Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 216
2º Trimestre 2026

ADMINISTRADORES DE FINCAS

CNAF 2026, UN CONGRESO DE ALTURA

ELECCIONES A LA PRESIDENCIA Y A LA JUNTA DE GOBIERNO DEL CGCAFE

DE CHERNÓBIL A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES QUE EVITA TRAGEDIAS



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

Juntas telemáticas: un paso necesario hacia la modernización de las comunidades

La toma en consideración en el Congreso de los Diputados de la Proposición de Ley para modificar la Ley de Propiedad Horizontal y permitir expresamente la celebración de juntas telemáticas y mixtas **constituye una noticia muy positiva para las comunidades de propietarios y para los administradores de fincas colegiados** que trabajamos diariamente en su gestión.

Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España **llevamos años defendiendo la necesidad de adaptar una norma** que, aunque ha sido objeto de numerosos parches, sigue teniendo como base una realidad social muy diferente a la actual. La forma de comunicarnos, trabajar y tomar decisiones ha cambiado en las últimas décadas, y las comunidades de propietarios no pueden quedar al margen de esa transformación.

La experiencia de los últimos años ha demostrado que **las herramientas digitales son capaces de facilitar la participación, agilizar los procesos de gestión y mejorar la capacidad de respuesta** ante situaciones ordinarias y extraordinarias. Durante la pandemia comprobamos cómo las reuniones telemáticas permitían mantener la actividad y el funcionamiento de los edificios, y garantizar la continuidad en la toma de decisiones cuando las circunstancias impedían la celebración de encuentros presenciales. También hemos visto cómo **estas herramientas resultan especialmente útiles para propietarios que residen en otras ciudades o países**, personas con dificultades de movilidad o ciudadanos cuyas obligaciones laborales o familiares dificultan su asistencia física a las juntas.

Sin embargo, esta realidad convivía con una importante carencia normativa. Mientras las reuniones telemáticas se encontraban plenamente consolidadas en ámbitos empresariales, profesionales o administrativos, las comunidades de propietarios seguían sin disponer de una regulación expresa que ofreciera la necesaria seguridad jurídica.

Por ello, valoramos especialmente que la iniciativa parlamentaria, que ahora inicia su tramitación, incorpore una regulación clara de las juntas telemáticas y mixtas, permitiendo aprovechar las ventajas de la tecnología sin renunciar a las garantías con las que debe contar cualquier proceso de adopción de acuerdos. **La seguridad jurídica es esencial para el correcto funcionamiento de las comunidades** y esta reforma contribuirá a reforzarla.

La propuesta también contempla otros avances relevantes, como **la incorporación del domicilio electrónico para las comunicaciones y la utilización de libros de actas digitales**. Son medidas que responden a necesidades reales y que permitirán mejorar la eficiencia administrativa, reducir trámites innecesarios y facilitar una gestión más ágil.



Pablo Abascal

Además, esta reforma conecta directamente con una de las principales conclusiones alcanzadas durante el Congreso Nacional de Administradores de Fincas 2026, recientemente celebrado con éxito en Tarragona. En este encuentro se puso de manifiesto que la futura evolución de la normativa debía avanzar, entre otras cuestiones, hacia una regulación clara y segura de las juntas telemáticas y de los sistemas de voto digital.

La regulación de las juntas telemáticas representa un avance importante, necesario y largamente esperado. Ahora tenemos la oportunidad de seguir construyendo una Ley de Propiedad Horizontal más moderna, eficiente y acorde con las necesidades del siglo XXI ●

SUMARIO

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 22

ENTREVISTA 28

PROPIEDAD HORIZONTAL 34

ESPECIAL 41

ARRENDAMIENTOS URBANOS 48

FISCAL 52

LABORAL 56

NOTICIAS COLEGIALES 62

Por un pacto nacional por la vivienda

La vivienda se ha convertido en uno de los principales retos económicos y sociales del país. Tras escuchar las aportaciones de los expertos ponentes, el CNAF 2026 concluyó con una propuesta clara: promover un gran pacto nacional por la vivienda que reúna a las administraciones públicas, los profesionales del sector inmobiliario, los agentes sociales y las universidades para impulsar medidas consensuadas que faciliten el acceso a la vivienda y prevengan su pérdida forzosa. En este contexto, el CGCAFE asumió públicamente el compromiso de liderar esta iniciativa con el propósito de contribuir a despolitizar el debate y favorecer la adopción de soluciones.



¡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".

CNAF 2026: el futuro de la Administración de Fincas ya está aquí

Más de 500 profesionales analizan en Tarragona los grandes retos de la vivienda, la rehabilitación, la digitalización y la convivencia en las comunidades de propietarios

Tarragona se convirtió entre los días 28 y 30 de mayo en la capital de la Administración de Fincas. Bajo el lema **"El futuro en nuestras manos"**, el XXIV Congreso Nacional de Administradores de Fincas (CNAF 2026) reunió en el PortAventura Convention Centre a más de 500 congresistas procedentes de toda España para debatir sobre los desafíos que marcarán el futuro de la profesión y del sector inmobiliario.



Durante tres intensas jornadas, expertos en vivienda, tecnología, urbanismo, rehabilitación, envejecimiento poblacional, arrendamientos y LPH analizaron los cambios que ya están transformando la gestión de las comunidades de propietarios.

La cita tuvo además un marcado carácter simbólico. Treinta años después de que Tarragona organizara el Congreso Nacional bajo el lema "El futuro", el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona volvió a acoger el principal encuentro profesional del sector para reflexionar sobre cómo ha evolucionado la profesión durante las últimas tres décadas y cuáles serán los retos de los próximos treinta años.

Una profesión en constante transformación



El congreso arrancó con la bienvenida de **Fabián Huguet**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona, y de **Pedro Abascal**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGACFE). Ambos coincidieron en destacar la necesidad de que la profesión continúe evolucionando para adaptarse a una sociedad cada vez más compleja, digitalizada y exigente.

La primera ponencia realizó precisamente **un recorrido por la evolución de la Administración de Fincas durante los últimos treinta años**. La profesión ha pasado de una gestión fundamentalmente administrativa a convertirse en una actividad multidisciplinar en la que convergen conocimientos jurídicos, técnicos, económicos, sociales y tecnológicos.

Durante la inauguración oficial, Huguet defendió el papel social de la profesión y reclamó el apoyo de las administraciones públicas para impulsar el desarrollo de la figura del administrador de fincas de oficio. El alcalde de Salou, **Pere Granados**, destacó por su parte la importancia de estos profesionales para la gestión eficiente del patrimonio inmobiliario y la convivencia vecinal.

Inteligencia artificial: del edificio a las personas



Uno de los temas estrella del congreso fue la irrupción de la inteligencia artificial y las nuevas tecnologías en la administración de las comunidades. La mesa redonda, moderada por **Pepe Gutiérrez**, reunió a **Pablo Ruiz**, de la Cátedra UNESCO; **Elena Fernández**, de la Universidad Complutense de Madrid; y **Juan López-Asiaín**, representante del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España. Los expertos analizaron cómo la inteligencia artificial, la domótica y la digitalización están transformando la relación entre administradores, propietarios y edificios.

Una de las reflexiones más repetidas durante el debate fue que **los administradores ya no gestionan únicamente inmuebles. Gestionan personas, datos, confianza y relaciones**. La tecnología automatizará procesos rutinarios, pero aumentará la necesidad de profesionales capaces de interpretar información, tomar decisiones y gestionar conflictos.

Los ponentes coincidieron en que la inteligencia artificial no sustituirá al administrador de fincas, sino que potenciará su capacidad para ofrecer un servicio más eficiente, personalizado y predictivo.

La vivienda, principal desafío social



La tarde de la jornada del día 28 de mayo estuvo marcada por la vivienda, uno de los grandes problemas de nuestro país. El catedrático **Sergio Nasarre** protagonizó una ponencia magistral **"Quo vadis Domus"** en la que cuestionó algunas de las políticas públicas aplicadas en los últimos años. **Defendió la necesidad de recuperar la seguridad jurídica**, reducir la excesiva intervención administrativa y fomentar fórmulas de acceso a la vivienda basadas en incentivos positivos y no únicamente en restricciones o sanciones.

Según explicó este experto, la vivienda requiere estabilidad normativa y confianza institucional para atraer inversión y aumentar la oferta disponible.

La reflexión dio paso a una mesa redonda moderada por el propio Nasarre en la que participaron **Álvaro Cerezo**, arquitecto y urbanista de la UNED; **Jerónimo Escalera**, gerente de la Empresa Municipal de Vivienda de Madrid (EMVS); **Jordi Casajoana**, de Omplim; y **Fernando Méndez**, registrador de la propiedad.

Desde la perspectiva urbanística, Cerezo señaló que uno de los principales problemas del mercado residencial español es la **dificultad para ejecutar muchos desarrollos urbanísticos debido a su inviabilidad económica**. Defendió la necesidad de introducir instrumentos más ágiles e imaginativos que permitan acelerar la generación de vivienda.

Por su parte, Jerónimo Escalera incidió en la importancia de **gestionar adecuadamente el parque público de vivienda social** y reclamó una colaboración público-privada estable y dotada de seguridad jurídica. Además, alertó de que las políticas de vivienda no deberían estar condicionadas por los ciclos electorales.

También Casajoana defendió la **creación de un marco regulatorio estable** que facilite la entrada de capital para promover vivienda asequible. Asimismo, reclamó una reducción de las incertidumbres urbanísticas y administrativas que actualmente dificultan la inversión.
Fernando Méndez completó el análisis explicando que la **crisis de accesibilidad a la vivienda se debe al crecimiento de la demanda y a una insuficiente oferta**. Entre las soluciones planteó reforzar la seguridad jurídica, reducir trabas regulatorias y ampliar las políticas de vivienda social.

La rehabilitación como una oportunidad única



La segunda jornada comenzó con una inspiradora intervención de **Toni Jaume**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares y vicepresidente del CGCAFE, que utilizó la historia de tres navegantes

Joshua Slocum, Francis Chichester y Bernard Moitesseir, que dieron la vuelta al mundo en solitario como metáfora del momento que vive la profesión.

Su mensaje fue claro: estos marinos no se quedaron en puerto, sino que se lanzaron a la mar. Tomaron una decisión. **También los administradores de fincas debemos apostar decididamente por la rehabilitación** para aportar calidad humana y valor a la profesión.

La posterior mesa redonda, moderada por Jaume, reunió a representantes de la Administración (**Miguel Baiget**, subdirector General de Suelo, Información y Evaluación del MIVAU), empresas especializadas (**Jesús Valero**, de Tramiteco, e **Iván Madrigal**, de EOS RenovAcción Profunda) y profesionales de la administración de fincas (**David Puertas**) para analizar el impacto de los fondos europeos y los programas de rehabilitación. Las conclusiones fueron contundentes. La rehabilitación ya no constituye una actuación puntual, sino una transformación del parque inmobiliario español. Los expertos coincidieron en que los principales retos no son técnicos, sino organizativos, sociales y de liderazgo. El administrador de fincas deberá asumir cada vez más un papel de coordinador y facilitador de procesos complejos dentro de las comunidades.

Digitalización y nuevas herramientas para los colegiados



La tecnología volvió a ocupar un espacio protagonista en la segunda ponencia del viernes 29 de mayo. Representantes del CGCAFE (Fabián C. Huguet, secretario, y **Carlos Domínguez**, secretario General) presentaron las principales herramientas digitales impulsadas para mejorar la actividad profesional de los colegiados.

Entre ellas destacaron **CAFPortal**, la incorporación de inteligencia artificial a la gestión diaria, las novedades desarrolladas junto a **Experian** para el control de la morosidad y la evolución de **CAFirma** como ecosistema digital para la emisión de certificados y comunicaciones. Las plataformas buscan simplificar procesos administrativos, reducir tiempos de gestión y mejorar la seguridad jurídica de las actuaciones profesionales.

El envejecimiento redefine los edificios



La tercera gran sesión del viernes estuvo dedicada al envejecimiento poblacional. Moderada por **Marina Pueyo**, de la Cátedra UNESCO de Vivienda, reunió a **Montserrat Soronellas,** de la Universidad Rovira i Virgili; **Andrés Labella** y **Paula Rodríguez**, ambos de la Cátedra UNESCO de Vivienda; **y Eva Aguirre**, de la Fundación Matia.

Los expertos analizaron cómo el progresivo envejecimiento de la población obligará a replantear el diseño y la gestión de los edificios. En este sentido, las comunidades deberán adaptarse mediante mejoras de accesibilidad, proyectos de rehabilitación, eficiencia energética y nuevos servicios orientados al bienestar. Y en este trabajo de adaptación, los administradores de fincas serán actores clave para impulsar estos procesos y coordinar soluciones que permitan a las personas permanecer más tiempo en sus hogares.

Además, se identificaron nuevas oportunidades profesionales vinculadas al cohousing sénior, los servicios sociosanitarios, el mantenimiento preventivo y la adaptación funcional de las viviendas.

Hacia una nueva Ley de Propiedad Horizontal



La última sesión del viernes se centró en el futuro marco normativo de la propiedad horizontal. **Patricia Briones**, coordinadora de la Comisión Legislativa del CGCAFE y **Anabel Miró**, asesora jurídica del Consell, analizaron, en una mesa moderada por **Ana Bozalongo**, asesora jurídica del Colegio de Tarragona, las fortalezas y debilidades de la Ley de Propiedad Horizontal estatal y del Código Civil de Cataluña, destacando la necesidad de adaptar ambas normativas a los nuevos desafíos tecnológicos, energéticos y sociales.

Entre las reformas consideradas necesarias figuran la regulación efectiva de las juntas telemáticas, tras haberse aprobado en el Congreso el Proyecto de reforma de la LOH, mecanismos más ágiles para aprobar actuaciones de eficiencia energética, sistemas que eviten bloqueos en la adopción de acuerdos y un mayor desarrollo de la mediación.

Las ponentes defendieron además que los administradores de fincas deben participar activamente en el proceso legislativo, aportando su experiencia práctica para construir normas más adaptadas a la realidad de las comunidades.

Arrendamientos y convivencia



La jornada de clausura comenzó con una ponencia internacional a cargo del profesor **Christoph Schmid**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Bremen.

El experto analizó la **situación de los arrendamientos en Alemania y su impacto en las comunidades de propietarios**, ofreciendo una perspectiva comparada especialmente útil para comprender los desafíos del mercado residencial europeo.

Posteriormente, una mesa redonda moderada por **Gemma Caballé**, subdirectora de la Cátedra UNESCO, reunió a **Núria Lambea**, de SMHAUSA del Ayuntamiento de Tarragona; **Carmen Lavandeira**, administradora de fincas; y **Nuria Garrido**, abogada y presidenta de Som Habitatge.

Las participantes coincidieron en que el mercado de la vivienda atraviesa un momento complejo marcado por el incremento de los precios, la escasez de oferta, la inseguridad jurídica y la creciente conflictividad.

Mientras que Lambea defendió la **necesidad de incrementar el parque de vivienda social** acompañado de una gestión especializada que incluya mediación, acompañamiento social y prevención de conflictos, Carmen Lavandeira alertó de los **problemas derivados de las ocupaciones ilegales y los pisos turísticos**, y Nuria Garrido destacó la necesidad de un **marco donde los propietarios confíen en las administraciones y en los inquilinos**, y viceversa.

Uno de los mensajes más destacados fue la importancia de **intervenir de forma preventiva** y **proactiva** ante situaciones de impago, conflictos de convivencia o conductas incívicas, reservando los procedimientos judiciales como último recurso.

Antes de la clausura, el psiquiatra y divulgador **Luis Gutiérrez Rojas** ofreció la ponencia inspiracional del congreso. Su intervención puso el foco en **tres cualidades que considera esenciales para los administradores de fincas del futuro**: la amabilidad y cercanía en el trato, la profesionalidad basada en el conocimiento y la capacidad de generar motivación y confianza entre las personas.



Un pacto nacional por la vivienda

Las conclusiones finales del congreso reflejaron una preocupación compartida por la práctica totalidad de los participantes: la vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos económicos y sociales del país. Tras escuchar a expertos de ámbitos muy diversos, el CNAF 2026 concluyó con una propuesta clara: **impulsar un gran pacto nacional por la vivienda** que incorpore a administraciones públicas, profesionales inmobiliarios, agentes sociales y universidades para desarrollar medidas consensuadas que faciliten el acceso a la vivienda y eviten su pérdida forzosa.

El CGCAFE asumió públicamente el compromiso de impulsar esta iniciativa con el objetivo de contribuir a despolitizar el debate y promover soluciones estables a largo plazo.

La clausura del congreso estuvo marcada por un mensaje de optimismo. **Fabián Huguet** agradeció la colaboración de ponentes, patrocinadores y congresistas, mientras **Pedro Abascal** destacó la calidad de las ponencias y el compromiso de los administradores de fincas: “El futuro se construye y nosotros los estamos haciendo”.

Tres días después de su inauguración, el CNAF 2026 dejó una conclusión compartida: la digitalización, la rehabilitación, la sostenibilidad, el envejecimiento de la población y la crisis de acceso a la vivienda obligarán a redefinir funciones, adquirir nuevas competencias y asumir mayores responsabilidades.

Pero también abrirán oportunidades inéditas para una profesión que, como quedó patente en Tarragona, está decidida a evolucionar. Porque, tal y como recordaba el lema del congreso, el futuro ya no es una promesa lejana. Está, efectivamente, en sus manos.

El próximo encuentro nacional **ENAF 2027**, presentado durante el CNAF y organizado por el Colegio de La Rioja, que bajo el lema “Valor e innovación”, tendrá lugar en Logroño los próximos 21 y 22 de mayo del próximo año.







Reconocimiento a una trayectoria ejemplar

La cena de gala del congreso sirvió además para rendir homenaje a una de las figuras más destacadas de la profesión.

El Consejo General nombró miembro de honor a **Luis de Prado** en reconocimiento a una extensa trayectoria profesional desarrollada tanto en el Colegio de Administradores de Fincas de Vizcaya como en organismos internacionales como la Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias (CEPI) y la CEAB.



Renovación del Convenio con Sabadell Professional

Coincidiendo con la celebración de CNAF 2026, el CGCAFE, representado por su presidente **Pablo Abascal,** firmó con la directora de Segmento de Colectivos y Administradores de Fincas (Sabadell Professional), **Charo Fernández**, la renovación de su convenio de colaboración, momento al que se unieron los presidentes de los colegios territoriales presentes en el Congreso.

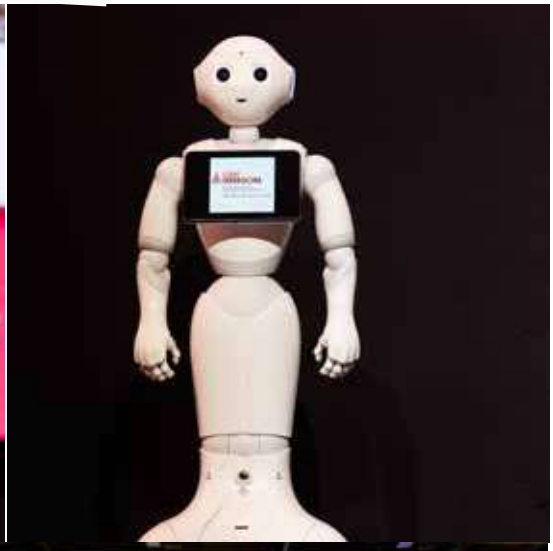


EL FUTURO EN NUESTRAS MANOS



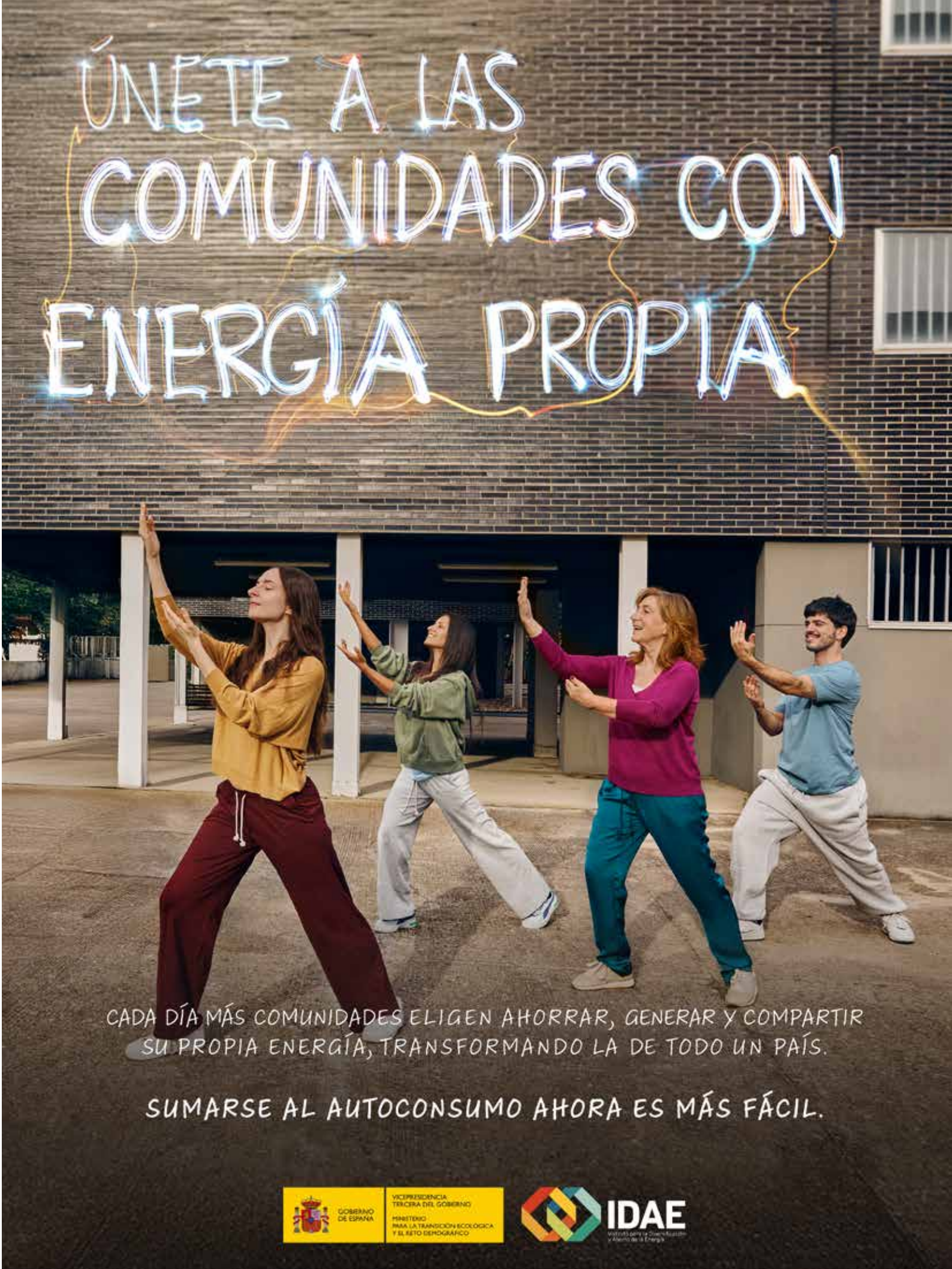
CNAF 2026
TARRAGONA










ÚNETE A LAS
COMUNIDADES CON
ENERGÍA PROPIA
CADA DÍA MÁS COMUNIDADES ELIGEN AHORRAR, GENERAR Y COMPARTIR SU PROPIA ENERGÍA, TRANSFORMANDO LA DE TODO UN PAÍS.
SUMARSE AL AUTOCONSUMO AHORA ES MÁS FÁCIL.
GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA TERCERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
IDAE

Pleno del Consejo General

La sede de la **CEOE**, en Madrid, acogió el **pasado 29 de abril** la reunión del Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, en la cual, en primer lugar, **Pablo Abascal** dio cuenta del informe del presidente, que recoge las actividades realizadas por el Consejo durante 2025. Fue aprobado **por unanimidad**.

También los acuerdos de Junta de Gobierno y Comisiones de Trabajo, remitido previamente a todos los consejeros, fueron aprobados **por unanimidad.**

Seguidamente y presentada por parte del secretario **Fabián C. Huguet** la Memoria de Secretaría de 2025, esta fue aprobada por unanimidad de la sala.

A continuación, el tesorero **Peio Mendia** informó sobre la Memoria de Tesorería, en la que se comenta los aspectos más destacados del ejercicio anterior y del año en curso.

Sometido a votación de los consejeros, las cuentas y presupuestos para 2026 fueron **aprobadas por mayoría**.

Asimismo, el Pleno ratificó **por unanimidad** y con un aplauso de los asistentes la concesión de la distinción de "Miembro de Honor" a **Luis de Prado** por su amplia trayectoria en la Administración de Fincas, también liderando organizaciones europeas como CEAB y CEPI.

Finalmente, **Fabián C. Huguet**, como presidente del Colegio organizador, resumió los preparativos sobre el CNAF 2026, que fue celebrado con éxito en Tarragona los días 28, 29 y 30 de mayo. El Congreso marcó el inicio del futuro en el que ya trabajan los administradores de fincas.





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

Elecciones a la presidencia y Junta de Gobierno del CGCAFE





El pasado 5 de mayo, y tras la celebración de las elecciones a la presidencia del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-**, a la que concurrían dos candidaturas encabezadas por **Manuel Jiménez**, presidente del Colegio de Málaga y Melilla, y **Pablo Abascal**, este último fue reelegido como presidente para un nuevo mandato de cuatro años.

Una decisión que da continuidad a una **hoja de ruta centrada en la modernización de la profesión, el refuerzo institucional y la adaptación a los nuevos retos** del sector inmobiliario.

Entre las principales líneas de trabajo para el periodo 2026–2030 destacan, según su programa, la transformación del perfil profesional hacia un rol más estratégico, el impulso de la digitalización y la inteligencia artificial, una mayor presencia institucional en políticas de vivienda y una actualización normativa con respecto a la LPH, la LAU y el alquiler de temporada.

“El objetivo es seguir evolucionando la institución para aportar valor real a los colegios territoriales y a los más de 15.400 colegiados en toda España”, afirmó Pablo Abascal.

Tras la votación para la elección del presidente, el **20 de mayo se procedió a elegir al resto de los miembros que formarán parte de la Junta de Gobierno del Consejo General**, cuyos nombramientos fueron ratificados por los consejeros en la sede de la **CEOE**, y cuya formación y cargos queda como sigue:

Presidente	Pablo Abascal González	
Vicepresidente 1º	Manuela Julia Martínez Torres	
Vicepresidente 2º	Lorenzo Viñas Periz	
Vicepresidente 3º	Antonio Jaume Monserrat	
Secretario	Fabián Carlos Huguet Tous	
Tesorero	Peio Mendia Baigorri	
Contador-Censor	Benjamín Eceiza Rodríguez	
Vocal 1º	Elisabet Carbonell Bonet	
Vocal 2º	Rafael Martín-Ambel Gómez	
Vocal 3º	Sebastián Cucala Crespo	
Vocal 4º	Teresa Suárez Agrasar	
Vocal 5º	Alberto Ruiz-Capillas Tapia	



Formación, innovación y reconocimiento marcan las VIII Jornadas de Comunicación



La ciudad de Calatayud fue el escenario de las VIII Jornadas de Comunicación de los Colegios de Administradores de Fincas, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón los pasados 10 y 11 de abril, y que reunieron a responsables y representantes de los gabinetes de comunicación de colegios territoriales de toda España.

Gracias al patrocinio de Aragón Energía y Grupo LAE, el encuentro se consolidó como un espacio de reflexión, formación e intercambio de experiencias sobre comunicación institucional, liderazgo, inteligencia artificial y gestión de crisis.

La inauguración oficial contó con la participación de **Germán Pardiñas**, por aquel entonces presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón; **Pablo Abascal**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE); y **José Manuel Gimeno**, primer teniente de alcalde del Ayuntamiento de Calatayud.

Uno de los momentos más emotivos de la jornada inaugural fue el homenaje **a Marian Bielsa**, persona que ha sido muy querida dentro de la organización colegial. Durante el acto se anunciaron los primeros Premios María Antonia Bielsa, creados para reconocer valores de superación y excelencia. En esta primera edición fueron distinguidos **ADIBIL-Centro Especial de Empleo**, por su labor ejemplar y capacidad de superación, y **Alberto Ruiz-Capillas**, coordinador de la Comisión de Comunicación del CGCAFE, por su destacada trayectoria en el ámbito de la comunicación.

El programa arrancó con la ponencia **"**La figura del responsable de comunicación de un CAF", impartida por **Rubén J. Gutiérrez d'Aster**, socio fundador en Take It Easy! Comunicación, quien abordó la importancia de desarrollar una comunicación estratégica en los colegios profesionales y destacó el papel de los colegiados como embajadores de la profesión ante los medios y la sociedad.

La neurocomunicación y el liderazgo también ocuparon un lugar destacado en el encuentro. La administradora de fincas **Maribel Orellana**, del Colegio de Málaga, reflexionó sobre el liderazgo como una herramienta para influir positivamente en las personas, combinando visión, comunicación y gestión emocional. Su intervención puso el foco tanto en el funcionamiento de las juntas de gobierno de los colegios como en la gestión de las comunidades de propietarios.

La transformación digital llegó de la mano de **Pablo E. Ruiz**, administrador de fincas y vocal de la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, quien mostró a los asistentes las posibilidades de la inteligencia artificial aplicada a la comunicación institucional, incluyendo la creación de asistentes virtuales para los colegios profesionales.

Durante la tarde de esta primera jornada, la Comisión de Comunicación del CGCAFE organizó un World Café de Comunicación, un espacio participativo en el que los representantes de los distintos colegios compartieron experiencias y buenas prácticas sobre la difusión de información y la coordinación con el Consejo General.
La jornada concluyó con una mesa redonda dedicada a la comunicación de crisis, en la que representantes de los colegios de Sevilla, Santa Cruz de Tenerife y Valencia-Castellón expusieron casos reales y estrategias desarrolladas ante situaciones complejas que exigieron una respuesta comunicativa eficaz.

La segunda jornada continuó con una intensa programación centrada en los retos actuales de la comunicación profesional. La mañana comenzó con una mesa redonda sobre comunicación institucional moderada por **Antonio Calvo**, por aquel entonces secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, siendo en la actualidad presidente de la corporación. En ella **Pablo Abascal**, **Sebastián Cucala**, presidente del Colegio de Valencia y Castellón y **Manuel Jiménez**, su homónimo en el Colegio de Málaga y Melilla, abordaron iniciativas de especial relevancia para la profesión, como la figura del administrador de fincas de oficio implantada por el Colegio de Málaga y Melilla, el Grado Oficial en Administración de Fincas impulsado por el Colegio de Valencia-Castellón y la importancia de las relaciones institucionales desarrolladas por el Consejo General.

Uno de los temas que despertó mayor interés fue la comunicación dirigida a las nuevas generaciones. La periodista especializada en Redes Sociales **Alba Ortubia** analizó las claves para conectar con la Generación Z y





defendió la necesidad de que los colegios profesionales integren plenamente las redes sociales en sus estrategias de comunicación, destacando el formato audiovisual como la herramienta más eficaz para captar la atención de los públicos más jóvenes.

La lucha contra la desinformación también tuvo su espacio en el programa. **José Juan Verón**, director del Grado en Periodismo de la Universidad San Jorge, abordó el fenómeno de los bulos y la gestión de la confianza en el ámbito de la administración de fincas, subrayando la importancia de proporcionar información rigurosa para favorecer la convivencia y facilitar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios.

Las jornadas concluyeron con una ponencia sobre accesibilidad digital y humana impartida por **Marta García,** de Zumo Cítrico 100% Comunicación, conocida como "La Chica del Zapato Naranja". Durante su intervención explicó los cuatro principios fundamentales de la accesibilidad en redes sociales: perceptibilidad, operabilidad, comprensión y compatibilidad, destacando la necesidad de construir una comunicación verdaderamente inclusiva.

La clausura corrió a cargo de **Germán Pardiñas, Pablo Abascal** y **Héctor Sarriá**, concejal de Deportes, Festejos y Nuevas Tecnologías del Ayuntamiento de Calatayud.

Con más de 50 asistentes, las VIII Jornadas de Comunicación se cerraron con un balance muy positivo, consolidándose como una cita de referencia para los profesionales responsables de la comunicación de los Colegios de Administradores de Fincas de toda España.

Santo Domingo de la Calzada acogió la renovación anual de la Ofrenda al patrón de los Administradores de Fincas

Los días 17 y 18 de abril, decenas de administradores de fincas colegiados procedentes de toda España participaron, un año más, en la tradicional renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, patrón de la profesión. En esta edición, la organización corrió a cargo del **Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca**, que coordinó con éxito un programa de actos marcado por la convivencia, la tradición y la emoción.

La **jornada del 17 de abril** comenzó con la entrega de acreditaciones en la Casa de la Cofradía del Santo. Posteriormente, el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada y la Cofradía ofrecieron una recepción a los asistentes, con un vino español acompañado de gastronomía manchega.

Como muestra de agradecimiento por la hospitalidad que cada año brinda la localidad riojana, el Colegio or-







ganizador invitó a los vecinos a compartir un postre y sidra mientras disfrutaban de una actuación de bailes tradicionales manchegos, en un ambiente festivo.

El **día 18** tuvo lugar uno de los momentos más significativos del encuentro: la **tradicional peregrinación de un kilómetro por el Camino de Santiago**, desde el Rollo de la Justicia hasta la Catedral. Allí se celebró la **solemne eucaristía en honor a Santo Domingo de la Calzada y la renovación de la Ofrenda**, realizada por **Antonio Fuentes**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca.

La ceremonia estuvo acompañada por la **emotiva actuación de la Coral del Milenario**, integrada por administradores y administradoras de fincas colegiados, cuya participación aportó un especial significado al acto religioso.

Finalizada la misa, los asistentes recorrieron en procesión las calles de la ciudad hasta llegar al **Monumento de los Administradores de Fincas, acompañados por la Banda de Música del Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada**. En la plaza dedicada a la profesión se celebró un homenaje institucional que incluyó la colocación de una corona por parte de Pablo Abascal y Antonio Fuentes, así como un responso en memoria de los colegiados y colegiadas fallecidos.

De regreso, en la plaza de la Alameda, la Asociación de los Milagros representó la tradicional escena de las panaderas, una de las estampas más emblemáticas vinculadas a la figura del Santo.

Los actos concluyeron con el **intercambio de imágenes de Santo Domingo de la Calzada y la Virgen de los Llanos** entre la Cofradía y el Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca, así como con la imposición de medallas a los nuevos cofrades.

La jornada finalizó con la comida de hermandad que puso el broche de oro a una nueva edición de uno de los encuentros más entrañables y representativos del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.





Fotos: Ángel González

La obligación de pago de gastos comunes tras la adquisición de un inmueble en subasta

Cuando un inmueble en una comunidad de propietarios es objeto de subasta hay que tener en cuenta que el adquirente será responsable de la deuda por gastos comunes que existía al momento de la misma, y, al mismo tiempo, será responsable de los gastos comunes que se produzcan desde el momento de la adquisición del inmueble.

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado del Tribunal Supremo. Doctor en Derecho



INNOVACIÓN Y CERCANÍA

En **Nobe Soluciones y Energía** cuidamos de lo que más importa a tus comunidades.

Ofrecemos un servicio integral de asesoramiento y optimización energética completamente personalizado, diseñado especialmente para A**dministradores de Fincas**.
Analizamos cada caso de forma individual, proponiendo soluciones eficientes, sostenibles y adaptadas a las necesidades reales de cada comunidad.

Nuestro compromiso es claro: ayudarte a reducir costes, mejorar la eficiencia y simplificar la gestión energética, con un acompañamiento cercano y profesional en todo el territorio nacional.

Somos más que una comercializadora, te asesoramos en todo lo que necesites, pregúntanos:



Comercialización eléctrica

CAEs de Rehabilitación de Edificios



Inteligencia Artificial Nobita en nuestra Oficina del Cliente



Cargadores de vehículo eléctrico

CAEs de V.E.



Autoconsumo



Atención 100% personalizada

Para más información:

900 525 662
comercial@nobe.es
www.nobe.es



Suele ocurrir que cuando se adquieren inmuebles en una subasta algunos adquirentes no llevan al registro de la propiedad la inscripción de la adjudicación entendiendo que de esta manera no devengan gastos comunes hasta que no se proceda a la inscripción registral.
Sin embargo, se olvida **que la inscripción en el registro de la propiedad no tiene carácter constitutivo, sino solamente declarativo**, ya que en principio no es obligatorio, aunque sí aconsejable hacerlo, evidentemente por razones registrales de publicidad y seguridad registral para el adquirente que pasa a tener el inmueble registrado a su nombre. Por ello, en muchos casos el desconocimiento de los adquirentes que no llevan al registro de la propiedad la adquisición del inmueble en subasta les lleva a entender que no son deudores de gastos comunes cuando en realidad sí que lo son por ser ya titulares por el mero hecho de la adjudicación en subasta del bien inmueble.

En estos casos es aconsejable, también, que el administrador de fincas se interese en el procedimiento judicial de la adjudicación del inmueble en subasta por la referencia de la fecha del decreto de adjudicación del inmueble, ya que **la comunidad de propietarios tiene interés legítimo en conocer esta fecha para poder fijar el momento del devengo** de los gastos comunes al adquirente del inmueble en la subasta judicial. Y en este sentido el LAJ (Letrado de la Administración de Justivia) del órgano judicial tiene la obligación de facilitar la fecha del decreto de adjudicación del inmueble a la comunidad de propietarios por tener interés en esta cuestión para conocer el momento en el que se devengan estos gastos comunes.

Seguidamente se podrá proceder a comunicar al adquirente que por la condición de nuevo propietario de la comunidad es deudor de gastos comunes desde ese momento. Y ello, con independencia de que inscriba, o no, en el registro de la propiedad la adquisición del inmueble en subasta. Y todo ello a fin de suprimir el error que pueda tener de que la obligación del pago de deudas se inicia desde la inscripción registral, cuando esto no es lo cierto.

La cuestión que nos planteamos, por todo ello, es, en primer lugar, la relativa a la afección real del inmueble respecto a los gastos comunes en tanto en cuanto serán responsables de la anualidad corriente al momento de la adjudicación y de los tres años anteriores, y, en segundo lugar, cuál es la fecha del devengo de los gastos comunes con respecto a la adjudicación del inmueble en subasta.

La afección real del art. 9.1 e) de la LPH

Con respecto a esta primera cuestión, trata el TS en la **sentencia 827/2025, de 27 de mayo,** sobre la afección real del art. 9.1 e) LPH en cuanto a que los adquirentes de inmuebles desde el año 2013 que amplió la responsabilidad por afección real del adquirente de inmueble son responsables del pago de los gastos comunes de los tres años anteriores a la compra y de la anualidad corriente a la compraventa.

En esta sentencia se recuerda que ello solo opera desde la entrada en vigor de la reforma del año 2013, ya que respecto de adquisiciones anteriores solo adeudaban el año anterior a la compra y el corriente.

Señala el TS que: “La reforma, que dio una nueva redacción al art. 9.1 e) de la LPH, amplió la responsabilidad del adquirente, no solo a la parte vencida de la anualidad en que se llevó a efecto la transmisión del piso o local sometido a dicho régimen jurídico, sino además a las cuotas comunitarias de los tres años anteriores a la adquisición del inmueble, mientras que, en la regulación precedente, la limitaba al año anterior”.

Esta Ley 8/2013 se publicó en el **BOE de 27 de junio de 2013 y**, conforme a su disposición final vigésima, entró en vigor el día siguiente. Por lo tanto, los demandados tenían perfecta constancia de que, al adquirir los pisos litigiosos, en octubre de 2014, era aplicable el nuevo régimen legal que ampliaba la responsabilidad de los adquirentes.

Aplicar la nueva normativa a las adquisiciones posteriores a su vigencia no implica vulnerar lo dispuesto en el **art. 2.3 del CC**, conforme al cual "las leyes no tienen efecto retroactivo, si no dispusieran lo contrario", puesto que no resultan afectadas las adquisiciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa, con lo que no resulta lesionado el valor constitucional de la seguridad jurídica del **art. 9.3 CE.**

Como hemos señalado en las **SSTS 456/2015, de 4 de septiembre; 669/2021, de 5 de octubre y 586/2023, de 21 de abril**: "La seguridad jurídica, principio inspirador del ordenamiento jurídico y uno de los valores reconocidos por la Constitución Española (art. 9.3 CE), exige el conocimiento previo de la norma que va a aplicarse a las situaciones y relaciones jurídicas, de acuerdo con el viejo axioma tempus regit actum. Conforme a este criterio general, el art. 2.3 del Código civil dispone que "las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario".

En el mismo sentido, se expresa la **STS 244/2014, de 21 de mayo**, cuando proclama que: Dice la sentencia de 24 de noviembre de 2006: "El art. 2.3 del Código Civil establece el principio de irretroactividad de las leyes si no dispusieren lo contrario; nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio "tempus regit actum" o de irretroactividad, en cuya virtud cada relación jurídica se disciplina por las normas rectoras al tiempo de su creación, sin que venga permitido alterarla por preceptos ulteriores a menos que ofrezcan inequívoco carácter retroactivo (sentencia de 3 de junio de 1995)".

Pues bien, en este caso, la nueva norma no se aplica a negocios jurídicos anteriores a su vigencia, con lo que no se ha lesionado la regla general de la irretroactividad, ni el principio tempus regit actum.

Los demandados no se vieron sorprendidos por un nuevo régimen jurídico, distinto del vigente al tiempo de adquirir los pisos o locales litigiosos, sino precisamente el establecido por la Ley 8/2013, al que quedaron vinculados, con plena constancia de la extensión de su responsabilidad, dada que constituía el derecho vigente al tiempo de su adquisición que regulaba el estatuto jurídico al que como adquirentes estaban sometidos.

Esta responsabilidad se aplica no solo a los contratos de compraventa entre particulares, sino, también, a las adquisiciones en subasta de inmuebles con independencia de que se inscriba en el registro de la propiedad o no, ya que el mero acto de la adjudicación en subasta sirve ya para atribuir la propiedad al adquirente y debe abonar ya los 3 años anteriores y el año corriente de la fecha de la subasta, aunque esta adquisición no se inscriba en el registro de la propiedad.



La fecha del devengo de los gastos comunes en adquisiciones de inmuebles en subasta judicial

La afección real se produce por la adjudicación del inmueble al adquirente, que en los casos de que sea un particular el que lo lleve a cabo **será al decreto de adjudicación del inmueble al postor adquirente el que determine el momento en el que se aplica el art. 9.1 e) 3º LPH** para quedar obligado a pagar la anualidad de los gastos debidos en ese año más los tres anteriores, sin necesidad de que se haga escritura pública e inscripción registral.

Las entidades bancarias o particulares que adquieren inmuebles en subasta no pueden exigir a la comunidad que no pagan todavía porque no han registrado en el registro la adjudicación, porque ello no es necesario para ser deudor de la afección real.

Pues bien, señala el art. 9.1 e) LPH que: "El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación".

Esto quiere decir que la afección real se produce por la adjudicación del inmueble al adquirente, que en los casos de que sea un particular el que lo lleve a cabo será al decreto de adjudicación del inmueble al postor adquirente el que determine el momento en el que se aplica el art. 9.1 e) LPH para quedar obligado a pagar la anualidad de los gastos debidos en ese año más los tres anteriores, sin necesidad de que se haga escritura pública e inscripción registral, circunstancia que determina que las entidades bancarias o particulares que adquieren inmuebles en subasta no pueden exigir a la comunidad que no pagan todavía porque no han registrado en el registro la adjudicación, porque ello no es necesario para ser deudor de la afección real.

Esta cuestión ha sido resuelta con claridad por el TS en la **STS 1336/2025, de 30 de septiembre,** por la que apunta que: "La Sentencia 952/2002, de 14 de octubre, invocada en el recurso, analiza la eficacia de la subasta pública judicial en la transmisión dominical de inmuebles. En ella se concluye que tras la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 -que era la aplicable, por la Ley 10/1992-, con la aprobación del remate, pago del precio y adjudicación del bien, se cumple la doctrina del título y el modo. La Ley 10/1992 vino a sustituir la escritura pública por el testimonio del auto de adjudicación como traditio instrumental para producir la adquisición del dominio.

En esta sentencia se señala que si bien un cuerpo de sentencias antigua mantuvo el criterio de hacer necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para que se produzca la consumación de la transmisión (entre otras las sentencias de **5 de enero de 1899; 28 de junio de 1949; 17 de febrero de 1956; y 29 de febrero de 1960**), más recientemente, esta jurisprudencia ha sufrido un proceso evolutivo, en el sentido de que «con la aprobación judicial de remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato (venta judicial), pues la referida adjudicación que el Juez hace al rematante, no hay obstáculo legal alguno de atribuirle el carácter de tradición simbólica "ficta", al no ser "numerus clausus" la enumeración de las formas espiritualizadas de tradición que hacen los **arts. 1462.2 a 1464 CC**; con lo que consumada ya la venta por la concurrencia del título (aprobación del remate) y modo (adjudicación de la finca al rematante), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque pueda ser imprescindible para otros efectos (entre ellos el acceso al Registro de la Propiedad), no será necesario, para que a los efectos aquí estudiados, concurra el requisito de la tradición instrumental del citado **art. 1462.2 (SS 31 de octubre 1983, 20 de octubre 1989 y especialmente las de 1 de julio de 1991 y 11 de julio de 1992)**».

En igual sentido se expresa la sentencia de **13 de octubre de 1998**, que al efecto establece que "[e]l problema jurídico planteado ha sido resuelto ya por esta Sala en sentencias que especifican, el valor del remate y del pago del precio respecto de los bienes enajenados en subasta judicial pública y su eficacia sobre la transmisión



de titularidad dominical, aun antes de la expedición del testimonio que sirve para la inscripción".

Sentencia 83/2025, de 16 de enero

En la más reciente Sentencia 83/2025, de 16 de enero, esta sala estima que no contradice la doctrina jurisprudencial y se ajusta a lo dispuesto en los **arts. 609, 1095 y 1462, párrafo primero, del CC,** el supuesto enjuiciado en el que la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida, si bien no niega que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el párrafo segundo del **art. 1462 CC**, análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública, concluye que habiéndose entregado la posesión de la finca a la demandada, tras la aprobación y cesión del remate y el ingreso en la cuenta de depósitos de la cantidad correspondiente, la enajenación forzosa se consumó en ese momento. Esta sentencia señala que se apoya en la sentencia 252/2015, de 6 de mayo, que conoció de un supuesto en el que la entrega real dio lugar a la consumación de la enajenación forzosa y, por tanto, a la traslación del dominio, tras su perfección por la aprobación del remate.

La resolución del juez del concurso que adjudica los bienes inmuebles a un postor o al ejecutante, tiene una función equivalente al decreto de adjudicación que se dicta en la ejecución singular.

Si conforme a la doctrina de esta sala la aprobación del remate se considera en las ventas judiciales el título, y el decreto de adjudicación constituye la tradición simbólica; de igual modo, en aquellos supuestos en los que el juez del concurso dicta auto por el que adjudica los inmuebles tras autorizar la venta directa o, en su caso, en subasta judicial, dicha resolución constituye la tradición, sin necesidad de otorgar escritura pública para la consumación de la transmisión; que, una vez consignado o pagado el precio, permite la inscripción de dicha transmisión."

Por ello, si se trata de concurso de acreedores es el auto del juez del concurso que adjudica el inmueble a postor o ejecutante la que determina la fecha de inicio de la afección real, y si es subasta normal el decreto de adjudicación.

En estos casos, debemos concluir que **la circunstancia de que se inscriba en el registro, o no, la adjudicación del inmueble adquirido en subasta resulta irrelevante** y la fecha de devengo de la deuda por gastos comunes de la persona física o jurídica, que, en muchos casos, son entidades bancarias que adquieren el inmueble en subasta se va a producir desde la fecha del decreto de adjudicación dictado tras la celebración de la subasta, momento a partir del cual el adquirente será deudor de los gastos comunes más los correspondientes a la afección real existente por la vía del art. 9 1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

ENTREVISTA

Pablo Abascal, presidente del CGCAFE

“Queremos impulsar un Observatorio Nacional de la Administración de Fincas que permita trabajar con datos reales sobre el estado del parque inmobiliario”

El pasado 5 de mayo, Pablo Abascal fue reelegido como presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), cargo que ostenta desde junio de 2022, y que ahora revalida para estar al frente de la institución durante los próximos cuatro años.

Tras su reelección, ¿cuál será la principal prioridad de su nuevo mandato al frente del CGCAFE?

La principal prioridad será impulsar una transformación profunda y ordenada de la profesión para adaptar al Administrador de Fincas a la realidad actual del mercado inmobiliario y de la sociedad. Durante años hemos desempeñado una labor esencial, pero el contexto ha cambiado radicalmente: nuevas exigencias normativas, sostenibilidad, digitalización, gestión energética, envejecimiento del parque inmobiliario y nuevos modelos de convivencia nos obligan a evolucionar. Nuestro objetivo es consolidar al Administrador de Fincas como gestor integral del patrimonio inmobiliario y no únicamente como un gestor administrativo tradicional.

Queremos una profesión más técnica, más estratégica y también más empresarial. Eso implica ayudar a los despachos a incorporar herramientas de análisis, indicadores de rentabilidad, control de procesos, inteligencia artificial y sistemas de gestión que permitan mejorar la eficacia, la eficiencia y la

sostenibilidad económica del despacho profesional. La transformación no puede basarse solo en intuiciones; debe apoyarse en datos, planificación y visión de futuro.

El Consejo representa actualmente a más de 15.400 colegiados en España. ¿Cuáles son hoy las principales demandas que le trasladan los administradores de fincas a través de sus colegios?

Las preocupaciones son muy claras y bastante compartidas en todo el territorio. Existe una gran inquietud por la creciente complejidad normativa y técnica que afecta a los edificios y a las comunidades: rehabilitación energética, inspecciones, eficiencia, accesibilidad, sostenibilidad, gestión de ayudas públicas, nuevas obligaciones documentales o incremento de responsabilidades jurídicas. El Administrador de Fincas está asumiendo cada vez más tareas, muchas veces sin herramientas adecuadas ni una estructura empresarial preparada para ello.

También existe una preocupación importante por la rentabilidad de los despachos, el exceso de carga operativa y la dificultad para diferenciarse frente a modelos altamente automatizados o plataformas low cost. Muchos profesionales sienten que trabajan más que nunca, pero sin capacidad de ordenar estratégicamente su negocio. Por eso estamos impulsando una visión mucho más empresarial de la profesión, basada en indicadores, digitalización y organización interna. Si no medimos productividad, rentabilidad o carga operativa, es imposible transformar realmente un despacho. Y aquí no vale esconder la cabeza: el mercado ya está cambiando.

Desde hace años están promoviendo la actualización de la Ley de Propiedad Horizontal. ¿En qué proceso se encuentra esta iniciativa y qué cambios considera más urgentes?

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal es una necesidad urgente. El parque inmobiliario y la realidad social actual ya no tienen nada que ver con la de hace décadas. Hoy gestionamos edificios mucho más complejos, instalaciones técnicas avanzadas, procesos de rehabilitación energética, nuevos modelos de convivencia y situaciones jurídicas que requieren un marco más moderno y operativo.



Entre los cambios prioritarios consideramos fundamental reforzar la seguridad jurídica en la toma de decisiones comunitarias, agilizar procesos vinculados a rehabilitación y sostenibilidad, clarificar responsabilidades, facilitar actuaciones relacionadas con accesibilidad y eficiencia energética y adaptar la norma a los nuevos usos residenciales y tecnológicos del edificio. Además, debemos incorporar una visión más patrimonial del inmueble. Un edificio no puede gestionarse solo reaccionando a averías; necesita planificación, mantenimiento estructurado y estrategias de conservación del valor del activo inmobiliario.

También propone cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos y una regulación del alquiler de temporada. ¿Qué problemas actuales detectan desde el sector?

Estamos observando una enorme inseguridad jurídica y una creciente desestructuración del mercado del alquiler. Existen tensiones derivadas de la falta de oferta, incremento de precios, fenómenos de ocupación e inquiocupación y una regulación fragmentada entre terri-

torios que genera mucha incertidumbre tanto a propietarios como a profesionales.

Además, han aparecido nuevas fórmulas residenciales -alquiler temporal, por habitaciones, coliving- que actualmente no cuentan con una regulación suficientemente clara. Eso provoca conflictos de convivencia, usos inadecuados y problemas de gestión en muchas comunidades. Desde el Consejo creemos que es necesario ordenar este escenario con normas claras y coherentes que protejan tanto el derecho a la vivienda como la seguridad jurídica y la convivencia vecinal. Y aquí el Administrador de Fincas tiene mucho que aportar porque es quien vive diariamente la realidad de los edificios, no desde un despacho político sino desde la práctica cotidiana.

En un contexto de creciente regulación sobre vivienda, sostenibilidad y eficiencia energética, ¿cree que las administraciones públicas cuentan suficientemente con los administradores de fincas como interlocutores técnicos?

Sinceramente, todavía no lo suficiente. Y creo que es uno de los grandes errores estructurales que se están produciendo en materia de vivienda. Muchas decisiones se toman sin aprovechar el conocimiento técnico y operativo de quienes gestionamos diariamente miles de edificios y comunidades.

El Administrador de Fincas conoce el estado real del parque residencial, las dificultades económicas de las comunidades, los problemas de convivencia, las barreras para rehabilitar y las limitaciones prácticas de muchas normativas. Somos probablemente el profesional que tiene una visión más transversal del edificio y de su realidad social, técnica y económica. Por eso defendemos que el Administrador debe convertirse en un socio imprescindible para las políticas públicas de vivienda y rehabilitación. No un actor accesorio.

¿Considera que el Consejo debería tener un mayor peso en la elaboración de políticas públicas relacionadas con vivienda?

Absolutamente. Y no por una cuestión corporativa, sino por sentido común. La vivienda se ha convertido en uno de los principales problemas sociales y económicos del país, y muchas veces las políticas públicas se diseñan sin incorporar suficientemente la experiencia práctica de quienes gestionan el patrimonio residencial diariamente.

El Consejo debe tener una presencia mucho más activa en debates sobre rehabilitación, alquiler, sostenibilidad, convivencia, accesibilidad o eficiencia energética. Queremos impulsar además un Observatorio Nacional de la Administración de Fincas que permita trabajar con datos reales sobre el estado del parque inmobiliario, morosidad, necesidades de rehabilitación, evolución del alquiler o transformación del sector. Las políticas públicas necesitan más datos y menos eslóganes.

La inteligencia artificial aparece como una de las líneas estratégicas del CGCAFE. ¿Cómo puede transformar realmente el trabajo diario de un administrador de fincas?

La inteligencia artificial no debe verse como una amenaza, sino como una herramienta para liberar al profesional de tareas repetitivas y permitirle centrarse en aportar valor. El problema es que muchos despachos siguen atrapados en una dinámica operativa de urgencias constantes, llamadas, incidencias y procesos manuales. Así es imposible evolucionar.

La IA puede ayudarnos a automatizar procesos administrativos, analizar información, generar indicadores, controlar incidencias, mejorar la trazabilidad documental, optimizar la comunicación con propietarios y facilitar la toma de decisiones. Pero lo importante no es la tecnología en sí misma; lo importante es qué hacemos con el tiempo que liberamos. Debemos utilizarlo para reforzar el análisis estratégico, la planificación técnica y la gestión patrimonial del edificio. El futuro no pasa por sustituir al Administrador de Fincas, sino por convertirlo en un profesional más cualificado, más eficiente y con mayor capacidad de decisión.

Durante su anterior mandato impulsó proyectos como CAFportal. ¿Qué balance hace de su implantación y qué objetivos tecnológicos se marcan ahora hasta 2030?

ÁREA SEGUROS. CONSEJO GENERAL

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

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

www.seguroscgcafe.com



Unidos por ti, unidos para ti

brokalia.com
CLICK! FINCA SEGURA

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

Ferrer&Ojeda
INSURANCE PARTNERS



CAFportal representa un paso importante hacia una estructura tecnológica común para la profesión. El objetivo ahora es evolucionarlo hasta convertirlo en una plataforma verdaderamente integradora, útil y alineada con las nuevas necesidades del sector.

Pero más allá de una plataforma concreta, el verdadero reto es acompañar a los despachos en una digitalización ordenada y estratégica. No se trata de llenar el despacho de aplicaciones desconectadas entre sí. Se trata de construir modelos de gestión basados en datos, procesos y control operativo. El administrador del futuro deberá trabajar con cuadros de mando, indicadores de rentabilidad, gestión técnica estructurada y herramientas de análisis. Quien no incorpore visión empresarial y digital tendrá cada vez más dificultades para competir en un mercado mucho más exigente.

¿Cómo puede contribuir el CGCAFE a reforzar la profesionalización del sector?

La profesionalización pasa por tres grandes ejes: formación, calidad y transformación empresarial. Debemos reformar los planes formativos, implantar sistemas de formación continua, desarrollar estándares comunes y consolidar un verdadero sello de calidad profesional que sirva como garantía para el ciudadano.

Pero, además, debemos ayudar al profesional a gestionar mejor su propio despacho. Hay que introducir cultura de análisis, indicadores y mejora continua. Hablar de rentabilidad, productividad o eficiencia no debería ser tabú dentro de la profesión. Si queremos prestigio social, primero necesitamos estructuras profesionales sólidas y sostenibles. Y eso implica ordenar procesos, medir resultados y evolucionar hacia modelos más técnicos y estratégicos. La profesionalización no se consigue únicamente con discursos institucionales; se consigue cambiando realmente la forma de trabajar.

¿Existe relevo generacional suficiente dentro del sector o preocupa la falta de nuevos profesionales?

Nos preocupa, y mucho. El relevo generacional es uno de los grandes retos de la profesión. Muchos jóvenes perciben todavía la Administración de Fincas como una actividad excesivamente burocrática, con alta presión operativa y poco atractiva desde el punto de vista profesional. Y si somos honestos, parte de esa percepción tiene algo de verdad.

Precisamente por eso defendemos una transformación estructural del modelo. Necesitamos una profesión más moderna, más tecnológica, más rentable y con mayor reconocimiento social. Los jóvenes buscan proyectos con visión, innovación y capacidad de crecimiento. Si conseguimos posicionar al Administrador de Fincas como gestor estratégico del patrimonio inmobiliario, vinculado además a sostenibilidad, energía, digitalización y transformación urbana, la profesión volverá a resultar atractiva para nuevas generaciones.

¿Está suficientemente reconocida la profesión de administrador de fincas en España o todavía queda camino por recorrer?

Queda mucho camino por recorrer. La sociedad todavía no es plenamente consciente de la responsabilidad y del impacto real que tiene nuestra profesión sobre la conservación del patrimonio inmobiliario y la calidad de vida de millones de personas. Gestionamos el principal activo económico de muchas familias y, sin embargo, muchas veces seguimos siendo percibidos únicamente como gestores administrativos.

Nuestro reto es cambiar esa percepción y posicionar al Administrador de Fincas como un profesional imprescindible en la gestión del edificio, la sostenibilidad, la rehabilitación, la convivencia y la protección del valor patrimonial. El futuro del sector pasa por asumir ese liderazgo. Porque el edificio ya no es solo un inmueble; es energía, seguridad, normativa, convivencia, sostenibilidad y calidad de vida. Y ahí el Administrador de Fincas tiene que ocupar un papel central.



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

PROPIEDAD HORIZONTAL

Las servidumbres entre edificios colindantes en propiedad horizontal

La creciente complejidad de los desarrollos urbanísticos ha consolidado una realidad cada vez más habitual: edificios jurídicamente independientes que funcionan de forma interconectada a través de instalaciones, servicios o elementos estructurales compartidos.

PATRICIA BRIONES GÓMEZ
Abogada. Secretaria Técnica del CAFMadrid

Accesos, rampas de garaje, galerías técnicas, patios de ventilación, redes de saneamiento o centros de transformación son hoy elementos frecuentes de relación entre comunidades colindantes, articulados en la práctica mediante servidumbres.

Aunque su régimen jurídico básico se encuentra en los **art. 530 y siguientes del Código Civil**, su aplicación en el ámbito de la propiedad horizontal y de los complejos inmobiliarios exige una interpretación adaptada a la realidad funcional, especialmente en lo relativo al uso, conservación y distribución de gastos entre los predios afectados.

Tipos de servidumbres entre edificios

1. Servidumbre clásica: es la tradicional regulada en el Código Civil (arts. 530 y sigts.) en la que existen dos predios, un predio dominante y un predio sirviente. Se trata de supuestos de paso, conducción de instalaciones o accesos puntuales.
2. Servidumbres recíprocas: en las que ambos edificios comparten y se benefician de la misma infraestructura y contribuyen a su mantenimiento abandonándose la distinción entre predio dominante y sirviente pasando a tener ambos esta doble condición.



Ejemplos de este tipo de servidumbres: rampas de garaje compartidas, galerías técnicas, redes de saneamiento comunes, patios de ventilación o instalaciones energéticas compartidas.

3. Complejos inmobiliarios funcionales: en estos casos, varios edificios independientes operan como una unidad funcional mediante servicios comunes o instalaciones centralizadas.

4. Servidumbres de luces y vistas (arts. 580 y sigts. CC): su finalidad es limitar la apertura de huecos, ventanas, balcones o vistas sobre finca ajena cuando no se respetan las distancias y requisitos legalmente establecidos. En el ámbito de la propiedad horizontal continúan generando una importante conflictividad, especialmente en edificios próximos, patios interiores, medianeras o inmuebles sometidos a procesos de rehabilitación.

La apertura de nuevos huecos o la modificación de fachadas puede afectar a derechos preexistentes y generar controversias relativas a privacidad, distancias o limitaciones edificatorias entre comunidades colindantes.

5. Rehabilitación energética y sistemas SATE: distinta naturaleza presentan los conflictos derivados de las obras de rehabilitación energética, especialmente mediante sistemas de aislamiento térmico exterior (SATE), cuya implantación se ha incrementado notablemente en los últimos años como consecuencia de las exigencias normativas de eficiencia energética y de los programas públicos de rehabilitación.

En estos casos, el problema no deriva de una servidumbre clásica de luces y vistas sino de la posible ocupación parcial del vuelo o superficie de la finca colindante por el espesor del aislamiento ejecutado sobre la fachada.

Este tipo de actuaciones pueden afectar al derecho de propiedad del edificio colindante, por lo que **resulta aconsejable obtener autorización expresa de la comunidad afectada cuando exista invasión efectiva del espacio aéreo o superficie ajena**, aunque sea mínima, **así como consultar la normativa urbanística**.

Cómo se constituye una servidumbre

Las servidumbres pueden constituirse de varias formas: por **negocio jurídico, título constitutivo, estatutos o acuerdos entre comunidades.**

A este respecto, el **art. 594 del Código Civil** permite su configuración libre dentro de los límites legales al disponer lo siguiente:

"Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público".

El **Tribunal Supremo en sentencia 390/2014**, de 11 de julio, dispone que "La calificación de la servidumbre determina el modo de constitución de la misma o (...) la forma de adquisición por parte del dueño del predio dominante; el dueño del predio sirviente no necesita probar la libertad de suyo (...) es la parte demandada quien tiene que probar la constitución de la servidumbre, en este caso de la de paso y la de luces y vistas.

(...) La constitución de la servidumbre en régimen de propiedad horizontal, no hay duda que pueden constituirse y se constituyen en la realidad social. Tal es el caso del conjunto inmobiliario. Se constituyen sobre otro o edificio de ajena pertenencia. El artículo 9.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal contempla el caso de servidumbres, pero desde el punto de vista del predio sirviente.

Sí se pueden constituir servidumbres, como predio dominante, frente a finca ajena, por el propietario o promotor del total de la finca antes de la división y adquisición por terceros de los locales y viviendas. Y también, por los copropietarios de la comunidad, lo que afectará

al título constitutivo y exige la unanimidad en aplicación del artículo 17 .1 de aquella ley. Será inscribible en el Registro de la Propiedad. En todo caso, tiene que constar y acreditar el título, bien distinto de la mera tolerancia".

De ahí la importancia de regular expresamente el alcance de la servidumbre, los elementos afectados, el uso y acceso, la conservación y el sistema de gastos.

Derechos y deberes

En la servidumbre clásica, el predio dominante puede usar la servidumbre conforme a su finalidad sin ampliarla ni agravar la carga del predio sirviente mientras que el predio sirviente debe soportar el uso en los términos establecidos pudiendo adoptar medidas de protección compatibles con su ejercicio.

El **art. 543 CC** impone al titular de la servidumbre la conservación a su costa, pero este esquema responde al modelo clásico.

Sin embargo, en las servidumbres recíprocas en las que ambos edificios son simultáneamente dominantes y sirvientes, ambos usan la instalación, se benefician y, por ello, ambos contribuyen a su mantenimiento.

Conservación y criterio de distribución de gastos

En relación con los gastos derivados de su conservación y mantenimiento, puede atender a diversos criterios:
a) Cuando existe regulación en el título constitutivo: este sistema de reparto es plenamente vinculante y se apoya en la autonomía de la voluntad (**art. 1255 CC**) y en la primacía del título.

Son criterios habituales de reparto los coeficientes, la intensidad de uso, el consumo o aprovechamiento o el reparto fijo entre comunidades.

b) Cuando no existe regulación: en defecto de regulación en el título constitutivo, se aplicará el régimen supletorio del Código Civil.

El **art. 543 CC** atribuye la conservación al titular de la servidumbre, pero este criterio no resuelve adecuadamente los supuestos de uso compartido.

En estos casos, la práctica registral y doctrinal consolida un criterio basado en el beneficio obtenido, la intensidad de uso y la utilidad real para cada edificio.

Cuando el beneficio es equivalente, el reparto será igualitario; cuando sea desigual, deberá ajustarse proporcionalmente al uso efectivo.

A modo de resumen, puede concluirse que las servidumbres entre edificios colindantes constituyen una figura esencial en la organización de los complejos inmobiliarios actuales. Sin embargo, los conflictos no derivan de su existencia sino de una regulación insuficiente, especialmente en materia de uso y gastos.

Por ello, la adecuada configuración de las servidumbres en el título constitutivo, un régimen coordinado de uso y el establecimiento de criterios objetivos de reparto tanto en la conservación y mantenimiento como en la distribución de los gastos resultan determinantes para garantizar la seguridad jurídica y las relaciones de vecindad entre las comunidades colindantes.

Gestión conjunta entre comunidades

La gestión de esta clase de servidumbres exige la coordinación entre las comunidades independientes pero afectadas por aquellas.

Para ello, **cada comunidad adoptará sus acuerdos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal** y cuando se altere el contenido esencial de la servidumbre o su configuración originaria, será necesaria la intervención conjunta de todas las comunidades afectadas.

Por ello, **es recomendable formalizar un convenio intercomunitario** que regulen, entre otras cosas, el uso, mantenimiento, contratación, gastos, seguros y la resolución de conflictos, en su caso.

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.

PROPIEDAD HORIZONTAL

El Supremo marca límites a las obras en jardines privativos de propiedades horizontales

El Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, ha dictado la sentencia 432/2026, de 18 de marzo, recurso 3262/2021, con ponencia de José Luis Seoane Spiegelberg, en materia de propiedad horizontal, conjunto inmobiliario y propiedad tumbada. La resolución confirma la ilegalidad de unas obras ejecutadas en el jardín o patio interior de una vivienda adosada y mantiene la condena a demoler lo construido y reponer el inmueble a su estado anterior.

JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE
Abogado y economista.
Director Jurídico de Estaire Abogados

El Alto Tribunal ha resuelto una sentencia clave para administradores de fincas: la licencia municipal no basta si la obra altera la estética del conjunto o perjudica a otros propietarios

El conflicto surge en un conjunto de diez viviendas unifamiliares adosadas en Murchante, Navarra. Los propietarios demandados ejecutaron una ampliación de la planta baja hacia el jardín trasero de su vivienda, con licencia municipal, creando nuevos espacios interiores y modificando la configuración exterior del inmueble.

La obra se levantó en una zona privativa, pero afectaba visualmente al conjunto de viviendas, construido como una hilera uniforme con apariencia de fachada única. Además, perjudicaba las vistas y la entrada de luz de los propietarios colindantes.

Aunque el título constitutivo describía determinadas partes como no comunes por tratarse de una propiedad horizontal tumbada, los estatutos limitaban las obras en fachada a actuaciones de ornamentación, marquesinas, anuncios o apertura y cierre de huecos, siempre que no afectasen a la seguridad del inmueble, a elementos comunes ni a los derechos de otros propietarios.

Propiedad privativa no significa tener libertad absoluta

El Supremo recuerda que la integración de una vivienda en un conjunto inmobiliario sometido a la Ley de Propiedad Horizontal impone límites al ejercicio del derecho individual de cada propietario. En especial, el **art. 7.1 LPH permite modificar elementos arquitectónicos propios solo cuando no se menoscabe la seguridad, estructura general, configuración exterior o derechos de otro propietario.**

La Sala concluye que la obra no era una simple actuación ornamental ni una modificación menor de fachada. Se trataba de una ampliación volumétrica



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



de la vivienda, ejecutada fuera del cierre natural de la edificación y con impacto en la estética uniforme del conjunto.

Por ello, el Tribunal Supremo desestima el recurso de casación, confirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra y mantiene la obligación de demoler lo construido en el jardín o patio interior.

Tres errores que deben evitarse

Primer error: confundir licencia urbanística con autorización comunitaria. La existencia de licencia municipal no neutraliza las exigencias civiles derivadas de la LPH, del título constitutivo y de los estatutos.

Segundo error: considerar que el jardín privativo permite cualquier ampliación. Aunque el espacio sea privativo, una obra puede ser ilegal si altera la configuración exterior, rompe la estética del conjunto o perjudica luces, vistas o derechos de otros propietarios.

Tercer error: apoyarse en precedentes sin analizar su alcance. Que existan otras obras en la comunidad no legitima automáticamente nuevas actuaciones, especialmente si aquellas fueron autorizadas, no eran estables o no tenían el mismo impacto arquitectónico.

Consecuencias prácticas para la gestión comunitaria

Esta sentencia refuerza una idea esencial para la administración de fincas: en los complejos inmobiliarios y propiedades horizontales tumbadas, la lectura del título constitutivo debe completarse siempre con los estatutos, la LPH y la realidad física del conjunto.

Antes de informar favorablemente una obra de ampliación, cerramiento o modificación exterior, **conviene exigir proyecto técnico, memoria de impacto sobre fachada, informe sobre afección a colindantes y acuerdo comunitario** cuando la actuación pueda alterar la estética, el volumen construido o los derechos de otros propietarios.

También resulta recomendable que las actas de junta recojan con precisión si la comunidad autoriza, rechaza o simplemente toma conocimiento de la obra. Una comunicación “por cortesía” del propietario no equivale a autorización comunitaria.

Antes de permitir o tramitar una obra en patios, jardines, terrazas o fachadas de una comunidad, conviene revisar el título constitutivo, los estatutos y el art. 7.1 LPH. Una autorización mal gestionada puede terminar en una condena de demolición y en un conflicto comunitario de largo recorrido.

ESPECIAL



De Chernóbil a la comunidad de propietarios: la prevención de riesgos laborales que evita tragedias

26 de abril de 1986 fue la fatídica fecha del desastre ocurrido en Chernóbil. Mientras se efectuaban unas pruebas de seguridad, se produjo una explosión en el reactor número 4 de la central Vladímir Ilich Lenin. La tapa del reactor de aproximadamente 2.000 toneladas voló, liberando diferentes materiales radiactivos y creando una nube radioactiva que se extendió a gran parte de Europa. 31 personas fallecieron por causas directas, 116.000 personas fueron evacuadas y posteriormente reubicadas 300.000 como consecuencia de la contaminación.

RAQUEL BAÑOS.
Secretaria General de AEPSAL (Asociación de Especialistas en Seguridad y Salud Laboral)

La teoría de la causalidad múltiple desarrolla que los accidentes laborales, como el de Chernóbil, son multifactoriales y nos hace comprender que son el resultado de la combinación de factores humanos, técnicos, organizativos y/o ambientales, no provocados por una sola causa. También nos hace valorar cómo repercuten en toda la sociedad.

Tras la investigación del accidente en la central nuclear, se concluyó que se debió a una serie de errores humanos y de fallos en el diseño. Los errores de factor humano pueden ser devastadores y casi todos ellos son evitables. Existía, en aquel momento, una comunicación muy deficiente entre el personal técnico y el personal de seguridad, los procedimientos de trabajo eran desconocidos o ignorados por gran parte del personal y se produjo la desactivación total de sistemas de seguridad, como pasa en muchos centros de trabajo.

¿Qué nos va a pasar a nosotros? ¿Para qué leer y comprender el procedimiento de seguridad si, total, siempre lo hemos hecho así y nunca nos pasó nada? Estas son las palabras quizá más temidas, duras e indicadoras de la ausencia de mentalidad preventiva que puede escuchar un prevencionista a lo largo de su carrera: "Siempre se ha hecho así y nunca ha pasado nada...". Y esa afirmación es cierta hasta el día en que ocurre un accidente o una enfermedad profesional.

Aunque todos hubiéramos preferido que el drama de Chernóbil no hubiera ocurrido, nos aportó y ayudó a implementar —con la intervención de la OIT— lo que hoy entendemos como cultura preventiva, ya que el accidente se convirtió en uno de los ejemplos más claros de las consecuencias de ignorar la seguridad y salud laboral repercutiendo en la organización, en costes emocionales, costes económicos, desastres ecológicos, vidas truncadas, sueños rotos de toda una sociedad afectada... **Chernóbil nos aportó muchos datos en materia de seguridad y salud extrapolables** no sólo al ámbito de la seguridad nuclear, sino a todos los campos de la seguridad y salud en el trabajo o más conocido en España como PRL, Prevención de Riesgos Laborales.

La cultura preventiva: más allá del mero cumplimiento normativo

¿Qué es la cultura preventiva y por qué es importante ir más allá de las políticas de mero cumplimiento? La cultura preventiva no es sólo un término que está de moda, aunque lo está; con sólo introducir en un buscador de internet las dos palabras "cultura + preventiva" figuran más de 50.800.000 resultados en cualquier navegador. El término no nace exactamente con Chernóbil, pero su popularización y su aplicación práctica se fortalecen, siendo clave en todas las áreas de seguridad y salud de las organizaciones.

Cuando se habla de su definición se hace referencia al conjunto de actitudes y creencias compartidas por to-



dos los miembros de una empresa u organización sobre la salud, los riesgos, los accidentes, las enfermedades y las medidas preventivas, pero si cambiamos las palabras "actitudes y creencias" y las sustituimos por compromiso, quedaría así: **"Es el compromiso de todos los miembros de una empresa u organización sobre la salud, los riesgos, los accidentes, las enfermedades y las medidas preventivas".** Y es que, al igual que cualquier médico realiza un juramento hipocrático, cualquier persona debería jurar un compromiso con la seguridad, salud y bienestar para con sí mismas y para con los demás. Recordemos que, a efectos legales, **no hay diferencia alguna entre una comunidad de propietarios cuando se contratan personas trabajadoras de forma directa y una empresa de otra índole u organización**, y que todos los comuneros y comuneras son responsables de la seguridad y salud de las personas trabajadoras a su cargo, no sólo la presidencia (LPRL).

Dicho lo anterior, se podría cuestionar si esto de la cultura de seguridad es algo así como "vender humo" u otra moda más, y bienvenido sea, pues cuestionar siempre es algo sano y lícito y encadenar con la siguiente pregunta: **¿Para qué necesitamos cultura preventiva en una comunidad de propietarios?**

Continuamente se habla en los medios de multas y consecuencias legales derivadas de un accidente laboral o una enfermedad profesional, pero eso no es una verdadera cultura preventiva. Conducir a 300 km/h por la A-6 poniendo en peligro tanto nuestra propia seguridad como la de las demás personas y disminuir a 119 para no ser detectados y multados por un radar fijo, ¿se considera cultura preventiva? Y algo similar ocurre, desgraciadamente, en muchos centros de trabajo. Tener la documentación que hemos externalizado y guardarla en un cajón sin ejecutar la planificación de medidas para eliminar, minimizar o controlar el riesgo tampoco es una verdadera cultura preventiva.

Absentismo laboral y salud: cuando la prevención falla

El absentismo es, sin duda, el fracaso de la prevención. Cuando el análisis macro de los datos, el coste económico o la multifactorialidad se usan para ocultar datos sobre, por ejemplo, la precariedad o ignorar las condiciones de trabajo, los riesgos existentes o conflictos de origen psicosocial, no es cultura preventiva. La incapacidad temporal debida a posturas forzadas, sobreesfuerzos y Trastornos Musculoesqueléticos (TME) es la primera causa de baja laboral y se repite en bucle, una y otra vez en cada encuesta ESENER. Dolencias que figuran en el listado de enfermedades profesionales y que, en demasiadas ocasiones, se tienen que demostrar como contingencia laboral y no común.

> "La salud mental es la segunda causa de incapacidad temporal y hay que demostrar su origen laboral"

Si la gestión psicosocial se centra en políticas de mero "cumplo y miento", si los protocolos de acoso —obligatorios en todas las organizaciones— son sólo protocolos para archivar en el cajón, contribuimos a provocar una sobrecarga del Sistema Público de Salud con riesgos psicosociales mal gestionados, que raras veces constan como accidente laboral, pero están detrás del aumento de cuadros depresivos, ansiedad... lo que genera bajas por incapacidad temporal, ya mencionadas anteriormente, con los costes emocionales y económicos que conllevan todos ellos.

Lo que no se mide no existe; cuando no se reconoce el origen de estos datos, no podemos prevenirlos y quizá hemos de hacernos una pregunta como sociedad: ¿Es el absentismo actual la causa o la consecuencia? Los datos actuales son alarmantes: el absentismo ha crecido un 53 % en seis años y su coste total roza los 129.000 millones de euros. Y es que en seguridad y salud laboral no dudamos



de que los TME y la salud mental están estrechamente unidos en la mayor parte de ocasiones, vinculados a la organización del trabajo.

Es necesario bajar al barro, **hablar con las personas empleadas de fincas urbanas**, ver su realidad cotidiana, analizar caso por caso, adaptar el puesto de trabajo a la persona trabajadora conforme normativa vigente. En muchos casos, las evaluaciones de riesgos en papel son sólo eso: papel, políticas para el cumplimiento legal que, si bien son necesarias, son inútiles para una verdadera gestión preventiva. Una gestión preventiva es entender las peculiaridades del puesto de trabajo del personal de finca urbana, desde la prevención de trastornos musculoesqueléticos, caídas en altura o gestión del conflicto. Si en una finca existen un total de 44 vecinos, el personal probablemente tenga 44 "jefes" a los que reportar y ese es quizás uno de los mayores riesgos a los que nos enfrentamos en materia psicosocial.

Lecciones de Chernóbil aplicadas a la prevención en comunidades de propietarios

Vamos a recopilar algunas de las lecciones aprendidas del accidente de Chernóbil aplicadas a una comunidad de propietarios, por ejemplo con supuestos de riesgo de caídas en altura: limpieza de ventanales, instalación de placas fotovoltaicas en cubiertas, etc.

Negación del riesgo: En el caso que nos compete, negar el riesgo de caída en altura de una persona trabajadora cuando realiza este tipo de operaciones nos impedirá tomar medidas al respecto sin reconocer la gravedad de una posible caída en altura. Necesitamos conocer el riesgo para actuar a tiempo. Negar un riesgo es el primer paso para un accidente.

Falta de comunicación y transparencia: Cuando ocurre un accidente laboral, es fundamental transmitir la información de manera veraz para evitar daños mayores y ante cualquier anomalía detectada (personal en tejado sin líneas de vida, etc.) tanto el personal de la finca, como los propios comuneros, comunican la incidencia, no la ignoran.

Escuchar y ejecutar las medidas de los expertos: Las evaluaciones de riesgos realizadas por personal técnico en prevención de riesgos laborales, así como su planificación preventiva, son básicas y fundamentales. Si no se cumplen, no sólo se genera un incumplimiento, sino que las consecuencias pueden ser mortales: vidas y familias rotas, no sólo cifras.

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



> “El absentismo ha crecido un 53% en seis años y su coste total roza los 129.000 millones de euros”

Formación en seguridad: Todos los profesionales han de recibir formación e información en lo referente a los riesgos de su puesto de trabajo, así como sobre cómo evitarlos o minimizarlos cuando no sea posible actuar sobre el origen. Por ejemplo, es inevitable para instalar placas fotovoltaicas no trabajar en altura; el riesgo en el origen no se puede evitar, pero sí podemos aplicar una serie de medidas, preferentemente colectivas o individuales cuando las primeras no sean posibles.

Falta de preparación ante una emergencia: Nadie piensa o cree que le pueda ocurrir un accidente de trabajo cuando se despierta para acudir a su puesto, y los comuneros tampoco esperan que uno de sus operarios se accidente. En ocasiones no se sabe cómo actuar. Si el accidente es grave, el 112 activará los protocolos y, si el accidente es leve, la mutua o la SS —todavía en algún caso— se encargarán de tramitar el accidente de trabajo; por ello es de vital importancia conocer si existe mutua o no y, si existe, cuál es y dónde se encuentra el centro asistencial más próximo.

El año 2026, en materia laboral, teniendo en cuenta sólo los datos del mes de enero, ha comenzado con 75.562 accidentes de trabajo, de los cuales 41.253 han cursado con baja laboral y un total de 50 fallecidos, pero mucho más allá de las cifras, tras estos números hay vidas y familias enteras rotas. Todos ellos riesgos conocidos, prevenibles y técnicamente controlables.

Lo lamentable es que **queremos proteger a las personas trabajadoras de los nuevos riesgos del siglo XXI con marcos preventivos del siglo XX.**

La prevención no consiste en responder ante los accidentes, sino en crear una auténtica cultura preventiva que permita evitarlos, tanto en una comunidad de propietarios como en cualquier otra organización. Porque detrás de cada cifra que nos comunican las fuentes oficiales hay una persona, una familia y una vida que nunca debería haberse roto, no sólo un número más.



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

Los efectos del derogado RDL 8/2026 sobre las prórrogas legales extraordinarias solicitadas

La falta de convalidación parlamentaria del Real Decreto-Ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler, en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán, plantea una cuestión especialmente relevante acerca de los efectos jurídicos derivados de su derogación y, en particular, sobre la validez de las prórrogas extraordinarias de arrendamiento solicitadas durante su breve periodo de vigencia.

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



El Real Decreto-Ley, **vigente entre el 22 de marzo y el 30 de abril de 2026**, decayó automáticamente al no obtener la convalidación exigida por el **art. 86.2 de la Constitución Española.**

La cuestión central reside en determinar si la derogación del RDL produce efectos retroactivos respecto de las prórrogas extraordinarias solicitadas por los arrendatarios mientras la norma se encontraba vigente.

El **art. 2.3 del Código Civil** dispone que "las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario"; sin embargo, dicha previsión no resulta plenamente trasladable a los decretos leyes. Ello se debe a que respecto de estas normas no cabe graduar o matizar los efectos temporales de su derogación: o bien son convalidadas o bien quedan derogadas, sin soluciones intermedias, tal y como prevé el **art. 151 del Reglamento del Congreso**. Además, esta regla del Código Civil está concebida para normas con vocación de permanencia y vigencia indefinida, no para disposiciones provisionales cuya eficacia depende de una posterior ratificación parlamentaria.

La jurisprudencia constitucional (**SSTC nº270/2015 y nº126/1987**) ha señalado reiteradamente que el principio rector en materia de eficacia temporal de las normas es la seguridad jurídica proclamada en el **art. 9.3 CE**. A estos efectos, **el Tribunal Constitucional distingue entre retroactividad auténtica y retroactividad impropia**. Existe retroactividad auténtica cuando una nueva norma afecta a situaciones jurídicas ya agotadas o plenamente consolidadas, supuesto en el que debe prevalecer la seguridad jurídica. Por el contrario, cuando la nueva regulación incide únicamente sobre efectos futuros de relaciones jurídicas todavía no concluidas, nos encontramos ante un supuesto de retroactividad impropia, admisible siempre que exista una adecuada ponderación entre seguridad jurídica e interés público.

Contratos vencidos después del 30 de abril de 2026

Aplicando esta doctrina al RDL 8/2026, cabe entender que **la derogación no puede afectar a aquellos contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y prórroga extraordinaria se produjeron íntegramente durante la vigencia del decreto ley**, al tratarse de situaciones jurídicas ya consolidadas.

Sin embargo, distinta solución merece aquellos contratos cuyo vencimiento debía producirse después del 30 de abril de 2026. En estos casos, la mera solicitud de la prórroga extraordinaria no basta necesariamente para consolidar un derecho definitivo, pues los efectos reales de la prórroga quedaban proyectados hacia el futuro y dependían de la subsistencia de la norma habilitante.

Además, **debe tenerse presente el carácter excepcional y provisional del decreto ley**. La Constitución configura este instrumento como una disposición normativa sometida desde su origen a una condición resolutoria: su posterior convalidación parlamentaria.

Difícilmente puede sostenerse una confianza legítima intensa en la estabilidad futura de una regulación cuya continuidad dependía expresamente de la aprobación del Congreso, especialmente cuando existían dudas evidentes sobre la existencia de apoyos suficientes para su ratificación.

Eficacia retroactiva

En consecuencia, la solución más acorde con la doctrina constitucional parece ser aquella que preserva las situaciones jurídicas plenamente agotadas durante la vigencia del RDL 8/2026, pero permite la eficacia retroactiva de su derogación respecto de las expectativas de derecho aún no consolidadas al momento de su decaimiento.

Y al margen de la naturaleza jurídica sui generis del decreto ley, no cabe entender que por el mero hecho de que el inquilino solicite su voluntad de acogerse a una prórroga legal, se consolide dicho derecho, pues no es hasta el momento del vencimiento del contrato que produce realmente efectos la prórroga legal extraordinaria y se consolida propiamente el ejercicio de dicho derecho, tratándose con carácter previo de una mera expectativa de derecho que no es inmune a los efectos de la retroactividad del RDL 8/2026 no convalidado.

En todo caso, y para el caso de que los tribunales entendieran que es aplicable la prórroga legal a contratos



vencidos con posterioridad a 30 de marzo de 2026, cabe oponerse a la misma en aquellos casos en que el vencimiento del contrato sea por plazo contractual (y no por plazo legal de los **arts. 9.1 o 10.1. y 10.2 de la LAU**) o cuando el contrato se encuentre en situación de tácita reconducción por haberse agotado con creces las prórrogas legales de la LAU, de conformidad con lo dispuesto en los **arts. 1566 y 1581 del Código Civil**.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que en aquellos casos contratos en los que no se activan las prórrogas legales es porque al arrendatario ya se le han concedido unos plazos contractuales mayores a la duración legal mínima de la LAU, tratándose pues de contratos de larga duración, que benefician indudablemente al inquilino, al obligarse la propiedad a respetar dichos plazos contractuales sin poder resolver anticipadamente el contrato por causa de necesidad (**art. 9.3 de la LAU**). Por consiguiente, es razonable que la voluntad del legislador sea que esta protección legal extraordinaria solamente aplique a aquellos inquilinos que por contrato no se les ha garantizado la duración legal mínima.



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

FISCAL

La venta de la vivienda habitual pasados los dos años: el criterio de Hacienda

Muchos contribuyentes pierden beneficios fiscales en el IRPF simplemente por vender su vivienda habitual fuera de plazo. En concreto, cuando han pasado más de dos años desde que dejaron de residir en ella. Sin embargo, lo que pocos saben es que este criterio, aplicado de forma automática por Hacienda, ha sido corregido por el Tribunal Supremo, abriendo la puerta a aplicar la exención incluso fuera de dicho plazo en determinados supuestos.

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



La Ley del IRPF prevé beneficios fiscales en caso de transmisión de la vivienda habitual, siendo los más relevantes los que permiten la exención de la ganancia patrimonial obtenida como consecuencia de dicha transmisión.

Pues bien, muchas veces se olvida algo bien simple, que es que lo transmitido tiene que ser la vivienda habitual del contribuyente. Y es que, si se transmite otra vivienda que no tiene tal carácter el contribuyente no podrá aplicarse beneficio fiscal alguno.

En este punto, se olvida también que la que fue vivienda habitual del contribuyente puede dejar de serlo en cualquier momento. Así, y según prevé la normativa del IRPF, basta con que se haya dejado de vivir en la vivienda durante más de dos años para que deje de ser la habitual, y por tanto su transmisión no dé derecho a la aplicación de los beneficios fiscales indicados.

El plazo de dos años para vender la vivienda habitual en la normativa del IRPF

En efecto, dispone el art. 41 bis, apartado 3, del Reglamento del IRPF que "se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión".

En definitiva, del precepto resulta que **la vivienda deja de ser la habitual cuando transcurren más de dos años sin habitarla**. Sin embargo, lo llamativo de este artículo no es el referido plazo, sino que no admite excepción alguna.

Ello contrasta con lo previsto en los apartados 1 y 2 del mismo art. 41 bis del Reglamento del IRPF, que regulan los plazos para que la vivienda adquiera la condición de habitual (doce meses para ocupar la vivienda tras la adquisición, y residencia continuada durante al menos tres años). Y es que en estos casos sí se admiten excepciones.

Es decir, es posible que la vivienda adquiera la condición de habitual a pesar de incumplir dichos plazos, si se produce "el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas".

Teniendo en cuenta lo anterior, la **Agencia Tributaria siempre ha considerado que estas excepciones sólo eran aplicables a los referidos plazos de doce meses y tres años**, pero no al de dos años para transmitir la vivienda habitual desde que se deja de vivir en ella.

La importante sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2023

En esta situación, la sentencia de 5 de mayo 2023 dictada por el Tribunal Supremo fue recibida como agua de mayo por los contribuyentes. Dicha sentencia corrigió los indeseables efectos que la interpretación literal de la Agencia Tributaria estaba teniendo sobre situaciones reales, en que el retraso de más de dos años en transmitir la vivienda no era culpa del contribuyente, sino que le venía impuesto.

Esta sentencia se refirió al caso de contribuyentes divorciados, que tenían que dejar de habitar su vivienda por decisión judicial que atribuía el uso de la vivienda a su excónyuge y a los hijos comunes. Y es que en muchos casos cuando expiraba el derecho de uso y se podía transmitir la vivienda, habían pasado con creces los dos años a los que se refiere el art. 41 bis, apartado 3, del Reglamento del IRPF.

En esta situación, el contribuyente que dejó de vivir en la vivienda tenía que tributar en el momento de la transmisión, mientras que su excónyuge titular del derecho de uso sí podía aplicarse la exención si reinvertía el importe obtenido en la venta en la compra de otra vivienda habitual, o si era mayor de 65 años.

Pues bien, la importancia de la sentencia no es sólo que resuelva este caso específico de los contribuyentes



divorciados, sino que declara que las excepciones a los plazos de doce meses y tres años para que la vivienda adquiera la habitual antes referidas (apartados 1 y 2 del art. 41 bis del Reglamento), son también aplicables al plazo de dos años para transmitir la vivienda previsto en el apartado 3 de dicho artículo.

Así, afirma el Supremo que "Los apartados 1 y 2 del artículo 41 bis deben integrarse en su totalidad en ese requisito del apartado 3 del mismo precepto, acerca de la actualidad de la condición de vivienda habitual, porque todos ellos forman parte de un concepto específico de la norma tributaria, el de vivienda habitual a efectos de la exención por reinversión. Y esa integración no se limita tan solo a las situaciones de efectiva ocupación de la vivienda habitual, sino también aquellas que han sido asimiladas por los apartados 1 y 2 a la condición de inicio de la residencia como vivienda habitual y permanencia en tal concepto, como son las situaciones de separación, divorcio y nulidad".

Por tanto, **a partir de esta sentencia, las circunstancias antes comentadas que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas, pueden invocarse por los contribuyentes**. Ello, para justificar que la vivienda seguía siendo la habitual, a pesar de haberse transmitido más allá del plazo de dos años desde que se dejó de habitar en ella.

Hacienda se niega a flexibilizar su interpretación: el caso de traslado laboral

Pues bien, a pesar de la claridad con la que se expresa el Supremo, la Agencia Tributaria mantiene una interpretación restrictiva. Así, y aunque se admite la excepción al plazo de dos años en el caso de los contribuyentes divorciados resuelto por el Tribunal Supremo, se niega en otros supuestos en los que el contribuyente alega una causa justificada que le impidió vender la vivienda en el plazo de dos años previsto en el art. 41 bis, apartado 3 del Reglamento.

Ejemplo de ello es el supuesto de traslado laboral, cuando el contribuyente acredita que existió una causa obje-

tiva y justificada que impidió la venta de la vivienda en el plazo de dos años desde que dejó de habitarse.

Dicha causa justificada puede ser que el traslado laboral fuera inicialmente temporal. O que, aun tratándose de un traslado en principio definitivo, el contribuyente no supiera cómo se iban a adaptar él o su familia, no descartando la posibilidad de volver. También pueden darse motivos familiares o de otro tipo que hicieron al contribuyente dudar de que el traslado sería definitivo.

Pues bien, todas esas circunstancias, debidamente justificadas, podrían suponer que la vivienda no perdiera el carácter de habitual pese a haberse transmitido más allá del plazo de dos años desde que dejó de habitarse.

Sin embargo, no es éste el criterio del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) que en reciente **resolución de 7 de abril de 2026** ha declarado que "para aplicar la exención, la vivienda debe ser habitual en el momento de la transmisión o haber tenido tal consideración en los dos años anteriores. Esto es aplicable incluso si el contribuyente ha cambiado su residencia fiscal fuera de España, siempre que cumpla con los requisitos de habitualidad".

Además, el TEAC descarta la aplicación a este supuesto de la STS antes referida. Ello, declarando que "debe señalarse que este criterio jurisprudencial interpretativo no se considera aplicable al presente caso, pues el Tribunal Supremo únicamente menciona en dicho criterio situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que hubieren determinado el cese de la ocupación efectiva".

Se trata de una resolución que en definitiva elude la doctrina del Supremo antes comentada, que exige tener en cuenta las excepciones que puedan alegarse respecto al plazo de dos años para vender la vivienda habitual. Y ello no solo en el caso de contribuyentes divorciados, sino también en cualquier otro supuesto en que concurra una causa justificada.

¿Cómo actuar para evitar tributar más de lo debido?

En definitiva, la sentencia de 5 de mayo de 2023 es muy clara al permitir aplicar el catálogo de circunstancias que permiten incumplir el plazo de doce meses y de tres años para que la vivienda adquiera la condición de habitual, al supuesto del plazo de dos años para que pierda tal condición.

Eso sí, conviene indicar que no todo vale. Es decir, no hay una "barra libre" para saltarse el plazo previsto en el art. 41 bis apartado 3 del Reglamento del IRPF, y transmitir la vivienda en cualquier momento desde que se deja de vivir en ella, sin perder por ello los beneficios fiscales en el IRPF.

Por tanto, en aquellos supuestos en los que la venta de la vivienda habitual se produzca transcurridos más de dos años desde que se dejó de residir en ella, conviene analizar si concurre alguna circunstancia que haya exigido el cambio de domicilio -como un traslado laboral, una situación familiar o de dependencia- y, sobre todo, si dicha circunstancia puede acreditarse de forma suficiente y justificar objetivamente la imposibilidad de transmitir la vivienda en plazo.

Una adecuada preparación probatoria desde el inicio (documentación del traslado, circunstancias personales, evolución de la situación, etc.) será clave para sostener la aplicación de la exención y, en su caso, para defenderla con éxito frente a la Administración y en los Tribunales.

LABORAL

Cómo afectará a las empresas el nuevo registro horario digital

La enorme difusión generada en torno a la nueva regulación del registro de jornada en formato digital hace necesario acudir a los antecedentes de la materia para comprender cuáles son realmente las novedades del futuro sistema de registro.

CARMEN JIMÉNEZ
Asesora Laboral. Administradora de fincas

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) estableció que las empresas están obligadas a implantar un sistema de registro horario que permita medir de forma objetiva y fiable la duración de la jornada laboral diaria de cada trabajador. Esta obligación tomó fuerza a través de la **sentencia, de 14 de mayo de 2019**, en la que el TJUE concluye que, sin un sistema de registro horario, es prácticamente imposible garantizar el respeto a los derechos establecidos en la Directiva 2003/88/CE sobre el tiempo de trabajo.



En nuestro caso, el **Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo**, de medidas urgentes de protección social y lucha contra la precariedad laboral, introdujo en España la obligación para las empresas de llevar un **registro horario diario** de la jornada laboral de sus trabajadores, el cual entró en vigor el 12 de mayo de 2019. En particular, en su art. 10, dicho Real Decreto-ley añadió un apartado 9 al art. 34 del Estatuto de los Trabajadores, que quedó redactado de la siguiente manera:

"La empresa garantizará el registro diario de jornada, que deberá incluir el horario concreto de inicio y finalización de la jornada de trabajo de cada persona trabajadora, sin perjuicio de la flexibilidad horaria que se establece en este artículo.

Mediante negociación colectiva o acuerdo de empresa o, en su defecto, decisión del empresario previa consulta con los representantes legales de los trabajadores en la empresa, se organizará y documentará este registro de jornada.

La empresa conservará los registros a que se refiere este precepto durante cuatro años y permanecerán a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social".

En consecuencia, se estableció la obligatoriedad de garantizar el registro de la jornada respecto de la totalidad de los trabajadores, tanto a tiempo completo como a tiempo parcial, realicen o no horas extraordinarias y cualquiera que sea la plantilla existente.

Por lo tanto, **el registro horario sigue estando en vigor cualquiera que sea la forma de control efectuada, salvo con datos biométricos**. Es decir, no se puede usar la huella dactilar y el reconocimiento facial desde 2023, según criterio de la AEPD.

Ahora mismo el papel es válido como otros sistemas de fichaje por aplicaciones, relojes o programas informáticos siempre que se cumplan los requisitos legales, que sea fiable e inalterable, que se trate de un registro diario en el que conste hora de inicio y salida, que vaya firmado por el trabajador, al que se le da copia y se guarde cuatro años.

¿Cuáles son las novedades?

Principalmente, que sea digital (el papel se elimina) y accesible.

También debe permitir su acceso en **tres escalones distintos**:

1.- El trabajador tendrá acceso al registro en cualquier momento y de forma inmediata, al menos en su lugar de trabajo.

2.- La representación legal de los trabajadores igualmente tendrá acceso al registro en cualquier momento y de forma inmediata en el tiempo de trabajo.

En este tramo existen reglas específicas respecto a protección de datos como es la minimización y proporcionalidad en el acceso a los mismos. Expresamente, se deberá excluir el documento nacional de identidad o de extranjero, domicilio, estado civil y cualquier otro dato que según la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil al honor, a la intimidad y familiar y a la propia imagen pudiera verse afectado como datos de personas del entorno de la persona trabajadora que tendrán necesidad de hacerse constar en casos de conciliación familiar, reducción de jornada o adaptación.

3.- Y el último escalón es para la **Inspección de Trabajo y Seguridad Social**, que en cualquier momento y en forma inmediata y remota, así como presencial en el centro de trabajo tendrá acceso a los asientos del registro.

Siguiendo con los antecedentes, recordemos que este texto formó parte del Real Decreto de Reducción de Jornada y, al decaer el mismo, se presentó de forma independiente y que dentro de su motivación se subraya la necesidad de acreditar las horas extraordinarias.

En este punto, en España, el **art. 35.1 ET** contempla que, en caso de que se opte por retribuir las horas extraordinarias, en ningún caso se podrá hacer abonando un valor inferior al de la hora ordinaria, o bien según regule el convenio colectivo, en caso de ser retribuidas, no pudiendo superarse las 80 al año, salvo que se compensen con descansos. El Tribunal Supremo ha interpretado que en el concepto de hora ordinaria no es necesario incluir los complementos extrasalariales, lo que en definitiva supone que las personas trabajadoras puedan terminar percibiendo cantidades inferiores a las que suelen cobrar por su jornada ordinaria.



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

¿Se deben registrar las pausas?

En efecto, debe consignarse en el registro no sólo el inicio y la finalización de la jornada de trabajo, sino el inicio y finalización de cualquier pausa que no se considere trabajo efectivo.

En este sentido, tengamos en cuenta el obligatorio descanso intrajornada, que, como regla general, deberá ser de 15 minutos- lo que se conoce popularmente como "descanso bocadillo"- siempre que la jornada supere las 6 horas de duración.

Igualmente, **entre el final de una jornada diaria y el inicio de la siguiente deberán transcurrir, como mínimo, 12 horas de duración**. Y luego los descansos semanales, que vendrán establecidos por el convenio colectivo sectorial. Finalmente, el Estatuto de los Trabajadores contempla que **el número de horas ordinarias de trabajo efectivo no pueda ser superior a 9 diarias**, salvo que por convenio colectivo o, en su defecto, acuerdo entre la empresa y los representantes de los trabajadores, se establezca otra distribución del tiempo de trabajo diario, respetando en todo caso el descanso entre jornadas.

¿Cómo han resuelto nuestros vecinos europeos esta obligación?

Mientras que en **Italia** y **Portugal** es similar al sistema español, en **Alemania**, el control horario no es obligatorio y aunque las empresas sí están obligadas a registrar las horas extraordinarias de sus empleados, no tienen la obligación de informar de ellas a la representación legal de los trabajadores.

En **Austria**, sin embargo, las empresas están obligadas a llevar el registro horario de la jornada laboral de sus empleados.

Hay otros países que han apostado por diferentes modelos como **Bélgica**, donde el control horario solo es obligatorio para el sector de la banca, o **Suecia** donde sólo se ha implantado para los sectores de hostelería y belleza; en el caso de **Francia**, prima la flexibilidad, estando sólo obligados a llevar un registro de control horario los trabajadores cuya jornada laboral se calcula en horas o días.

Criterios del Informe del Consejo de Estado y la AEPD

¿Cuáles son los criterios del Informe del Consejo de Estado y de la Agencia Española de Protección de Datos para considerar improcedente la aprobación del texto? La primera crítica del informe del Consejo causa rubor, por básica y de principiante, como es que un reglamento requiere la existencia previa de una ley a la que complementar, es decir, un reglamento desarrolla una ley a la que da cobertura, no pudiendo imponer obligaciones nuevas rebasando el ámbito propio de la potestad reglamentaria.

En segundo lugar, la declaración de urgencia no se encuentra justificada. A lo que se añade que las especialidades sectoriales no se han tenido en cuenta ni el impacto económico: el cálculo aproximado aportado en las más de 100 páginas del informe arroja un gasto de 867.817.244,80 euros, aunque el coste será muy superior dado que el proyecto prevé auditorías de evaluación periódica del sistema, así como formación de los empleados en su uso, siendo considerado este tiempo de formación como tiempo de trabajo a todos los efectos.

Por su parte, la AEPD ha concluido que no se cumplen las exigencias propias de la reserva de ley en la materia y hay serias dudas de la protección de los datos en cuanto al acceso de terceros a los asientos del registro.



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

ARAGÓN

Antonio Calvo, nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón



Tras la celebración de la Junta de Gobierno Extraordinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón el día 11 de mayo de 2026, en la que **Germán Pardiñas** presentó su renuncia voluntaria como presidente del Colegio, **Antonio Javier Calvo** fue nombrado nuevo presidente de esta institución. En la misma Junta se designó secretario a **Pedro José Marco**.

El acto de presentación oficial se celebró el día 22 de mayo y contó con la presencia del presidente de honor del Colegio, **Miguel Ruiz Lizondo**.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón han querido agradecer públicamente a Germán Pardiñas su dedicación, compromiso y trabajo durante el tiempo en el que ocupó la presidencia del Colegio, contribuyendo con su esfuerzo al desarrollo y fortalecimiento del mismo. Así mismo, felicita al nuevo presidente y secretario y les desean los mayores éxitos durante su mandato.

BARCELONA

El CAFBL celebra un seminario dedicado al Administrador de Fincas de Oficio



El 14 de abril de 2026 el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida celebró el seminario dedicado al Administrador de Fincas de Oficio (AFO), una **figura orientada a facilitar la implementación de las políticas públicas de vivienda** y a mejorar la gestión y activación de las comunidades de propietarios.

La jornada fue inaugurada por **Lorenzo Viñas**, presidente del CAFBL y del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, junto con el Comisionado para el impulso de las políticas de mejora urbana, ambiental y social de los barrios y pueblos de la Generalitat de Catalunya, **Carles Martí Jufresa.**

También participaron los presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas de Málaga y de Valencia-Castellón, **Manuel Jiménez Caro** y **Sebastián Cucala**, así como representantes del Ayuntamiento de Málaga y del Gobierno Vasco.

Durante la jornada se compartieron experiencias de otros territorios, como los modelos aplicados en Málaga y Valencia, así como el proyecto Opengela impulsado en el País Vasco. Todas estas experiencias coincidieron en la importancia de un apoyo profesional especializado para facilitar la gestión comunitaria y hacer efectivas las políticas públicas sobre el parque edificatorio.

CÁDIZ Y CEUTA

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta celebra un curso sobre oratoria y comunicación profesional

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta celebró el pasado 8 de mayo el curso **"Oratoria para profesionales. Hablar para convencer"**, una jornada formativa orientada a reforzar las habilidades comunicativas de los profesionales del sector.

La formación tuvo lugar en el Centro de Congresos de San Fernando y fue impartida por **Esteban Fernández**, periodista, CEO de la agencia Sinlímites Comunicación y fundador de Oratoria y Comunicación.



Durante la sesión, los asistentes pudieron trabajar aspectos fundamentales para el ejercicio diario de la profesión, como la comunicación eficaz en juntas de propietarios, la escucha activa, la transmisión clara de mensajes y la importancia de generar confianza a través de la comunicación verbal y no verbal.

La jornada permitió además compartir experiencias y herramientas prácticas aplicables al día a día de los Administradores de Fincas, reforzando así competencias cada vez más necesarias en la gestión de comunidades.

Con iniciativas como esta, el Colegio reafirma su compromiso con la formación continua y el desarrollo profesional de sus colegiados.

CANTABRIA

CAFportal llega a Cantabria

Cerca de medio centenar de colegiados participaron el pasado 24 de abril en una nueva jornada técnica organizada por el Colegio que supuso la puesta de largo de CAFportal, la nueva plataforma de servicios comunes para todos los administradores de fincas presentada por el presidente de la institución colegial, **Alberto Ruiz-Capillas**, y el gerente de Cafcomunidad, **Pablo Rondón.**



Esta actividad formativa, celebrada en el Ateneo de Santander, sirvió asimismo para conocer de la mano de diferentes empresas colaboradoras del Colegio (Visalia, Banco Sabadell y Sawatco) cuestiones relacionadas con la eficiencia energética y el ahorro en las comunidades, las distintas soluciones financieras que existen a su alcance o cómo optimizar la gestión del dato para convertir actividades habituales en ingresos para la comunidad.

Además, esta jornada también acogió un más que interesante taller formativo, impartido por los colegiados **Eduardo Macho** y **Antonio Taborga**, sobre la productividad tecnológica.

GALICIA

Firma del II Pacto de Vivienda Galicia 2026-2030

La presidenta del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia (COAFGA), **Teresa Suárez Agrasar**, participó en el acto de firma del Pacto de Vivienda Galicia 2026-2030, presidido por el presidente de la Xunta de Galicia, y con la presencia de la conselleira de Vivienda, **María Martínez Allegue**, en un encuentro que reunió a un total de 11 entidades y colegios profesionales vinculados al sector residencial gallego.



El pacto cuenta con la participación de las entidades que forman parte del Observatorio de Vivienda de la Xunta de Galicia, entre las que se encuentran los administradores de fincas, los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos, la Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios de A Coruña (APROINCO), el Instituto Galego da Vivienda e o Solo (IGVS) y la Unión de Consumidores y Usuarios de Galicia, entre otros agentes clave del sector.

LAS PALMAS

CAF Las Palmas refuerza su actividad institucional, colegial y de colaboración profesional

El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas ha desarrollado en los últimos meses una intensa actividad orientada a reforzar los servicios a sus colegiados, fomentar la participación interna y consolidar nuevas vías de colaboración institucional y profesional.



Entre las actuaciones más destacadas, el Colegio ha mantenido encuentros con entidades clave para la gestión diaria de las comunidades de propietarios, como Emalsa, con el objetivo de abordar cuestiones que afectan directamente a los colegiados y a las comunidades que administran.

En el ámbito institucional, CAF Las Palmas participó en el II Foro de Colegios Profesionales de Canarias, un encuentro centrado en los principales retos de las profesiones colegiadas.

La vida colegial también ha tenido un papel relevante con la celebración de la Flower Power Party, un evento que reunió a colegiados y acompañantes en un ambiente distendido, favoreciendo la convivencia, la generación de sinergias y el networking entre compañeros de profesión.

A estas actuaciones se suma la celebración, el 27 de abril, de la Junta de Colegiados, así como la finalización de las jornadas de networking impulsadas por el Colegio, que han permitido seguir recogiendo propuestas y reforzando la participación de los colegiados en la vida corporativa.

MADRID

El CAFMadrid participa en la presentación del Plan Rehabilita 2026

El Ayuntamiento de Madrid presentó el pasado 2 de junio la nueva convocatoria del Plan Rehabilita 2026. **Dotado con 50 millones de euros**, este programa municipal está destinado a fomentar la rehabilitación del parque residencial madrileño mediante actuaciones de accesibilidad, conservación, eficiencia energética, salubridad y seguridad en edificios existentes de uso residencial.



Presidido por el delegado de Políticas de Vivienda y presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid), **Álvaro González**, que estuvo acompañado por el decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), **Sigfrido Herráez**, y la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Manuela J. Martínez**, entre otras personalidades, asistientes al acto de presentación.

Como novedad, el Plan Rehabilita 2026 incorpora una línea de embellecimiento urbano vinculada a las actuaciones de eficiencia energética, destinada a mejorar la imagen exterior de los edificios mediante la reducción de impactos visuales en fachadas y cubiertas visibles desde el espacio público.

Desde 2020, el Plan Rehabilita ha permitido la rehabilitación de más de 2.400 edificios de la ciudad, en 110.000 viviendas, con una inversión acumulada superior a 318 millones de euros y ha beneficiado a más de 250.000 madrileños

COLMADWIN ES AHORA CMW



CMW
DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

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

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

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

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

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

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

¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!

cmw.app
91 591 96 70

CAFMadrid Colegio Profesional Administradores Fincas | Administrador Fincas Colegiado

MÁLAGA Y MELILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla entrega su Medalla de Oro a Francisco González Palma



El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró el pasado 15 de mayo un emotivo acto institucional en el Colegio de Abogados de Málaga para hacer entrega de su Medalla de Oro a **Francisco González**, abogado y asesor jurídico de la corporación colegial desde hace más de 30 años.

El encuentro reunió a unas 200 personas, entre ellas presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas de Andalucía, el presidente del Colegio de Valencia, asesores jurídicos de distintos Colegios de Administradores de Fincas, representantes de otros colegios profesionales, familiares, abogados, administradores de fincas y empresas vinculadas a la profesión.

El acto comenzó con la bienvenida y lectura, por parte del secretario del Colegio, **Sergio Gómez**, del acta de la asamblea de junio de 2025 en la que se aprobó la concesión de esta distinción. Posteriormente, intervinieron la decana del Colegio de Abogados de Málaga, **Flor Carrasco**, y el presidente del Colegio, **Manuel Jiménez**, quienes destacaron la trayectoria profesional, la cercanía y el compromiso de González Palma con la institución.

Tras la imposición de la Medalla de Oro, el homenajeado agradeció el reconocimiento y recordó distintas anécdotas de su vinculación con el Colegio, bromeando con que este homenaje no supone un paso previo hacia su jubilación. El acto concluyó con unas emotivas palabras de su hija, **Lucía González**.

VALENCIA Y CASTELLÓN

25 aniversario de la sede

El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón celebró un acto institucional para **conmemorar 25 años de una sede** que no solo es un edificio en el centro de Valencia, sino el punto de unión de un colectivo dedicado a mejorar la calidad de vida de los vecinos coincidiendo con la celebración del día del patrón, Santo Domingo de la Calzada.

Asistieron a la recepción de autoridades la vicepresidenta primera del gobierno valenciano y consellera de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad, **Susana Camarero** y el secretario autonómico de Justicia y autogobierno, **José Luis Font.**



Camarero puso en valor la "profesionalidad, rigor y responsabilidad" de la entidad y subrayó su papel como referente en la gestión de comunidades y fincas en la Comunitat Valenciana. Durante su intervención, señaló que el Colegio ha sido un "motor de cambio" y una garantía de gestión profesional para miles de familias.

Uno de los aspectos más destacados del acto fue la evolución de la presencia de las mujeres en un ámbito históricamente masculinizado. Camarero aseguró que el avance femenino en el sector ha sido posible gracias a la "valentía, talento y determinación" de muchas profesionales que han abierto camino en las últimas décadas.

Actualmente, el 50 % de los administradores de fincas de la Comunitat Valenciana son mujeres. Incluso la junta de gobierno del Colegio cuenta con mayoría femenina.

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