Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 217
3er Trimestre 2026

ADMINISTRADORES DE FINCAS

ADMINISTRADORES DE FINCAS, TÉCNICOS, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y BOMBEROS COLABORAN EN LA RECUPERACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE GRANADA AFECTADOS POR LOS TERREMOTOS

LA ACTUALIZACIÓN DE LA LPH PROSIGUE SU TRÁMITE PARLAMENTARIO

ENTREVISTA A MARTA VALL-LLOSERA, PRESIDENTA DEL CSCAE



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

Cómo empezar a administrar hoy las comunidades del futuro

Hablar del futuro de nuestras ciudades es, en buena medida, hablar del futuro de nuestras comunidades de propietarios. Detrás de cada edificio hay personas, familias, necesidades y formas de convivencia. Y detrás de cada decisión relacionada con la vida en comunidad tiene un impacto que trasciende las paredes del propio hogar.

Cada vez más el reto consiste en conseguir que nuestras ciudades y, por ende, nuestras comunidades sean más eficientes, habitables y humanas. Esta realidad adquiere una dimensión especialmente interesante cuando observamos lo que está ocurriendo en algunas de las grandes ciudades asiáticas.

Las macrocomunidades residenciales de China, capaces de integrar a miles de personas en auténticas ciudades verticales, plantean una pregunta que también debemos hacernos desde Europa: ¿cómo queremos gestionar las comunidades en las que vamos a vivir durante las próximas décadas?

Para quienes ejercemos o conocemos de cerca la administración de fincas, esta reflexión nos las hemos hecho en más de una ocasión porque administrar una comunidad es mucho más que llevar una adecuada gestión administrativa. Es, sobre todo, gestionar la convivencia. Significa escuchar a los propietarios, anticiparse a los problemas, facilitar acuerdos y ofrecer respuestas eficaces cuando algo falla.

También significa entender que detrás de una avería en un ascensor, de un problema con el agua caliente o de una incidencia en la calefacción hay siempre una persona que espera una solución. Y es precisamente aquí donde la tecnología cumple un papel primordial.

Con todo, ninguna herramienta tecnológica, por avanzada que sea, puede sustituir completamente la capacidad de escuchar, comprender un problema y encontrar una solución. La confianza seguirá siendo uno de los principales activos de cualquier comunidad.

Por eso, el administrador de fincas del futuro será necesariamente un profesional capaz de integrar conocimientos de administración, tecnología, sostenibilidad y comunicación, pero también de aportar algo que ningún sistema puede proporcionar por sí solo: criterio y capacidades de adaptación.

Y es que, la combinación de estos valores puede ayudarnos a construir un modelo más equilibrado y preparado para los desafíos que tenemos por delante. Porque esos desafíos ya están aquí. Las ciudades seguirán creciendo, los edificios serán cada vez más complejos y la presión sobre recursos como el agua y la energía será mayor. Y en esa transformación, los administradores de fincas tenemos mucho que decir.



Pablo Abascal

Si queremos avanzar hacia ciudades más sostenibles, debemos empezar por el lugar donde millones de personas viven cada día: nuestras comunidades de propietarios

En un futuro no muy lejano, las ciudades no se construirán únicamente con edificios inteligentes. Se construirán con profesionales preparados para gestionarlos, con vecinos capaces de participar en su funcionamiento y con una visión compartida en la que eficiencia, sostenibilidad, tecnología y bienestar formen parte de un mismo proyecto.

El futuro no es algo que debamos esperar. Es algo que ya estamos administrando●

SUMARIO

Administrador de Fincas Colegiado al servicio de Granada

El papel del administrador de fincas colegiado adquiere todavía mayor relevancia cuando una comunidad se enfrenta a una situación de emergencia. Los terremotos registrados en Granada son un buen ejemplo de cómo, en momentos de incertidumbre, contar con un profesional que conoce el edificio, a sus vecinos, sus instalaciones y sus proveedores puede marcar una diferencia importante. Desde las primeras actuaciones, el administrador pone sus capacidades de gestión al servicio de la comunidad: evalúa los daños, coordina las revisiones y peritajes necesarios, mantiene la interlocución con las aseguradoras, el Consorcio de Compensación de Seguros y las Administraciones Públicas, informa a los propietarios sobre las ayudas disponibles... Pero su función no termina cuando pasa la emergencia. También participa en el seguimiento posterior.



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 5

PRIMERA PLANA 12

ENTREVISTA 22

PROPIEDAD HORIZONTAL 28

ESPECIAL 39

ARRENDAMIENTOS URBANOS 44

NOS INTERESA 48

FISCAL 50

LABORAL 56

NOTICIAS COLEGIALES 62

¡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".

La proposición de ley para actualizar la Ley de Propiedad Horizontal prosigue con su recorrido parlamentario

El Congreso de los Diputados ha tomado en consideración una proposición de ley del Grupo Parlamentario Popular para modificar la Ley de Propiedad Horizontal y dar cobertura legal a las juntas telemáticas y mixtas, las notificaciones por correo electrónico y los libros de actas digitales. La iniciativa, aprobada con 306 votos a favor, 33 en contra y 10 abstenciones, busca adaptar la gestión de las comunidades de propietarios a la realidad tecnológica actual.

El Congreso de los Diputados ha dado el primer paso para actualizar la Ley de Propiedad Horizontal y adaptar la gestión de las comunidades de propietarios a las nuevas herramientas digitales.

El pasado mes de junio, la iniciativa salió adelante con una amplia mayoría de votos a favor, y continúa ahora su tramitación parlamentaria. La propuesta responde a una reivindicación que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) considera histórica: dotar de seguridad jurídica a unas herramientas cuya utilización se generalizó durante la pandemia, pero que todavía no cuentan con una regulación específica en la Ley de Propiedad Horizontal.



Javier Noriega, diputado del Grupo Popular

Uno de los aspectos centrales de la reforma es la modificación del **art.15.1 de la LPH** para permitir expresamente la asistencia a las juntas mediante videoconferencia, siempre que esta posibilidad haya sido aprobada previamente por la comunidad o figure en sus estatutos.

El diputado del Grupo Popular Javier Noriega defendió durante el debate que la solución debe pasar por combinar la participación presencial y digital. "Para equilibrar ambos mundos, debemos optar por la celebración de juntas de propietarios físicas y virtuales a la vez. Es lo que se llama el modelo mixto o híbrido, ya que este formato suma lo mejor de ambos entornos".

La propuesta parte de la experiencia acumulada durante el periodo en que estuvo vigente el Real Decreto Ley 8/2021. Según Noriega, aquella etapa permitió comprobar que la participación no presencial podía incrementar la asistencia y facilitar la presencia de propietarios que viven fuera del edificio o que tienen dificultades para compatibilizar los horarios laborales con las reuniones.

"Las juntas telemáticas han multiplicado la presencia de los propietarios que no residen en el edificio y han permitido conciliar la vida profesional y la familiar de aquel trabajador al que le resultaba imposible asistir por incompatibilidad de horarios", afirmó el diputado.

La reforma pretende, no obstante, evitar que la digitalización se convierta en una barrera para determinados propietarios, especialmente las personas mayores con dificultades para utilizar herramientas tecnológicas. De ahí la apuesta por un sistema híbrido que mantenga la reunión presencial y permita simultáneamente la conexión a distancia.

El segundo eje de la iniciativa afecta al **art. 9.1.h) de la LPH** y plantea reconocer legalmente la posibilidad de designar una dirección de correo electrónico a efectos de citaciones y notificaciones. Para el Grupo Popular, esta medida aportaría mayor rapidez y trazabilidad a las comunicaciones de las comunidades y podría reducir los costes asociados al correo postal.

Noriega puso especial énfasis en las consecuencias que podría tener esta vía para la reclamación de las deudas comunitarias. "La notificación previa de la deuda por email con su correspondiente acuse de recibo digital será plenamente válida", señaló, al considerar que esta fórmula puede agilizar los procedimientos frente a propietarios morosos y evitar situaciones de bloqueo en comunidades con elevados niveles de impago.

La digitalización también alcanzaría al libro de actas. La proposición de ley plantea modificar el **art. 19.1 de la LPH** para reconocer la plena validez jurídica del libro de actas digital. El objetivo es reducir burocracia y facilitar la conservación, consulta y trazabilidad de la documentación comunitaria.

"Con la legalización del libro de actas digital se acaban los libros perdidos, se acaban las actas manipuladas a puerta cerrada y se acaban las trabas burocráticas para la consulta de las actas", defendió Noriega durante su intervención.

El CGCAFE ha valorado positivamente el avance parlamentario y considera que las juntas telemáticas y mixtas pueden favorecer especialmente la participación de propietarios desplazados, residentes en otros países o con dificultades de movilidad. La organización reclama, además, que esta modificación sea el punto de partida de una reforma más amplia de la Ley de Propiedad Horizontal.

La actualización de la normativa debe responder a una transformación que ya se ha producido en la sociedad y en la gestión inmobiliaria. "Defender la propiedad horizontal, señorías, es también modernizarla. No podemos seguir gestionando los edificios del siglo XXI con burocracia y métodos del siglo XIX", afirmó Noriega.

La proposición de ley inicia ahora su recorrido parlamentario. Su eventual aprobación supondría un cambio relevante en la gestión cotidiana de las comunidades, al dotar de cobertura legal a herramientas digitales que ya forman parte, en muchos casos, de la práctica habitual de propietarios y administradores de fincas.

La formación universitaria en administración de fincas suma nuevas promociones

Las universidades de Alcalá de Henares, en Madrid, y Burgos han clausurado sus respectivas promociones con la graduación de 46 y 37 estudiantes, respectivamente, consolidando la oferta académica especializada en un sector cada vez más profesionalizado.

La formación especializada continúa ganando peso en el ámbito de la administración de fincas. Las universidades de Alcalá y Burgos han cerrado el curso académico con la graduación de dos nuevas promociones de estudiantes vinculados a la administración inmobiliaria, con un total de 83 alumnos que han culminado sus estudios.

En la **Universidad de Alcalá, un total de 46 estudiantes recibieron el pasado 5 de junio sus diplomas correspondientes a la Promoción 2023-2026 del Diploma de Formación Superior en Administración de Fincas**. El acto solemne de graduación se celebró en la histórica capilla de San Ildefonso y reunió a alumnos, familiares, profesores y representantes del ámbito profesional.

La ceremonia estuvo presidida por **M.ª Lourdes Jiménez**, vicerrectora de Enseñanzas Propias, Empleabilidad y Relaciones con Empresas de la Universidad de Alcalá, y por **Tomás García**, director de los Estudios. También participaron representantes del **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**, encabezados por su presidenta, **Manuela Julia Martínez**, y del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España**, con la representación de su presidente, **Pablo Abascal.**

En paralelo, y en julio pasado, **la Universidad de Burgos clausuró la tercera promoción de su Grado Propio en Administración Inmobiliaria, con 37 estudiantes graduados**. El cierre del curso tuvo como escenario la "Escuela de Verano Gradmin 2026", un encuentro que combinó formación especializada, presentación de trabajos académicos y el acto de graduación de los alumnos.

La programación incluyó un seminario sobre "Conjuntos históricos, monumentos y administración de fincas: especialidades de la administración de los bienes culturales inmuebles", impartido por **Luis Antonio Anguita Villanueva**. También se abordó la gestión de situaciones de conflicto en las reuniones de propietarios, con la participación de la psicóloga y mediadora **Belén Serrano**.

La accesibilidad en las comunidades de propietarios fue otro de los asuntos analizados, en una sesión a cargo de **Cristina Pallàs**, mientras que **Juan Carlos Gallardo** abordó la problemática de la herencia yacente y su relación con las comunidades.

El mejor estudiante de la promoción anterior fue invitado a presentar su Trabajo Fin de Estudios, mientras que los alumnos de la nueva promoción defendieron sus respectivos trabajos ante tribunales formados por profesores.

El encuentro concluyó con el acto de graduación, en el que la profesora **Alejandra Suárez Sedano** ejerció como madrina de la nueva promoción, contando además con la actuación de la Coral del Milenario, que interpretó el himno de la Universidad, y el de la ciudad de Burgos.



Rafael Martín-Ambel Gómez
Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada

"En una situación de emergencia o incertidumbre, el administrador es una figura cercana, accesible y necesaria para ordenar la información"

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada pone en valor la labor de los profesionales colegiados ante los daños provocados por los recientes terremotos en la ciudad, especialmente en zonas como el Zaidín, una de las más afectadas.

Granada ha vivido una situación de especial preocupación tras los recientes movimientos sísmicos que han provocado daños visibles en distintos edificios de la ciudad. Grietas, desprendimientos, incertidumbre entre los vecinos y numerosas consultas técnicas y administrativas han marcado unas jornadas en las que la coordinación profesional ha sido clave.

En este contexto, los administradores de fincas colegiados de Granada han desempeñado un papel fundamental. Muchos de ellos se reincorporaron de inmediato a su actividad, incluso en plenas vacaciones, para atender a sus comunidades, canalizar incidencias, contactar con técnicos, resolver dudas y acompañar a los vecinos en un momento de especial inquietud.

Desde el barrio del Zaidín, el Colegio de Administradores de Fincas de Granada charla con su **presidente Rafael Martín Ambel Gómez**, sobre la situación actual, la respuesta de la profesión y los pasos que deben seguir las comunidades de propietarios ante episodios de este tipo.

Rafael, estamos en una de las zonas más afectadas por los últimos terremotos en Granada. ¿Cómo valora la situación que están viviendo muchas comunidades de propietarios?

La situación está siendo complicada para muchas comunidades. Hay vecinos preocupados, edificios con daños visibles y muchas dudas sobre qué pasos dar a partir de ahora. En una circunstancia así, es lógico que aparezcan la incertidumbre y la preocupación, especialmente cuando se trata de la seguridad de nuestras viviendas y de nuestros edificios. Lo más importante en estos momentos es actuar con serenidad, con información fiable y siguiendo siempre las indicaciones de los técnicos y de las administraciones competentes. No se trata de generar alarma, pero tampoco de restar importancia a los daños. Cada caso debe valorarse correctamente y con criterios profesionales.

¿Cuál ha sido el papel de los administradores de fincas desde que comenzaron a detectarse los daños?

El papel de los administradores de fincas ha sido fundamental desde el primer momento. Nuestros colegiados han estado atendiendo llamadas, respondiendo mensajes, recogiendo incidencias, coordinando revisiones y trasladando información a los vecinos con la mayor rapidez posible. Hay que destacar, además, que muchos administradores se incorporaron de inmediato a su labor a pesar de encontrarse en periodo de vacaciones. Eso demuestra el compromiso real que existe con las co-



munidades de propietarios. En una situación de emergencia o incertidumbre, el administrador es una figura cercana, accesible y necesaria para ordenar la información y activar los pasos adecuados.

¿Qué es lo primero que debe hacer una comunidad cuando aparecen grietas o daños tras un terremoto?
Lo primero es mantener la calma y no actuar por cuenta propia. Ante la aparición de grietas, desprendimientos o cualquier daño que pueda generar dudas, lo recomendable es comunicarlo cuanto antes al administrador de fincas de la comunidad. A partir de ahí, es importante documentar los daños con fotografías, evitar zonas que puedan resultar peligrosas y solicitar, cuando proceda, la valoración de técnicos especializados. La seguridad de los vecinos debe ser siempre la prioridad. No todas las grietas tienen la misma gravedad, pero todas deben ser observadas y valoradas adecuadamente cuando aparecen tras un episodio sísmico.

¿Por qué es tan importante contar con un administrador de fincas colegiado en una situación como esta?

Porque el administrador de fincas colegiado conoce el funcionamiento de las comunidades y sabe cómo coordinar todos los pasos necesarios en una situación compleja. Hablamos de comunicación con propietarios, contacto con compañías aseguradoras, coordinación con técnicos, empresas de reparación, administraciones públicas y, en muchos casos, gestión de documentación e informes. En momentos así, una comunidad necesita orden, criterio y acompañamiento. El administrador no sustituye al técnico ni a la administración, pero sí ayuda a que todo el proceso se desarrolle de forma organizada, evitando confusión y facilitando que los vecinos sepan qué hacer y a quién acudir.

En estos días se ha visto a muchos administradores trabajando fuera de su horario habitual. ¿Qué destacaría de esa respuesta?

Destacaría, sobre todo, el compromiso profesional y humano. Muchos administradores de fincas han dejado a un lado sus vacaciones, han atendido teléfonos a cualquier hora y han estado pendientes de sus comunidades desde el primer momento. Es una labor que muchas veces no se ve, porque se desarrolla desde los despachos, por teléfono, por correo electrónico o coordinando actuaciones internas. Pero es absolutamente esencial. Detrás de cada comunidad hay vecinos preocupados, familias que necesitan respuestas y edificios que requieren seguimiento. Y ahí han estado los administradores, dando la cara y acompañando.



¿Qué tipo de consultas están recibiendo principalmente las comunidades?

Las consultas más habituales tienen que ver con grietas, daños visibles en fachadas o zonas comunes, posibles afectaciones estructurales, seguros, informes técnicos, reparaciones y responsabilidades dentro de la comunidad. También estamos recibiendo muchas dudas sobre cómo actuar si aparecen nuevos daños, qué documentación hay que conservar, cuándo debe intervenir un técnico o cómo se deben gestionar las comunicaciones con las aseguradoras. Es normal que los vecinos tengan muchas preguntas, y precisamente por eso es tan importante contar con una figura profesional que ayude a canalizar todas esas inquietudes.

¿Qué mensaje deben recibir ahora los vecinos afectados?

El mensaje principal es que no están solos. Entendemos perfectamente la preocupación que pueden sentir, especialmente quienes viven en edificios donde han aparecido grietas o desperfectos después de los terremotos. Lo importante es que comuniquen cualquier incidencia, que no se dejen llevar por rumores y que se apoyen en profesionales. Su administrador de fincas es una figura clave para orientarles, ordenar la información y coordinar los pasos necesarios con técnicos, seguros y administraciones. La tranquilidad llega cuando hay información clara y una gestión bien dirigida.

¿Qué papel tiene el administrador en la relación con las compañías aseguradoras?

El administrador de fincas ayuda a recopilar la documentación necesaria, comunicar los partes, trasladar informes, coordinar visitas periciales y hacer seguimiento de los expedientes. En este tipo de situaciones, una gestión ordenada es muy importante para que las reclamaciones puedan avanzar correctamente. Además, el administrador conoce la realidad de la comunidad, las pólizas contratadas y los antecedentes del edificio, por lo que puede facilitar mucho el proceso. Su labor es acompañar a la comunidad y procurar que toda la información se presente de forma clara y completa.

¿Y con los técnicos especializados?

La coordinación con técnicos es otra parte fundamental del trabajo. Cuando aparecen daños, el administrador puede organizar la visita de arquitectos, aparejadores, ingenieros, peritos u otros profesionales cualificados, según las necesidades de cada caso. Es importante insistir en que el administrador no sustituye al técnico. Cada profesional tiene su función. Pero sí es quien ayuda a coordinar la actuación, trasladar las conclusiones a la comunidad, convocar reuniones si es necesario y facilitar que las decisiones se tomen con información suficiente.

¿Qué recomienda a las comunidades que todavía no han revisado sus edificios?

Que no esperen si han detectado daños. Cualquier grieta nueva, desprendimiento, fisura importante o anomalía que haya aparecido tras los terremotos debe comunicarse cuanto antes. No todos los daños implican un riesgo grave, pero es fundamental que los valore un profesional cualificado. A veces una actuación temprana evita problemas mayores, y también permite documentar correctamente lo ocurrido de cara a posibles reclamaciones o reparaciones posteriores.

¿Qué errores habría que evitar en estos momentos?

Hay varios errores que debemos evitar. El primero es generar alarma sin información contrastada. El segundo, difundir rumores o conclusiones sin respaldo técnico. Y el tercero, manipular elementos dañados o realizar reparaciones improvisadas sin una valoración profesional

previa. También es importante no dejar pasar el tiempo si hay daños que pueden afectar a la seguridad o que deben comunicarse a la compañía aseguradora. En estos casos, actuar con orden y dentro de los plazos adecuados puede marcar la diferencia.

¿Cómo se está coordinando el Colegio de Administradores de Fincas de Granada ante esta situación?

Desde el Colegio estamos pendientes de nuestros colegiados, trasladando información útil, atendiendo consultas y reforzando la importancia de actuar con profesionalidad, rapidez y responsabilidad. Nuestro objetivo es estar al lado de los administradores de fincas y, a través de ellos, de las comunidades de propietarios. Sabemos que están siendo días intensos, con muchas llamadas, muchas dudas y muchas gestiones, y por eso queremos reconocer también públicamente el esfuerzo que están realizando nuestros colegiados.

Esta entrevista se compartirá también en el Consejo Andaluz y en el Consejo General. ¿Qué mensaje quiere trasladar al conjunto de la profesión?

Quiero trasladar un mensaje de reconocimiento y orgullo. Los administradores de fincas de Granada han demostrado estar a la altura en un momento complejo, respondiendo con rapidez y compromiso cuando más se les necesitaba. Esta profesión es mucho más que gestión administrativa. Es acompañamiento, coordinación, mediación, información y servicio directo a los ciudadanos.



En situaciones como esta se ve con claridad el valor del administrador de fincas colegiado y la importancia de contar con profesionales preparados, cercanos y responsables.

¿Cree que situaciones como esta ayudan a visibilizar el trabajo real del administrador de fincas?

Sin duda. Muchas veces el trabajo del administrador de fincas no se percibe del todo hasta que surge un problema importante. Sin embargo, cuando ocurre una situación como la que estamos viviendo, se ve claramente que somos una figura clave para el buen funcionamiento de las comunidades. El administrador está detrás de muchas gestiones que no siempre son visibles: coordinar, informar, mediar, buscar soluciones, hablar con técnicos, aseguradoras y vecinos. Todo ese trabajo sostiene la vida diaria de muchas comunidades y, en momentos de emergencia, se vuelve todavía más necesario.



La gestión de los locales de negocio por administradores de fincas en las juntas de propietarios

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado del Tribunal Supremo. Doctor en Derecho

Existen muchas materias que afectan a la gestión administrativa de los locales de negocio que exigen una atención profesional externa que permita una actuación especializada en temas que el titular de un local de negocios desconoce.

En este sentido, la vía del "outsourcing", o externalización de servicios se nos presenta como una fórmula muy interesante para permitir que los titulares de los locales de negocio puedan recibir una asistencia especializada por parte de los administradores de fincas.



Tu día no necesita más horas, sino menos gestiones



multienergía verde

ofertas@multienergia.es
976 11 00 59

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

Sin errores, sin dudas, sin perder tiempo

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

Multienergía Verde, más de 10 años junto a los AAFF

Es habitual que el titular de un local de negocio no tenga tiempo ni tampoco conocimientos especializados respecto a actividades ajenas a la propia gestión profesional del mismo, que exige y requiere los conocimientos profesionales para rellenar esos documentos en sus relaciones con las Administraciones Públicas y con terceros.

En estas condiciones el "outsourcing" supone la intervención de un profesional ajeno a la actividad profesional del titular del local, y que, en consecuencia, no es un profesional dependiente del negocio, sino un tercero especializado ajeno al mismo que interviene con el titular en una actuación profesional muy concreta. Se trata, así, de **una modalidad de actividad laboral que requieren hoy en día los negocios para ahorrarse costes y reclamar la intervención de profesionales ajenos**, y que son altamente especializados para determinadas actuaciones concretas.

¿Qué es técnicamente el "outsourcing"?

Este es el proceso mediante el cual una compañía y/o organización identifica un proceso dentro de su rutina que podría aumentar la productividad y derivar en optimización, involucrando a terceros que son subcontratados para ejecutar esa tarea o actividad.

En otras palabras, consiste en delegar algunas funciones a una empresa o equipo especializado en ellas, para aumentar la producción, acceder a mejores tecnologías o abaratar los costes dentro de la organización.

Esta figura de la externalización de servicios resulta muy interesante para los titulares de locales de negocio, sobre todo en sus relaciones con la comunidad de propietarios a la que pertenecen.

En una junta de propietarios donde uno de los puntos del orden del día se refiera, por ejemplo, al incremento de cuotas derivado de alguna obra a realizar en la comunidad, que suponga la imposición de una derrama a todos los comuneros, incluidos los locales de negocio, **puede exigir y requerir la intervención de un administrador de fincas mediante el sistema de la delegación de voto**, e intervención en la misma por parte del titular del negocio que puede delegar por la vía del "outsourcing" al profesional cualificado, como lo es el mismo administrador, a fin de que defienda sus intereses.

Debemos destacar que, generalmente, los locales de negocio tienen un coeficiente de participación en la comunidad mucho más elevado que el de las viviendas, y aunque no usen de los servicios o elementos que pueden conllevar la realización de obras que supongan el pago de derramas importantes, la aprobación del acuerdo en cuestión puede suponer un importante desembolso económico para el titular del local. Y ello, ante el mayor coeficiente que pueda tener frente al de las viviendas.

Es sabido que, para aprobar la extinción del pago de gastos de una derrama, o determinados gastos a los locales de negocio, es preciso que se apruebe por unanimidad y, por regla general, la comunidad propietarios y sus participantes no van a aprobar esa exención, aunque se trate de servicios o elementos que no utilicen, porque ello repercutiría negativamente en un mayor incremento de costes al resto de las viviendas. En este sentido, **el requisito de la unanimidad que se exige al establecer una modificación en el sistema de contribución del pago de los gastos comunes supone un quórum que debería modificarse por suponer una servidumbre económica** de gran relevancia para los locales de negocio que se ven expuestos a tener que sufragar el pago de gastos por derramas y elevación de cuotas ante determinadas actuaciones que se deban hacer en una comunidad de propietarios. Y, sobre todo, cuando los locales de negocio no participan en modo alguno en la recepción de sus servicios, o el uso de esos elementos que se pueden aprobar en una junta de propietarios.

Es comprensible, y debemos entender, la frustración que le puede suponer al titular de un local de negocio que recibe una convocatoria de una junta de propietarios en la que se incluye un punto en el orden del día de realización de una obra o la instalación de un servicio o elemento común, que no le va a suponer ningún beneficio y, en cambio sí al resto de viviendas.

Pero si el titular del local de negocio no está exento en el pago de gastos comunes con respecto a la obra o im-



plantación del servicio o elemento a instalar quienes pagarán mayor cantidad por su cuota serán los locales que tienen un mayor coeficiente, y, en consecuencia, una mayor cuota en la participación de los gastos comunes.

Resulta, por ello, lógico entender la postura de los locales de negocio que se opondrán a la aprobación de esa derrama, aunque tienen pocas posibilidades de que se les haga caso, al disponer generalmente de un mayor quórum para la votación por parte de las viviendas que con respecto a los locales de negocio. En este sentido, **el asesoramiento técnico de la externalización de un profesional como los administradores de fincas supone una contratación para la delegación de asistencia y voto importante para los intereses personales y económicos de los titulares de los locales de negocio**.

Ante ello, **sería preciso una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en tanto en cuanto se dictaminara por norma jurídica en la LPH que determinados servicios, o el uso de elementos que no dan servicio a los locales de negocio, no deberían ser satisfechos por estos**, o bien permitir que el quórum fuera de mayoría simple ante cualquier modificación en el sistema de contribución al pago de gastos comunes, así como el de exención. Todo ello a fin de evitar esa especie de imposibilidad, manifiesta de poder modificar cualquier tipo de contribución al pago de esos gastos y por la minoría que suponen los locales de negocio, que, si bien participan en la votación con su coeficiente de participación, sin embargo, al contar con tan solo un voto, no pueden oponerse nunca a la mayoría de viviendas que van a votar a la junta de propietarios.

Es por ello, por lo que, en cualquier caso, la atención especializada y profesional de un administrador de fincas en una comunidad de propietarios que permita vigilar y tutelar mejor los intereses del titular del local de negocio, puede configurarse con una buena iniciativa mediante el recurso a la técnica del "outsourcing".

El uso de la técnica del "outsourcing" por la vía del art. 15 de la LPH

Recordemos que el art. 15.1 de la LPH señala que: La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

De esta manera, los titulares de locales de negocio podrán efectuar una delegación por escrito indicando los datos del administrador de fincas que deseen que comparezca en la junta de propietarios, a fin de que éstos puedan presentarlo a su inicio al secretario administrador de fincas acreditando su identidad y con el escrito del delegante titular del local de negocio actuando en su representación y velando por sus intereses en la citada junta.

Ello permitirá al profesional que actúa por la vía del "outsourcing" intervenir oralmente y tener adjudicado el derecho de voto en virtud de esta delegación del titular de negocio al profesional cualificado experto en Propiedad Horizontal que actúa mediante la externalización del servicio encargado.

Por otro lado, a fin de la absoluta corrección en la entrega de la documentación adecuada que acredite la delegación, **lo más correcto es la presentación de un escrito firmado por el titular del local, en virtud del cual identifica al administrador de fincas que vaya a representarle en la junta de propietarios**, así como la referencia de la fecha de celebración de la reunión a la que asiste, y que es en virtud de la cual se efectúa esa delegación.

Cabría también la posibilidad de que se efectuara por el titular de negocio una delegación general para todas las juntas de propietarios a celebrar por parte de esa comunidad y, ante cualquier convocatoria, incluso haciendo



referencia en el escrito de delegación (aunque no es obligatorio hacerlo constar) a que la mera comparecencia del titular del negocio en la junta supondría una revocación tácita de esa delegación, debiendo en ese caso marcharse de la reunión el administrador de fincas si el titular del local de negocio desea comparecer.

Es posible también tener por válida la delegación realizada por correo electrónico indicando los datos de identificación del inmueble y del titular del negocio, así como de la persona del administrador de fincas que actúa por delegación del mismo, sin que se exija una firma electrónica, ya que en caso de duda sobre la acreditación de la identidad podría, después de la junta, el secretario administrador ponerse en contacto con el titular de negocio, a fin de solicitarle vía telefónica, por ejemplo, si, efectivamente, se efectuó esa delegación. De todos modos, podría realizarse la misma en virtud de la referencia nominal de la dirección de correo electrónico desde el que se ha mandado la delegación al administrador de fincas, siempre y cuando fuere conocida y notoria esa dirección de correo electrónico por parte del secretario administrador de fincas.

En cualquier caso, si se demostrara la inexistencia de esa delegación se redactaría la subsanación del voto emitido por parte del delegado en esa junta de propietarios, siempre y cuando el titular del local de negocio expusiera al secretario administrador de fincas la invalidez o inexistencia de esa delegación, así como que no fue él quien mandó ese correo electrónico existiendo, por consiguiente, falsedad, en su caso, en esa delegación. Y ello, con las posibles responsabilidades que, al efecto, pudieran existir.

Por ello, en estos casos el voto emitido se anularía en virtud de un acta de subsanación de la correspondiente junta de propietarios, no teniéndose en cuenta si así se acreditara la falsedad de esa delegación.

De esta manera, debemos hacer notar que en virtud del art. 15 de la LPH cualquier titular del local de negocio puede delegar la asistencia a junta y votación a un experto en propiedad horizontal, como son los administradores de fincas y abogados para que asistan a la misma y puedan intervenir con voz y voto para defender de la forma más cualificada y profesional posible esos intereses de los locales de negocio.

Materias en la que se puede intervenir por el administrador de fincas

¿Obra obligatoria o mejora?

Uno los temas donde puede producirse esta intervención positiva y favorable de los administradores de fincas representando los intereses de los titulares de locales de negocios se refiere a la cuestión atinente al momento que se produce respecto a una convocatoria de junta de propietarios y en uno de los puntos del orden del día se introduce la referencia a que una determinada obra tiene el carácter de obligatoria con la aplicación del **art. 10.1 de la LPH**. Ello en el sentido de que no se exige que se proceda a la votación por parte de los comuneros acerca de si se lleva a cabo la obra, sino que se aporta un dictamen pericial por parte de un técnico competente que entiende que la obra a realizar es de las comprendidas dentro del art. 10.1 a) de la LPH. Es decir, que la obra es obligatoria y no se somete a votación.

Recordemos que este precepto señala que son obras obligatorias a aprobar en junta sin quórum alguno y afectando a todos los comuneros (incluyendo locales de negocio si no hay exención expresa en el título o estatutos) respecto a “Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación”.

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



En estos casos, el administrador de fincas cuando haya recibido la delegación de la asistencia mediante la técnica del "outsourcing" para acudir a la junta podría oponerse a la consideración de obra obligatoria de la propuesta a realizar en la convocatoria y llevar, incluso, otro dictamen entendiendo que la obra que se trata de llevar a cabo no es obligatoria porque no reúne los requisitos establecidos en la letra a) del art. 10.1 de la ley. Y que, en consecuencia, se trata de una mejora, solicitando, por ello, que se proceda a la votación por mayoría simple respecto a esta cuestión y advirtiendo que en caso negativo procederá a la impugnación del acuerdo adoptado en junta al entender que se trata de una mejora del **art. 17.4 de la LPH.**

Hay que tener en cuenta que el art. 17.10 de la LPH señala que "En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley".

Con ello, el administrador de fincas podrá proponer, incluso, el sometimiento a un dictamen técnico de un perito elegido tanto por la comunidad como por el letrado o administrador de fincas que representa los intereses del titular del local de negocio para que se someta a la decisión del dictamen pericial respecto a si se trata de obra obligatoria lo que se quiere llevar a cabo, o bien una mejora.

La ventaja para el local de negocio de que se tratara de una mejora, y no de una obra obligatoria, es que en el segundo caso los locales pagarían con arreglo a su coeficiente, mientras que si se admitiera que es mejora podrían acudir a la junta los "outsourcer" designados por el titular del local y votar que no, además de convencer de que se trata de mejora y no obra obligatoria.

Recordemos que señala el **art. 17.4 de la LPH** que "Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal".

Lo importante a estos efectos es que si se tratara de una mejora se podría aplicar que si "la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja".

De esta manera, los titulares de locales de negocio podrían no pagar en el caso de que su representante que

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



acude a la junta consigue probar que se trata de una mejora y en el caso de que la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes votarán que no, y aunque el acuerdo se alcance por 3/5 del total en la doble mayoría no estará obligado a pagar el titular del local de negocio, lo cual le supondrá un ahorro importante de costes la intervención del "outsourcer".

Las obras de accesibilidad

Recordemos que **la letra b) del art. 10.1 de la LPH** señala que "Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido".

En esta segunda vía el administrador de fincas podría alegar que la obra no afecta a la accesibilidad, o que quien reclama la obra no reúne los requisitos del citado precepto antes señalado. Y, en segundo lugar, que el presupuesto que se desea aprobar respecto a la derrama que se repercuta exceda de lo previsto en la letra b); es decir, "siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Con ello, si excede de este importe la obra no sería obligatoria y pasaría a ser considerada como mejora, ya que tras la reforma del año 2013 las obras o son obligatorias o se tratan de mejora, y, en consecuencia, en este segundo caso los titulares de locales de negocio podrían no estar obligados a contribuir con arreglo a su coeficiente si su representante consigue que se llegue a esta conclusión defensiva.



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

ENTREVISTA

Marta Vall-llosera
presidenta del CSCAE

“La rehabilitación necesita un servicio estable en el tiempo, no campañas ligadas a una convocatoria de ayudas puntual”

España necesita multiplicar el ritmo de rehabilitación de viviendas para cumplir sus objetivos climáticos. Pero, con apenas 58.000 viviendas rehabilitadas al año, el reto sigue siendo enorme.

Para Marta Vall-llosera, presidenta del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), la clave está en dar estabilidad y previsibilidad al sistema. Considera fundamental simplificar y agilizar los trámites para evitar que las comunidades desistan, y consolidar herramientas como el Libro del Edificio Existente y el futuro Pasaporte de la Renovación.

En 2025 se visaron 55.558 viviendas para rehabilitación, un 117% más que en 2019, gracias en gran medida a los fondos Next Generation. Sin embargo, para cumplir los objetivos europeos será necesario intervenir en más del 55% del parque edificado. ¿Qué medidas permanentes reclama el CSCAE para evitar que ese crecimiento sea solo un efecto puntual de las ayudas?

En un escenario propicio a la rehabilitación, gracias al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y a los fondos europeos Next Generation, las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos han atendido más de 81.600 consultas entre 2022 y 2025. El número demuestra que existe un interés real y masivo por parte de la ciudadanía por renovar y mejorar la habitabilidad de sus edificios y de sus casas y esto, a su vez, se ha traducido en un incremento histórico en el visado de gran rehabilitación.

Ahora, el objetivo debe ser mantener la inercia conseguida en estos años. Para ello, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 contempla destinar el 30% de su presupuesto a incentivar no solo mejoras de eficiencia energética, sino también de seguridad, accesibilidad y habitabilidad. Pero, como advertimos en la presentación de la tercera fase del proyecto "RehabilitAcción Ciudadana", los edificios no se rehabilitan por decreto. Se rehabilitan cuando una comunidad entiende, confía y decide. Y, para que la población tenga confianza en el sistema, son necesarios un marco normativo que facilite la toma de decisiones, una financiación y fiscalidad adecuadas, ayudas estables en el tiempo con criterios claros y sencillos, una tramitación ágil que le dé soporte y profesionales competentes que les asesoren y acompañen en todo el proceso.

Recientemente han presentado la tercera fase de RehabilitAcción, que incorpora de forma expresa a los administradores de fincas. ¿Qué papel y competencias cree que debería asumir este profesional colegiado para convertirse en un verdadero gestor de la rehabilitación?

Los/as administradores de fincas son una figura de referencia para muchas comunidades de propietarios en nuestro país. Son los/as profesionales que tienen más cerca y aquellos/as en los/as que confían ante situaciones relacionadas con la gestión y el mantenimiento de sus edificios. Por eso, en un proceso de rehabilitación integral, resulta fundamental que dispongan de información clara y precisa sobre todos los pasos necesarios: desde el conocimiento de las ayudas existentes y su tramitación a las líneas de financiación y la red de profesionales competentes. Del asesoramiento que presten a los/as vecinos/as dependerá, en buena medida, que éstos decidan rehabilitar, siendo conscientes de los pros y contras de cada decisión. En ese acompañamiento, los/as administradores/as de fincas no están solos/as, pueden apoyarse en la Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación (Red OAR) de los Colegios de Arquitectos, como aliada técnica durante cada proceso.



En esta tercera fase se desarrollarán talleres piloto de rehabilitación en Sagunto, Mieres, Badalona, Menorca y Huesca para conseguir diseñar un modelo replicable. ¿Qué lecciones espera extraer de estas experiencias y cómo podrán aprovecharlas los administradores de fincas colegiados de toda España?

El objetivo de la tercera fase de "RehabilitAcción Ciudadana" es anticiparnos al escenario normativo que viene y preparar a la población española para una transición justa a escala local, fomentando la confianza, el conocimiento y la capacidad de acción colectiva. Para ello, nos hemos propuesto que, al menos, la mitad de las comunidades de propietarios a las que acompañaremos den un primer paso concreto en los dos o tres meses posteriores a la celebración del taller. Ese primer paso puede ser encargar el Libro del Edificio Existente (LEE), solicitar un diagnóstico o llevar un acuerdo a junta de propietarios. Esto supondría pasar a la acción, que es lo que nos hemos propuesto, y será el indicador que midamos.

A partir de ahí, elaboraremos un informe con propuestas a las Administraciones Públicas que, por supuesto, también podrán aprovechar los/as profesionales de la Administración de Fincas para acompañar a las comunidades que gestionan. De estas experiencias esperamos extraer un modelo de acompañamiento replicable y de bajo coste, con materiales ya probados, como la nueva Guía vecinal de rehabilitación o el manual del taller Conoce tu edificio, dale vida a tu barrio, y con la Red OAR como punto de información técnica independiente en el que encontrarán apoyo. Nuestro objetivo es que esas lecciones se incorporen a los Planes Locales de Rehabilitación y Regeneración Urbana, y sirvan de referencia a administradores/as de fincas y comunidades de toda España.

En referencia a la presentación de la nueva *Guía vecinal de rehabilitación*, que pretende traducir la complejidad técnica a un lenguaje accesible. ¿Qué importancia tiene la divulgación para combatir la desinformación?

En una sociedad en la que, cada vez con más frecuencia, observamos cómo se imponen relatos alternativos y bulos, incluso, sobre el conocimiento científico y de los/as expertos/as, la divulgación resulta esencial para combatir la desinformación y, en el caso del mantenimiento de un edificio, el desconocimiento, que es generalizado. Precisamente, ese desconocimiento que tiene la población sobre la conservación de sus edificios y los beneficios de la rehabilitación, pero incluso de las propias administraciones locales, que no conocen en profundidad la situación del parque edificado en sus territorios, son una de las principales barreras a la renovación de edificios que identificamos en la primera fase de "RehabilitAcción Ciudadana".

Esto se contraataca de diferentes maneras: por ejemplo, informando a la ciudadanía, con mensajes claros sobre los beneficios de la rehabilitación integral ,tanto para el bienestar individual como colectivo; impulsando herramientas como el Libro del Edificio Existente (LEE) para que sea un documento práctico y esencial para el mantenimiento de los edificios y la planificación de su rehabilitación; estableciendo programas de ayudas ágiles, accesibles y transparentes y habilitando ventanillas únicas estables de asesoramiento a la ciudadanía y a los profesionales, y clarificando los roles de cada agente en el proceso de rehabilitación, facilitando la comunicación y la coordinación entre vecinos/as, administraciones de fincas, arquitectos/as y Administraciones Públicas a todos los niveles.

En este sentido, es necesario planificar para que la Administración determine y comunique sus objetivos y capacidades y establezca colaboraciones con los Colegios Profesionales para agilizar los procesos y su gestión.

¿Qué peso debería tener la rehabilitación dentro de la política nacional de vivienda?

El parque edificado en España es uno de los más envejecidos de Europa. Más del 55% de las viviendas necesita una rehabilitación energética porque se construyeron antes de la entrada en vigor de la primera normativa que estableció unos mínimos de eficiencia energética, en 1979, pero, además, son necesarias mejoras en materia de conservación, accesibilidad y funcionalidad. Pensemos, además, que el 80% del parque actual y de las ciudades que conocemos seguirán existiendo en 2050 no solo porque sería insostenible demoler para sustituirlo todo, sino porque constituye un patrimonio que forma parte de la identidad y de la memoria colectiva de nuestros pueblos.

Por lo tanto, en un contexto de crisis climática, emergencia habitacional, progresivo envejecimiento de la población y aumento de las desigualdades, la rehabilitación de los edificios existentes debe ser un pilar fundamental de las políticas de vivienda de nuestro país a todos los niveles de la Administración estatal, autonómica y local y ha de estar dotado con recursos suficientes y adecuados, puesto que de ello dependerá el bienestar del conjunto de la sociedad española a medio y largo plazo.

Tras varios años de funcionamiento de las Oficinas de Rehabilitación impulsadas por los Colegios de Arquitectos, ¿qué balance hace el CSCAE? ¿Dónde han funcionado mejor y qué lecciones deberían aplicarse?

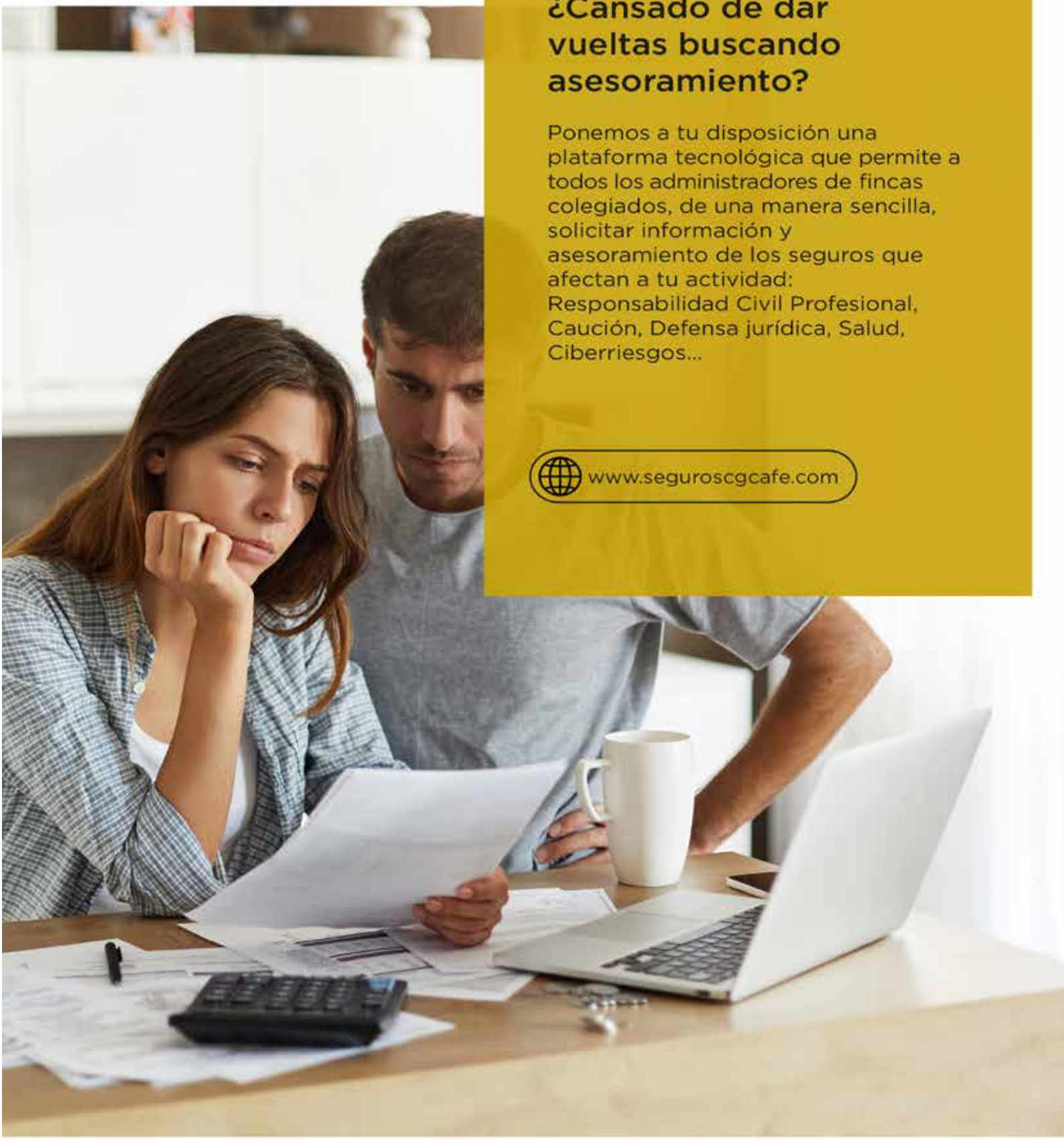
Netamente, positivo. Se han demostrado como un instrumento eficaz y necesario para canalizar la información relacionada con la gestión de las ayudas Next Generation a los/as profesionales de la Arquitectura, para

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



tender puentes con las Administraciones Públicas -se han firmado numerosos convenios entre comunidades autónomas y colegios de arquitectos para facilitar los procesos- y para asesorar a la población.

En cifras, a 31 de diciembre de 2025, la Red OAR sumaba 39 puntos de atención en los 30 Colegios de Arquitectos y 2 Consejos Autonómicos, y había atendido más de 81.600 consultas desde 2022, de las que en torno a seis de cada diez tenían que ver con las ayudas. Es una labor reconocida expresamente por el propio Plan Nacional de Renovación de Edificios y por la Mesa de Expertos que recomendó su consolidación.

¿Dónde ha funcionado mejor? Allí donde han confluido un Colegio implicado, un convenio con la comunidad autónoma y un tejido vecinal y una administración local activos. Es, precisamente, el modelo que ensayamos en "RehabilitAcción Ciudadana". Y la principal lección es que la rehabilitación necesita un servicio estable en el tiempo, no campañas ligadas a una convocatoria de ayudas puntual. Por eso, reivindicamos una financiación plurianual que consolide estas oficinas como ventanillas únicas de referencia, con los/as arquitectos/as como garantes técnicos y con un criterio claro: priorizar siempre las medidas que reducen la demanda energética del edificio antes que la mera sustitución de instalaciones.

En el CSCAE hablan de crear una auténtica "cultura de la rehabilitación". ¿Qué indicadores le harán pensar, dentro de unos años, que esa cultura realmente ha arraigado en nuestro país?

Una de las primeras conclusiones que extrajimos del trabajo entre comunidades de propietarios y arquitectos/as, en la primera etapa del proyecto, fue que, a la hora de acometer alguna intervención en un edificio, las comunidades carecían de objetivos planificados porque, en realidad, en el trasfondo había un enorme desconocimiento de la realidad de su propio edificio, de las ayudas y de las líneas de financiación existentes y de los/as profesionales competentes para asesorarles y acompañarles en el proceso. En consecuencia, por falta de una visión global, a menudo se adoptan decisiones que solo parchean y, además, salen caras en tiempo y dinero porque, a veces, hay que revertirlas.

Cuando hablamos de la importancia de que, en nuestro país, arraigue una verdadera "cultura de la rehabilitación", nos referimos a que, con el conocimiento de su edificio y los beneficios concretos que aporta la instalación de un SATE o una redistribución de la vivienda, priorizando ventilaciones cruzadas, las comunidades afronten cualquier proceso de rehabilitación de una forma planificada y secuencial. Esto es, por fases, sabiendo en qué orden hay que ejecutar cada actuación para optimizar recursos y obtener el mejor resultado, que será el que posibilite un bienestar duradero. Esto es lo que permite el Libro del Edificio Existente, que es obligatorio para poder obtener las ayudas a la rehabilitación del Plan Estatal de Vivienda.

Nueva Guía vecinal de rehabilitación

El CSCAE ha lanzado la nueva Guía vecinal de rehabilitación, que incorpora el impacto que tendrá el Plan Estatal de Vivienda o la inminente modificación del Código Técnico de la Edificación para incluir, precisamente, los requerimientos de la EPBD, en materia de sostenibilidad, ahorro energético, vehículo eléctrico o bicicletas. Además, se ha añadido un apartado específico dedicado al Pasaporte de Renovación, una hoja de ruta personalizada para la descarbonización de sus edificios antes de 2050, que, junto con el Libro del Edificio Existente (LEE), es un requisito indispensable para acceder a las subvenciones para rehabilitación que se contemplan en el Plan Estatal de Vivienda, y otro sobre la gestión de residuos.
Puede descargar la guía en www.cscae.com



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

La capacidad patrimonial de las comunidades de propietarios en el tráfico jurídico

PATRICIA BRIONES GÓMEZ.
Abogada. Secretaria Técnica del CAFMadrid.

La comunidad de propietarios constituye probablemente la institución del Derecho privado español en la que resulta más evidente la distancia existente entre la realidad jurídica y la regulación legal. Ni el Código Civil ni la Ley de Propiedad Horizontal le reconocen personalidad jurídica propia.

Una comunidad, a pesar de que no se le reconoce una personalidad jurídica propia, **funciona a diario como un auténtico sujeto del tráfico jurídico**, habiendo experimentado una progresiva ampliación tanto de las facultades como de las obligaciones que tradicionalmente son propias de las personas jurídicas.

Así, **una comunidad de propietarios puede**: contratar obras y servicios, disponer de Número de Identificación Fiscal (NIF), ser empleadora al poder contratar directamente a trabajadores, contratar suministros, mantener relaciones con entidades bancarias, ser titular de un patrimonio separado integrado por fondos y créditos comunes (art. 9.1.f LPH), ostentar créditos frente a propietarios morosos (art. 21 LPH), responder frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor (art. 22 LPH), tener capacidad procesal para ser parte demandante y demandada (art. 6 LEC), ser sujeto de obligaciones tributarias, ser titular registral de anotaciones preventivas de embargo a su favor en ejecución de créditos comunitarios, intervenir en procedimientos de ejecución y ser titular registral de determinados derechos en supuestos excepcionales.



La amplitud de estas facultades explica que una parte significativa de la doctrina haya llegado a defender la existencia de una auténtica personalidad funcional o, al menos, de una personalidad jurídica limitada.

En relación con la capacidad patrimonial de las comunidades de propietarios, el **art. 38 del Código Civil dispone lo siguiente**: "Las personas jurídicas pueden adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles o criminales, conforme a las leyes y reglas de su constitución (...)". La reserva a las personas jurídicas de la facultad general de adquirir y poseer bienes afecta directamente a las comunidades de propietarios que, al carecer de personalidad jurídica, no pueden convertirse, con carácter general, en titulares del dominio de bienes inmuebles e, incluso, les limita la constitución de determinados derechos reales.

Esta limitación les impide satisfacer los intereses patrimoniales que pertenecen al conjunto de los propietarios obligándoles a acudir a soluciones jurídicas indirectas o artificiosas para adquirir bienes destinados al uso común.

Precisamente, dada la ausencia de personalidad jurídica, **tradicionalmente la doctrina registral ha mantenido que no podían inscribirse bienes a nombre de la comunidad como ente autónomo**; en su defecto, podrían inscribirse a nombre de todos los propietarios que la integran conforme a sus respectivas cuotas de participación.

Jurisprudencia que reconoce una capacidad de actuación

En los últimos años, esta cuestión ha adquirido una especial relevancia tras la evolución de la **doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública** y de la **reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo** que, aunque siguen rechazando la existencia de una personalidad jurídica propiamente dicha, le reconocen, sin embargo, una capacidad de actuación progresivamente más amplia en el tráfico jurídico.

A este respecto, es reseñable la **Resolución, de 3 de julio de 2013,** que hace referencia a la Resolución, de 16 de octubre de 1992, según la cual declara que la comunidad de propietarios es una entidad sin personalidad jurídica y, por lo tanto, la adquisición de un bien por sus integrantes deberá realizarse en proindiviso entre todos ellos.

En este mismo sentido, la **Resolución, de 4 de octubre de 2013,** que declara que no cabe inscribir a nombre de la comunidad de propietarios un elemento privativo que se va a destinar a fines comunitarios.

Como alternativa a esta situación, la **Resolución, de 6 de febrero de 2014,** contempla la posibilidad de que la comunidad pueda adquirir y proceder a la inscripción de un elemento privativo como elemento procomunal y, al mismo tiempo, convertirlo en elemento común reasignando las cuotas originarias asignadas a cada una de las fincas registrales independientes.

La reforma del **art. 9 de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio**, supuso un importante avance al posibilitar que puedan practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal pudiendo de esta forma ser titular de forma transitoria de aquellos bienes que hayan sido embargados como consecuencia de la deuda contraída por el propietario por el impago de cuotas comunitarias.

Así lo dispone la **DGSJyFP en sus resoluciones del 12 de febrero de 2016 y de 26 de julio de 2017** al afirmar lo siguiente: "(...) En este sentido, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común (...)".

Ahora bien, nos encontramos ante una titularidad del bien de carácter excepcional y transitoria que, posteriormente, deberá transmitirse a un tercero, convertirse en elemento común del edificio o atribuirse a los propietarios que integran la comunidad teniendo en cuenta para ello sus respectivas cuotas de participación.

La incoherencia de un modelo sin personalidad jurídica

De esta forma, la propia Dirección General reconoce así una excepción que, paradójicamente, confirma la regla general. En efecto, **una comunidad de propietarios puede acceder al Registro de la Propiedad como titular de un inmueble adjudicado judicialmente**, aunque sea con carácter transitorio, chocando con la afirmación de la total ausencia personalidad jurídica y, por ende, de su ausencia de capacidad patrimonial.

Esta incoherencia es difícilmente defendible. Por un lado, el ordenamiento admite que una comunidad figure como titular registral de un inmueble cuando ello responde a las necesidades derivadas de una ejecución judicial, pero, por otro lado, no reconoce esa capacidad cuando la adquisición del bien responde a un negocio jurídico voluntario cuya finalidad es satisfacer un interés común.

En ese caso, **¿depende realmente la respuesta de la ausencia de personalidad jurídica o, más bien, del título mediante el cual la comunidad adquiere el bien?**

Otra forma mediante la cual la comunidad pueda convertirse en titular de un bien privativo por el transcurso del tiempo es a través de la usucapión entendiéndose como tal el modo de adquirir el dominio o los demás derechos reales por la posesión a título de dueño, pública, pacífica, continua y no interrumpida por el plazo fijado legalmente (arts.1930 y 1959 CC).

A este respecto, resulta especialmente ilustrativo el supuesto resuelto por el **Juzgado de Primera Instancia de Madrid en la sentencia dictada el 19 de diciembre de 2017.**

En este caso, la comunidad, desde su constitución (hacía más de 30 años), había venido utilizando como elemento común, en concreto, como vivienda-portería, el piso de un propietario que lo cedió verbalmente para este fin.

Así constaba en las actas de la comunidad en las que dicho piso había figurado como vivienda de los distintos porteros que a lo largo de los años habían trabajado en la finca; todos los gastos derivados de la propiedad tales como el IBI y contratos de luz y agua se encontraban a nombre de la comunidad y sufragados por ésta.

A mayor abundamiento, el titular registral nunca había ejercido sus derechos sobre la vivienda ni había cumplido con las obligaciones inherentes a su condición de

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.



propietario; tal es así, que la comunidad nunca le había girado al cobro ninguna cuota ni le había hecho partícipe de ningún gasto; a todos los efectos, no existía.

Según sentencia, con la documental aportada en el procedimiento, quedó acreditado que la comunidad había mantenido la posesión de la vivienda de forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño cumpliéndose con los requisitos exigidos en los **arts. 609, 1945 y 1959 del Código Civil** por lo que se declaró que la comunidad había adquirido el dominio del piso por prescripción adquisitiva transformándose en elemento común del edificio y debiendo figurar la comunidad como titular del bien en el Registro de la Propiedad.

La solución alcanzada por el órgano judicial evidencia, sin embargo, una nueva contradicción del sistema: si la comunidad puede adquirir el dominio por prescripción adquisitiva y acceder al Registro de la Propiedad como titular del inmueble, nuevamente resulta difícil justificar que carezca de capacidad para adquirir voluntariamente ese mismo bien mediante compraventa, donación o legado.

TS: naturaleza jurídica de las comunidades en una concesión administrativa

Recientemente, la **Sala Tercera del Tribunal Supremo en la sentencia 1420/2025, de 5 de noviembre,** ha analizado expresamente la naturaleza jurídica de las comunidades de propietarios al resolver si pueden ser titulares de una concesión administrativa sobre el dominio público marítimo-terrestre, señalando que "(...) no puede emitir una declaración reconociendo personalidad jurídica a las comunidades sujetas a la propiedad horizontal. Ni la ley reguladora de esta forma de propiedad permite una declaración semejante, ni tampoco la copiosa doctrina sobre este tema. Existe, es cierto, la tendencia de admitir que las comunidades sean sujetos de relaciones jurídicas. Por ejemplo, pueden ser titulares de derechos de crédito y de obligaciones (artículo 22 LPH); parte en contratos e incluso titulares de bienes como el fondo de reserva; pueden ser parte procesal activa (artículos 6.1. 5º LEC y 21.2 LPH) y pasiva (artículo 544 LEC), y obligadas tributarias (artículo 35 Ley General Tributaria). También, en la actualidad, titulares de anotaciones preventivas de demanda y embargo (artículo 9.e/ de la Ley Hipotecaria), y, en caso de adjudicación del bien embargado, de la correspondiente inscripción a su favor, siempre de forma «excepcional y transitoria» hasta que la adquisición se integre entre los elementos comunes en régimen de copropiedad (resoluciones de 12 de febrero de 2016 y 26 de julio de 2017 de la Dirección General de los Registros y el Notariado). Por tanto, las comunidades de vecinos no tienen una personalidad jurídica distinta e independiente de la que poseen los propietarios de los distintos pisos y locales que integran la propiedad horizontal (...)".

El Alto Tribunal reitera la doctrina tradicional conforme a la cual las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica propia al no existir una disposición legal que se la atribuya en los términos previstos por el Código Civil.

No obstante, reconoce que el ordenamiento les atribuye una amplia capacidad de actuación, permitiéndoles ser titulares de derechos de crédito y obligaciones, contratar, actuar procesalmente, ser obligadas tributarias, administrar un patrimonio separado e, incluso, acceder al Registro de la Propiedad como titulares de determinados derechos en supuestos excepcionales.

Sin embargo, considera que dichas facultades derivan del sistema de representación orgánica previsto en el **art. 13 de la Ley de Propiedad Horizontal** y no del reconocimiento de una auténtica personalidad jurídica.

En consecuencia, concluye que **la comunidad puede intervenir en el procedimiento administrativo**

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



promoviendo la concesión en interés de los propietarios, pero no puede ostentar la titularidad de la misma, que deberá corresponder a los copropietarios individualmente considerados.

Esta sentencia constituye, probablemente, el mejor exponente de la incoherencia del modelo actualmente vigente.

Mientras que el Tribunal Supremo niega expresamente la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, al mismo tiempo reconoce un conjunto de facultades que las aproximan materialmente a un auténtico sujeto jurídico.

Si el propio Tribunal Supremo admite que la comunidad puede ser titular de derechos, obligaciones, créditos, anotaciones preventivas e incluso de determinados bienes inmuebles en supuestos excepcionales, resulta discutible mantener que carece por completo de capacidad patrimonial. Más que una ausencia absoluta de personalidad jurídica, la sentencia parece describir una personalidad funcional o limitada, cuyo reconocimiento expreso por el legislador evitaría buena parte de las dificultades prácticas que actualmente se plantean en el tráfico jurídico.

Esta dualidad obliga a construir soluciones excepcionales para justificar determinadas actuaciones patrimoniales lo que evidencia la necesidad de una reforma legislativa que dote a las comunidades de propietarios de una personalidad jurídica funcional que le permita el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones acordes a los fines que les atribuye la Ley de Propiedad Horizontal.

> “Mientras que el Tribunal Supremo niega expresamente la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, al mismo tiempo reconoce un conjunto de facultades que las aproximan materialmente a un auténtico sujeto jurídico”

Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal

La incoherencia de este modelo exige, ante todo, una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, acompañada de las adaptaciones necesarias en la legislación civil e hipotecaria, que reconozca expresamente a las comunidades de propietarios una personalidad jurídica funcional limitada a los fines que le son propios y que la propia ley les atribuye sin que esto suponga una equiparación con una entidad mercantil.

Esto les permitiría dotarlas de plena capacidad para adquirir, poseer, administrar y disponer de bienes y derechos, eliminando una de las contradicciones más persistentes de nuestro sistema de propiedad horizontal y adecuando definitivamente la regulación legal a la realidad del tráfico jurídico.

El orden del día no exige fórmulas mágicas: debe ser claro y concreto

JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE.
Abogado y economista.
Gerente de BDO Abogados.

La Sala Primera del Tribunal Supremo ofrece una resolución especialmente útil para administradores de fincas: el orden del día debe ser claro, concreto y suficiente, pero no exige una descripción exhaustiva de cada consecuencia jurídica posible si el asunto ya ha sido debatido y los propietarios conocen el alcance real del conflicto.

En propiedad horizontal, muchas controversias no se pierden solo por no tener razón sobre el fondo. A menudo, el verdadero problema aparece antes: en la convocatoria, en el orden del día, en el acta o en la falta de autorización clara para actuar judicialmente.

La **sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, 700/2026, de 7 de mayo**, ponencia de Raquel Blázquez Martín, analiza precisamente ese punto: si una junta extraordinaria podía considerarse nula porque el orden del día no mencionaba de forma expresa el ejercicio de acciones judiciales ni la autorización al presidente para demandar. **El asunto se enmarca en un conflicto de propiedad horizontal relativo a la reposición de elementos comunes a su estado original y a la nulidad de una junta extraordinaria**.

El interés de la resolución para los administradores de fincas es evidente. La Sala no solo resuelve un caso concreto sobre unas obras en terrazas vinculadas a locales comerciales, sino que ofrece una guía práctica sobre cómo debe interpretarse el orden del día de las juntas y hasta dónde llega la exigencia de precisión en la convocatoria.

El conflicto: obras en terrazas y una comunidad que decide demandar

El caso parte de una comunidad de propietarios en Ibiza. El conflicto giraba en torno a unas terrazas descubiertas situadas junto a locales de planta baja. Para la comunidad, esas terrazas tenían naturaleza de elemento común; para los demandados, eran elementos comunes de uso privativo. **La escritura de división horizontal reconocía el uso privativo de las terrazas cubiertas, pero no decía nada sobre las terrazas descubiertas colindantes**.

El propietario y el inquilino de los locales 3 y 4 ejecutaron determinadas obras sobre la terraza descubierta sin autorización comunitaria. La demanda de la comunidad describía, en síntesis, la aplicación de hormigón armado en la solera y la instalación de un sistema de parasol a modo de techado anclado a la fachada. Pretendía que se declarase la ilegalidad de las obras y que se condenase a los demandados a reponer la terraza comunitaria a su estado original.

Antes de acudir a los tribunales, el asunto ya había sido tratado en una junta anterior, celebrada el 27 de junio de 2017. En esa reunión se debatió la ocupación y las obras realizadas en las terrazas descubiertas, asistió el

propietario afectado junto con su abogado y se solicitó la restitución de la terraza a su estado inicial. Además, se advirtió expresamente que, de no atenderse el requerimiento, la comunidad ejercitaría acciones judiciales.
Al no cumplirse el requerimiento, la comunidad convocó una nueva junta extraordinaria el 14 de diciembre de 2017. El punto del orden del día decía: "Cerramiento y obra sobre los elementos comunes efectuada por la propiedad y el inquilino de los locales número 3 y 4". En esa junta se acordó demandar al propietario y al inquilino para que repusieran la terraza a su estado original y retiraran el cerramiento, el toldo y la ocupación de los elementos comunes.

La Audiencia declaró nula la junta, pero el Supremo corrige el criterio

El Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza estimó inicialmente la demanda de la comunidad y desestimó la reconvención del propietario. Consideró que las terrazas descubiertas eran elementos comunes y condenó a los demandados a reponerlas a su estado original y a desocupar dichos elementos comunitarios.

Sin embargo, la Audiencia Provincial de Baleares revocó la sentencia. Estimó los recursos de apelación, desestimó la demanda de la comunidad y declaró la nulidad de la junta de propietarios celebrada el 14 de diciembre de 2017. La razón principal fue que el acuerdo para ejercitar acciones judiciales no constaba suficientemente en el orden del día.

El Tribunal Supremo no comparte ese razonamiento. Estima el recurso de casación de la comunidad y declara que no podía apreciarse la nulidad del acuerdo de formular demanda ni de la junta por defectos en el orden del día. No obstante, la Sala no entra a resolver definitivamente todas las cuestiones de fondo, sino que devuelve las actuaciones a la Audiencia Provincial para que se pronuncie sobre los restantes motivos de apelación que habían quedado sin resolver.

Este matiz es importante: el Supremo no dice que toda la demanda de la comunidad deba estimarse necesariamente. Lo que afirma es que la junta no podía anularse por la forma en que se redactó el orden del día, atendidas las circunstancias del caso.

El orden del día debe ser claro, pero no exhaustivo

La doctrina que interesa a los administradores de fincas se encuentra en la interpretación del art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. **La convocatoria debe indicar los asuntos a tratar y permitir que los propietarios sepan qué se va a debatir, estudien la cuestión y decidan si asisten, delegan el voto o formulan oposición**.

Ahora bien, el Supremo rechaza una interpretación excesivamente formalista. El grado de detalle exigible dependerá de las circunstancias concretas de cada caso. En términos generales, **el orden del día debe respetar los principios de claridad, concreción y precisión**, pero no exige anticipar todos los datos, argumentos o consecuencias jurídicas de la deliberación.

La Sala también advierte de lo contrario: no basta con fórmulas vagas. Expresiones como "obras", "derramas" o "asunto de interés comunitario" pueden ser insuficientes si no permiten identificar con claridad la cuestión concreta sometida a debate. Tampoco puede utilizarse el apartado de ruegos y preguntas para adoptar acuerdos relevantes sobre asuntos nuevos que debieron incluirse expresamente en el orden del día.

Por tanto, la sentencia no legitima convocatorias imprecisas. Lo que hace es distinguir entre una convocatoria genérica que genera indefensión y una convocatoria escueta que, por el contexto previo del conflicto, permite comprender razonablemente qué se va a decidir.

Por qué el Supremo salva el acuerdo

El punto decisivo está en el contexto. La convocatoria de diciembre era breve, pero no surgía de la nada. El conflicto ya se había tratado en junio. El propietario afec-



tado había asistido con abogado. La comunidad había requerido la restitución de la terraza. Se había advertido expresamente de la posibilidad de denunciar judicialmente si no se atendía el requerimiento. Y meses después, al persistir el incumplimiento, se convocó una nueva junta sobre el mismo cerramiento y las mismas obras.

En ese escenario, el Supremo entiende que los comuneros podían conocer que una de las decisiones posibles era acudir a los tribunales. El acuerdo de demandar no fue sorpresivo ni ajeno al asunto incluido en la convocatoria. Había una adecuación sustancial entre el punto del orden del día y la decisión adoptada.

Esta es la **enseñanza primordial**: el orden del día no puede convertirse en una trampa para los propietarios, pero tampoco en un obstáculo formalista que impida a la comunidad defender sus elementos comunes cuando el asunto ha sido suficientemente identificado y debatido.

La autorización al presidente para demandar

La sentencia aborda también una cuestión muy habitual en la práctica: la autorización al presidente para ejercitar acciones judiciales.

La doctrina general exige que exista un previo acuerdo de la junta que autorice al presidente a actuar en defensa de los intereses comunitarios, salvo previsión estatutaria o cuando el presidente actúe como copropietario. Pero el Supremo precisa que, en este caso, la literalidad del acuerdo de ejercitar acciones judiciales contra el propietario y el inquilino llevaba implícita la autorización al presidente a efectos del **art. 13.3 LPH**.

Dicho de otro modo: si la junta acuerda expresamente demandar, no es imprescindible añadir fórmulas sacramentales ni convertir la autorización al presidente en un punto autónomo del orden del día. La voluntad comunitaria puede resultar suficientemente clara del propio acuerdo.

Sin embargo, desde la perspectiva profesional del administrador de fincas, lo prudente sigue siendo dejarlo todo expresamente documentado. La sentencia salva el acuerdo por el contexto, pero la buena práctica debe evitar que la comunidad tenga que depender de una interpretación judicial favorable. Por ello, **resulta aconsejable que el acta recoja de forma expresa que la junta autoriza al presidente, con la mayoría legalmente exigible, para ejercitar las acciones judiciales oportunas**, designar abogado y procurador, y otorgar los poderes de representación procesal que resulten necesarios.

Lo que no debe entenderse de esta sentencia

La resolución no autoriza convocatorias descuidadas. Tampoco permite adoptar acuerdos relevantes bajo rúbricas genéricas. Y mucho menos convierte los antecedentes del conflicto en una excusa para no redactar bien.

El mensaje correcto para el administrador no es "basta con poco". Es el contrario: cuanto más claro sea el orden del día, menor será el riesgo de impugnación.

La convocatoria debe permitir al propietario afectado saber qué se va a debatir y qué consecuencias puede tener la junta. Si se pretende aprobar el ejercicio de acciones judiciales, lo recomendable es decirlo expresamente. Si se pretende requerir la retirada de una obra, también. Si se va a autorizar al presidente para contratar abogado y procurador, conviene incorporarlo de forma clara en el acuerdo.

La comunidad ganó en casación este punto porque existía una trazabilidad previa muy concreta: junta anterior, debate documentado, requerimiento, advertencia de demanda y nueva convocatoria sobre el mismo asunto. Sin esa base documental, el resultado habría sido distinto.

La sentencia del Tribunal Supremo 700/2026 aporta seguridad jurídica a las comunidades de propietarios, pero también lanza una advertencia profesional. El orden del día no exige fórmulas mágicas ni una descripción exhaustiva de todo lo que puede ocurrir en la junta, pero **sí debe permitir que los comuneros identifiquen con claridad el asunto sometido a debate**.

Para los administradores de fincas, la conclusión es práctica: una convocatoria escueta puede salvarse si el conflicto era conocido, estaba documentado y el acuerdo no resultaba sorpresivo. Pero la mejor forma de proteger a la comunidad no es confiar en que el juez interprete favorablemente el contexto, sino preparar bien la junta desde el primer minuto.

En propiedad horizontal, la defensa de los elementos comunes empieza antes de la demanda. Empieza en una convocatoria clara, un acta precisa y una voluntad comunitaria correctamente documentada.

Recomendaciones prácticas para administradores de fincas

Cuidar la redacción del orden del día. En lugar de incluir un punto genérico como "obras en local", es preferible utilizar una fórmula más completa: "Debate y, en su caso, adopción de acuerdos sobre las obras ejecutadas en elementos comunes por el propietario o usuario del local, requerimiento de restitución, ejercicio de acciones judiciales y autorización al presidente para designar abogado y procurador."

Documentar los antecedentes. Si existe una obra inconsentida, deben conservarse fotografías, informes técnicos, comunicaciones al propietario, burofaxes, correos electrónicos, actas anteriores, advertencias realizadas y cualquier documento que permita reconstruir el conflicto.

Redactar el acta con precisión. No basta con decir que "se debate el asunto". Debe indicarse qué se acuerda, contra quién se dirige la actuación, qué se solicita, cuál es el resultado de la votación (a favor y en contra), si existen delegaciones de voto y si se autoriza al presidente para ejecutar el acuerdo.

Extremar la cautela cuando el acuerdo pueda terminar en pleito. En esos casos, la convocatoria y el acta no son meros documentos administrativos: son la base procesal de la futura legitimación de la comunidad.

ESPECIAL



¿Se puede convocar una junta y adoptar acuerdos por WhatsApp?

Cada vez más comunidades usan WhatsApp para comunicarse, pero muchos propietarios desconocen que no cualquier convocatoria ni votación por esta vía es válida legalmente. ¿Hasta qué punto sirve el móvil para sustituir una junta formal y qué riesgos puede tener tomar decisiones fuera de los cauces establecidos?

ANA BOZALONGO ANTOÑANZAS
Asesora Jurídica CAF de Tarragona
Miembro de la Comisión Legislativa del CGCAFE

El avance de las nuevas tecnologías y de las redes sociales ha operado una transformación profunda en los patrones de relación interpersonal, introduciendo cotas de inmediatez y accesibilidad impensables hace unos años. Aplicaciones como WhatsApp se han integrado de forma plena en la vida cotidiana, hasta el punto de constituir un instrumento insustituible de interacción social.

Sin embargo, esta implantación de medios no puede trasladarse de manera automática al plano jurídico. El hecho de **que una herramienta como el WhatsApp sea útil e incluso imprescindible en la práctica social, no determina su traslado al ámbito de los derechos** y obligaciones entre partes ni su idoneidad a la hora de producir efectos jurídicos.

Esta afirmación cobra especial relevancia en ámbitos como el de la propiedad horizontal donde la adopción de acuerdos comunitarios se incardina en un sistema normativo indisponible, que responde a una lógica de garantías a la hora de asegurar la correcta formación de la voluntad colectiva, la igualdad de la participación de los copropietarios del inmueble y la seguridad jurídica de las decisiones adoptadas**. Tampoco esta herramienta resulta idónea para la práctica de notificaciones al no garantizar la recepción de todos los copropietarios**, ni que se cumplan los requisitos formales exigidos para su validez.
El principio de instrumentalidad de las formas cercena la posibilidad de que las decisiones y acuerdos comunitarios se adopten fuera de los cauces de las reuniones ordinarias y extraordinarias que contempla la normativa sobre propiedad horizontal.

La Ley establece un “numerus clausus” sobre el tipo de asambleas que pueden realizar los propietarios, lo que excluye salas virtuales y acuerdos que no estén soportados en requisitos previos de convocatoria, revisión de ausencia de morosidad para posibilitar el voto, decisiones sobre el devengo de la obligación contributiva, control de las mayorías exigibles, presupuestos, refrendo en el libro de actas, cauces de impugnación, etc. No se trata tan solo de cumplir los formalismos legales sino de asegurar la validez del acuerdo comunitario, que quedará comprometida si se prescinde de los mecanismos diseñados para asegurar la participación ordenada de los copropietarios, la validez de las decisiones colectivas, su ejecutividad y la adecuada constancia documental.

Principio de autonomía de la voluntad

Tampoco el principio de autonomía de la voluntad que consagra el **art. 1.255 del Código Civil**, posibilita decidir por WhatsApp reformas, mejoras u obras, aunque sean de bajo importe, porque las decisiones comunitarias no tienen mayor o menor encaje en función de la cuantía de las obras, sino del cumplimiento de los requisitos que las posibilitan y autorizan. Hay que tener en cuenta que la normativa que disciplina la formación de la voluntad en las comunidades de propietarios no tiene carácter dispositivo, sino que debe respetarse el **marco procedimental que recoge la ley y que ha sido d**iseñado para garantizar la correcta adopción de acuerdos, las mayorías necesarias y la seguridad jurídica en las relaciones internas y externas de los copropietarios.

En conclusión, **las decisiones que se adopten en estos grupos de WhatsApp no tendrán ninguna validez legal al decidirse fuera del cauce previsto en la Ley**, que no prevé la valida adopción de acuerdos a través de herramientas de comunicación telemática o aplicaciones de mensajería instantánea.

Finalmente, conviene detenerse en una cuestión que no es menor y que con frecuencia se olvida en la práctica comunitaria. La utilización de WhatsApp como canal de comunicación colectiva comporta necesariamente un tratamiento de los datos personales de los propietarios, lo que **exige el cumplimiento estricto de la normativa en materia de protección de datos**.

En ese sentido, el número de teléfono móvil constituye un dato de carácter personal, de modo que su incorporación a un grupo de WhatsApp implica no solo su tratamiento, sino también la cesión de ese dato al resto



de integrantes del grupo, quienes pasan a tener acceso directo a esa información. Desde esta perspectiva, la inclusión automática de un propietario en un grupo comunitario por el mero hecho de ostentar esa condición, pero sin su consentimiento previo, expreso e informado, carecerá de base legitimadora, pudiendo vulnerar frontalmente los principios que rigen la protección de datos personales.

Esta situación puede dar lugar a la imposición de fuertes sanciones por la Agencia Española de Protección de Datos, que ha venido mostrando una especial sensibilidad frente a prácticas consistentes en la inclusión automática de personas en grupos de mensajería sin darse la previa aceptación expresa del interesado.

El consentimiento para participar en este tipo de grupos ha de ser, por tanto, libre, informado e inequívoco, lo que excluye tanto las adhesiones tácitas como las incorporaciones automáticas. La mera inactividad del afectado a la hora de rechazar o aceptar su incorporación por el mero hecho de ser propietario, no constituye una autorización válida legitimadora de su presencia en un grupo comunitario de WhatsApp.

Además, **el uso de esta herramienta favorece una fragmentación de la voluntad comunitaria, con decisiones dispersas y carentes de unidad formal**, lo que dificulta su control, ejecución y eventual revisión judicial. A ello se suma la ausencia de un soporte documental con valor jurídico suficiente, ya que los intercambios en aplicaciones de mensajería no reúnen los requisitos exigidos para su consideración como acta comunitaria, que es el elemento esencial para dotar de eficacia y oponibilidad a los acuerdos.

Canal de comunicación ágil

Ahora bien, el WhatsApp, pese a su invalidez para la formación de la voluntad comunitaria, sí puede tener un espacio legítimo y útil dentro del ámbito de la propiedad horizontal, pero siempre que su utilización se mantenga en un plano estrictamente accesorio, instrumental y no decisorio.

En ese sentido, **puede utilizarse como un canal de comunicación informal y ágil para cuestiones cotidianas de la comunidad que no requieran la adopción de acuerdos**, como avisos sobre averías, incidencias en suministros o recordatorios de actuaciones ya

> "El WhatsApp puede integrarse en la vida comunitaria como un instrumento auxiliar de comunicación y gestión, pero nunca como un mecanismo sustitutivo de los procedimientos legales de convocatoria y reunión"

aprobadas en junta. En estos casos, actúa como un mero instrumento de difusión, sin efectos jurídicos.

También puede emplearse como **complemento a las comunicaciones formales**, reforzando convocatorias o actas ya notificadas por los cauces legalmente previstos, sin sustituirlos.

Finalmente, puede servir como **herramienta de intercambio de opiniones**, en el que los partícipes comentan propuestas, plantean inquietudes o anticipan posiciones respecto de asuntos que posteriormente deberán someterse a deliberación y votación en la junta formal. Este uso, sin embargo, debe entenderse como meramente preparatorio y carente de efectos vinculantes.

En definitiva, el WhatsApp puede integrarse en la vida comunitaria como un instrumento auxiliar de comunicación y gestión, pero nunca como un mecanismo sustitutivo de los procedimientos legales de convocatoria y reunión.





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

El derecho de tanteo y retracto arrendaticio en las ventas en globo

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

El art. 25 de la LAU 94 reconoce al arrendatario de vivienda un derecho de adquisición preferente en caso de venta del inmueble arrendado. Su apartado 7 lo excluye cuando la vivienda se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte del mismo inmueble, o cuando distintos propietarios vendan conjuntamente a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. Todo ello, sin perjuicio de que la correspondiente legislación autonómica de vivienda pueda establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda.

La aplicabilidad de esta excepción legal a la transmisión de grandes carteras de activos inmobiliarios ha generado una notable litigiosidad en los últimos años, especialmente a raíz de la venta conjunta de 1.860 viviendas de protección oficial del Ayuntamiento de Madrid al fondo de inversión Blackstone, operación que ha dado lugar a dos pronunciamientos del Tribunal Supremo dictados con apenas unos meses de diferencia y de sentido contradictorio.



En un primer momento, la **Sentencia n.º 1597/2024, de 28 de noviembre**, reconoció el retracto a varios arrendatarios de una de las promociones integrantes de la venta, al no haberse acreditado que la compraventa comprendiera todas las unidades del edificio, pues expresamente quedaron excluidas de la transmisión cuarenta y cuatro plazas de garaje. **El Tribunal añadió que el hecho de tratarse de una venta conjunta con un precio alzado no impide el retracto cuando las viviendas arrendadas constituyen unidades físicas independientes** con precio individualizable en la propia escritura.

Recientemente, nuestro Tribunal Supremo, en **Sentencia del Pleno de 21 de abril de 2025**, ha fijado doctrina sobre la materia, declarando que la excepción del art. 25.7 exige o bien que se transmita todo lo que el arrendador tenía en el edificio, aunque no sea la totalidad de las unidades existentes en dicho inmueble, o bien que varios propietarios vendan conjuntamente todo el inmueble a un mismo comprador; fuera de estos dos supuestos legales tasados, subsiste el retracto, sin que el precio alzado ni la magnitud de la operación global basten para excluirlo.

En palabras del Alto Tribunal, "A su vez, que esa venta se hiciera junto [con otras] pertenecientes a otros edificios no empece la aplicabilidad del [precepto], dado que uno de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubican los pisos o locales arrendados. Que esa venta forme parte de otra operación más amplia (múltiples promociones inmobiliarias o edificios) es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. En estos casos, la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto -una de las unidades mayores previstas en la Ley (la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador)- que aquel sobre el que recae el arrendamiento, puesto que la ley solo permite readquirir al retrayente el objeto propio del arrendamiento objeto de la venta que sea una unidad independiente, y eso es lo que aquí sucede".

¿El retracto favorece al arrendatario?

Se ha objetado, no obstante, que el precio de una venta en globo de miles de viviendas no equivale a la suma de los precios individuales, pues suele responder a una lógica de descuento por volumen propia de este tipo de operaciones, por lo que **el retracto por el cociente proporcional puede favorecer desproporcionadamente al arrendatario en detrimento del comprador.**

Por último, conviene tener en cuenta que el derecho de tanteo y retracto no aplica cuando la transmisión no consiste en un negocio jurídico de compraventa, sino



en una aportación societaria de activos, pues tal como ha declarado nuestro Tribunal Supremo (**Sentencia nº29/2026, de 19 de enero; Sentencia n.º 591/2026, de 16 de abril; entre otras**) dicha aportación no equivale a una venta a los efectos del retracto, pues lo recibido por el aportante no es dinero, sino acciones que el retrayente no podría reembolsar por no formar parte de su patrimonio, rechazando su aplicación analógica a cualquier transmisión de dominio por tratarse de un derecho de carácter excepcional y de interpretación restrictiva.

Extractamos el siguiente párrafo de interés de la **Sentencia n.º 591/2026, de 16**: "La adjudicación a esta de la vivienda no constituye un intercambio patrimonial entre sujetos extraños, sino la concreción de un derecho preexistente del socio sobre el patrimonio resultante de la liquidación, de modo que la titularidad individual sobre bienes determinados surge como especificación de la cuota que ya le correspondía en el haber social. Desde esta perspectiva, no existe un precio en sentido propio ni una contraprestación autónoma que permita calificar la operación como onerosa en los términos exigidos por el art. 25 LAU, siendo la valoración de los bienes adjudicados un elemento meramente instrumental para asegurar la equivalencia entre las cuotas de los socios, pero no la expresión de un verdadero precio de transmisión"

En definitiva, la doctrina fijada por el Pleno del Tribunal Supremo en la Sentencia de 21 de abril de 2025 debe considerarse la que actualmente rige la materia, al ser posterior y corregir la interpretación sostenida meses antes. Conforme a ella, **la exclusión del tanteo y retracto del art. 25.7 de la LAU exige, alternativamente, que se transmita todo lo que el arrendador tenía en el edificio o que varios propietarios vendan conjuntamente todo el inmueble a un mismo comprador**. Fuera de estos supuestos, el retracto subsiste, quedando no obstante pendiente de mayor concreción la determinación del precio individual a efectos de su ejercicio.

A la vista de la inseguridad jurídica generada por la sucesión de pronunciamientos contradictorios del Tribunal Supremo en esta materia, resulta especialmente recomendable llevar a cabo una due diligence jurídica exhaustiva con carácter previo a la adquisición de cualquier activo o cartera de activos inmobiliarios, con independencia de que la operación se estructure como una venta individualizada, una venta en globo o a precio alzado, o una operación societaria. Dicha revisión debe permitir identificar, finca por finca, la titularidad efectiva de cada inmueble en el edificio o promoción de que se trate, la existencia y condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes, y si el objeto de la transmisión comprende o no la totalidad de las unidades de las que el transmitente es titular en cada inmueble, extremo determinante para valorar la eventual aplicabilidad de la excepción del art. 25.7 de la LAU.

Una *due diligence* adecuada debe además anticipar el riesgo económico derivado del ejercicio de eventuales acciones de retracto, cuantificando su posible impacto sobre el precio efectivo de la operación, y verificar la correcta notificación a los arrendatarios conforme al **art. 25.3 de la LAU,** así como la naturaleza jurídica exacta del negocio de transmisión, dado que la calificación como compraventa, aportación societaria u otra figura puede resultar decisiva para la procedencia o exclusión del derecho de adquisición preferente.

Esta labor de análisis previo constituye una herramienta esencial de mitigación de riesgos jurídicos, tanto para el comprador como para el vendedor, y contribuye a dotar de mayor seguridad jurídica a las operaciones de compraventa de carteras inmobiliarias.

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

Los certificados energéticos G caducarán en cinco años: así ha cambiado la normativa desde el 23 de julio

JUANJO BUENO.
Periodista

El pasado 23 de julio entró en vigor el Real Decreto 659/2025, que modifica la normativa sobre la certificación de la eficiencia energética de los edificios. La reforma no cambia el funcionamiento del certificado para propietarios o compradores, pero sí transforma de forma importante quién puede emitirlo y bajo qué requisitos.

El certificado de eficiencia energética, un documento obligatorio para vender o alquilar una vivienda o un local, siempre ha tenido como función informar sobre el consumo de energía del inmueble y las emisiones de dióxido de carbono (CO^2) asociadas a su uso, mediante una **escala de letras que va de la A, para los edificios más eficientes, a la G, para los que presentan un peor comportamiento energético.**

Además de asignar esa calificación y ofrecer una fotografía energética del inmueble, el certificado incluye recomendaciones para mejorar su eficiencia y, en muchos casos, resulta imprescindible para acceder a subvenciones públicas destinadas a la rehabilitación energética, ya que permite acreditar la situación inicial del edificio y demostrar la mejora conseguida tras las obras.

Modificación legislativa

Desde su implantación en España en 2013, se ha convertido en un requisito habitual en las operaciones de compraventa y arrendamiento, así como en una herramienta para impulsar la rehabilitación energética de los edificios.

Ahora, el Gobierno ha introducido una de las reformas más importantes desde la creación de este sistema. El **Real Decreto 659/2025, en vigor desde el 23 de julio**, modifica quién puede emitir estos certificados, cómo se acredita la capacitación de los técnicos y endurece algunas de las condiciones de vigencia, como la reducción de diez a cinco años de los certificados con calificación energética G. El objetivo es adaptar la normativa española a las exigencias europeas, ampliar el número de profesionales habilitados y reforzar la calidad y el control de las certificaciones.

Con anterioridad, esta normativa remitía principalmente a la **Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)**, que considera técnicos competentes a los profesionales con las titulaciones habilitantes para actuar como proyectistas, directores de obra o directores de ejecución. Es decir, el acceso a la actividad dependía esencialmente de poseer una determinada titulación universitaria.

Tras esta reforma, la LOE sigue siendo la vía de acceso para los arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros que ya estaban habilitados, especialmente en la certificación energética de proyectos y de edificios de nueva construcción. Sin embargo, deja de ser la única puerta de entrada. **El nuevo Real Decreto incorpora un modelo basado en conocimientos y competencias**, permitiendo también el acceso a otros titulados universitarios y a profesionales de Formación Profesional o con certificados profesionales, siempre que acrediten la formación específica exigida y presenten la correspondiente declaración responsable.

Para ello se crea un **sistema de formación basado en dos módulos**: uno de conocimientos técnicos básicos y otro centrado en la normativa, las herramientas informáticas y la tramitación administrativa de los certificados. No todos los profesionales deberán cursarlos



íntegramente. Quienes ya acrediten esos conocimientos mediante su plan de estudios podrán quedar exentos de realizar uno o ambos módulos.

Nuevo sistema de acreditación

Otra diferencia importante es el nuevo sistema de acreditación. Antes bastaba con cumplir los requisitos de titulación para ejercer. A partir de ahora, quien quiera realizar certificados energéticos deberá **presentar previamente una declaración responsable ante la comunidad autónoma correspondiente,** que le habilitará para trabajar en todo el territorio nacional.

La reforma también introduce un mayor control sobre la actividad. **Se crea un Registro Administrativo Centralizado de Técnicos Competentes**, alimentado por las comunidades autónomas, y se establecen comprobaciones periódicas para verificar que quienes ejercen mantienen los requisitos exigidos. Si se detectan incumplimientos, la Administración podrá dar de baja al técnico e incluso revisar la validez de los certificados emitidos.

La reforma incorpora además un cambio que tendrá un impacto directo en el mercado inmobiliario: **los certificados energéticos con calificación G, la peor de la escala, dejarán de tener una validez de diez años y pasarán a ser válidos únicamente durante cinco años**. El objetivo es que los edificios menos eficientes actualicen con mayor frecuencia su certificación, favoreciendo la revisión de su comportamiento energético y la realización de mejoras. En cambio, el resto de certificados energéticos mantienen su vigencia general de diez años.

FISCAL

El Supremo le dice no a Hacienda: vender la vivienda tras el ingreso en una residencia de ancianos no siempre hace perder la exención en el IRPF

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

Cada vez son más los mayores que, por enfermedad o pérdida de autonomía, dejan su vivienda habitual para instalarse en una residencia, sin poder venderla de inmediato. A veces ello ocurre porque su estado de salud todavía es incierto; otras, porque hace falta tiempo para reunir el importe que costeará la estancia, o simplemente porque al principio nadie sabe si el ingreso será definitivo.





El problema con Hacienda aparece cuando, entre ese ingreso y la venta de la vivienda, pasan más de dos años. Ello, porque el **art. 41 bis, apartado 3, del Reglamento del IRPF hace perder entonces la condición de vivienda habitual**, y con ella la exención de la ganancia obtenida en la venta.

No hablo de un supuesto raro ni excepcional. Basta pensar en cualquier comunidad de propietarios para reconocer el perfil al que me refiero, que es el de un propietario mayor, que vivía solo, deja un día de bajar al portal porque ha ingresado en una residencia. La vivienda queda cerrada, a veces meses, a veces años, mientras la familia decide qué hacer con ella. Y cuando por fin se pone a la venta, el plazo de dos años que marca la norma ya se ha superado con creces.

Se trata de una cuestión que interesa especialmente a los administradores de fincas, porque son con frecuencia los primeros en conocer estas situaciones tan habituales: comunidades con propietarios mayores que dejan de residir en su vivienda, herederos que preguntan cómo tributará la venta, o clientes que piden asesoramiento antes de vender el piso de un familiar ingresado en una residencia. Conocer el criterio actual, y sus zonas grises, permite orientar mejor a esos propietarios.

Ello, porque lo cierto es que Hacienda ha venido aplicando el plazo de dos años sin matices ni excepciones. Sin embargo, **un reciente Auto del Tribunal Supremo, que ha inadmitido el recurso de casación planteado por la Administración contra una sentencia que gané ante el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Cataluña, obliga a revisar esa forma de proceder**. Y abre una vía de defensa clara para los contribuyentes que se encuentren en esta situación.

El envejecimiento de la población española, y la creciente necesidad de plazas en residencias, hacen que este escenario vaya a repetirse cada vez con más frecuencia en los próximos años. Muchas de esas viviendas terminan vendiéndose tarde, no por descuido, sino porque decidir el momento adecuado -y encontrar comprador- lleva su tiempo cuando de por medio hay una persona mayor cuya situación va cambiando.

El caso planteado ante el TSJ de Cataluña

Conviene recordar que **la normativa del IRPF exige, con carácter general, que el contribuyente resida en la vivienda de forma efectiva y con carácter permanente durante un plazo continuado de al menos**

tres años. Superado ese periodo inicial, la vivienda conserva la etiqueta de habitual, aunque se abandone. Pero ello solo durante los dos años siguientes. Y es que pasado ese margen la vivienda deja de considerarse habitual a efectos fiscales, y con ella se pierden los beneficios asociados a su venta.

Pues bien, **el asunto resuelto por el TSJ de Cataluña tiene su origen en el caso de una clienta que, en 2017, tuvo que ingresar en una residencia por su estado de salud**, dejando atrás la vivienda que había ocupado desde finales de los años ochenta. No fue hasta 2020 cuando, ya confirmado que no regresaría a su domicilio por el agravamiento de su estado de salud, se decidió la venta. Entre una fecha y otra habían transcurrido casi tres años, que es más de los dos que tolera el Reglamento del IRPF antes de que una vivienda pierda su condición de habitual.

Como había tributado inicialmente por la ganancia obtenida, la clienta acudió a mi despacho para pedir a Hacienda que rectificara esa autoliquidación y le devolviera lo ingresado de más. El punto de partida no era sencillo. Y es que **el art. 41 bis, apartado 3, del Reglamento del IRPF no contempla en su letra ninguna excepción al plazo de dos años**. Cosa distinta ocurre con los otros dos plazos que regula el mismo artículo -los doce meses para ocupar la vivienda recién adquirida y los tres años de residencia continuada-, que sí admiten excepciones cuando concurre matrimonio, separación, un traslado laboral u otra causa análoga que obligue al cambio de domicilio.

Por este motivo, la defensa se centró en trasladar esas mismas excepciones al plazo de dos años para vender la vivienda desde que deja de ocuparse. Para ello resultaba esencial la prueba. Así, aporté los informes médicos que reflejaban cómo había empeorado su salud, la fecha en que quedó claro que no volvería a vivir en la vivienda, y la circunstancia de que el dinero de la venta se necesitaba precisamente para seguir pagando la residencia. Todas estas pruebas apuntaban en la misma dirección. Es decir, que la venta no se retrasó porque se quisiera, sino porque no se pudo anticipar la decisión de venta.

El respaldo jurídico llegó de la **sentencia del Tribunal Supremo de 5-5-2023 (recurso 7851/2021)**. Y es que, aunque esta sentencia resolvía el caso de unos contribuyentes divorciados, obligados por sentencia judicial a dejar su vivienda, su doctrina iba mucho más allá de ese supuesto concreto. El Alto Tribunal declaró 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".

A esa doctrina se sumó otra anterior, dictada en el ámbito del Impuesto de Sucesiones. Me refiero a la **sentencia del Supremo de 12-5-2017 (recurso 1657/2016)**, que había reconocido que la enfermedad acreditada que obliga a cambiar de residencia entra dentro de las "otras causas análogas justificadas" que no hacen perder a una vivienda su condición de habitual.

Con esos apoyos, **el TSJ de Cataluña estimó el recurso en sentencia de 23-3-2025 y reconoció el derecho a la exención por venta de vivienda habitual de mayores de 65 años**. El Tribunal entendió, en línea con lo declarado por el Supremo en sentencia de 5-5-2023, que los tres apartados del art. 41 bis deben interpretarse de forma conjunta. Y que, por tanto, las excepciones previstas para dos de ellos no pueden excluirse artificialmente del tercero. No era, además, la primera vez que el TSJ catalán llegaba a esa conclusión, sino la confirmación de un criterio que ya había anticipado en un pronunciamiento anterior dictado un mes antes.

En definitiva, **el TSJ catalán confirmó que la rigidez del plazo de dos años para vender la vivienda tenía poco sentido**, y no cuadraba con las excepciones previstas en el resto de apartados del art. 41 bis del Reglamento del IRPF. El legislador previó excepciones para los otros dos plazos del mismo artículo, pensando en circunstancias que escapan al control del contribuyente. Sin embargo, pareció olvidar esa misma lógica a la hora de vender. Ello, como si superar el plazo de venta solo pudiera deberse a la comodidad o al descuido del propietario, y nunca a una circunstancia ajena a su voluntad.



El asunto llega al Supremo: el Auto de inadmisión

La sentencia catalana no puso fin al litigio. **La Abogacía del Estado preparó recurso de casación pidiendo al Supremo que fijara como doctrina general que el ingreso en una residencia de ancianos no basta, por sí solo, para inaplicar el plazo de dos años**.

Para entender por qué la Administración recurrió la sentencia del TSJ catalán, conviene tener presente cómo funciona el recurso de casación en lo contencioso-administrativo. Éste solo se admite a trámite cuando el asunto presenta interés casacional objetivo. Es decir, cuando conviene fijar un criterio que sirva para resolver casos futuros similares. Ese filtro, pensado precisamente para que el Supremo no se convierta en una tercera instancia ordinaria que revise cualquier sentencia con la que la Administración esté en desacuerdo, es el que ha terminado jugando a favor del contribuyente.

El razonamiento de la Administración partía, además, de una distinción bastante forzada. Y es que como la sentencia de 5-5-2023 se había dictado para la exención por reinversión, y aquí se debatía la exención para mayores de 65 años, entendía la Administración que la doctrina del Supremo no era trasladable. El argumento tenía poco recorrido, porque ambas exenciones comparten el mismo concepto de vivienda habitual, definido en el mismo art. 41 bis, con independencia del beneficio fiscal al que se aplique. Frente a ese planteamiento, sostuve que la única diferencia real entre uno y otro caso estaba en el motivo concreto del retraso —un divorcio en un caso, una residencia de ancianos en el otro— y que revisar la doctrina para cada motivo abriría la puerta a una sucesión de casaciones para analizar la distinta casuística que puede producirse en estos casos. Así, mañana tocaría hacerlo para el traslado laboral, y después para cualquier otra causa que se alegara para incumplir el plazo de dos años.

El Tribunal Supremo zanjó la cuestión mediante Auto de 6-5-2026, que se me ha notificado, inadmitiendo el recurso. Así, el Supremo descarta un pronunciamiento de alcance general porque se trata de "hechos tan específicos y singulares como los que presenta este caso"; añade que estamos ante "un supuesto eminentemente casuístico"; y concluye que lo que en realidad perseguía la Administración no era interpretar la norma, sino aplicarla "a las particulares circunstancias del concreto caso litigioso". **El Supremo remató la decisión imponiendo a la Administración una condena en costas de 2.000 euros**.

El resultado práctico es que la sentencia catalana adquiere firmeza. Pero el dato que de verdad importa para el resto de los contribuyentes es que el Supremo considera que la doctrina de 2023 es perfectamente aplicable para resolver este caso. Y eso, leído con atención, avala que lo decisivo no es el motivo concreto por el que se superó el plazo -divorcio, residencia, traslado laboral-, sino si ese motivo estuvo realmente justificado y puede probarse.

La situación actual: lo que dicen el TEAC y la DGT frente a lo que se desprende del Supremo

La Administración, sin embargo, no ha cambiado el paso. El TEAC, en resolución de 7-4-2026 sobre un supuesto de traslado laboral, ha negado la exención con el argumento de que la sentencia de 2023 "únicamente menciona en dicho criterio situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que hubieren determinado el cese de la ocupación efectiva", y que por tanto no cabe extenderla a otros casos.

Para el supuesto concreto de las residencias de ancianos, la **Dirección General de Tributos mantiene una postura todavía más cerrada**. Según su consulta V1043-25, de 25 de junio, el plazo de dos años debe cumplirse "con independencia de la causa que hubiera determinado el cese en la residencia efectiva (enfermedad, desempleo, traslado laboral, divorcio, separaciones, nacimiento de un hijo, etc.)", sin dejar resquicio a ninguna excepción.

Esta discrepancia entre la Administración y los Tribunales no es nueva, y se repite en otras materias del IRPF. Así, mientras la jurisprudencia evoluciona hacia interpretaciones más flexibles, los órganos administrativos tienden a mantener sus criterios restrictivos hasta que se ven obligados a cambiarlos, bien porque una sentencia les vincule directamente, bien por la acumulación de pronunciamientos judiciales en el mismo sentido.

En cualquier caso, tampoco conviene sobrevalorar el peso de las consultas de la Dirección General de Tributos. El **art. 89 de la Ley General Tributaria** limita sus efectos vinculantes a "los órganos y entidades de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos", es decir, a la propia Hacienda. Por tanto, ni obligan al contribuyente, ni condicionan a los Tribunales Económico-Administrativos, ni mucho menos a los Tribunales de Justicia, por más que a veces se presenten como si fueran la última palabra sobre la materia.

La discusión, además, no es solo teórica. Aplicar o no la exención supone, en muchos casos, la diferencia entre no pagar nada por la venta de la vivienda, o asumir una cuota considerable en el IRPF, a la que pueden sumarse intereses de demora e incluso sanciones, si Hacienda regulariza la situación años después. De ahí la importancia de anticiparse, y de no dar por buena, sin más, la lectura más restrictiva de la norma.



Cómo deben actuar los contribuyentes

A la vista de todo lo anterior, la actuación recomendable depende del momento en que se encuentre cada contribuyente.

1) **Si la Agencia Tributaria ya ha girado**, o gira en el futuro, una liquidación negando la exención por haberse superado el plazo de dos años, procede recurrirla, sin dejarse disuadir por la postura del TEAC o de la DGT. El recurso debe apoyarse en la sentencia del Supremo de 5-5-2023, y venir acompañado de toda la prueba posible sobre el motivo concreto del retraso en la venta. Es decir, informes médicos, la fecha en que se supo que no habría vuelta atrás, o la necesidad de vender para sufragar la residencia.

2) **Quien ya tributó en su día** por la ganancia sin aplicar la exención puede pedir que se corrija esa autoliquidación y se le devuelva lo pagado de más, mientras el ejercicio correspondiente no haya prescrito. El plazo para hacerlo es de cuatro años contados desde el último día en que se pudo presentar la declaración del ejercicio en que se vendió la vivienda, así que conviene comprobar cuanto antes si ese plazo sigue abierto, sobre todo si la vivienda se vendió hace tiempo.

3) **Quien venda la vivienda dentro del ejercicio en curso** hará bien en ser prudente al declarar. En estos casos, lo más razonable suele ser incluir la ganancia sin aplicar la exención dentro del plazo ordinario, y presentar a continuación una rectificativa reclamando su reconocimiento. Ese doble paso no evita una eventual comprobación posterior de Hacienda, pero sí reduce notablemente el riesgo de que se imponga una sanción por dejar de ingresar.

4) **Y quien todavía no ha vendido**, pero ya lleva más de dos años fuera de su antigua vivienda, hará bien en empezar a reunir desde ya la documentación que después servirá para justificar el retraso en la venta. Es decir, informes médicos, gestiones de venta iniciadas, o cualquier rastro de cómo fue evolucionando la situación personal.

5) **Para los administradores de fincas**, el consejo práctico es sencillo. Cuando un propietario, o sus herederos, pregunten por la venta de una vivienda tras el ingreso en una residencia, conviene advertirles de que el criterio de Hacienda no es la última palabra, y de que existe jurisprudencia favorable que puede invocarse. Derivar a tiempo la consulta a un especialista, antes de presentar la autoliquidación o antes de que se agote el plazo para pedir la rectificación, puede evitar que el propietario acabe pagando de más sin necesidad.

6) **Conviene, eso sí, no perder de vista los límites de todo esto**. No existe una "barra libre" para vender la vivienda más allá del plazo de dos años sin perder los beneficios fiscales. Además, cuanto más tiempo se haya tardado en vender la vivienda más difícil probar que dicho retraso fue justificado, y que fue imposible vender antes la vivienda. Por ello, cada caso exige valorar si el contribuyente pudo vender antes y no quiso, o si de verdad la venta fue imposible.

7) **En definitiva**, el Auto de inadmisión confirma la validez de la doctrina casacional fijada en la STS de 5-5-2023. Por este motivo, la discusión debe centrarse en demostrar que existió una causa justificada y ajena al contribuyente que impidió la venta de la vivienda en plazo. Ello, independientemente de que dicha causa sea un divorcio, un traslado laboral, o el ingreso en una residencia de ancianos.

LABORAL

El permiso parental, entre la retribución y la suspensión del contrato

CARMEN JIMÉNEZ.
Asesora laboral. Administradora de fincas

Los antecedentes del permiso parental, a caballo entre un permiso retribuido y un supuesto de suspensión del contrato de trabajo, y que viene suscitando gran conflictividad y confusión en su aplicación.

Su base se encuentra en el art. 48 bis del ET el cual dispone que "las personas trabajadoras tendrán derecho a un permiso parental, para el cuidado de hijo, hija o menor acogido por tiempo superior a un año, hasta el momento en que el menor cumpla ocho años".



El origen del permiso parental proviene de Europa, a través de la **Directiva (UE) 1118/2019**, sobre conciliación de la vida familiar y la vida profesional de progenitores y cuidadores.

En un principio, este permiso iba a ser incluido en la **Ley de Familias en 2022,** pero posteriormente no se contempló en la misma. Será un año después cuando se introduce dicho permiso, **vía RD-Ley 5/2023**, estableciéndose ocho semanas de cuidado parental hasta que el menor tenga ocho años de edad, pero sin retribución. Como esto incumple la Directiva europea, ante la reiterada situación de no retribución del permiso, España ha sido penalizada con una sanción de siete millones de euros.

Posteriormente con el **Real Decreto-ley 9/2025, de 29 de julio,** en cuanto a la ampliación de permisos de nacimiento y cuidado de menores, se pretende dar cumplimiento a la Directiva Europea; no obstante, el texto dista mucho de cumplir su objetivo.

En realidad, el Real Decreto citado a modo de síntesis establece una ampliación del permiso de nacimiento en una semana y de dos semanas para el cuidado del menor retribuidas, quedando las 8 semanas ya establecidas anteriormente en el art. 48.bis del Estatuto de los Trabajadores sin retribuir.

Dos permisos, un origen distinto

Erróneamente, **se continúa hablando de 19 semanas cuando esta afirmación es completamente incorrecta al igualar dos permisos con distinto origen,** diferente causa, distintos beneficiarios protegidos y diferente retroactividad y fecha de efectos. Es decir, sólo coinciden en que ambos son retribuidos por la Seguridad Social.

Se trata, por un lado, de la ampliación de una semana (de 16 a 17) del permiso por nacimiento, adopción o acogimiento que entró en vigor el 30 de julio de 2025, sin carácter retroactivo y hasta que el menor cumpla doce meses de edad.

Y, por otro lado, el permiso de cuidado parental de dos semanas, que puede disfrutarse hasta que el menor



cumpla 8 años y tiene efecto retroactivo si el hecho causante ocurrió a partir del 2 de agosto de 2024 o después, y cuyo disfrute sólo se ha podido solicitar a partir del 1 de enero de 2026, con la obligación de llevar a cabo un preaviso en su solicitud de 15 días.

Para añadir a este panorama, dado que no ha sido derogado por ninguna de las disposiciones mencionadas, continúa existiendo el permiso de cuidado parental, conocido como 8/8 (establecido en el Real-Decreto Ley 5/2023), es decir, 8 semanas hasta que el menor cumpla los 8 años de edad, sin retribución y cuyo plazo de preaviso es de 10 días.

Pero no todo es caos, ante la dificultad en la práctica, se han generado **v**arias **sentencias del Tribunal Supremo que han aclarado dos cuestiones importantes: por un lado, la forma de disfrute,** que ratificando lo sentenciado por el TSJ de Cataluña establece que no cabe disfrutarse por periodos inferiores a una semana, **y respecto a las vacaciones**, en el sentido de que durante el disfrute del permiso parental se devengan las mismas.

Deja muy claro el Tribunal Supremo que "no es ajustada a derecho la interpretación de la empresa que considera que el tiempo de disfrute del permiso parental no genera el derecho a la parte proporcional de las vacaciones por este periodo". Por el contrario; este periodo se computará para la determinación de la duración de las vacaciones como de trabajo efectivo.

Interpretaciones en cuanto a la retribución

En cuanto al asunto de la retribución, las interpretaciones son muy distantes. Los jueces discrepan, mientras unos entienden que debe ser remunerado, advirtiendo que el Gobierno ha transpuesto mal la directiva europea, otros lo rechazan plenamente.

De momento, **existe una clara discriminación a favor de los trabajadores públicos,** que son los que más beneficiados en obtener judicialmente el derecho a la remuneración, mientras que en la empresa privada la mayoría de sentencias lo están denegando.

El **Tribunal de Instancia de lo Contencioso-Administrativo de La Coruña**, en una sentencia del 25 de marzo, obligó a la Consejería de Sanidad de Galicia a remunerar las semanas de permiso que pidió un trabaja-



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

dor en enero de 2025. Se considera que como el permiso parental **se solicitó antes de que el Gobierno aprobara el Real Decreto-ley de julio de 2025** (que aclaró que este permiso no era retribuido), aún estaba en vigor la norma de junio de 2023 que no aclaraba la remuneración y, por tanto, aplicaba directamente la Directiva europea que en su artículo 8 establecía que los Estados debían retribuir cuatro semanas de este permiso.

En sentido contrario, el **Tribunal Superior de Justicia del País Vasco**, de la Sala de lo Social, **deniega la retribución del permiso a un empleado del sector privado que solicitó una semana en octubre de 2024**, antes del nuevo Real Decreto-ley de julio de 2025.

La sentencia indica que la Directiva no tiene eficacia directa sobre los particulares ni tampoco es precisa a la hora de obligar a los países a remunerarlo. En este caso es especialmente significativo un voto particular que indica que hay **un claro desfase entre situaciones** porque a los empleados públicos se les está reconociendo este derecho que ahora se pide por aplicación del efecto directo vertical de la norma comunitaria a través de sentencias dictadas en el orden contencioso-administrativo/social y se deniega en la postura ahora mayoritaria a los empleados privados.

El magistrado señala que como el trabajador pidió el permiso antes de julio de 2025, aplica directamente la directiva que estableció el derecho a dos meses retribuidos.

“Es claro que la directiva que examinamos ha establecido un derecho a que dos meses del permiso parental sean retribuidos y lo sean: o bien con una prestación; o bien con una remuneración. Este derecho es indisponible y es de obligado cumplimiento cuando se solicita, de manera que **España está compelida a reconocer un derecho de dos meses de permiso parental que sea retribuido** o por medio de salario; o por medio de prestación”, indica. Y añade que “**esto no se ha cumplido** y únicamente nos encontramos con dos semanas a partir de una fecha posterior al 2 de agosto de 2024, que no satisface los dos meses y que por tanto determina que se deba cumplir, aunque sea de forma obligada por los tribunales

Existen más sentencias contradictorias que deniegan la remuneración al entender que l**a directiva no exige expresamente que estas semanas deban ser retribuidas** y señala que el Real Decreto-ley de 2025 que aclaró que no debía remunerarse añadió que así sería en las solicitudes formuladas desde agosto de 2024. Es decir, excluye la remuneración con efectos retroactivos. No obstante, otros Juzgados han estimado la pretensión remuneratoria a los trabajadores de la Administración Pública.

Por el momento, será el Tribunal Supremo quien deba aclarar los distintos criterios interpretativos, y especialmente sobre los trabajadores que solicitaron dichas semanas entre junio de 2023 y julio de 2025, período en el que el Ejecutivo aún no había descartado de forma explícita su remuneración. Y competerá a Bruselas valorar si la trasposición de la Directiva Europea de conciliación ha sido correctamente realizada por el Estado Español.



COLMADWIN ES AHORA

CMW



CMW
DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!

cmw.app
91 591 96 70

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador Fincas Colegiado

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.

ALBACETE Y CUENCA

El COAFAC celebra su Comida de Hermandad con motivo de la Feria de Albacete 2026



El Colegio de Administradores de Albacete y Cuenca celebró el pasado 10 de septiembre su tradicional Comida de Hermandad con motivo de la Feria de Albacete 2026, un encuentro que reunió a presidentes y compañeros de otros colegios profesionales, así como a representantes y miembros del propio Colegio.

La jornada permitió compartir un espacio de convivencia y fortalecer los vínculos de colaboración y compañerismo entre profesionales del sector, en el marco de una de las celebraciones más destacadas de la ciudad.

Desde el COAFAC se quiere agradecer especialmente a todos los colaboradores que han hecho posible este acto, así como a los presidentes, compañeros y demás asistentes por su participación y por contribuir al buen desarrollo de la jornada.

ARAGÓN

CAFAragón organiza su Comida de Hermandad



El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón celebró la tradicional comida de hermandad en honor a nuestro Santo Patrón, Santo Domingo de la Calzada, el día 12 de junio.

Fueron muchos compañeros y compañeras los que asistieron a este evento, así como delegados de empresas colaboradoras. Representantes de instituciones y de otros Colegios Profesionales: la directora general de Promoción Industrial e Innovación del Gobierno de Aragón, **Mar Paños**; el presidente del Colegio de Arquitectura Técnica de Zaragoza, **Rafael Gracia** y **Fernando Baena**, presidente del COAPI Aragón.

También acudieron a este acto el presidente del Colegio de Málaga, **Manuel Jiménez**; el presidente del Colegio de Cantabria, **Alberto Ruiz Capillas**; el presidente del Colegio de La Rioja, **Luis Miguel García**; el contador censor del Colegio de Madrid, **Fernando Fernández** y representando al CGCAFE, el presidente, **Pablo Abascal**, y el secretario, **Fabián Huguet**.

Durante la comida se realizó la entrega de medallas al mérito colegial en las categorías bronce, plata y oro a los compañeros y compañeras que llevan perteneciendo al Colegio los años establecidos, 15, 20 y 30 respectivamente, para la expresada concesión, sin interrupción y con expediente íntegro.

Hubo dos momentos destacados, el nombramiento como Colegiados de Honor a **Germán Pardiñas** y a **M.ª Antonia Bielsa** a título póstumo y el acto de Hermanamiento de nuestro Colegio con el Colegio de Málaga.

D.E.P: El pasado día 21 de agosto falleció **Juan José Egido**, miembro de la Junta de Gobierno de CAFAragón. Trabajador incansable y comprometido con esta institución en la que colaboró activamente desde las comisiones de Relaciones Institucionales, Mediación y Arbitraje y Legislación, Estatutos y Convenio EFUS. ayuda. Sus compañeros y amigos le recuerdan con admiración, respeto y cariño porque más allá de ser un gran profesional era una magnífica persona.

BARCELONA

Reunión institucional con el presidente del Parlament de Catalunya



Con motivo del 90.º aniversario de la profesión de administrador/a de fincas colegiado/a, el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida mantuvo una reunión institucional con el **M. H. Sr. Josep Rull i Andreu**, presidente del Parlament de Catalunya.

En representación del CAFBL asistieron **Lorenzo Viñas**, presidente del Col·legi, **Montse Bassas**, vicepresidenta; **Elisabet Carbonell**, vicepresidenta; y **Lourdes Ciuró**, asesora jurídica de la Junta de Gobierno.

Durante el encuentro, el CAFBL puso en valor el papel de los administradores y administradoras de fincas colegiados como profesionales esenciales para la gestión, conservación y mantenimiento del parque de viviendas, así como para la convivencia en las comunidades de propietarios.

Asimismo, el Colegio trasladó la importancia de que el colectivo participe en la elaboración de la normativa relacionada con la vivienda, aportando conocimiento técnico, experiencia de gestión y una visión cercana de la realidad de las comunidades.

CÁDIZ Y CEUTA

Alerta de las dificultades de reparaciones



El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta alerta de las dificultades para atender reparaciones en las comunidades de propietarios

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta ha querido trasladar a la ciudadanía la compleja situación que atraviesan actualmente las comunidades de propietarios de la provincia como consecuencia de la creciente dificultad para encontrar empresas y profesionales que atiendan con rapidez las reparaciones e incidencias que se producen en los edificios.

Según explica el Colegio, esta problemática no responde a una circunstancia puntual, sino que afecta de forma generalizada a todo el sector y viene motivada por la combinación de varios factores: la **escasez de mano de obra especializada**, el **elevado volumen de trabajo** que soportan actualmente las empresas de construcción y mantenimiento, así como el **incremento de incidencias** derivadas de los temporales y lluvias registrados durante el pasado invierno.

Esta situación también está repercutiendo directamente en la **gestión de los siniestros cubiertos por las pólizas de seguro**. Las compañías aseguradoras encuentran igualmente dificultades para asignar profesionales que puedan intervenir con rapidez y, además, continúan acumulando retrasos en la tramitación de expedientes debido al elevado número de siniestros registrados en los últimos meses.

CANTABRIA

El CAFCA celebra su Asamblea General Ordinaria 2026



El Molino de Puente Arce fue escenario el pasado 3 de julio de la Asamblea General Ordinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA), la reunión anual que sirve para conocer la situación actual de esta institución colegial, analizar los retos más importantes que tiene por delante de la profesión y poner en común propuestas e iniciativas de interés para todos los colegiados.

Además de **aprobar el balance y liquidación del pasado ejercicio y el presupuesto de 2026**, que asciende a algo más de 147.000 euros, esta asamblea también dio cuenta de los informes de la Asesoría Jurídica y de Presidencia, en el que el presidente, **Alberto Ruiz-Capillas** informó de la situación por la que atraviesa el CGCAFE, tras las elecciones celebradas en mayo, y de los resultados del reciente Congreso Nacional celebrado en Tarragona y del próximo Encuentro Nacional 2027, que tendrá lugar en Logroño.

GALICIA

COAFGA fortalece sus alianzas estratégicas



El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia (COAFGA) ha cerrado un período marcado por una intensa actividad institucional, reforzando su compromiso con el desarrollo socioeconómico de la comunidad, la representación profesional y el fortalecimiento de alianzas estratégicas para las comunidades de propietarios gallegas.

Entre las actividades más destacadas figura la participación de la presidenta**, Teresa Suárez**, junto a dos miembros de la Junta de Gobierno en los Encuentros en el EO, un foro anual de diálogo político e institucional entre los presidentes autonómicos **Alfonso Rueda** y **Adrián Barbón** para tratar aspectos sobre vivienda, sanidad o industria comunes a Galicia y Asturias.

Completando la agenda del trimestre, la vicepresidenta primera de COAFGA asistió en la Delegación del Gobierno en A Coruña al acto de presentación del libro Dictámenes e Informes en las Actividades de Seguridad Privada. Volumen II. En la jornada se abordaron los nuevos criterios interpretativos en materia de videovigilancia y seguridad privada, una materia técnica de especial relevancia para la gestión de urbanizaciones y polígonos industriales.

LAS PALMAS

CAF Las Palmas prepara nuevos proyectos para el curso 2026/2027



El Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas afronta el inicio del curso 2026/2027 con nuevos proyectos, acuerdos y propuestas.

El mes de septiembre marcó el inicio de la actividad formativa del nuevo curso con la celebración, el 11 de septiembre, de la formación **"¿Está todo al día en tus comunidades? Conoce las obligaciones del administrador de fincas en materia de revisiones, inspecciones y mantenimiento"**.

El 16 y 17 de septiembre se celebraron las **Jornadas Técnicas Formativas**, una iniciativa pionera en el Colegio que reunió a empresas colaboradoras y profesionales de distintos ámbitos relacionados con la administración de fincas.

Entre los nuevos proyectos se encuentra también la creación de un **podcast**, concebido como un nuevo canal para informar, formar y acercar la profesión tanto a los colegiados como a la ciudadanía. Dentro de esta línea de mejora de servicios, el Colegio ha firmado además un **nuevo convenio con Cajasiete**, que incorpora condiciones. Con estas iniciativas, el Colegio inicia un nuevo curso marcado por la formación, la innovación, la mejora de los servicios y la creación de nuevos espacios de colaboración, con el objetivo de seguir ofreciendo más recursos y apoyo a los profesionales colegiados

MADRID

El CAFMadrid, distinguido por el Ayuntamiento de Las Rozas



Con motivo de la conmemoración del Patrón de la Policía, San Juan Bautista, El Ayuntamiento de Las Rozas, otorgó al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) la metopa de agradecimiento y reconocimiento a la colaboración y apoyo al operativo de Policía Local.

La presidenta del Colegio, **Manuela J. Martínez Torres**, acompañada por el tesorero **Santiago Vergara** recogió esta metopa de manos del alcalde de Las Rozas, **José de la Uz**, por su implicación en el Plan SEFINUR, de seguridad en urbanizaciones.

El Plan se inicia con la visita al inmueble de agentes de barrio y una auditoría de los posibles puntos negros a mejorar para prevenir, gracias al cual la criminalidad en el municipio descendió un 1,7% en 2025.

MÁLAGA Y MELILLA

Marbella acogerá en noviembre el XXXV Curso Francisco Liñán

El Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión 'Francisco Liñán' celebrará los próximos días **6 y 7 de noviembre de 2026** su XXXV edición, reafirmando su condición de encuentro formativo de referencia para los administradores de fincas en España.

Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, el curso se trasladará este año a **Marbella**, con el Hotel Barceló Marbella como sede de dos jornadas que volverán a combinar formación especializada, análisis de los principales retos de la profesión y espacios para el encuentro entre compañeros procedentes de distintos puntos de España.



Con una trayectoria de 35 ediciones, el Curso Francisco Liñán mantiene su apuesta por un programa multidisciplinar y estrechamente vinculado a la realidad diaria de los despachos profesionales. La edición de 2026 abordará cuestiones jurídicas de plena actualidad, la planificación de la etapa previa a la jubilación, el papel del administrador de fincas en los procesos de rehabilitación de edificios y la importancia de cuidar la salud y el equilibrio emocional en el ejercicio profesional.

La primera jornada comenzará el viernes 6 de noviembre con una ponencia dedicada a las obras en elementos comunes y privativos, impartida por **Francisco González**, abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Posteriormente, **José Miguel Bascones**, abogado y diputado 8.º

del Ilustre Colegio de la Abogacía de Málaga, analizará la gestión de los apartamentos turísticos en las comunidades de propietarios, prestando especial atención a los procedimientos de autorización, certificación e inspección individual de las viviendas.

El sábado 7 de noviembre, el programa comenzará con la ponencia "¿Existe la jubilación?: pasos previos", a cargo de **Francisco Javier Hernández**, profesor de la Universidad de Murcia.

A continuación se expondrá un caso de éxito en la rehabilitación de un edificio liderado desde la administración de fincas, mostrando el valor añadido que el profesional puede aportar en la coordinación y desarrollo de este tipo de actuaciones, y contando además con el testimonio de todas las partes implicadas en el proceso.

El programa formativo concluirá con una sesión dedicada a la salud y el equilibrio mental y emocional, impartida por el psiquiatra Luis Gutiérrez, que analizará herramientas y estrategias para afrontar las exigencias, la presión y los conflictos asociados al ejercicio diario de la profesión

VALENCIA

La alcaldesa recibe al Colegio de Administradores de Fincas de València-Castellón



La alcaldesa de València, **María José Catalá**, recibió en la Casa Consistorial a una representación del Colegio de Administradores de Fincas de València-Castelló, con motivo del 25 aniversario de la inauguración de su sede en la plaza de Crespins 3. Al encuentro asistieron el presidente del colegio, **Sebastián Cucala**; el vicepresidente, **Joaquín García;** y la secretaria de la Junta de Gobierno, **Vanina Cernotto**.

Catalá, acompañada por el concejal de Urbanismo, **Juan Giner**, departió sobre el presente y futuro de la profesión. Se trataron cuestiones como la puesta en marcha de un convenio marco de colaboración, la figura de los administradores de fincas de oficio, la soledad no deseada en las comunidades de propietarios, la ocupación, el cumplimiento del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) y la posibilidad de habilitar una ventanilla específica para facilitar la gestión tributaria del colectivo profesional.

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

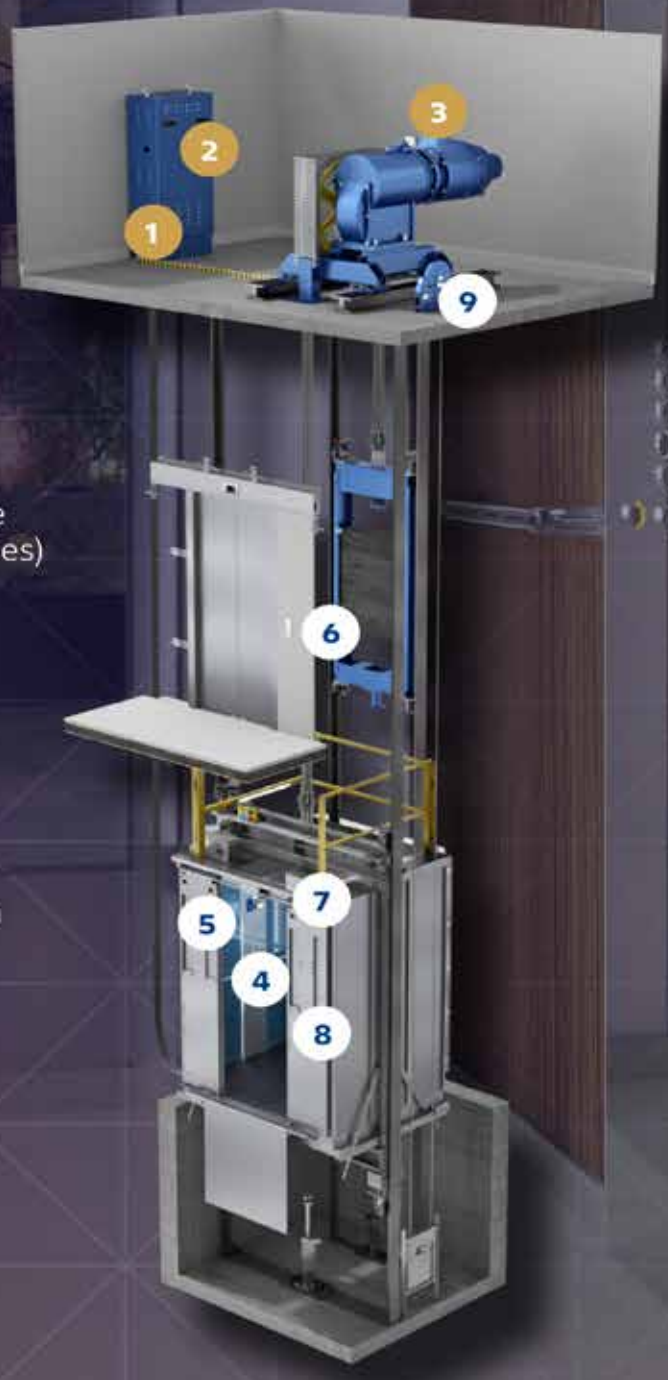
900 500 170

Arise™ MOD Prime

OTIS

Descubra una forma flexible de modernizar su ascensor

Con este paquete se sustituye el sistema de control del ascensor mediante tecnologías digitales que minimizan el riesgo de obsolescencia y facilitan futuras actualizaciones.



Actualizaciones incluidas

1. Cuadro de maniobra con función de rescate automático
2. Variador de frecuencia (ReGen™ drive compatible con futuras actualizaciones)
3. Encoder (cuando sea necesario)

Actualizaciones opcionales

4. Panel de control integrado en cabina con eView™
5. Pantalla eView™ integrada en cabina
6. Señalización y elementos de planta
7. Operador de puertas de cabina
8. Decoración de cabina (paneles, techo, suelo)
9. Limitador de velocidad
+ Más opciones disponibles

924 925 024

www.otis.com