la esposa del arrendatario fallecido y con el derecho



de seguir en la vivienda hasta su propia defunción. Hay que añadir que puede ser la esposa o el marido actual, por divorcio anterior, que normalmente es más joven que la anterior, sobre todo en el primer supuesto.

- Otras **personas con los mismos derechos** que el cónyuge, **caso de que el mismo no exista.**

La norma no hace otra cosa que admitir la situación reconocida y avalada por la jurisprudencial, consecuencia de la realidad material existente. Tuvieron en su momento y siguen teniendo derecho a la subrogación actualmente las siguientes personas:

1º **Las parejas de hecho heterosexuales**, con convivencia mínima de dos años, salvo que haya descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera «convivencia». Por mi parte, considero que la «adopción», la inseminación artificial u otros sistemas similares tendrán la misma consideración, aunque no se ha podido encontrar jurisprudencia que respalde esta opinión.

2º **Las parejas homosexuales**. El precepto equipara esta realidad social como si del cónyuge o de uniones *more uxorio* se tratara. Con independencia de la postura moral de cada uno, nada que objetar, aunque esto haya supuesto una carga nueva para el arrendador. Ahora bien, en todo caso, lo cierto es que se ha añadido un derecho complementario en beneficio de tercero y con claro perjuicio del arrendador en los casos concretos en que esta circunstancia se produzca, pues lleva consigo un retraso considerable en recuperar la propiedad. Reitero lo dicho en cuanto a la convivencia y descendencia en el apartado anterior de parejas heterosexuales.

3º **Los hijos con minusvalía superior al 65%** hasta su fallecimiento, pero en otro caso hasta que cumplan los 25 años. Serán pocos, pero siguen existiendo.

4º**. Los padres**, pero obviamente no hay ejemplos de que ahora se puedan subrogar los ascendientes, pues, salvo excepciones, la edad sería muy superior a la normal esperanza de vida.

Requisitos de convivencia

En este sentido, depende de quién sea el subrogado. Para el cónyuge no separado no se exige convivencia concreta, pero sí para las parejas de hecho, conforme se ha indicado antes y a tenor de lo dispuesto en el apdo. 7 de la citada Disposición Transitoria Segunda. La prueba de vivir unidos puede ser variada, pero desde luego creo que el certificado del padrón municipal será suficiente en términos generales.

Duración de los contratos

Igualmente, es diferente según la persona:

- **Para el actual arrendatario**, aunque lo hubiera sido por subrogación, hasta su muerte.
- **Para el cónyuge y los ascendientes subrogados**, hasta su propio fallecimiento.
- **Para los hijos**, hasta que cumplan 25 años, o, si han superado esta edad, solo dos años, salvo que tengan minusvalía igual o superior al 65 %, pues, en este caso, también podrán disfrutar de la vivienda hasta su muerte.

Lo mismo habrá ocurrido si la subrogación hubiera tenido lugar en los primeros 10 años de vigencia de la LAU, hasta el 31 de diciembre de 2004, y si, en ese momento, ya hubiesen cumplido 65 años o fuesen perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente absoluta o de gran invalidez. A este respecto hay que señalar la **Sentencia del Tribunal Supremo, de 11 de julio de 2014**, que declara: "es suficiente que la declaración de minusvalía se produzca dentro del plazo de dos años desde la subrogación del hijo a efectos de mantener el arrendamiento hasta el propio fallecimiento", lo que cambió totalmente la doctrina existente, pues la opinión general era que la situación que existía cuando la subrogación tuvo lugar era la que marcaba de manera definitiva la duración del arrendamiento.

La renta

Para terminar hay que añadir que la renta en cualquier caso, era y es, en la actualidad, absolutamente ridícula, a pesar de que las viviendas normalmente se encuentran en zonas céntricas de las ciudades, pues la misma D.T. Segunda de la LAU 29/94 no hace otra cosa que aplicar los IPC, pero partiendo de lo que se pagaba cuando se firmó el contrato, la media serían unas entre 500 o 1000 pesetas (de 3 a 6 euros) y por mucho que haya subido el IPC aplicable legalmente el resultado es totalmente vergonzante, bien para el arrendatario al que hay que respetar, pero mal, muy mal, para el arrendador, sin ayudas oficiales y que puede estar en peor situación que el primero.

Consideraciones para actualidad y futuro

La situación es dramática para muchos arrendadores, que tienen la vivienda como complemento de ingresos. Pero ahora las cosas han cambiado totalmente, pues encontrar un piso en alquiler a precio asequible es imposible. Personalmente no veo otra solución que, para cumplir con el derecho a vivienda del art. 47 de la Constitución, sea el Estado el que construya casas y facilite el arrendamiento a precio reducido, siempre que el solicitante acredite sus ingresos que no dan para acudir al mercado libre. Ya ocurrió en tiempos pasados con buen resultado.



Casuística sobre la denegación del NRUA para el alquiler online de alojamientos de corta duración

Desde el pasado 1 de julio, es obligatorio obtener, previamente a comercializar un servicio de alojamiento de corta duración en plataformas en línea de alquiler, el Número de Registro Único de Alquiler (NRUA) en el Registro de la Propiedad, en virtud de lo dispuesto por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.
Socio de Fuentes Lojo Abogados. Profesor de la UOC

En la práctica, una de las principales casuísticas que se está dando para la denegación de solicitudes de asignación del NRUA por los Registradores de la Propiedad es la **constancia de prohibiciones estatutarias de la actividad de vivienda turística (VUT) en el título constitutivo de la finca**.

El **art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal** faculta a las comunidades de propietarios para prohibir las VUTs en cualquier momento mediante la adopción de un acuerdo comunitario que cuente con un quórum mínimo de 3/5 de propietarios y cuotas de participación. No obstante, si la actividad a prohibir no es estrictamente la de vivienda turística – arrendamiento de temporada, alquiler de apartamento turístico o cualquier otra tipología de alojamiento turístico -, para que el acuerdo sea válido debe adoptarse por unanimidad, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 17.6 de la LPH**. Así lo viene confirmando la doctrina administrativa **(RRDGRN de 28 de julio de 2023 y de 7 de noviembre de 2022)**, al declarar que se exige la unanimidad para prohibir otros usos "como es el de hospedería o viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística".

Matiza el art. 17.12 de la LPH que dicho acuerdo "no tendrá efectos retroactivos". De conformidad con este inciso final de la norma, no procede la denegación de la asignación de la NRUA cuando con anterioridad a la adopción del acuerdo comunitario prohibitivo el propietario dispusiera del título administrativo habilitante para realizar la actividad de VUT, tal como vienen declarando los tribunales y la doctrina administrativa **(SAP Asturias, Sec. 6ª, nº13/2021, de 18 de enero; SAP Málaga, Sec. 5ª, nº164/2025, de 4 de marzo; y RDGRN de 11 de febrero de 2025)**.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias

La SAP Asturias, Sec. 6ª, nº13/2021, de 18 de enero, va más allá y **declara que no procede la denegación cuando no disponiendo de licencia administrativa el propietario hubiera realizado gestiones prepara-**



torias para el ejercicio de la actividad. Extractamos los siguientes párrafos de interés sobre la cuestión:

"La irretroactividad de ese acuerdo limitativo o prohibitivo de la actividad de uso turístico, viene expresamente establecida en el art. 17.12 de la LPH, y ante la inexistencia de más concreción respecto a su alcance, ha de ser interpretada en sentido amplio o en forma flexible. De hecho, la propia norma administrativa autonómica reguladora de este tipo de alquileres, sitúa el comienzo del uso legal con tal destino de alquiler turístico en la fecha en que se presenta solicitud de inicio de actividad que lleva aparejado la signatura o número de registro de VUT, como le fue notificado al actor, aunque ello lo fuera en forma provisional.

Ha de estimarse por ello que aunque no acote el art. 17.12 de la LPH el alcance de la irretroactividad que establece, ésta alcanza, a situaciones como la existente en este caso de propietario disidente, que aun no habiendo iniciado dicha actividad, o habiéndola iniciado sin la solicitud previa de habilitación administrativa, en todo caso ya hubiera realizado actos preparatorios para ello, como es la solicitud que en este caso dirigió el actor tanto al Ayuntamiento como a la Consejería competente de la CCAA, antes de la adopción del acuerdo por parte de la Comunidad de Propietarios ...".

"... En definitiva, la excepción a la regla general de la unanimidad para establecer limitaciones de derechos en cuanto al uso y destino de los predios privativos integrados en una CP, que establece el art. 17.12 de la LPH, como por otra parte es principio general en normas restrictivas de derechos, no puede tener efectos retroactivos ni afectar por ello a propietarios disidentes que con anterioridad a su adopción, bien hubieran iniciado la actividad o bien hubieran realizado, como

sucede en el caso del actor, actos preparatorios, que de no haber mediado la actuación preventiva y ciertamente anómala de la CP ante la Administración, hubieran dado lugar a la habilitación del actor para ello…".

La cuestión se torna más compleja cuando **el momento de la adopción del acuerdo comunitario y el la de declaración responsable del interesado para realizar la actividad son muy próximos en el tiempo**, no estando claro si la autorización administrativa para realizar la actividad es anterior en el tiempo a la prohibición comunitaria. Pensemos, por ejemplo, en aquellos casos en que la prohibición comunitaria provenga de un acuerdo comunitario de formación sucesiva, lo cual es muy frecuente en la práctica, ya que para prohibir la actividad de VUT se exige un quórum reforzado que habitualmente no está presente en el momento de la reunión de la Junta de Propietarios, debiendo esperar el transcurso de los 30 días siguientes para constatar si finalmente se alcanza dicha mayoría cualificada, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 17.8 de la LPH**. En estos casos, **¿la fecha en que se adoptó el acuerdo prohibitivo es la de celebración de la junta o al cabo de los 30 días desde su celebración?** ¿Qué sucede si la fecha en que se solicitó la licencia es posterior a **la de celebración de la junta, pero anterior al transcurso de dichos 30 días?**

Sentencia de la Audiencia Provincial de Bilbao

Sobre este extremo en particular se pronunció en su día la SAP Bilbao, Sec. 5ª, nº171/2023, de 23 de junio, declarando que en el momento de la celebración de la junta el acuerdo es inexistente, al no haberse formado la voluntad de la comunidad de propietarios. Extractamos los siguientes párrafos de interés:

"Si ello es así, el debate en el presente litigio, como se deduce del fundamento de derecho primero de esta resolución, lo es determinar cuándo se produce el acuerdo, ya que está claro que no se da el día de la Junta, el 16 de diciembre de 2019, momento en el que el mismo no existe, sino que ello lo será cuando se logre el voto favorable de los 3/5 de propietarios que representen las

> "Cuando la habilitación administrativa para realizar la actividad de VUT date de fecha posterior al 2 de abril de 2025, para la concesión del NRUA, el registrador también exigirá contar con la autorización expresa de la comunidad, debiendo aportar al efecto el acta comunitaria en el que figure claramente dicho acuerdo facultativo y que cuente con el quórum legal exigible"

3/5 partes de las cuotas de participación, en este caso, con los ausentes a la Junta a quienes se debe notificar el resultado de la votación, concediéndoles el plazo de 30 días naturales para manifestar bien su disconformidad bien para mostrar su conformidad expresa o tácitamente, si es nada manifestaren, dejando precluir el plazo así conferido, considerando su silencio como un voto favorable.

No se olvide que no existía el acuerdo y que de conformarse tal como consecuencia de los votos de los ausentes, en sentido positivo logrando el mismo, se debe notificar el mismo para sea conocido el resultado con la relevancia que ello tiene respecto de los plazos de caducidad para la impugnación, pensemos que el art. 18 nº 3 establece que el cómputo de tales se da desde que se adopta el acuerdo y que el de los ausentes lo es desde que se les notifica el acuerdo, lo cual resultaría extraño si se pretendiera fijar como fecha del acuerdo el día 16 de diciembre de 2019 cuando el mismo no existía.

Por tanto, tampoco puede ser la fecha de cierre del acta de la Junta el mismo día de su celebración o a los diez días naturales siguientes, conforme previene el

art. 19 nº 3 LPH, porque en ese acta no hay acuerdo, no debiendo olvidarse que: **a) la consecuencia del cierre del acta** es, como resulta de la propia norma, que a partir de ese momento los acuerdos serán ejecutivos si es que lo es hay, y es también condición necesaria, entre otras, para posibilitar la subsanación de los defectos y errores, siempre que no cause indefensión a un propietario; **b) la ausencia de la firma del acta** por el secretario y presidente no significa que los acuerdos carezcan de validez, pues serán válidos o no en función del grado de cumplimiento de los requisitos intrínsecos para alcanzar la mayoría legalmente exigida en la formación de la voluntad común, no por el visto bueno que el presidente dé a la redacción del acta por el secretario.

Esa circunstancia no es un elemento constitutivo o un requisito de forma solemne esencial para el nacimiento de la declaración de voluntad surgida de la votación, de modo que el acta es únicamente el medio para documentar el acuerdo, no para validarlo. Con la documentación se produce la prueba gráfica de esa voluntad declarada y permite demostrar su existencia a efectos de ejecutarla, impugnarla o subsanarla, pero no para dotarla de validez. Ahora bien, determinar cuándo se ha logrado esa voluntad sucesiva, implica que se haya respetado los requisitos de notificación, siendo conscientes los propietarios ausentes de lo que la postura que adopten comporta.

Ante esta tesitura, **esta Sala tras considerar la prueba practicada, estima que asiste razón a la parte actora cuando considera que al acuerdo de limitación de la existencia de pisos turísticos** en el NUM000 que como tal no cuestiona, no puede dotársele de efecto retroactivo, como pretende la demandada, quien lo considera existente a la fecha de la Junta de 16 de diciembre de 2019, pues no es cierto que el acuerdo existiera entonces, sino que el mismo existirá cuando se haya respetado el procedimiento de notificación a los ausentes y se haya obtenido la mayoría exigida por el art. 17 nº 12 LPH por la vía del art. 17 nº 8 LPH lo que implica que se deje transcurrir el plazo previsto, en función de la postura de cada uno, teniendo únicamente constancia de que al Sr. Germán, se le remitió el burofax de notificación, día 17 de enero de 2020, desconociéndose cuándo se notificó a los demás ausentes; pese a lo cual, existe un acto propio de la Comunidad a través de su administrador que nos permite considerar como fecha en la que ya existía ese acuerdo, cual es la comunicación de fecha 26 de marzo de 2020 dirigida a todos los propietarios, en la que se redacta lo que se denomina un anexo al acta de 16 de diciembre de 2019 con el resultado de las votaciones, una vez transcurrido el plazo de 30 días, que refleja lo acontecido, las notificaciones a los ausentes las manifestaciones de alguno de ellos, lo que obviamente son hechos posteriores así como la consecuencia que la postura de los mismos ha tenido sobre la votación del punto 7, habiéndose logrado, con ello, el acuerdo".

Aplicabilidad para realizar la actividad de VUT a partir del 2 de abril de 2025

Distinto régimen jurídico es de aplicación cuando los títulos habilitantes o declaraciones responsables para realizar la actividad de VUT son de fecha posterior a 2 de abril de 2025, estando sujeta esta casuística a lo dispuesto en el nuevo **art. 7.3 de la LPH**, que, por defecto, prohíbe realizar dicha actividad sin haber recabado la autorización comunitaria previa, y además exige que dicha autorización para que sea válida deberá haberse adoptado por acuerdo comunitario de mayoría reforzada de 3/5 de propietarios y cuotas de participación, salvo que el título constitutivo contemplara de forma expresa la permisividad de dicha actividad – lo cual es muy infrecuente -.

Así pues, cuando la habilitación administrativa date de fecha posterior al 2 de abril de 2025, para la concesión del NRUA no será suficiente con la constatación de la inexistencia de prohibición estatuaria para realizar la actividad de VUT en el título constitutivo, sino que el registrador exigirá además contar con la autorización expresa de la comunidad, debiendo aportar al efecto el acta comunitaria en el que figure claramente dicho acuerdo facultativo y que cuente con el quórum legal exigible.

El Supremo cierra la puerta a compensar en el IRPF las pérdidas por la donación de inmuebles

La sentencia del Tribunal Supremo, de 2 de febrero de 2026, recurso 8781/2023, niega a los contribuyentes la posibilidad de compensar las pérdidas por la transmisión de inmuebles cuando deriven de una donación, pese a que la Ley 35/2006 del IRPF prevé compensar en un mismo ejercicio las ganancias patrimoniales con las pérdidas.

JOSÉ MARÍA SALCEDO.
Abogado fiscal y socio de Salcedo Tax Litigation & Legal Advising

La **Ley 35/2006 del IRPF** prevé la posibilidad de compensar las pérdidas obtenidas como consecuencia de la transmisión de elementos patrimoniales. Por ello, si en un mismo ejercicio un contribuyente transmite varios inmuebles, algunos de los cuales generan una ganancia patrimonial, y otros una pérdida, es posible compensar estas últimas con aquellas. Además, el exceso de pérdidas que no sea posible compensar con las ganancias del ejercicio, podrá ser compensado en los cuatro años siguientes.

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



Pues bien, esta lógica jurídica económica (las pérdidas compensan las ganancias y sólo se tributa por la diferencia positiva) se ha visto quebrada por el Tribunal Supremo. Y es que el Alto Tribunal, en varias sentencias, la última de ellas del pasado 2 de febrero de 2026 (recurso 8781/2023), ha negado a los contribuyentes la posibilidad de compensar las pérdidas por la transmisión de inmuebles cuando deriven de una donación. Ello, **incluso en supuestos en los que en la misma escritura se documenten diferentes donaciones**, algunas de las cuales generan una ganancia, y otras una pérdida.

La **consecuencia práctica de lo anterior resulta difícil de entender**. En estos supuestos en los que en una misma operación se formalizan varias donaciones, los contribuyentes verán con sorpresa que les corresponde tributar por las que generan una ganancia patrimonial, no pudiendo compensar las que han generado una pérdida.

Todo un "win-win" para Hacienda, avalado por el Supremo. Pero ¿cómo se entiende esto?**, ¿en qué se basa el Supremo para llegar a tal conclusión?** Y, sobre todo, ¿hay expectativas de que esto cambie, o los contribuyentes deberán asumir este gravamen selectivo de las operaciones de transmisión de inmuebles, dependiendo de si se realizan a título oneroso o lucrativo?

Por qué las pérdidas por donación de inmuebles deberían compensarse en el IRPF

Para entender el origen de esta disputa jurídica hay que remitirse al **art. 33.5 de la Ley del IRPF**, cuando dispone que "No se computarán como pérdidas patrimoniales las siguientes: (...) c) Las debidas a transmisiones lucrativas por actos ínter vivos o a liberalidades".

Y es que, con una interpretación literal de dicho precepto, la **Agencia Tributaria** llevaba años negando la posibilidad de computar las pérdidas originadas por transmisiones lucrativas. Es decir, a título gratuito.

Sin embargo, fue el **Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Valencia**, órgano dependiente del Ministerio de Hacienda, el que, en resolución de 30 de septiembre de 2019, dio la clave sobre la forma a mi juicio correcta de interpretar dicho precepto.

Así, se refirió el TEAR a la necesaria distinción entre la pérdida económica y la fiscal.

La primera sería **la pérdida económica asociada a la salida gratuita del bien del patrimonio del con-**

"El Alto Tribunal declara que con esta interpretación no se vulnera el principio de capacidad económica, porque es el contribuyente el que decide donar el inmueble y generar una pérdida, pudiendo no hacerlo"

tribuyente, sin recibir nada a cambio. Por ejemplo, cuando un contribuyente dona un inmueble valorado en 300.000 euros a un hijo, se produce una pérdida económica por dicho importe, que se corresponde con la disminución del valor de su patrimonio. Esa pérdida, a la que se referiría el art. 33.5.c, LIRPF, antes trascrito, no sería compensable en el IRPF.

Sin embargo, esa misma operación puede generar una ganancia o pérdida fiscal. Ello dependerá del valor por el que se adquirió el inmueble que se ha donado. Si en su día costó 260.000 euros, y su valor a efectos de la donación es de 300.000 euros, existirá una ganancia fiscal de 40.000 euros. Si, por el contrario, se adquirió por 360.000 euros, existirá una pérdida fiscal de 60.000 euros.

En definitiva, la pérdida económica existirá siempre, y no se computa en el IRPF. Sin embargo, **la ganancia o pérdida fiscal dependerá del valor de adquisición del inmueble, y debe integrarse siempre en el IRPF**.

Esta interesante doctrina del TEAR **fue reproducida inmediatamente por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana, y negada por el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC)**, superior jerárquico del TEAR.

Este último Tribunal, en **resolución de 31 de mayo 5 de 2021,** fijó el siguiente criterio vinculante para toda la Administración Tributaria (incluido el díscolo TEAR valenciano): "De acuerdo con la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, las pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones lucrativas inter vivos no se computan fiscalmente, ni por el importe total del valor de adquisición, ni por la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión".

El debate pues, estaba servido, y sabido era que tarde o temprano llegaría al Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo se pone del lado de la Administración Tributaria

En efecto, mediante **Auto, de 5 de julio de 2023**, el Tribunal Supremo admitió a trámite el recurso de casación planteado por la Administración General del Estado contra una sentencia, precisamente, del TSJ de la Comunidad Valenciana. Dicha sentencia había permitido a un contribuyente compensar la pérdida patrimonial generada por la donación de unos inmuebles.

En concreto, el Tribunal Supremo acordó que la cuestión que planteaba interés casacional consistía en "Determinar si, en interpretación del artículo 33.5.c) LIRPF, procede computar las pérdidas patrimoniales declaradas, debidas a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o liberalidades, cuando, en unidad de acto, se computan las ganancias patrimoniales también declaradas, derivadas de ese mismo tipo de transmisiones".

Finalmente, mediante **sentencia de 12 de abril de 2024** (recurso 8830/2022), el Alto Tribunal acabó fijando la siguiente doctrina de interés casacional: "La respuesta a dicha cuestión, conforme a lo que hemos razonado, debe ser que, en interpretación del artículo 33.5.c) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no procede computar, a efectos de este impuesto, las pérdidas patrimoniales

declaradas debidas a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o liberalidades, aunque en unidad de acto se computen las ganancias patrimoniales también declaradas, derivadas de ese mismo tipo de transmisiones".

¿Cómo llegó el Supremo a este razonamiento, obligando a tributar por las ganancias sin poder compensar las pérdidas?

Pues bien, el Tribunal Supremo, en su labor enjuiciadora del sentido y finalidad del art. 33.5.c de la Ley del IRPF, acude a una interpretación literal de dicho precepto. Ello, considerando que "Hemos declarado con reiteración que la interpretación literal, fundada en lo que quieren decir las palabras en sí mismas, es necesario punto de partida en toda labor de exégesis".

Así, se refiere el Alto Tribunal a que el artículo de la Ley del IRPF a que venimos refiriéndonos impide computar las "pérdidas patrimoniales". Y que dicho concepto de "pérdida patrimonial" siempre está referido en la propia Ley del IRPF a la pérdida fiscal por diferencia entre el valor de adquisición y transmisión, y no a la pérdida económica. Y es que así se define en el art. 33.1 de dicha norma, y se determina su importe en sus arts. 34 y 36.

Por ello, concluye el Supremo que **cuando la norma del IRPF alude a las "pérdidas patrimoniales" indicando cuáles no computarán, se está refiriendo de forma inequívoca a la pérdida fiscal,** por diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión.

Por si fuera poco, considera el Supremo que esta interpretación literal concuerda con una interpretación finalista, histórica y sistemática de la norma.

Además, declara el Alto Tribunal que **con esta interpretación no se vulnera el principio de capacidad económica**, porque es el contribuyente el que decide donar el inmueble y generar una pérdida, pudiendo no hacerlo.

Con ello cierra la puerta al planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad por una posible vulneración del principio de capacidad económica prevista en el art. 31 de la Constitución. Ello, por considerar que negar la compensación de las pérdidas obtenidas suponía gravar una capacidad económica superior a la realmente obtenida.

Por último, refiere el Supremo que **si se permitiera compensar las pérdidas derivadas de donaciones se facilitaría la generación deliberada de pérdidas patrimoniales mediante transmisiones lucrativas**, con la finalidad de neutralizar otras ganancias patrimoniales obtenidas en el ejercicio.

Situación de los contribuyentes que quieran realizar donaciones a partir de ahora

En mi opinión, **la interpretación del Supremo produce una asimetría evidente**. Y es que las ganancias, derivadas de donaciones sí se integran plenamente en la base del ahorro del IRPF del donante, mientras que las pérdidas quedan excluidas.

Sin embargo, el problema es que la sentencia, de 12 de abril de 2024, que he comentado, no constituye un pronunciamiento aislado, sino que su doctrina ha sido reiterada en posteriores sentencias de 23 de octubre de 2024 (recurso 1998/2023), de 30 de enero de 2025 (recurso 3478/2023), y en la más reciente sentencia de 2 de febrero de 2026 (recurso 8781/2023).

Por ello podemos hablar de una doctrina consolidada, siendo en consecuencia muy complicado, por no decir imposible, que en fechas próximas el Tribunal Supremo modifique su doctrina y pase a considerar que dichas pérdidas derivadas de donaciones sí deben computar en el IRPF, y compensar las ganancias obtenidas en el ejercicio.

En consecuencia, **a la hora de planificar la transmisión de inmuebles, especialmente en el ámbito familiar, habrá que tener en cuenta que las pérdidas que generen las transmisiones gratuitas no podrán utilizarse para compensar las ganancias** derivadas de la transmisión de otros inmuebles. Ello, aunque todas las operaciones se realicen "en unidad de acto".

Por este motivo, en el caso de que vaya a realizarse una de estas transmisiones en pérdidas, podría valorarse la realización de una transmisión onerosa, en lugar de gratuita, dado que en ese caso la pérdida patrimonial quedaría fuera del ámbito del **art. 33.5.c) LIRPF.**

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador Fincas Colegiado

I FORO
COMUNICACIÓN Y ESTRATEGIA DIGITAL

UN FORO PARA HABLAR DE LO QUE REALMENTE TE AFECTA COMO ADMINISTRADOR



Comunicar bien ya no es opcional.
Es tu mayor ventaja profesional.

¡Abierto a administradores/as de fincas de toda España!

¡Inscríbete aquí!

Viernes **8 mayo** 2026 | 9:30 a 14:00 h
El Beatriz Madrid | C/ José Ortega y Gasset, 29

Patrocinadores

SERVIZALIA

CHARGE guru

GRUPO FIRE

IBERDECO HUMEDADES

JS JOSESILVA

nobe

PICÓN & ASOCIADOS

ANDALUCÍA

Juanma Moreno, Consejero de Honor del Consejo Andaluz



El **Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas** ha nombrado Consejero de Honor al Presidente de la Junta de Andalucía, Juanma Moreno, en el marco de las **XXXIII Jornadas Andaluzas** de Administradores de Fincas Colegiados que se celebraron en Sevilla el 20 y 21 de febrero, y que congregó a más de 300 personas.

Este acto-homenaje, que el Presidente agradeció a través de un vídeo, también contó con la presencia de la consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, **Rocío Díaz**, en representación del Gobierno andaluz. La consejera puso de manifiesto el respaldo institucional al trabajo que desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados en la mejora de la convivencia, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque residencial andaluz.

Cafirma, ONCE, el Parque Tecnológico de Málaga y Banco Sabadell fueron también galardonados durante las jornadas.

ALICANTE

Curso Oficial Habilitado e Iniciación a la Administración de Fincas



Durante el mes de febrero, el **Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA)** celebró el VI Curso de Oficial Habilitado e Iniciación a la Administración de Fincas.

En esta edición se ha puesto especial hincapié en formar a los Oficiales Habilitados en dos facetas importantes: la **incorporación de las nuevas tecnología**s con la IA, y el **desarrollo de habilidades comunicativas**, de liderazgo y, ante todo, la capacidad de la resolución de conflictos que aparecen en muchas ocasiones en las Juntas de Propietarios. Además, el Colegio ha reforzado la parte jurídica con más horas lectivas.

En esta ocasión, han sido 11 personas de diferentes despachos las que han realizado el curso, formando un grupo muy implicado y dinámico.

ARAGÓN

I Foro El Español sobre instalación de puntos de recarga



El **Colegio de Administradores de Fincas de Aragón** ha puesto en marcha, junto a El Español de Aragón, un ciclo de foros de debate centrados en temáticas de máximo interés relacionadas con la gestión de las comunidades de propietarios.

El primero de estos foros se celebró el pasado 12 de febrero y contó con la participación de la directora general de Promoción Industrial e Innovación del Gobierno de Aragón, **Mar Paños de Arriba**, el responsable de solución colectiva de la empresa ChargeGuru, **Javier Martínez** y el secretario del Colegio de

Administradores de Fincas de Aragón, **Antonio Calvo**.

Se trataron aspectos clave como normativa, requisitos y opciones de instalación, beneficios del servicio de recarga colectiva y ayudas y subvenciones a la instalación.

ASTURIAS

Oviedo, punto de encuentro para el análisis jurídico de la Propiedad Horizontal



Los próximos **21 y 22 de mayo de 2026** se celebrarán las XII Jornadas sobre la Ley de Propiedad Horizontal, que reunirán a magistrados, abogados, profesores universitarios y administradores de fincas en un foro que se ha consolidado tras más de una década de colaboración institucional.

La colaboración entre el **Colegio de Administradores de Fincas de Asturias** y el Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo ha permitido consolidar un espacio de reflexión en el que confluyen el mundo judicial, la universidad y la práctica profesional.

BALEARES

La presidenta del Govern balear visita el estand del CAFBAL



La presidenta del Govern de las Illes Balears, **Marga Prohens**, visitó el estand del **Colegio de Administradores de Fincas de Baleares (CAFBAL)** durante su recorrido por el tradicional mercado organizado con motivo del Día de las Illes Balears, celebrado en el Parc de la Mar de Palma el pasado 27 de febrero.

La presidenta estuvo acompañada por el conseller de Vivienda, Territorio y Movilidad, **José Luis Mateo**, y pudo conocer de primera mano la labor que desarrolla el Colegio en el marco del programa "Lloguer Segur", impulsado por el Govern balear para movilizar viviendas vacías y facilitar su incorporación al mercado del alquiler con mayores garantías.

BARCELONA I LLEIDA

El CAFBL inaugura los actos del 90º aniversario de la profesión



El **Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL)** celebró el pasado 17 de marzo el acto institucional de inicio del 90º aniversario de la profesión, dando comienzo a un año conmemorativo con diferentes iniciativas para poner en valor la labor de los Administradores y Administradoras de Fincas.

El acto contó con la asistencia del **Ramon Espadaler**, conseller de Justicia y Calidad Democrática. En la jornada, la vicepresidenta **Elisabet Carbonell** presentó el logotipo conmemorativo del 90º

aniversario y el calendario de actividades.

Uno de los momentos más destacados fue la mesa redonda titulada "Una mirada del Pasado-Presente-Futuro", con la participación de algunos de los presidentes que han ejercido el cargo a lo largo de la historia del Colegio: **Josep M. Gual**, **Enrique Vendrell, Anabel Miró** y **Lorenzo Viñas**. Este último, en su discurso final, destacó que "para construir un futuro mejor, es esencial reconocer el legado de todas las personas que han hecho posible un Colegio plural, dinámico y comprometido con sus colegiados".

CÁDIZ Y CEUTA

Celebración de la Junta General Ordinaria



El **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** celebró el pasado viernes 6 de marzo su **Junta General Ordinaria**, en la ciudad de Jerez de la Frontera.

Durante la reunión se desarrolló el orden del día, que comenzó con el informe de Presidencia, además de someterse a aprobación la memoria anual correspondiente al año 2025, junto con la memoria del gabinete de prensa del mismo ejercicio.

Otro de los puntos destacados fue la aprobación del estado de cuentas a 31 de diciembre de 2025, así como del presupuesto previsto para el ejercicio 2026.

Como cierre del encuentro, tuvo lugar el **acto de toma de juramento o promesa de los nuevos colegiados**, seguido de la entrega de carnés profesionales y títulos, dando la bienvenida oficial a los nuevos miembros que se incorporan al Colegio.

CANTABRIA

El presidente del CAFCA expone la opinión sobre el proyecto de ley de Vivienda de Cantabria

El presidente del **Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA), Alberto Ruiz-Capillas,** compareció el pasado 18 de febrero en el Parlamento de Cantabria para exponer, ante la Comisión de Fomento, Vivienda, Ordenación



del Territorio y Medio Ambiente, el parecer colegial acerca de los diferentes aspectos del proyecto de ley de Vivienda, que el Gobierno autonómico remitió a la Asamblea Regional el pasado 30 de septiembre de 2025 para su tramitación, enmienda y eventual aprobación.

En su comparecencia, Ruiz-Capillas solicitó la inclusión en este texto normativo del contenido del **artículo 17 de la anterior ley de Vivienda de 2023**, que regulaba la actividad de los administradores de fincas y la creación del administrador de fincas de oficio.

CÓRDOBA

Firma de convenio de colaboración con AVISA

El pasado 18 de febrero, el **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** formalizó un convenio de colaboración con la empresa **AVISA Servicios Integrales**, con el objetivo de seguir ampliando los recursos y servicios de apoyo a disposición de los administradores de fincas colegiados.



Durante la firma del acuerdo con AVISA, empresa especializada en la prestación de servicios técnicos y de mantenimiento, el presidente del Colegio, **Pablo Muñoz**, destacó la importancia de establecer colaboraciones con compañías especializadas que contribuyan a facilitar la labor diaria de los administradores de fincas y a mejorar la gestión de las comunidades de propietarios.

GALICIA

Gran éxito de las IV Jornada Gallegas



El pasado 6 de febrero, el **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia (COAFGA)** celebró con gran éxito las IV Jornadas Gallegas de Administradores de Fincas, un encuentro profesional que reunió en Vigo a expertos del sector, representantes institucionales y profesionales colegiados de todo el territorio nacional, para analizar los principales retos actuales de la vivienda.

El acto inaugural estuvo presidido por la conselleira de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, **María Martínez Allegue**, mientras que la clausura corrió a cargo del alcalde de Vigo, **Abel Caballero**, quienes destacaron la importancia de la labor que desarrollan los administradores de fincas en la organización y el funcionamiento de las comunidades de los propietarios.

Durante la inauguración, la presidenta de COAFGA, **Teresa Suárez**, presentó también los resultados de la primera radiografía de la profesión en Galicia, un estudio que analiza la realidad actual del sector, su evolución y los desafíos.

GIRONA

El CAFGi reúne a más de 40 personas en su primer encuentro territorial 2026



En la comarca del Baix Empordá, más de 40 personas colegiadas y empresas patrocinadoras del **Colegio de Administradores de Fincas de Girona (CAFGi)** se reunieron, en el primero de los encuentros territoriales de Administradoras y Administradores de Fincas que se celebrarán este año.

Durante la jornada, miembros de la Junta del Colegio compartierron con las personas asistentes algunas de las iniciativas y proyectos que se están impulsando actualmente desde el CAFGi. Entre otras cuestiones, se ha explicó el estado del convenio con la **Agència de l'Habitatge de Catalunya**, así como el desarrollo del convenio de Formación Profesional Dual, que tiene como objetivo acercar nuevos perfiles profesionales al sector y reforzar el relevo generacional dentro en los despachos.

GUIPÚZCOA Y ÁLAVA

CAFGuial celebra su 60 Aniversario



El **Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava (CAFGuial)** celebró el pasado 6 de marzo su 60 aniversario con una jornada conmemorativa que reunió, en el Palacio Miramar, a representantes institucionales y a un amplio número de profesionales del sector llegados de diferentes puntos de la geografía estatal.

El Colegio conmemora así seis décadas de trayectoria desde que iniciara su andadura en 1966, consolidándose como una entidad de referencia en la defensa, representación y formación de los administradores de fincas en Gipuzkoa y Álava.

En el acto inaugural participaron representantes de distintas instituciones públicas, entre ellos **Juan Carlos Abascal**, viceconsejero de Planificación Territorial del Gobierno Vasco**; José Ignacio Asensio**, primer teniente de diputada general y diputado de Sostenibilidad de Gipuzkoa**; Ane Oyarbide**, segunda teniente de alcalde y concejala de Igualdad, Economía y Empleo Local; y **Pablo Abascal**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Tras la inauguración oficial, la jornada continuó con un programa académico centrado en los principales retos de la profesión, y culminó con una cena de gala y un **homenaje a los colegiados que cumplen 25 años de ejercicio profesional.**

LAS PALMAS

CAF Las Palmas cierra febrero reforzando la formación



El **Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas** ha finalizado el mes de febrero con una agenda formativa centrada en el desarrollo individual y el crecimiento personal de sus colegiados. Durante este periodo, las acciones formativas han puesto el foco en aspectos clave como la mejora del desempeño profesional y la gestión del estrés, áreas cada vez más relevantes en el ejercicio diario de la profesión. En paralelo, el Colegio ha consolidado nuevas **alianzas estratégicas** mediante la firma de acuerdos de colaboración con distintas entidades. Estos convenios tienen como objetivo ampliar las herramientas y recursos disponibles para los administradores de fincas colegiados, facilitando el acceso a servicios especializados que contribuyan al desarrollo de su actividad.

MADRID

Jornada sobre la crisis de la vivienda



Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM) celebró el pasado 9 de febrero la jornada "El reto de la vivienda en Madrid: Diagnóstico y posibles soluciones"

La sesión se estructuró en cuatro mesas redondas que permitió un diagnóstico completo de la situación de la vivienda en Madrid. En la tercera de ellas, en la que se trataron los aspectos relacionados con la normativa: ocupación, arrendamientos, comunidades de propietarios, compraventa, participó la presidenta del **Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)**, **Manuela Julia Martínez**.

Durante este panel de expertos, Martínez planteó los desafíos y las soluciones frente a conflictos entre arrendadores y arrendatarios, así como el problema de la ocupación ilegal de viviendas, ofreciendo una visión integral de cómo la normativa impacta tanto a propietarios como a inquilinos, incidiendo en la inseguridad jurídica.

MÁLAGA

El CAF Málaga y Melilla presenta el Centro de Mediación



El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga (CAF Málaga)** ha puesto en marcha el **Centro de Mediación**, una iniciativa orientada a promover la resolución pacífica, eficaz y consensuada de conflictos como alternativa a la vía judicial, especialmente en aquellos que se derivan del ejercicio de la actividad profesional de los administradores de fincas.

Para el desarrollo de esta iniciativa, el CAF Málaga ha establecido una **estructura organizativa específica**, integrada por una Comisión Permanente, un Equipo Mediador y una Secretaría Técnica. Los mediadores serán profesionales colegiados con experiencia acreditada y formación específica conforme a la normativa vigente.

SALAMANCA

Homenaje por el Día Internacional de la Mujer



En el marco de la conmemoración del **8 de marzo, Día Internacional de la Mujer**, el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca, **José Antonio Jiménez**, participó en el acto institucional organizado por el Ayuntamiento de Salamanca en reconocimiento a Pilar Rodríguez Santos, María Ángeles Almida Parra y Elena Salamanca.

El homenaje, celebrado en el Teatro Liceo de Salamanca, y presidido por el alcalde de la ciudad, **Carlos García,** puso en valor la trayectoria personal y profesional de las tres galardonadas, cuyo ejemplo refleja los valores de responsabilidad, constancia y compromiso con la comunidad que distinguen a la sociedad salmantina.

TENERIFE

El CAF tinerfeño, convocado por el Cabildo a una reunión de coordinación ante una eventual erupción volcánica



El **Colegio de Administradores de Fincas de Tenerife** participó, el pasado 5 de marzo, en una reunión en el Cabildo de Tenerife en la que reafirmó su compromiso con las instituciones y la seguridad en las viviendas y las comunidades. El objetivo de esta reunión fue poner en común información y posibles medidas de prevención ante una eventual erupción volcánica en la isla.

En la reunión participó la consejera insular **Blanca Pérez**, junto a otros

responsables del área de Seguridad y Emergencias. Por parte del Colegio, asistió el presidente, **Luis García**, y por videoconferencia los miembros del Gabinete de Crisis del CAF tinerfeño **Jorge Agudo** y **Margarita Alameda**.

VALENCIA

Séptima edición del Premio Especialíssim

La ciudad de València vivió una



emotiva tarde con motivo de la entrega del **Premio Especialíssim 2026**, una cita que, en su séptima edición, se ha consolidado como uno de los actos culturales previos a las Fallas.

El galardón, impulsado por el **Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón** junto a la Federación de Fallas de Sección Especial, distingue cada año a un valenciano ilustre cuya trayectoria haya destacado en ámbitos como las artes, las ciencias o el deporte.

En esta edición, el jurado decidió por unanimidad conceder el premio al músico y compositor valenciano **José Manuel Casañ**, en reconocimiento a sus más de cuatro décadas de trayectoria vinculada a la música.



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