
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 195

1^{er} trimestre 2021

**LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS
COLEGIADOS LOGRAN QUE EL
GOBIERNO REGULE LAS JUNTAS DE
PROPIETARIOS TELEMÁTICAS**

ENTREVISTA:

**“CONECTA ES LA PLATAFORMA
DEL CGCAFE CREADA POR Y PARA
ADMINISTRADORES DE FINCAS
COLEGIADOS”**

**JOSÉ ANTONIO ALCOBENDAS
DIRECTOR DEL PROYECTO CONECTA**

ESPECIAL

**EL INTERÉS GENERAL DE LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS





Estamos cerca de ti.

Somos un equipo
accesible al servicio
de nuestros clientes,
un equipo que
acorta distancias.

Somos Orona.

Getting closer.

orona.es



SUPERAR LA PANDEMIA

Cuando volvemos la vista atrás todavía nos cuesta creer que llevamos más de un año sufriendo esta emergencia sanitaria. Es difícil encontrar un solo aspecto de nuestro día a día que no haya cambiado en el último año: las relaciones con nuestras familias, nuestro amigo, con los colegas y, como no, con los clientes. Todos sabemos que nuestra vida es diferente.

Ahora parece que la **vacunación** nos pueda acercar al momento en que superemos la pandemia y podamos empezar a pensar en volver a nuestra forma de vida habitual. E imagino que, igual que yo, os preguntáis cómo será la vida después. **¿Cómo viviremos dentro de 3 ó 4 años?** ¿Qué quedará de todo esto? ¿Volverán las cosas a ser como antes? **Ojalá tuviéramos las respuestas.** La única pista que podemos tener es mirar al pasado y valorar lo sucedido anteriormente.

La **humanidad** ha pasado, innumerables veces, por grandes crisis. Algunas provocadas por el hombre, como las guerras. Otras situaciones de emergencia han sobrevenido. Y lo cierto es que en todos los casos hemos sido capaces de **superar** la situación, por grave que fuera. Y en esta ocasión también lo lograremos porque, además, tenemos más **información** y más **herramientas** que en cualquier situación anterior.

Por lo tanto, personalmente soy muy **optimista** y creo que estamos en el camino de la superación de esta inmensa crisis, por mucho que los vaivenes en la **regulación** y las previsiones nos provoquen dudas e incertidumbre.

Y, cuando realmente superemos la pandemia, **¿recuperamos nuestra vida normal?** Estoy convencido que así será. Pero también tengo la certeza de que hay algunos cambios que hemos introducido en nuestras vidas que perdurarán en el futuro. Probablemente habrá aspectos en los que sentimos que empeoramos respecto a la situación anterior, pero prefiero destacar algunos aspectos positivos que, sin duda, también quedarán.

El primero de ellos es el enorme impulso experimentado por toda la **actividad telemática**: definitivamente hemos perdido el miedo a las nuevas formas de comunicación, tanto en la actividad profesional como en la vida familiar. Seguro que en otras circunstancias este cambio hubiera sido mucho más lento. Pero no está exento de **riesgos**: el principal problema que percibo es que estamos **conectados las 24 horas** y nos vemos obligados a dar respuesta inmediata a cualquier asunto que se plantea, en cualquier momento. Realmente es necesaria una **regulación** que defina perfectamente este nuevo entorno. Pero el prin-

cipal cambio debe partir de cada uno de nosotros: debemos aprender a **“autorregularnos”**. Hay que distinguir entre lo **importante** o **urgente** de lo que puede esperar, y empezar a definir límites que no debemos sobrepasar.

El otro aspecto que quiero mencionar tiene que ver con las **largas esperas** a las que nos hemos visto sometidos. Nunca hemos hecho tanta cola como las que hemos sufrido durante todos estos meses: en tiendas, supermercados, farmacias, bancos, transporte... En cualquier sitio la reducción de los **aforos** nos obliga a organizar una cola y a esperar. Hace unos meses, cualquiera de nosotros hubiera reaccionado de forma muy distinta ante situaciones de este tipo. Sin embargo, la pandemia nos ha obligado a ser **pacientes**. Ojalá esto perdure en el tiempo.

Y hago extensivo este deseo al ámbito de nuestra **actividad profesional**: la **paciencia** y los **buenos modales** han estado tradicionalmente ausentes en las relaciones con nuestros clientes, especialmente en las reuniones de las comunidades de propietarios. ¿Sería posible que esto **cambiara** a partir de ahora? Sé que es verdaderamente difícil, probablemente una **utopía**. Pero es un cambio necesario. De modo que expreso mi deseo de que la pandemia nos “vacune” contra los **malos modales**, en especial en el ámbito de las comunidades de propietarios ●

SUMARIO



El interés general en las comunidades de propietarios

Fabio Balbuena realiza un exhaustivo análisis sobre la existencia de un interés general de la comunidad, y define este como el beneficio para todos los comuneros más allá de los intereses particulares de algunos de los propietarios de la comunidad. Y para Balbuena, "éste es el interés que debe prevalecer".



CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

5

PRIMERA PLANA

8

ENTREVISTA

14

PROPIEDAD HORIZONTAL

20

ESPECIAL

35

ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

LEGISLACIÓN-JURISPRUDENCIA

58

NOTICIAS COLEGIALES

60



¡Síguenos en las Redes Sociales!

www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra
Página Web.
Encontrará lo
último sobre
Administración
de Fincas:
www.cgcafe.org

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Santiago Vergara Martín, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, José Antonio Oria Cordero y Carlos Domínguez García-Vidal.

Directora: Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10 - 3º Izq. 28006 Madrid.

Tfños: 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: Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es

Depósito legal: B-30.317-1970. ISNN:02120/2730

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



CONSEJO GENERAL

El Gobierno ha aprobado un Real Decreto-ley que recoge las propuestas de los Administradores de Fincas colegiados

Los Administradores de Fincas colegiados logran que el Gobierno regule las juntas de propietarios telemáticas

El Consejo de Ministros ha aprobado el **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo**, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional. Este Decreto **regula** y desbloquea la celebración de **juntas de propietarios** tal y como habían solicitado los Administradores de Fincas colegiados a los distintos Grupos Parlamentarios y al Gobierno, y cuyas propuestas han sido recogidas en la norma aprobada.

Los Administradores de Fincas colegiados consideran que el Real Decreto-ley es positivo, ya que establece un abanico de soluciones al que se puede acoger cada edificio en función de sus circunstancias. Tal y como el CGCAFE había propuesto, no será obligatorio convocar juntas de propietarios hasta el día **31 de diciembre de 2021**, y se **prorrogarán** los últimos presupuestos aprobados y los cargos de la Comunidad de Propietarios, quedando suspendida, por tanto, la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.



Rafael del Olmo, Salvador Díez -CGCAFE-, Alfonso Rodríguez Gómez de Celís, Francisco Aranda -PSOE- y Carlos Domínguez -CGCAFE-



Rafael del Olmo -CGCAFE-, Sol Cruz -PP-, Ana Zurita -PP- y Salvador Díez -CGCAFE-.

Otro de los aspectos que recoge la normativa es que facilita la **participación** y el **voto** de los propietarios/as, una cuestión que el CGCAFE considera fundamental para garantizar los derechos de todos ellos, y que también era una de las propuestas de los Administradores de Fincas colegiados. El Gobierno ha aprobado que la Junta de Propietarios pueda celebrarse por **videoconferencia** o por conferencia telefónica múltiple para tratar temas **urgentes** que no puedan demorarse, entre ellos, las obras de accesibilidad universal y las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y funcionamiento del edificio. Pero para que estas reuniones urgentes se puedan realizar, hay que posibilitar que los propietarios/as dispongan de todos los medios necesarios para su **participación** en las reuniones que se convoquen por el presidente, por la cuarta parte de los propietarios/as, o un número de estos que representen un 25% de las cuotas de participación. Sobre esta cuestión, el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, explica que también han recogido otra de nuestras propuestas, “al establecer que el **Secretario-Administrador de Fincas colegiado**, además de comprobar la identidad de todos los propietarios/as asistentes a la Junta, garantiza que cuentan con los **medios telemáticos** adecuados para su participación en la reunión”.

Los Administradores de Fincas colegiados consideran **adecuado** que, tal y como habían propuesto, en aquellas comunidades de propietarios en las que no pueda garantizarse la participación de todos por vía telemática, se puedan adoptar acuerdos sin la celebración presencial de la Junta de Propietarios, mediante la emisión

“El decreto regula y desbloquea la celebración de juntas de propietarios tal y como habían solicitado los Administradores de Fincas colegiados a los distintos Grupos Parlamentarios y al Gobierno, y cuyas propuestas han sido recogidas en la norma aprobada”

del **voto** por **correo postal** o comunicación telemática.

En este año de pandemia se han dejado de celebrar más de **1.000.000 de juntas de propietarios**, lo que ha conllevado la paralización de las obras en los edificios. Muchas empresas se estaban viendo afectadas con esta situación al no poder realizarse obras de accesibilidad, eficiencia energética y la rehabilitación de edificios en general. Para **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, “próximamente se recibirán 27.000 millones de euros de la Unión Europea, los conocidos como **Fondos de Recuperación Europeos**, de los que parte se destinarán a **rehabilitar inmuebles**, por lo que este Real Decreto ley es fundamental para que las comunidades de propietarios puedan **acceder** a estos fondos tomando las decisiones sobre aprobación de presupuestos y solicitud de las **subvenciones**, y poder conseguir una **reactivación** económica del sector de la construcción e iniciando las bases para conseguir entornos más sostenibles”



Únete al club **Multienergía Verde** y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada
en
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO**
lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59

www.multienergia.es

**¡AHORRE
con Multienergía!**
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio **GRATUITO** exacto de sus necesidades.

2. Enviela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

Le llegará un informe de todo lo que podrá **AHORRAR** en Luz y Gas con Multienergía.

AHORRO GARANTIZADO

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de
Gestión
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015



www.tuv.com
ID: 9108638842

Comercializadora de Luz y Gas autorizada
por el Ministerio de Industria



Síguenos   



Plan de ayudas a la rehabilitación de edificios en las comunidades autónomas

El Programa para la Rehabilitación Energética de Edificios –PREE- aprobado el pasado 4 de agosto por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, mediante el Real Decreto 737/2020, regula las ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes y establece la concesión directa de las cuantías de este programa a las comunidades autónomas y ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. El plazo para solicitar las subvenciones que permitirán disminuir el consumo de energía final y de emisiones de CO₂ de los edificios terminará el 31 de julio de 2021.

FUNDACIÓN LABORAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Con una dotación total de 300 millones de euros, estas actuaciones se engloban dentro del plan del Gobierno para impulsar la sostenibilidad y regeneración del parque inmobiliario español a través de los fondos europeos de recuperación. Un tema de urgente necesidad, ya que actualmente solo el **0,3 % de los edificios existentes** han realizado intervenciones en este sentido, por lo que todavía queda un gran margen de mejora del ahorro e incorporación de energías renovables.

LA PLATAFORMA DE GESTIÓN DE NOTIFICACIONES QUE VELA POR LA SEGURIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADAS

 CAFirma

Trabaja con seguridad



NUESTRA MARCA DIGITAL

Cafirma proyecta la imagen de los Administradores de Fincas Colegiadas en el entorno digital y aumenta nuestra reputación como colectivo.

EL RECURSO MÁS EFICIENTE

Cafirma facilita y agiliza la petición, gestión y renovación de los certificados digitales de las comunidades que administramos.

SIEMPRE ACTUALIZADO

Cafirma es la herramienta que incorpora las innovaciones que demanda el sector y cuenta con el aval del consejo general y sus colegios territoriales.

COVID 19 / Ahora más que nunca diferénciese y trabaje a distancia con CAFirma, su gestor de notificaciones.

¡Comuníquese electrónicamente con las AAPP y siga gestionando los avisos de sus comunidades sin poner en riesgo su seguridad!



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Te ayudamos a una migración fácil y efectiva
www.cafirma.com

Entre los **requisitos** que las infraestructuras han de cumplir para acceder al Programa figura que los inmuebles deberán haber sido **construidos antes de 2007**. Las actuaciones subvencionables serán aquellas que busquen la mejora de la envolvente térmica, de las instalaciones de iluminación y de la eficiencia energética de los equipamientos térmicos.

Envolvente e instalaciones térmicas

Dentro de estas mejoras se incluirán, por ejemplo, la sustitución de instalaciones de generación térmica con combustibles de origen fósil por **generación térmica** basada en **fuentes renovables** como la biomasa, la geotermia, la solar térmica, la bomba de calor, o la generación eléctrica renovable para el **autoconsumo** y la incorporación de tecnologías de regulación y control.

Instalaciones de iluminación

Para poder acogerse al programa, las actuaciones que persigan la eficiencia de los sistemas de iluminación deberán justificar la **reducción del consumo de energía final** y de las emisiones de dióxido de carbono con respecto a su situación de partida. Y además, tendrán que mejorar la calificación energética total del edificio.

Apoyo a colectivos vulnerables

En concordancia con la **Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024**, este plan, además de tener efectos en la eficiencia energética y protección del medio ambiente, se formula con una visión social, ya que facilitará la concesión de las ayudas a aquellas infraestructuras en las que residen **colectivos vulnerables** y afectados por la pobreza energética. En concreto, darán subvenciones adicionales a aquellos **propietarios** que tengan concedido un bono social.

Por otro lado, a modo de excepción y teniendo en cuenta las posibles peculiaridades de edificios y de clima, las



comunidades autónomas y las ciudades autónomas de **Ceuta y Melilla**, podrán considerar como “subvencionables” en sus convocatorias, las actuaciones sobre una o varias viviendas o locales del mismo edificio, consideradas individualmente o sobre partes del mismo.

Plazo y cuantía de solicitudes

En cuanto a la cuantía de las ayudas será del **35 % del coste** elegible para todas las tipologías de actuación, excepto en las actuaciones que recaigan sobre instalaciones de iluminación, en las que será del 15 %. No obstante, de optar por reformas en **viviendas o locales individuales** dentro de edificios, estos porcentajes llegarán al 25 % y al 15 %, respectivamente.

¿Cómo y cuándo se pueden solicitar estas ayudas?

Las solicitudes para acceder al **PREE** se podrán presentar en las **consejerías** o departamentos de vivienda correspondientes de cada región, desde la fecha establecida en sus convocatorias, hasta el 31 de julio de 2021.

Puedes consultar información más detallada sobre las ayudas y requisitos de tu Comunidad Autónoma en IDAE: <https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion/para-la-rehabilitacion-de-edificios/programa-pree-rehabilitacion-energetica-de/convocatorias-de-las-comunidades-autonomas> ●



CON **ista** TRANQUILIDAD, TRANSPARENCIA
Y **MUCHO MÁS** DE LO QUE IMAGINA.

Su **experto** en la **medición de consumos** **de calefacción.**

Con ista en www.contadoresdecalefaccion.com, en solo 3 minutos, GRATIS y sin compromiso, todas las respuestas y la documentación necesaria (anexos, presupuestos, etc.) según la legislación vigente (RD 736/2020).



*Descargue aquí la Guía Práctica para
entender el nuevo RD 736/2020*

ista Metering Services España, S.A.
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid
Tel: +34 917 01 24 83 • Email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es

ista

Fondos de Recuperación Europeos: Rehabilitación y medio ambiente

Por primera vez en la historia, la UE ha diseñado una respuesta conjunta de recuperación económica y social a través de los fondos llamados “Next Generation EU” para reconstruir Europa tras las consecuencias económicas, sociales y laborales producidas por la COVID-19. Y de estos fondos, que son el mayor estímulo financiero ofrecido por la UE en toda su historia, España puede solicitar un total de 140.000 millones, de los cuáles 72.000 son ayudas a fondo perdido.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora de Fincas y Periodista

Por el momento, el Gobierno de España solo solicitará los 72.000 millones, que se recibirán en los tres primeros años, es decir, de **2021 a 2023**, y para su articulación, el pasado 7 de octubre, el Gobierno presentó el **Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia**. En la **Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2021** ya se ha incorporado un gasto de 26.634 millones procedentes de este fondo europeo. De este importe, 4040 millones se destinarán al **fomento de la rehabilitación** de edificios y acceso a la vivienda, y 9.855 millones a la transición ecológica. El resto se distribuye para mejora de la asistencia sanitaria, gasto social, servicios públicos básicos y actuaciones de carácter general y actuaciones de carácter económico. Estos fondos deben de haberse distribuido en tres años -2021-2023-, y aquel importe que no se haya asignado, será **devuelto a la UE al finalizar el año 2023**.

¿Cómo se desglosan los importes destinados a la **rehabilitación** de edificios y **acceso a la vivienda**? Pues se detalla en los Presupuestos Generales del Estado: 2.400 millones irán destinados en la rehabilitación de vivienda y barrios; 500 millones, para ciudades de menos de 5.000 habitantes con la finalidad de impedir la despoblación; 1080 millones para edificios de comunidades autónomas y ayuntamientos; 1000 millones para edificios de la Administración del Estado; 20 millones para que los ayuntamientos diseñen sus objetivos de la Agenda Urbana; y 300 millones para la convocatoria del **IDAE** para la diversificación energética.

¿Qué se subvenciona?

La Comisión Europea estableció, como una prioridad esencial, la **rehabilitación energética** de los inmuebles, ya que actualmente los edificios emiten el 36% de la contaminación con **gases de efecto invernadero** y son responsables del 40% del consumo energético total. Por ello, la **ayuda** para la **recuperación** a los países que integran la UE pasa por una **transición verde** si se quiere optar a estos Fondos de Recuperación Europeos.

Pero estos fondos también se emplearán para la rehabilitación de edificios en las distintas comunidades autónomas a través del Instituto para la Diversificación



Energética –IDAE-, cuyas subvenciones podrán ser solicitadas hasta el 31 de julio de 2021 a través del **Programa para la Rehabilitación Energética de Edificios – PREE-**, aprobado el pasado 4 de agosto por el Consejo de Ministros mediante el **Real Decreto 737/2020**, y regula las ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes y establece la concesión directa de las cuantías de este programa a las comunidades autónomas y ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

A nivel europeo, la gestión de los fondos viene recogida en el **Reglamento 2020/2094**, de 14 de diciembre de 2020. A nivel nacional, el **Real Decreto-ley 36/2020**, de 30 de diciembre, que establece las medidas adoptadas para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Este Proyecto será dirigido por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y participarán el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, comunidades autónomas y ayuntamientos y el IDAE, pero serán las comunidades autónomas las que tendrán las **competencias** en este Proyecto.

Subvenciones para los inmuebles

La **transición energética** es un punto clave de la recuperación económica. Por ello se dará un importante impulso a las actuaciones de ahorro y eficiencia energética, con proyectos relacionados con el aislamiento térmico, las bombas de calor, el **autoconsumo**, las calderas de condensación o los equipos industriales de alta eficiencia.

Las subvenciones a las que pueden acceder las **comunidades de propietarios** tienen que estar relacionadas, por tanto, con obras para la instalación de **energías renovables**, entre ellas los paneles fotovoltaicos y solares, además de aquellas que conlleven el **aislamiento de fachadas y ventanas**, instalaciones eléctricas más eficientes o control y gestión de la energía, entre otros.

Los **Administradores de Fincas colegiados** serán **esenciales** en la tramitación de estas ayudas para los edificios que gestionan, pero también, y no menos importante, para ofrecer toda la información necesaria a sus clientes sobre qué es **subvencionable**, cómo se tiene que gestionar la subvención y sus plazos.

Los objetivos del Gobierno con la utilización de los Fondos de Recuperación Europeos es la rehabilitación de **30.000 viviendas y edificios anuales**, hasta llegar a alcanzar las 150.000 en el año 2023 a través de ayudas directas a las comunidades de propietarios. Pero además, según in Informe del Consejo General de Arquitectos, con la rehabilitación de edificios se podrían crear hasta **400.000 empleos**.

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE-, a través de su **Plataforma CONECTA**, ha creado un servicio **exclusivo** para los profesionales colegiados/as que **asesorará** sobre los Fondos de Recuperación Europeos, referido a la presentación de los proyectos, la posible subvención a la que pueden optar, la solución financiera y los costes y amortizaciones estimadas, entre otros ●



ENTREVISTA

PLATAFORMA CONECTA

**JOSÉ ANTONIO
ALCOBENDAS,
director del Proyecto
CONECTA del CGCAFE**

“El uso de Conecta nos permitirá minimizar el riesgo e incluso revertirlo, tomando el control y custodia de nuestros datos y los de nuestros clientes y proveedores”

Para José Antonio Alcobendas, “CONECTA ofrece a los Administradores de Fincas colegiados servicios y herramientas adecuadas para poder hacer frente a las exigencias actuales y futuras del mercado, permitiendo competir, como colectivo, con empresas que van a ofrecer servicios que proporcionamos a nuestros clientes. Además, los datos de los despachos y clientes de los Administradores de Fincas colegiados serán solo suyos, evitando el riesgo de que las empresas que nos prestan soporte los utilicen en beneficio propio”

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

Para **José Antonio Alcobendas** “CONECTA es una **necesidad** y un **reto**. Necesidad porque solo con una plataforma potente, a disposición de todos y cada uno de los colegiados/as –independientemente del Colegio en el que estén colegiados-, podremos participar en un mercado donde las reglas del juego vienen marcadas por **grandes empresas** y fondos de inversión, preocupadas solo de obtener beneficios. Nosotros, los Administradores de Fincas colegiados/as **priorizamos** el interés de nuestros clientes, nos preocupamos y ocupamos de atender los servicios que nuestros administrados reciben de su comunidad, de obtener las mejores condiciones para ellos, de hacerle la **vida más fácil** respetando su jerarquía en las decisiones sobre los asuntos que afectan a su comunidad”.

Y también explica **Alcobendas** que “es un **reto** porque es la primera vez que el colectivo colegial, liderado por el CGCAFE que a todos agrupa, con el apoyo de los colegios comprometidos, acomete un **proyecto** que objetiva la defensa de la profesión tal y como la conocemos por encima de intereses de terceros, donde el protagonista es el Administrador de Fincas colegiado objetivando que puedan disponer de los mismos servicios y formación. Si el lema de la marca de la profesión es “**Juntos, más que 15.000**” el de CONECTA bien podría ser “**Juntos, mejores**”.

¿Cuál es el origen del nacimiento de la Plataforma CONECTA?

El Proyecto Conecta obedece a dos necesidades fundamentales: una, que los **datos** de los despachos y clientes de los Administradores de Fincas colegiados sean solo suyos, evitando el **riesgo** de que las empresas que nos prestan soporte los utilicen en beneficio propio, hecho este que ya se produce; y dos, ofrecer a nuestros profesionales servicios y herramientas adecuadas para poder hacer frente a las **exigencias actuales** y futuras del mercado, permitiendo competir, como colectivo, con empresas que van a ofrecer servicios que proporcionamos a nuestros clientes.

Disponer de una plataforma tecnológica **propia** es una necesidad del conjunto de colectivos colegiales, debido a que la mitad de los oficios conocidos, entre ellos



“Con CONECTA, nuestro modelo de negocio tradicional se puede ver complementado con nuevos servicios que mejoren y amplíen nuestro valor diferencial”

el nuestro, se encuentra en riesgo de desaparición o de cambio de rol substancial debido a las necesidades de adaptación generadas por la **Era Tecnológica**.

Colectivos tales como notarios, abogados, APIs y muchos otros, vienen **implantando** en sus despachos **plataformas corporativas** y no de empresas privadas, con

“El uso de CONECTA nos permitirá minimizar el riesgo e incluso revertirlo, tomando el control y custodia de nuestros datos y los de nuestros clientes y proveedores”

objeto de que los proveedores tecnológicos que les dan soporte no recopilen datos masivos de clientes y colaboradores, que pongan en riesgo su profesión.

¿Cómo definiría qué es la Plataforma Conecta y cuál es su objetivo?

Somos un colectivo que gestiona el 80% del parque residencial administrado en España, casi medio millón de edificios con 10 millones de viviendas vinculadas; por lo tanto, nos ocupamos de un mercado y disponemos de una cantidad enorme de datos que resultan muy **atractivos** para aquellos que ven en la administración de fincas solo un negocio y no un **servicio**.

Con CONECTA, nuestro modelo de negocio tradicional se puede ver complementado con **nuevos servicios** que mejoren y amplíen nuestro valor diferencial.

Objetiva que el colectivo colegial tome el **control** de los datos disminuyendo el riesgo actual de **competencia** de empresas tecnológicas que ya comienzan a dirigirse a nuestros clientes y proveedores.

Debemos ser conscientes que el oficio tradicional de Administrador de Fincas es uno del 50% de trabajos en riesgo de desaparición en los próximos 20 años, lamentablemente me atrevo a asegurar que el cambio de rol y/o desaparición lo **sufriremos** durante los próximos 10 años.

El uso de CONECTA nos permitirá **minimizar el riesgo e incluso revertirlo**, tomando el control y custodia de nuestros datos y los de nuestros clientes y proveedores.

¿Qué ventajas tendrían los profesionales colegiados que opten por la Plataforma del CGCAFE?

La primera de las ventajas es que el CGCAFE, en colaboración con los colegios territoriales, pondrá a disposición de los colegiados/as una **Plataforma gratuita**; el objetivo de CONECTA es la **defensa** del ejercicio de nuestra profesión impidiendo que empresas privadas hagan uso de los datos custodiados por los colegiados/as.

La segunda es el alcance **cualitativo** y **cuantitativo** de la misma. La plataforma ha sido planificada como una herramienta integradora, con objeto de **incorporar** las plataformas que actualmente utilizan los Administradores de Fincas colegiados. Tan sólo pondremos una condición a las **plataformas privadas** para su incorporación a Conecta: que acepten no hacer uso de los datos de los colegiados.

De esta forma un colegiado podrá seguir utilizando su plataforma actual y complementarla con los nuevos módulos funcionales que Conecta incorpora.

¿Qué servicios se ofrecerían a través de CONECTA?

Como todo proyecto tecnológico, la Plataforma Conecta será **evolutiva**, incorporando un primer producto mínimo viable consistente en la incorporación de tres grandes áreas que agrupan módulos funcionales.

Inicialmente, dispondrá de módulos para el CGCAFE, los

“La nueva versión de CONECTA se encuentra en fase de desarrollo, estimándose su finalización para finales de 2021, si bien esperamos poder disponer de una primera fase operativa durante el segundo semestre de este año”



Conecta



¿Qué es Conecta?

Es la plataforma en la nube del Consejo General de Colegios de Administradores de fincas de España (CGCAFE) para el intercambio de información entre proveedores y administradores de fincas colegiados. Tiene como objetivo el establecimiento de un canal de comunicación seguro y eficaz que sea beneficioso para ambas partes.



¿Por qué usar Conecta?

Permitirá a los proveedores de cualquier sector enviar de forma directa y rápida documentos e información (Facturas, presupuestos, contratos, datos de instalaciones, etc.) a los Administradores de Fincas, agilizando y simplificando de forma significativa el trabajo de recopilar y archivar facturas y otros documentos, y una gran ventana de mercado para los proveedores al comunicarles con cientos de comunidades y Administradores de Fincas.



La seguridad es lo primero

Uno de los principales objetivos de la plataforma es garantizar la seguridad de las comunicaciones y la integridad de los datos. Para ello se utilizan protocolos de comunicación cifrados SSL en todos los procesos de intercambio de información y tecnologías de aislamiento de información que garantizan que el único destinatario de los datos sea, en efecto, el cliente final. Las bases de datos cuentan también con un servicio de encriptación en tiempo real que garantizará el correcto aislamiento de la información evitando cualquier acceso no autorizado a los datos.

ACCEDE EN: <https://conecta.cloud/>

Colegios Territoriales y los Colegiados. Complementariamente, se incorporarán módulos que faciliten determinados servicios tales como **seguros**, riesgos laborales, energía y **mejora energética** de comunidades de propietarios.

¿En qué fase se encuentra actualmente la Plataforma y cuándo estaría totalmente operativa?

El proyecto sigue el guion del denominado “**Plan de Desarrollo y Negocio**” que se presentó ante la **Junta de Gobierno del CGCAFE** en julio de 2020 como paso previo a la constitución de la sociedad “Servicios Tecnológicos CGCAFE SLU”, que es la encargada de **impulsar** el proyecto a través de su Consejo de Administración, buscando así la agilidad en la toma de decisiones que todo proyecto tecnológico exige y que la estructura tradicional del CGCAFE no podía ofrecer.

Desde entonces, y al tiempo que se realizaban las gestiones precisas para la constitución de la sociedad, el comité técnico/económico, compuesto por compañeros comprometidos con la profesión, ha venido trabajando intensamente en la definición de la arquitectura de la plataforma y sus fuentes de **financiación**, habiendo alcanzado preacuerdos de colaboración y financiación con distintos partners que se encuentran a la espera de ser aprobados por el **Consejo de Administración** de “Servicios Tecnológicos CGCAFE SLU”, sociedad constituida para gestionar el proyecto.

Actualmente, habiéndose definido los denominados módulos funcionales, la nueva versión de la Plataforma

“La primera de las ventajas es que el CGCAFE, en colaboración con los colegios territoriales, pondrá a disposición de los colegiados/as una Plataforma gratuita”

CONECTA se encuentra en fase de desarrollo, estimándose su **finalización para finales de 2021**, si bien esperamos poder disponer de una primera fase operativa durante el segundo semestre de este año.

¿Qué pasos tiene que seguir un Administrador de Fincas colegiado para acceder a los servicios de CONECTA?

En breve, los Colegios Territoriales trasladarán a sus Colegiados **información** precisa sobre el alcance de la nueva versión y cómo acceder de manera sencilla a los servicios que esta ofrece. De hecho, hemos comenzado a realizar **presentaciones** del proyecto a las juntas de gobierno de los Colegios Territoriales, pudiendo destacar la aceptación y compromiso de todos aquellos que han entendido que era el momento de disponer de una plataforma propia hecha a medida y para todos los colegiados/as, para garantizar una **profesión cohesionada y fuerte** ●



Vosotros administráis, nosotros te lo aseguramos

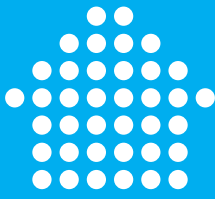
Mussap, la aseguradora de los
administradores de fincas
'para los administradores de fincas'

Y si haces alquileres disponemos de un
producto de impago de alquiler único

alquiler fácil!

- ✓ Todas las viviendas en una sola póliza
- ✓ Tendrás todo el control de la gestión
 - ✓ Administración muy sencilla
- ✓ Con coberturas y servicios exclusivos como alarma gratuita para evitar ocupación ilegal
 - ✓ Diferentes formas de retribución

Infórmate en
desarrollo.comercial@mussap.com



No es posible adquirir por usucapión un elemento común de la Comunidad de Propietarios

La definición de elemento común de un edificio, constituido en Comunidad de Propietarios, tiene su origen en el Código Civil, donde el artículo 396 establece que son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute de los diferentes pisos o locales de un edificio.

El citado artículo, además, incluye una relación detallada de lo que son los elementos comunes de un edificio, incluyendo en esa relación el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terraza, balcones y ventanas; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos. Continúa el indicado artículo relacionando los otros elementos comunes de un edificio.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ.

Abogado

Profesor en cursos de formación



TAAF

CRM PARA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**GESTIÓN DE
COMUNIDADES**



**GESTIÓN DE
ALQUILERES**



CONTABILIDAD ASOCIADA

NORMA Q43

GESTIÓN FISCAL

INCIDENCIAS

APP ACCESO CLIENTES

GESTIÓN DOCUMENTAL

LLAMA AHORA PARA UNA PRESENTACIÓN PERSONALIZADA



Identificación de elementos privativos

Pero en la escritura de división horizontal no aparecen detallados esos elementos comunes del edificio, ni su extensión o ubicación en el edificio. Y ello por cuanto la pretensión de la escritura de división horizontal es la **identificación** de los elementos privativos, y el otorgamiento a cada elemento privativo de una **cuota de propiedad** y de participación en el edificio. Y estos sí aparecen descritos con su cabida, ubicación, lindes, etc. La **cuota de participación** marca la identidad individual de cada piso o local; sin ella no se puede hablar de propiedad privada y singular, de tal manera que la comunidad podrá reivindicar como elemento común todo aquello que no figure con carácter independiente y con asignación de **coeficiente**, dejando a salvo la utilización personal que se pueda hacer de determinadas zonas, como consecuencia de disposición estatutaria. Por tanto, es elemento común todo lo que no aparece detallado como **elemento privativo** y con el otorgamiento de un coeficiente de participación o de propiedad, en la escritura de división horizontal, que luego se reflejará en la escritura de compraventa de cada piso o local.

En la **SAP de Barcelona**, Secc. 1ª de 29 de enero de 2013, se proclama que, en el edificio de autos, se presume “iu-

“Es elemento común todo lo que no aparece detallado como elemento privativo y con el otorgamiento de un coeficiente de participación o de propiedad”

ris tantum” que una dependencia existente en el edificio es un elemento común ya que no se acredita que pertenezca a ningún comunero.

Interesante la doctrina de la **SAP de Barcelona**, Secc. 19ª de 10 de noviembre de 2011, al establecer que si en la **escritura de propiedad** se indica que la **terracea** es de uso privativo no importa lo que digan los planos del edificio ni la Administración, por cuanto prevalece el título de propiedad.

El **Tribunal Supremo** tiene declarado que la enumeración que el art. 396 del Código Civil hace de los elementos comunes no es una **lista cerrada**, lo que permite que, bien en el título constitutivo del edificio en régi-

Te acompañamos en la **transición energética**

Grandes ahorros con la integración de energías renovables
en **comunidades de propietarios**

¡Ahora es el momento!

- Auditorías energéticas sin coste
- Medidas de Ahorro Energético (MAEs)
- Integración de FOTOVOLTAICA y AEROTERMIA
- Suministro de energía
- Gestión energética de instalaciones
- Disminución de emisiones de CO₂ certificadas por una entidad independiente
- Tramitación gratuita de subvenciones



Ahorros energéticos garantizados por contrato
91 396 03 03 · comercial@remica.es

“El título por el que se declare que un propietario/a ha adquirido por usucapión un determinado bien inmueble, es una sentencia de la jurisdicción civil”

men de propiedad horizontal, o bien por **acuerdo unánime** posterior de la comunidad, pueda atribuirse carácter de privativos –desafectación- a ciertos elementos comunes que no siéndolo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, lo sean sólo por **destino o accesorios**, como los **patios interiores**, las terrazas a nivel o cubiertas de partes del edificio -Ss de 31 de enero y 15 de marzo de 1985, 27 de febrero de 1987, 5 de junio y 18 de julio de 1989, 30 de junio de 2003, 22 de enero de 2007 y 22 de junio de 2009-, mientras ello no se produzca -desafectación en el propio título constitutivo o por acuerdo unánime posterior de la Comunidad- ha de mantenerse la calificación legal que, como **comunes**, les corresponde también a los elementos de la segunda clase expresada -STS 21 de junio de 2011-.

El uso privativo de un elemento común

Puede darse el caso en el que un propietario/a venga **utilizando** de forma **privativa**, un espacio que no le corresponda como privativo -o de su uso exclusivo- en su escritura de propiedad. Estamos pensando en un espacio en el rellano de su piso-ático donde solo accede él, o de una parte de la cubierta que se ha apropiado con un vallado, o también de un **espacio en el garaje** donde aparca su vehículo al ser una esquina, o contigua a su plaza de aparcamiento, o un espacio bajo la rampa de acceso y salida, por ejemplo.

La cuestión que se estudia en este artículo es: **¿puede**

ese propietario/a adquirir por usucapión la propiedad de ese espacio común?

La usucapión, también llamada prescripción adquisitiva o positiva, es un **modo de adquirir la propiedad de una cosa**. La prescripción adquisitiva beneficia a aquella persona que, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, ha poseído un bien inmueble, y se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble.

Por tanto, si ese propietario/a, una vez la Comunidad de Propietarios ha descubierto que ese espacio es un elemento común y que viene siendo utilizado de **forma privativa** por él, alega que ha utilizado a título de dueño/a, pública y pacífica -pues no tiene origen en violencia de ninguna clase- durante más **de treinta años** de forma ininterrumpida, y que reúne por ello todas las condiciones exigidas legalmente para que se produzca la prescripción adquisitiva a su favor, sobre ese espacio, ¿puede oponer a la Comunidad que lo ha adquirido por usucapión y que, decae una hipotética reclamación de la Comunidad para que deje de utilizarlo de forma privativa?

La usucapión debe reconocerse por una sentencia

En primer lugar, cabe advertir que el título por el que se declare que un propietario/a ha adquirido por usucapión un determinado bien inmueble, es una **sentencia** de la jurisdicción civil. Serán los tribunales civiles los que examinarán que el/la peticionante reúne todos los requisitos para que se beneficie de la prescripción adquisitiva. La jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que es **imprescindible** para que se produzca la usucapión reunir todos los requisitos de hecho y de derecho: Sentencias del Tribunal Supremo de 6 junio 1986 (RJ 1986\ 3293), 5 diciembre 1986 (RJ 1986\ 7220), 20 noviembre 1990 (RJ 1990\ 8986), 14 marzo 1991 (RJ 1991\ 2221), 10 julio 1992 (RJ 1992\ 6274), 29 octubre 1994 (RJ 1994\ 8000) y 16 de noviembre de 1999 (Ar. 8612-.

Por tanto, la alegación de ese propietario/a no sirve para cambiar ninguna titularidad ni ningún régimen de identificación, ni de los elementos privativos ni de los elementos comunes de la finca.

Ya que, en todo caso, ese **cambio** en los elementos debería provenir de una **sentencia judicial**, tras la petición del/la que se pretende beneficiar de un uso a título de dueño/a durante el período que marca el Código Civil -en Catalunya es un plazo distinto-.

No es posible adquirir por usucapión un elemento común

Ahora bien, esa petición a la jurisdicción civil está abocada, en nuestro caso, al **fracaso**, por cuanto la jurisprudencia, entre éstas debe destacarse la Sentencia de la AP de Barcelona, Sección 19ª de 12 de diciembre de 2019, establece que un elemento común no es susceptible de ser **adquirido** y convertirse en **privativo** sin los trámites de **desafección** previos. Por lo que no es posible adquirir la propiedad por usucapión de un elemento común, pues ello supondría una **alteración** de la propiedad horizontal constituida, y una **modificación** del título constitutivo, en cuanto a la descripción de los departamentos y a sus coeficientes. Y es por ello que, no cabe revisar si se cumplen los requisitos del carácter de la posesión o el plazo, pues la misma no puede operar respecto del elemento común.

En el supuesto de esa sentencia, la Comunidad de Propietarios, ante el uso privativo e **indebido** de un espacio común, interpuso demanda para que el propietario cesara en ese uso privativo y devolviera el mismo al espacio originario, y lo dejara libre para el **uso común**. Pues bien, ese propietario formuló demanda reconventional que tenía por objeto la **adquisición de la propiedad** del espacio existente entre dos locales por prescripción adquisitiva a su favor señalada.

La sentencia de instancia razona que está plenamente identificado por las partes el espacio objeto de controversia, y concluye que el espacio litigioso es **elemento común** por tratarse de dependencia destinada a **servicios** de la Comunidad de Propietarios, y sin que conste

identificado como incluido en los títulos de propiedad de los locales de ese propietario; no siendo impedimento legal alguno que ese espacio sea utilizado para el paso de un local a otro sin tener que utilizar la dependencia al fondo del inmueble que comunica ambos locales.

Por tanto, una vez reconocido ese espacio como elemento común, estima la demanda de la Comunidad de Propietarios ordenando al propietario que lo estaba utilizando a **devolverlo al estado anterior y permitir el uso común del mismo**.

Y, por lo que nos interesa en este artículo, desestima la pretensión de la usucapión, con fundamento en la jurisprudencia que considera que aunque el propietario de uno de los elementos privativos del inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal haya estado en **posesión** de un elemento común durante el periodo de tiempo preciso para la prescripción del dominio, no puede adquirirlo por **usucapión**, al no ser posible esa vía de adquisición del dominio si previamente no se ha producido su **desafección**, pues el poseedor de la cosa común no puede prescribirla contra los otros copropietarios, por lo que la posesión, aunque sea **pacífica** de un elemento común, ningún efecto adquisitivo puede tener.

Conclusión

Ese procedimiento es el que debe seguir una Comunidad de Propietarios ante la mera y simple **alegación** de un propietario/a relativa a que ha **adquirido por usucapión** un elemento común, un espacio, o una parte del edificio: la interposición de demanda contra ese propietario/a para el cese del uso privativo que lleva años efectuando de un elemento común o parte de él; y la reivindicación de ese espacio como **elemento común**, solicitando devuelva el mismo al estado originario, que permita el uso común por parte del resto de propietarios/as.

Cabe recordar que el presidente de la comunidad necesita de un **acuerdo comunitario** que le habilite para interponer dicha demanda, y que la propia **Acta** puede servir de **requerimiento previo** para advertir a ese propietario/a de la disconformidad de la comunidad, y de la decisión de recuperar ese espacio como elemento común ●

La teoría de los actos propios

A lo largo de los años son muchas las decisiones que se toman en las comunidades. Algunas de ellas están respaldadas por un acuerdo adoptado al efecto en una junta, otras por una decisión tomada directa y unilateralmente por el presidente de la comunidad, y otras se deben a la mera costumbre que, en muchos casos, se acaba convirtiendo en ley.

PATRICIA BRIONES
Asesora Jurídica CAFMadrid

Todas estas decisiones no solo se quedan en el ámbito interno de la comunidad sino que, en muchas ocasiones, trascienden sus efectos a terceros.

Modificar su **contenido** o, incluso, dejarlas sin efecto no siempre es tarea fácil dado que puede entrar en juego lo que se conoce como “la teoría de los actos propios”.

Pero, ¿qué debemos entender por la teoría de los actos propios?

Para conocer su significado y requisitos, tomaremos como base la importante sentencia dictada por el **Tribunal Supremo el 9 de marzo de 2012** que señala lo siguiente:

“La doctrina de los actos propios tiene su fundamento en la **protección de la confianza** y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables.

Los presupuestos esenciales fijados por esta teoría aluden a que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de **crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer**, sin ninguna duda, una determinada situación jurídica afectante a su autor y, además, exista una incompatibilidad entre la conducta anterior y la pretensión actual, según la manera que, de buena fe, hubiera de atribuirse aquélla”.

Requisitos

En consecuencia, ¿qué requisitos deben concurrir? El Alto Tribunal, en la sentencia dictada el 21 de abril de 2006, señala los siguientes:

- a) Que el acto que se pretenda combatir haya sido **adoptado** y **realizado** libremente.
- b) Que exista un **nexo causal** entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior.
- c) Que el acto sea **concluyente** e **indubitado**, por ser expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto.

A tenor de la definición realizada por el **Tribunal Supremo**, esta teoría se traduce en que no puede tomarse una decisión o adoptar un comportamiento diferente al que se había venido adoptando hasta el momento cuando con ello se **limite los derechos de otra persona que**, en base a un principio de buena fe, ha actuado de una determinada forma basándose en la confianza proporcionada.

En IDS llevamos 25 Años creando los mejores productos de software para *administradores de fincas colegiados*



Celébralo con nosotros con esta promoción exclusiva

¿YA ERES CLIENTE?

Ahorra un

25%

En la contratación de nuevos servicios*

¿NO ERES CLIENTE?

Vente

GRATIS

Con 25% de descuento en la cuota de mantenimiento
Traspaso de datos incluido*



Software
Homologado por el
Consejo General de
Colegios de
Administradores de
Fincas de España



(* Promoción válida durante el primer año
Traspaso de datos incluido según viabilidad técnica



Código Civil

Asimismo, esta teoría encuentra amparo en lo previsto en el artículo **7.1 del Código Civil**: “Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe”.

El principio general de derecho que afirma la **inadmisibilidad** de venir contra los actos propios, constituye un límite de ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad como consecuencia del principio de la buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento **coherente** siempre que concurren los requisitos o presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación -SAP Valencia de 26 de marzo de 2014-.

En consecuencia, este principio fundamental del **dere-**

“No puede tomarse una decisión diferente a la que se había venido adoptando hasta el momento cuando con ello se limiten los derechos de otra persona”

cho que protege al **tercero de buena fe** se traduce en que “de la noche a la mañana”, de forma **arbitraria** y sin que medie justificación, no puedes adoptar una decisión contraria a la actuación que venías desempeñando en los últimos tiempos y, con ello, causarle un **perjuicio** directo en el ejercicio de sus derechos a otra persona.

Excepciones

Por el contrario, no podrá alegarse como defensa esta teoría en alguno de los siguientes casos:

- Cuando el **tercero** ha actuado de **mala fe**.
- Cuando el cambio de actuación no supone un **límite** en el ejercicio de los **derechos** o no existe un nexo causal directo.
- Cuando los actos que se toman en cuenta son **ambiguos** o poco claros.
- Los actos a los que se alude son **insuficientes** para el cambio jurídico que se alega.

Centrando esta doctrina en el ámbito de la **propiedad horizontal**, puede realizarse un análisis, por un lado, teniendo en cuenta los actos o **decisiones** adoptadas por la **comunidad** y, por otro lado, los actos y decisiones de los **propietarios**.

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

www.seguroscgcafe.com

Ponemos a tu disposición un teléfono único y 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....

Unidos por ti, unidos para ti.

Sentencias Audiencias Provinciales

Para ello, tomaremos como ejemplo sentencias dictadas al efecto por las distintas audiencias en las que en un sentido o en otro han tomado como base en sus pronunciamientos esta teoría.

-Demanda interpuesta por la comunidad por las obras ejecutadas por un propietario que habían sido consentidas con anterioridad a otros propietarios -SAP Valencia de 21 de febrero de 2014-.

Señala esta sentencia que existe **abuso de derecho** y aplicación de la doctrina de los actos propios cuando se denuncian obras que antes habían sido ejecutadas por otros propietarios y que fueron consentidas por los demandantes son objeción alguna.

“Esta doctrina tiende a evitar “agravios comparativos”, injustos resultados y aplicaciones automáticas, teniendo declarado la jurisprudencia que debe evitarse la clara discriminación o desigualdad de trato de obligar a unos copropietarios a demoler aquellas obras e instalaciones y permitir que otros sigan disfrutando de obras similares.

En el presente caso, la actuación de los demandantes contradice su actuación anterior al permitir a otro propietario otra obra similar.”

-No se vulnera la teoría de los actos propios cuando el propietario ejecuta unas obras que exceden de la autorización concedida por la comunidad -SAP Málaga de 26 de noviembre de 2018-.

“(…) La obra ejecutada excedió de lo que se dijo pues no se limitó a **impermeabilizar** la terraza y sustituir una **pérgola** por otra sino que las obras consistieron en un cerramiento de carácter permanente no asemejándose en nada a la sustitución de la pérgola original y siendo evidente la diferencia en la estética del conjunto. Se han ejecutado obras en elementos comunitarios que no han sido **autorizados** por la Comunidad de Propietarios, no pudiendo admitir que la Comunidad haya actuado en contra de sus propios actos, pues nada se sometió a la aprobación de la Junta de Propietarios (…).”

“El hecho de que se haya establecido un sistema de pago distinto al recogido en el título no implica la modificación de éste”

-El propietario puede impugnar el acuerdo mediante el que se modifica el sistema de reparto de los gastos sin que suponga una vulneración de los actos propios -SAP Madrid 14 de diciembre de 2017-.

“Ahora bien no cabe confundir la doctrina o teoría con los actos propios, con el hecho de que en una Comunidad de Propietarios un comunero, no se oponga o **impugne** todos y cada uno de los acuerdos que no respeten de forma precisa y rigurosa tanto la ley de propiedad horizontal, o los propios estatutos, puesto que la **convivencia** implica ese deber de colaboración entre todos los comuneros, pero el hecho de que algún o alguno de los comuneros no impugnen algún acuerdo de forma puntual en que los gastos o derramas se puedan distribuir de forma lineal, y no por **coeficientes**, implique sin más que deba aceptar que se cambien en general o para determinado tipo de **gastos** el sistema de distribución previsto en el título constitutivo, en el presente caso, que se cambie el sistema de distribución por coeficientes por otro de cuotas igualitarias, sin que en modo alguno pueda entenderse que el comunero que impugne este tipo de acuerdos, que contravienen tanto el título constitutivo, como el artículo 9 de la LPH, actúe con abuso de derecho o bien vaya contra sus propios actos. ...”.

-Doctrina de los actos propios en los acuerdos que determine las cuotas de participación de los gastos -Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2020-.

“(…) El hecho de que se haya establecido un sistema de pago distinto al recogido en el título no implica la modificación de éste. La tolerancia con anteriores acuerdos sobre el reparto no es suficiente aceptación para impedir impugnar un acuerdo posterior. Además, tampoco la mera tolerancia supone la modificación del título (...)” ●

La individualización de los consumos de calefacción, una norma que beneficia a los consumidores

En agosto del pasado año entró en vigor el Real Decreto 736/2020 de contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios, que supone un antes y un después en el modo de entender la calefacción central en las comunidades de propietarios. La norma completa la trasposición de la Directiva Europea sobre Eficiencia Energética y generaliza en España una práctica que debiera ser habitual desde hace años, al igual que sucede en otros países de nuestro entorno: la lectura y facturación de los consumos de forma individualizada.

LUIS CID-FUENTES,
Presidente de ANIRCA y CEO de Gomez Group Metering

En estos meses de aplicación del Real Decreto, desde **ANIRCA** hemos observado con preocupación algunas prácticas contrarias al contenido y al espíritu de la norma, que -ya sea por mala fe o por dejadez- buscan perpetuar el *status quo* sin tener en cuenta los **derechos** de los **consumidores** y la necesidad de reducir el consumo energético de los edificios residenciales.

Avanzamos hacia un nuevo modelo económico más **sostenible**, basado en la eliminación de las emisiones contaminantes, que requiere el compromiso de todos los sectores afectados, especialmente **instaladores** y **mantenedores**. Los estudios realizados hasta la fecha, incluidos los del **IDAE** -Instituto para la Diversificación y el Ahorro de Energía-, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, cifran el ahorro por la individualización de consumos en torno al 30%.

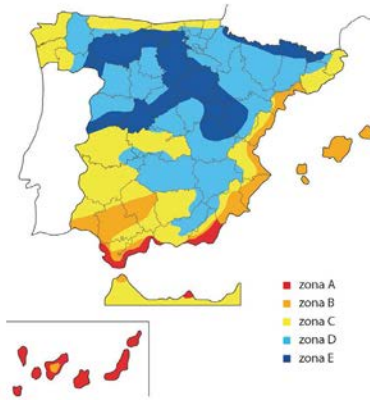
En este sentido, el propio Ministerio, en su nota de prensa el día de la publicación del Real Decreto, fijaba en un **24% el ahorro** medio estimado derivado de la individualización de los consumos de calefacción.

Eficiencia energética y ahorro

Como se ha aclarado en diversas ocasiones desde el Ministerio, entre ellas en la Jornada Técnica organizada por Conaif el 7 de octubre de 2020, el **anexo III del Real Decreto**, presupuesto que determina la viabilidad económica de la instalación, tiene un carácter **restrictivo**. Es decir, no debe incluir elementos adicionales más allá de los necesarios para individualizar los consumos. Esto es así porque el objetivo de la norma es avanzar por el camino de la **eficiencia energética** y el **ahorro**.

En la experiencia de ANIRCA, la mayor parte de los **presupuestos** de instalación resultan positivos, ya que el periodo de **amortización** de la inversión suele ser inferior a 4 años y, en caso de ser superior, desde el Ministerio también se insiste en la necesidad de considerar los beneficiosos efectos de la individualización de consumos.

MAPA DE ZONAS CLIMÁTICAS



*Según Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 marzo

ANIRCA Asociación Nacional de Instaladores de Repartidores de Costes de Calefacción

INSTALACIÓN OBLIGATORIA

Todas las comunidades de propietarios deben instalar contadores individuales de calefacción o repartidores de costes por lectura remota. La fecha límite para pedir presupuesto a un instalador autorizado es:

Zona Climática*	Número de viviendas	Fecha Límite
ZONA E	Edificios 20 viviendas o más	1 de febrero de 2021
	Menos de 20 viviendas	1 de julio de 2021
ZONA D	Edificios 20 viviendas o más	1 de julio de 2021
	Menos de 20 viviendas	1 de diciembre de 2021
ZONA C	Edificios 20 viviendas o más	1 de diciembre de 2021
	Menos de 20 viviendas	1 de febrero de 2022
ZONA B	—	No es obligatorio
ZONA A	—	No es obligatorio

SANCIONES: Establecidas en la Ley 18/2014 de 15 de octubre de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. La cuantía de las sanciones en el caso de incumplimiento puede llegar hasta 10.000€.

Todo cambio normativo requiere de un tiempo lógico de adaptación y divulgación entre los sectores afectados, pero no es comprensible la falta de voluntad en su aplicación que, en última instancia, puede generar **sanciones** para los titulares de la instalación. Más en un caso como este, en el que España ya ha sido sancionada por la Unión Europea por el retraso en la trasposición de la Directiva.

No está de más recordar que la individualización de consumos, ya sea mediante **contadores** o **repartidores de costes** de calefacción para los edificios con instalación en columna, a quién beneficia principalmente es al **consumidor final**, al vecino.

Más transparencia

Además del ahorro, un aspecto importante a tener en cuenta en la nueva norma es la **transparencia** que aporta a los consumidores. Si bien este elemento se considera fundamental a la hora de contratar servicios, entre ellos los relacionados con la energía, en el caso de la calefacción central era una asignatura pendiente que el Real Decreto viene a solventar.

En el **Anexo IV, el Real Decreto** detalla la información mínima sobre la liquidación del consumo que debe recibir el usuario final:

- Información sobre el mix de combustible utilizado Emisiones de CO2 llevadas a cabo
- Descripción clara de impuestos, gravámenes y tarifas aplicadas
- Comparaciones de **consumo** con el periodo anual anterior, en forma gráfica preferentemente
- Comparación con otros **usuarios** finales de referencia en la misma categoría.
- **Precios** y consumos obtenidos -bien en forma de costes para repartidores o en lectura real para los contadores-,
- Contacto con **organizaciones** de usuarios finales -agencias de energía, organismos oficiales...-
- Información para **defensa del consumidor**, mecanismos de reclamación y resolución de litigios

En cuanto a la **lectura**, el Real Decreto establece que debe realizarse con **periodicidad mensual** durante el periodo de funcionamiento de la instalación si se dispone de aparatos con lectura remota. La información se podrá consultar a través de Internet, por lo que la mayoría de las empresas ha desarrollado herramientas, a modo de **portal informativo**, donde los usuarios pue-

#ConLosAdministradoresDeFincas

Ahora, cuando más nos necesitamos, **somos uno.**

#JuntosAvanzamos



MUTUA DE PROPIETARIOS

tus inmuebles en forma



934 873 020 · 918 264 004



www.mutuadepropietarios.es

Síguenos en:



den consultar sus consumos, incluso con actualizaciones diarias.

Esta facilidad y rapidez de acceso a la información supone una clara ventaja para los consumidores, ya que para ahorrar y hacer un uso eficiente de la energía lo primero que debemos conocer es cómo estamos gastando la calefacción. Sólo así podemos adoptar medidas y regular la temperatura ambiente de nuestro hogar de acuerdo a nuestros gustos y necesidades de cada momento.

Se acabaron los tiempos en que abrir la ventana era el modo habitual de regular la calefacción; a partir de ahora es el usuario final, el consumidor, el que tiene en su mano la capacidad de decidir su consumo de calefacción.

El compromiso de todos

Como he expuesto en este texto, la **individualización** de consumos genera beneficios para el consumidor final, al que le otorga el control de su gasto en calefacción. Nosotros, como intermediarios, desde la **profesionali-**

dad y el rigor que debe regir nuestro trabajo, lo que podemos hacer es ayudarle en este camino hacia un consumo más responsable.

La norma es muy clara en sus **objetivos** y tanto desde el Ministerio como desde algunos gobiernos autonómicos, como el de **País Vasco**, se pide al sector residencial que tome **conciencia** de la importancia de hacer un uso eficiente de la energía. No en vano, como subraya el IDAE, el parque de edificios español consume el **30% de la energía final**, con un importante potencial de ahorro.

Este es el camino emprendido por el gobierno y las comunidades autónomas en la gestión de los **fondos para la recuperación** procedentes de la **Unión Europea**, del que se beneficiarán las **comunidades de propietarios** para la rehabilitación energética de los edificios. Sin duda, la medición y el control es el primer paso para lograr el ahorro y reducir las emisiones contaminantes al medio ambiente. Por eso, debe ser compromiso de todos avanzar hacia un futuro **más sostenible**, en el que los edificios residenciales logren un consumo energético cercano a cero ●



Fecha límite: Mayo de 2023

A mediados del año **2023** todas las comunidades de propietarios, o la gran mayoría, con calefacción central dispondrán de un sistema que permita individualizar los consumos. No obstante, conviene recordar los **plazos** del Real Decreto 736/2020, ya que no es conveniente apurar al máximo los plazos propuestos por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Hay que tener en cuenta que, por el momento, no se ha anunciado **ampliación** alguna de las fechas, por lo que no parece probable que suceda en el futuro. Además, la primavera-verano, una vez finalizada la temporada de calefacción en la mayor parte de España, suele ser el periodo más indicado para realizar las **instalaciones**, con la consiguiente acumulación de trabajo en este periodo.

Esta primavera es el momento idóneo para acometer la instalación, ya que buena parte de las viviendas afectadas se ubican en la **zona climática D**, donde la fecha límite para solicitar presupuesto es el **1 de julio de 2021** para los edificios con 20 viviendas o más. Los edificios con menos de 20 viviendas tienen de plazo hasta el **1 de diciembre de 2021** para solicitar presupuesto a una empresa instaladora habilitada por el RITE.

La zona **climática D** comprende Madrid, parte de Castilla y León, parte Castilla La Mancha, así como zonas de Galicia, Aragón, País Vasco y Cataluña.

ESPECIAL



El interés general en las comunidades de propietarios

Como es sabido, en las comunidades de propietarios confluyen los **intereses generales** con los intereses particulares. De ahí que resulte importante delimitar cuando nos encontramos ante un asunto o aspecto de interés general o meramente de interés particular.

Muchos **conflictos internos** tienen lugar cuando se llevan a cabo actuaciones por parte de propietarios al margen del interés general de la comunidad, movidos únicamente por un interés particular, lo que provoca un enfrentamiento entre la comunidad y el propietario que ha realizado la actuación.

Por eso es importante conocer la forma en que se puede concretar cuándo existe un interés general de la comunidad. Como interés general de la Comunidad de Propietarios podemos entender, en esencia, el **beneficio** para todos los comuneros, más allá de los intereses particulares de alguno/s de los propietarios de la comunidad. Y es éste el interés que debe prevalecer.

FABIO BALBUENA

Administrador de Fincas Colegiado

Abogado

El presidente y la defensa del interés general

Según el artículo 13.3 de la LPH el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.

Es decir, para ejercitar una acción en defensa del interés general de la comunidad, ¿el **presidente** necesita **autorización** de la Junta de Propietarios?

A ello da respuesta el **Tribunal Supremo** en su **Sentencia de fecha 10 de octubre de 2011**, que dice:

B) Por lo expuesto, **se declara como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta**”.

Ahora bien, cuando la Comunidad de Propietarios es la parte demandada, el presidente no precisa la autorización de la junta. La **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de fecha 8 de enero de 2019**, lo explica así:

“Sin embargo, ello no es lo aquí acaecido, pues se trata de que **la comunidad es la demandada**, por lo que la actora la considera legitimada, y lo hace en la persona del presidente que la representa, como se expresa en la demanda.

Aquí ya está la comunidad compelida por unos plazos fatales para contestar a la demanda y, en su caso, para recurrir; por lo que convocar el presidente, aunque con urgencia, una junta extraordinaria de propietarios para conseguir autorización para la oportuna defensa de los intereses de la comunidad, acortaría sustancialmente los plazos y, por ende, la defensa.

De ahí, que el acento se deba colocar en que la defensa no sea inocua y arbitraria sino razonable, con el fin de

“Cada propietario está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad”

velar por los intereses de la comunidad, y congruente con los acuerdos adoptados por ella, objeto de impugnación.”

Los propietarios y la actuación en defensa de la comunidad

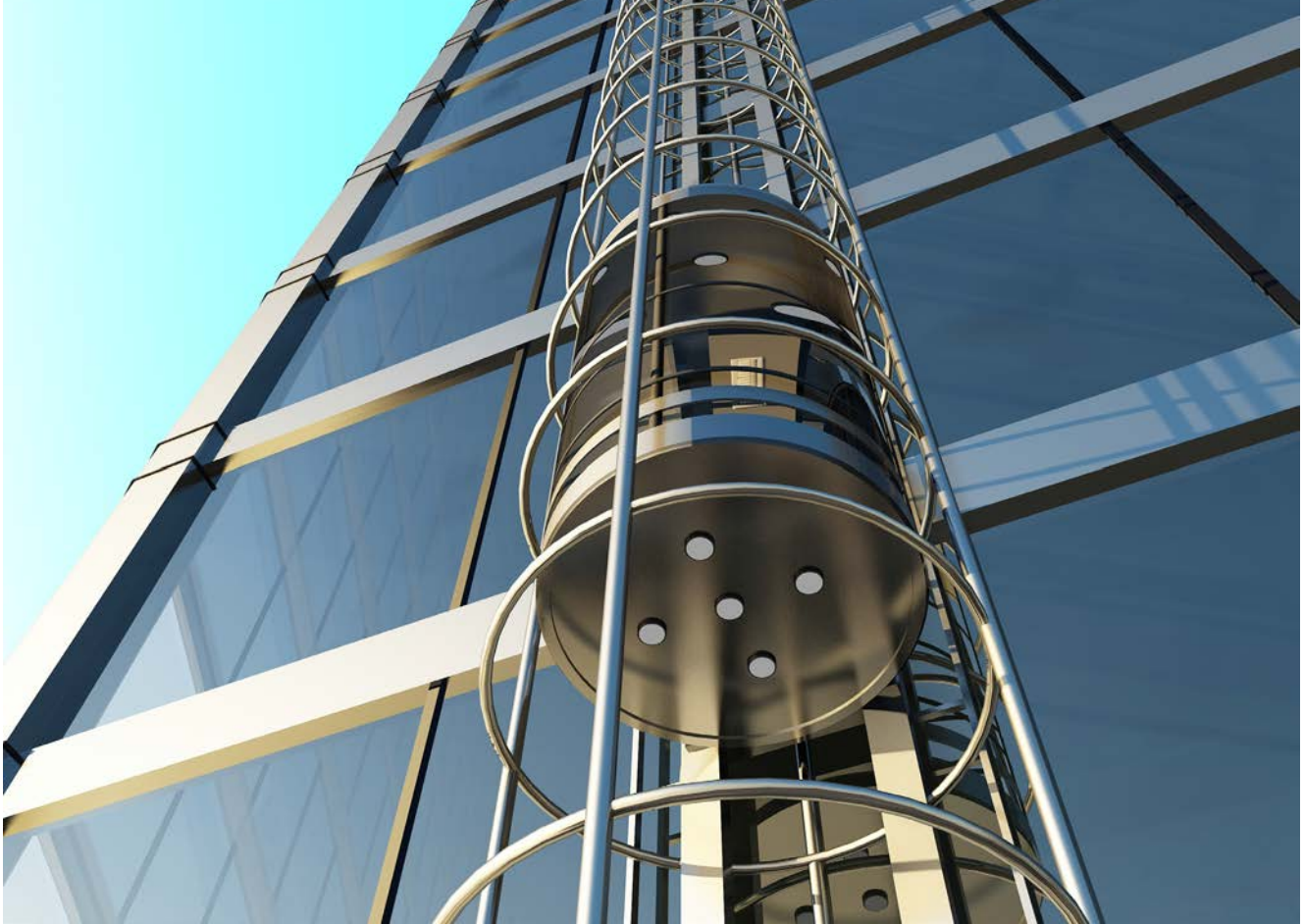
En ocasiones la **comunidad** se muestra **pasiva** ante determinadas infracciones o vulneraciones de la legalidad por parte de comuneros o de terceros, y ante esa pasividad algunos propietarios deciden actuar por su cuenta, lo cual plantea dudas respecto a si es posible esta actuación individual de los propietarios o la defensa debe articularse a través de la comunidad.

La jurisprudencia despeja tales dudas, al considerar que cada **propietario** está **legitimado** para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad. Así lo establece la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de octubre de 2014**.

Instalaciones o servicios comunes de interés general

Las nuevas instalaciones o servicios comunes constituyen una fuente inagotable de **tensiones**, enfrentando a aquellos propietarios que desean dotar a la comunidad de avances y mejoras con aquellos otros que se oponen, fundamentalmente por motivos económicos.

Al respecto, el **Tribunal Supremo** ha recordado en su **Sentencia 28 de octubre de 2020** que «es posible la adopción de un acuerdo con los votos de los 3/5 de los comuneros, cuando se pretende la creación o mantenimien-



to de un servicio común de interés general, pues como declara la mencionada **Sentencia 429/2015**, “el legislador ante la existencia de visiones enfrentadas en las comunidades de propietarios introdujo el art. 17 de la LPH para **impedir la petrificación** de las mismas, posibilitando la instalación de servicios de interés general como el de ascensor, portería, conserjería, vigilancia y otros”.»

Aunque resulte obvio, conviene decir que si no se alcanza la **mayoría cualificada de 3/5**, el acuerdo **no será válido**. Por tanto, sería posible la anulación de un acuerdo que se hubiera adoptado sin esa mayoría especial.

Por otro lado, hay que tener presente que la facultad de decidir si una instalación o servicio es de interés general corresponde exclusivamente a la Junta de Propietarios. En este sentido, la **Audiencia Provincial de León, Sección 1ª, de 1 de septiembre de 2008**, declaró la **nullidad** de acuerdo por el que se habilitaba a la junta rectora para que tomara decisiones sobre la ampliación, modificación o **nueva instalación** de establecimientos existentes o futuros en el edificio, dado que tal acuerdo excedía de una mera habilitación a dicha junta rectora para realizar tareas de administración, y su carácter genérico e inconcreto le otorgaba una habilitación global para tomar decisiones sobre la ampliación, modifica-

ción o nueva instalación de establecimientos en supuestos **prohibidos** por los estatutos. Tal acuerdo implicaba desapoderar a la junta de propietarios de la facultad de tomar decisiones de interés general.

Ascensor

La instalación de ascensor en los edificios que no disponen de este servicio ha sido uno de los más importantes motivos de **conflictividad** en las comunidades de propietarios.

En la actualidad, la **instalación de ascensor** en un edificio que no cuenta con este servicio ya no precisa una mayoría cualificada de 3/5, bastando el voto favorable de la **mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación**.

Y una vez adoptado el acuerdo vincula a todos los propietarios. El **Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil**, en su **Sentencia de 13 de noviembre de 2012**, vino a decir que “los gastos de instalación de ascensor son de cargo o cuenta de **todos los copropietarios**, independientemente de que existan cláusulas estatutarias que exoneren del abono de ciertos gastos ordinarios o extraordinarios, basado o fundamentado en que el as-

ensor es una **mejora exigible** en la comunidad y que asimismo incrementa el valor del edificio.”

En algunos casos es necesario ocupar parte de **espacios privativos** para la instalación del ascensor, lo que frecuentemente se encuentra con la oposición de los propietarios afectados, pero los tribunales han ido admitiendo la creación de servidumbres para instalar ascensores.

La **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 10 de octubre de 2011**, que declaró como **doctrina jurisprudencial** que “la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una **servidumbre** con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el **consentimiento** del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.”

Como vemos, el **interés particular** debe ceder ante el **interés general** de la comunidad.

Piscina

En los complejos inmobiliarios, las piscinas constituyen un elemento que aporta un gran valor añadido.

Pero en el caso de que la comunidad no cuente de origen con este servicio, ¿qué se necesita para su construcción? Porque, cabe preguntarse: **la construcción de una piscina en el patio comunitario ¿es un servicio de interés general? La respuesta debe ser afirmativa.**

En este sentido, el **Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en Sentencia de Pleno de 18 de octubre de 2018**, declaró la validez del acuerdo comunitario para la construcción de una piscina en el patio común de una Comunidad de Propietarios, considerando de aplicación de la regla 4ª del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, **al quedar satisfechos los intereses de todos**

los comuneros, sin que los propietarios que se oponían a la construcción de la piscina quedaran privados, de modo relevante y sustancial, del uso y disfrute del patio común.

Vigilancia

La **Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 14ª, de 1 de junio de 2006**, se ocupó de una impugnación de acuerdo relativo al servicio de vigilancia.

“Desde la segunda perspectiva, **la vigilancia se considera por la ley un servicio común de interés general** y no una innovación, servicio o mejora particular, no requerido para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble -art. 17,1ª, párrafo 2º, en relación con 11.1 y 2 LPH-. Por ello, su contratación no puede someterse a la regla de unanimidad pero tampoco permite el ejercicio de un derecho de separación.
(...)

Por todo ello, no puede considerarse que el acuerdo sobre los servicios de vigilancia y seguridad sea contrario a la ley o a los estatutos ni que sea mera reforma tecnológica innecesaria o de utilidad particular.”

Se entiende, pues, que la vigilancia se considera por la ley un **servicio común** de interés general.

Otros servicios comunes

El artículo 17.3 de la LPH se refiere expresamente a los servicios de **portería, conserjería y vigilancia**, pero contiene una expresión que deja la puerta abierta a otros servicios. De ahí que puedan surgir dudas sobre si una determinada instalación o servicio común debe considerarse “de interés general”.

Según dispone la ley, la creación o supresión de estas instalaciones o nuevos servicios comunes de interés general requerirá mayoría de tres quintos. Pero atención, porque si a tal efecto se necesita un **acto de disposición**, éste no precisa tres quintos sino **unanimidad**. Así lo señala la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 8 de abril de 2016**, que resol-

vió un supuesto de nulidad de acuerdo de compra de una parcela para instalación de un aljibe comunitario. Y es que dice el Supremo que, aunque tenga por finalidad un servicio común de interés general, la adquisición de una parcela es un acto de disposición que exige, en todo caso, la unanimidad, por alterar el título constitutivo al suponer un aumento del objeto de la comunidad.

Por otro lado, en ocasiones las instalaciones que se pretenden no benefician a la comunidad, sino que persiguen una **utilidad privativa**. Un ejemplo habitual es la pretensión de instalar tubos de extracción de humos para locales comerciales a través de elementos comunes del edificio. Es el caso resuelto por la **Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 1ª**, en su **Sentencia de 10 de mayo de 2011**: el propietario de un local solicitó autorización para **instalación de tubo de salida de humos por elementos comunes**. La comunidad denegó la autorización y el propietario impugnó el acuerdo. La Sala desestimó la acción, toda vez que la instalación de la chimenea sólo beneficiaría al propietario del local y pese a que su interés sea legítimo, no puede imponerse al del resto de los comuneros. La Comunidad de Propietarios denegó la autorización de forma suficientemente justificada porque **no se trataba de una instalación de interés general**; la instalación supondría autorizar el desarrollo de una actividad molesta en el local para lo cual se necesita unanimidad, por tratarse de una modificación de elementos comunes.

La Junta de Propietarios también puede incurrir en un error al **autorizar** instalaciones a petición de algún propietario. Por ejemplo, la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 7ª, de 2 de junio de 2003**, confirmó la nulidad del acuerdo adoptado en junta por el que se aprobaba la instalación de una **tubería de gas para uso exclusivo particular de un copropietario**. La tubería discurría por parte de la fachada del edificio, pero además pasaba por las paredes del trastero situado en un ático, cuyo propietario se opuso. La Sala anuló el acuerdo por entender que el propietario del trastero no tenía obligación de soportar dicha servidumbre, al **no ser requerida para la atención de servicios comunes de interés general para la comunidad**, sino que se trataba de un conducto de gas destinado a satisfacer el interés particular de uno de los copropietarios.

“Cuando la Comunidad de Propietarios es la parte demandada, el presidente no precisa la autorización de la junta”

Supresión de servicios comunes

Hemos visto algunos supuestos de creación de instalaciones o servicios comunes de interés general, pero la ley también contempla la posibilidad de que la comunidad acuerde la **supresión** de tales servicios.

Para ello será necesaria, igualmente, una **mayoría de tres quintos**, y cuando esta mayoría es alcanzada con todos los requisitos para su validez no puede considerarse que el acuerdo sea contrario a la ley ni perjudique a la comunidad ni a los propietarios. Al contrario, si el acuerdo se adopta según lo establecido en la ley será perfectamente válido.

Un ejemplo de supresión de servicio común de interés general lo encontramos en la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, de 17 de octubre de 2018**. Una comunidad adoptó el acuerdo de suprimir el servicio de **conserjería** -despido del conserje- y una propietaria impugnó el acuerdo alegando que no se alcanzó la mayoría cualificada de 3/5 que exige la ley. La Sala entendió que sí se alcanzó dicha mayoría cualificada, confirmando la sentencia del juzgado que había desestimado la demanda.

Uso o alteración de elementos comunes

El uso de los elementos comunes también ha dado lugar a situaciones conflictivas cuando algún propietario ha pretendido atribuirse el **uso exclusivo** del algún ele-

mento común, en contra de la voluntad o el interés comunitario.

Por ejemplo, la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 9 de febrero de 2012**, abordó un problema de **uso de elementos comunes por un copropietario** en el que se cuestionaba si había existido consentimiento tácito. Se trataba de un propietario de un local comercial que había venido usando de forma prolongada un elemento común para labores de carga y descarga de mercancías al local de su propiedad. En un momento dado la comunidad adoptó el acuerdo de prohibirle dicho uso, ante lo cual el propietario impugnó el acuerdo alegando que el acuerdo era contrario a las reglas de la buena fe y a la doctrina de los actos propios.

Pues bien, el **Tribunal Supremo** concluyó que el uso del acceso lateral a su local (elemento de naturaleza común) que había venido efectuando el propietario del local para carga y descarga de mercancías se había **“tolerado”** por la comunidad, **sin que dicha tolerancia comportara un consentimiento tácito**. La Comunidad de Propietarios es soberana para decidir en beneficio o interés general, y no meramente particular, el uso de tal elemento común.

Por su parte, la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Ávila, Sección 1ª, de 21 de junio de 2005**, se ocupó de un supuesto de **alteración de elementos comunes -fachada-**. Se trataba de un **cerramiento de porches de chalets adosados** -propiedad horizontal tumbada-. El tribunal consideró que dicho cerramiento era beneficioso para proteger a los propietarios de las inclemencias del tiempo, y el acuerdo no requería unanimidad sino mayoría cualificada, por ser encuadrable dentro de la aprobación de la **instalación de un servicio de interés general**.

También la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, de 23 de julio de 2013**, trató un supuesto de **alteración estética** por cerramiento de una terraza. La Sala concluyó que no existía alteración estética ni se perjudicaba el interés general de la comunidad ni el particular de algún comunero. Además, había dos viviendas que habían realizado obras similares sin que la comunidad de propietarios se hubiera opuesto y pedido su demolición, lo que infringía el principio de igualdad.

●

“La construcción de una piscina en el patio comunitario ¿es un servicio de interés general? La respuesta debe ser afirmativa”

●

CONCLUSIÓN

Ciertamente, el interés general es un concepto jurídico indeterminado. Como hemos visto, la jurisprudencia va ofreciendo unas pautas o guías de interpretación para dotar de contenido a dicho concepto en el ámbito de las comunidades de propietarios.

En atención a tales pautas o guías, las juntas de propietarios deben servir con **objetividad los intereses generales** de la Comunidad de Propietarios a la hora de tomar sus decisiones, que han de situarse por encima de los **intereses particulares** de los comuneros que integran la comunidad.

Los vecinos han de evitar actitudes o comportamientos **egoístas**, comprometiéndose con la búsqueda de la satisfacción de las necesidades o intereses generales de la comunidad.

Los **Administradores de Fincas colegiados** estamos llamados a velar por el interés general de las comunidades de propietarios que administramos. Es evidente que las comunidades están integradas por personas, y por ello nuestro servicio también comporta la satisfacción de los intereses particulares de los propietarios que forman parte de aquellas. Pero no podemos olvidar que, en última instancia, nuestros clientes son las propias comunidades y, por consiguiente, **el interés general debe prevalecer sobre los intereses particulares de los vecinos**.

En definitiva, se trata de no perder la idea de **bien común**, aquello que beneficia a todos los propietarios de la comunidad●



CONSIGUE MÁS AHORRO PARA TUS COMUNIDADES

Llama al 900 901 059

o contacta en comercial@watium.es

- ❖ *Propuesta de AHORRO Personalizada para cada COMUNIDAD*
 - ❖ *Garantizamos el precio durante 12 meses*
- ❖ *Asesoramiento y Gestión de Incidencias ante Distribuidora.*
- ❖ *Atención gratuita, sin traspasos de llamadas, 7/24/365*

además.....

**OPTIMIZA TUS GESTIONES CON NUESTRA
OFICINA ONLINE**

***Accede a tus facturas y contratos realizando cualquier trámite de forma directa
con una sola clave***

- ✓ **Modificaciones de Datos de Pago,**
 - ✓ **Cambios del Titular,**
- ✓ **Dirección de Correspondencia,**
 - ✓ **Potencia Contratada**
 - ✓ **Lecturas del Contador.**

y además

LA POSIBILIDAD DE CONTABILIZAR EN AUTOMÁTICO

No esperes más

!SUMATE A LA ENERGIA POSITIVA!



ODS 7

Energía asequible y no contaminante para conseguir edificios de consumo casi nulo

La implantación, cada vez mayor, de energías renovables en los edificios, será determinante para atender una demanda superada por el incremento de los precios energéticos. También, cómo no, para combatir el cambio climático proveniente del uso de recursos naturales fósiles.

JUANJO BUENO
DIRCOM CAFMadrid

Se trata de un desafío que, gracias a la revisión del Código Técnico de la Edificación, es ya de obligado cumplimiento en la obra nueva, pero no así en los edificios existentes, salvo que sean ampliamente rehabilitados.

Las placas fotovoltaicas, las calderas eficientes, los puntos de recarga de vehículos eléctricos y las bombas de calor son solo algunos ejemplos de las tecnologías que ya se han implantado en las comunidades de propietarios. Y por los que apuestan las distintas Administraciones.

Las **Comunidades Autónomas** y **Ayuntamientos** tienen entre sus planes reducir las **emisiones contaminantes** y cumplir con la Directiva Europea en materia de calidad del aire. Y esto pasa, inexcusablemente, por apoyar, a través de subvenciones e incentivos fiscales, el cambio tecnológico en los edificios residenciales.

El autoconsumo llega a tu comunidad.

Apoyándonos en un modelo energético sostenible, Gashogar Solar ofrece a los consumidores la posibilidad de disfrutar de la energía que ellos mismos generan.

A través de la instalación de paneles solares en el tejado, tu comunidad puede aprovechar la energía solar que genera para ahorrar costes en su factura y compartir el gasto con el resto de vecinos.



Energía 100 % verde en la comunidad.



Ahorro en la factura de los vecinos y zonas comunes.



Rebaja sustancial del impuesto del IBI.



Horas gratuitas de consumo para los vecinos.



Eficiencia e Innovación en tu edificio.

Efiplus es un innovador aparato basado en la tecnología del IoT (Internet de las Cosas) que se instala fácilmente en las redes de gas y electricidad de los edificios.

Esta herramienta permite monitorizar el consumo en tiempo real a través de un software gratuito para los administradores de fincas.



Más transparencia. La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.



Mayor vigilancia. Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.



Buenas prácticas. Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.



Mejor gestión. Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.

efiplus



Contrata doméstica para tus administrados

Ahora con **doméstica** podrás suministrar energía a tus administrados y reducir su factura y la huella de carbono.

Avanzamos contigo: si tú te comprometes, nosotros también. Somos la única compañía que premia a sus clientes por hacer un uso responsable de la energía.



Energía inteligente. Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.



Consumo responsable. Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.



Controla tu consumo online. Gestiona tu consumo en tu área personal.



doméstica



El ejemplo sostenible de Madrid

Uno de los últimos municipios en aprobar su **Plan Estratégico de Subvenciones (PES) 2021-2023** ha sido Madrid, que alineado con la **Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360**, ha presentado su ambicioso Plan Cambia 360 para disminuir los gases de efecto invernadero. El objetivo es conseguir una reducción de 60% en emisiones en 2030 respecto a 1990.

En este sentido, en el ámbito de las comunidades de propietarios, el Área de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid aprobará líneas de ayudas para la movilidad sostenible y para la regeneración urbana y eficiencia energética.

Por lo que respecta al fomento de la **electromovilidad**, la Administración local facilitará **ayudas** para la instalación de puntos de recarga para vehículos. Se prevé llegar a un total de 1.900 en los próximos tres años. Y contemplará subvenciones para su implementación en **aparcamientos de residentes y comunidades de propietarios**.

Pero, además, el **Plan Cambia 360** también contempla

ayudas para la sustitución de instalaciones térmicas y de climatización por tecnologías más eficientes y menos contaminantes. Hablamos de acabar de las todavía cerca de 200 calderas de carbón y **1.600 de gasoil** que todavía existen en las comunidades de propietarios madrileñas. Conviene recordar que a partir del **1 de enero de 2022** estará prohibido su funcionamiento por la nueva Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad de la Ciudad de Madrid.

Las barreras del autoconsumo colectivo

Más lenta está siendo la instalación de **placas fotovoltaicas**, al menos en los edificios colectivos. Aunque, según los datos registrados por la **Unión Española Fotovoltaica** -UNEF-, este sector se incrementó un 30% con respecto a 2019, un 19% de las instalaciones fueron en el ámbito doméstico, principalmente en viviendas aisladas o unifamiliares.

Son varias las **barreras** que todavía se encuentran las comunidades de propietarios para apostar por esta energía limpia y barata. Por un lado, la Ley de Propiedad Horizontal **no facilita** la toma de decisiones para la ins-

talación de placas fotovoltaicas, para el que se necesita un acuerdo de 3/5 partes de los propietarios en lugar de 1/3, que sería lo óptimo. Por otro lado, todavía existen **trabas administrativas** para el impulso del autoconsumo fotovoltaico, como es la obligación de presentar una licencia de obra para su instalación en el tejado.

No obstante, son ya diez las Comunidades Autónomas que han decidido eliminar este trámite. Aún queda Madrid. Sí que existen incentivos fiscales, como son las **bonificaciones en el IBI**, en distintos municipios españoles.

Un parque de bombas de calor en auge

Desde hace años, la bomba de calor está impactando **positivamente** en los edificios para beneficio de sus ocupantes. Esta instalación térmica, que toma la energía del entorno rural (aire, agua o tierra), la transporta hasta el interior de los inmuebles para calentarlos, y a la inversa, hacia el exterior, para refrescarlos. La bomba

de calor trabaja de manera eficiente ya que es capaz de transportar más calor que la energía eléctrica que consume.

Para destacar la importancia que esta tecnología está teniendo en el sector inmobiliario, por primera vez el **Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía** (IDAE) ha presentado un estudio que analiza el alcance de la bomba de calor en número de instalaciones y de ahorro.

En concreto, son ya 11.971.823 los equipos instalados en España, localizándose la mayor concentración de unidades en los **hogares** -7.354.001, un 86%-, lo que da lugar también a que el sector doméstico sea preponderante en términos de potencia -57%-.

Por otro lado, el 93% de los equipos y el 87% de la potencia se encuentran en las zonas climáticas Continental y Mediterránea, y la energía aerotérmica, utilizada como fuente de calor en bombas de calor reversible, es la predominante dentro de este parque ●

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PORTIS SU PUERTA A LA **TRANQUILIDAD**

No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

experiencia 30 AÑOS	mantenimiento periódico 33.000 PUERTAS	mantenimiento periódico MAYOR RED DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA
----------------------------------	---	--

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día. Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas



901 512 213
 CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS
www.portis.es





ARRENDAMIENTOS URBANOS

La nueva Ley de Vivienda

Arrendar o renovar antes de su aprobación

No hay medio de comunicación que no publique estos días el tema de la nueva Ley de Vivienda, con las divergencias entre los socios del actual Gobierno, por lo que hay que explicar más este tema y lo hago en este artículo.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES

Abogado

Como no es ningún secreto, ni tiene porqué serlo, hago constar que fui llamado por el máximo responsable de Vivienda en el Ministerio correspondiente, para que, teniendo en cuenta mi experiencia anterior de colaboración en otras modificaciones de la **Ley de Arrendamiento Urbanos** -LAU- y **Propiedad Horizontal** -PH-, sin diferencias por el Gobierno existente en cada momento, les hiciera llegar mis opiniones al respecto, cosa que agradecí y entregué una nota con lo que se podía o no revisar de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, aparte de tener una conversación muy agradable. Mi sensación final fue que dicho Ministerio -lo que igualmente sale en TV, Radio, Prensa, etc.- **no es partidario** que limitar el **precio de los alquileres**, algo que parece que sí exige su socio de Gobierno.

Como premisa, les hice constar que la **responsabilidad** de facilitar vivienda a los españoles necesitados corresponde al **Estado**, conforme el **art. 47 de la Constitución** y que todo español tiene derecho a la propiedad privada, como dice el art. 33 de dicha Carta Magna, aparte de que más del **80% de los arrendadores** son **personas físicas** y muchas de ellas tienen el pago del alquiler como complemento de sus ingresos. Esta es la verdad y que todo el mundo admite, por eso no se entiende que una parte del Gobierno quiere limitar la renta, con independencia de la situación económica de la propiedad.



Sin efectos retroactivos

Recordé que en abril del año 2008 se buscó una solución mediante un Proyecto de Ley, en el que intervine muy directamente, consistente en que se marcara en cada **municipio** una referencia en el precio del alquiler y que aquellos propietarios que lo **aceptaran**, la diferencia de cantidad con el precio de mercado, determinado por instituciones independientes, se podría **descontar** de la declaración de la **renta**, pero finalmente se vino abajo porque el Ministerio de Hacienda consideró que ello suponía una merma importante en los ingresos públicos, olvidando lo que antes he mencionado, esto es, que facilitar ayudas para viviendas a todos los españoles “necesitados” corresponde al Estado.

Dicho todo lo anterior, lo que no puedo adivinar en estos momentos es si **prosperará** la postura del **Ministerio de Transportes y Vivienda**, que es la de mantener la situación como está, o de la de sus socios del Gobierno, por eso quiero reiterar lo que se indica como título de este pequeño comentario, alquilar o renovar ya, pues la nueva norma, como derecho civil, **no tendrá efectos retroactivos**. Vamos por partes.

Nuevo alquiler

Ahora mismo cabe determinar **libremente** la **renta**, conforme el art. 17 de la LAU, aunque moralmente eso no quiera decir que se deban cometer **abusos**. Lo que más debe importar al arrendador es fijar un **precio** acorde con la **situación** actual de **España** y de los posibles **arrendatarios**, sin excesos de ningún tipo, que, además, siempre acaban mal.

Y, por otra parte, no existe problema alguno en **incrementar** la **duración** del contrato, tanto si el arrendador es persona física o jurídica, ahora mismo de 5 y 7 años, conforme el art. 9.1 de la actual LAU, haciendo cons-



“Tanto al arrendador como al arrendatario, actual o futuro, deben ser conscientes de la situación real de la sociedad española y que eso se tenga en cuenta a la hora de fijar la renta”



tar que se puede fijar un plazo superior, siempre que el **arrendatario** ofrezca una cierta seguridad en el **pago**, aunque llegado el peor de los casos siempre quedará la posibilidad del desahucio, aplicando, entre otros, el art. 441.5 de la Ley Enjuiciamiento Civil, una vez terminado el Estado de Alarma, concretamente el 9 de mayo del presente año, salvo nueva ampliación, que tampoco hay que descartar.

También se recomienda que en el **contrato** se haga constar toda serie de situaciones que le puedan ocurrir al **arrendador** para resolver el arrendamiento, a tenor del art. 9.3, que seguramente no ocurrirán, pero siempre es muy conveniente que figure en el documento correspondiente para que, si se producen las circunstancias previstas en dicho precepto, sea posible **recuperar la vivienda**, aunque realmente tengo que decir que si el arrendatario no lo acepta, el proceso es largo y complicado, pues hay que justificar esa “necesidad” propia o de las personas que se mencionan en dicho precepto y hay que acudir a un juicio ordinario, acreditando la situación, algo que muchas veces no es nada fácil. Es decir, tiempo, mucho tiempo y bastante **incertidumbre** en el resultado, salvo casos muy concretos.

Renovación del contrato

Si las partes están **conformes**, una con la otra, aunque faltan dos o más años del contrato, nada impide que se **renueve** ya con un nuevo y largo plazo, teniendo en cuenta todo lo anterior, es más, se recomienda si las dos partes cumplen con sus obligaciones.

En definitiva, considero que tanto al **arrendador** como al **arrendatario**, actual o futuro, deben ser conscientes de la situación real de la **sociedad española** y que eso se tenga en cuenta a la hora de **fijar la renta**, pues lo que más importa es la seguridad de ambas partes, ya sea nuevo contrato o ampliación del ahora existente, sin perjuicio de que, llegado el caso, el último tenga problemas económicos y haya que buscar soluciones **amigables de buena fe**, aunque sean temporales, esperando que el Estado pueda ayudar siempre a los arrendatarios “vulnerables”, con exigencias más sencillas y con mayor rapidez que ahora, porque desgraciadamente la tramitación es complicada y la respuesta administrativa muy lenta .

“Más vale tener seguridad en el cobro que fijar una renta desmesurada, que actualmente están un poco altas y, en consecuencia, el riesgo de impago siempre es superior”

Obviamente siempre hay un riesgo en cualquier arrendamiento, como en otras figuras legales, pero eso está dentro de la normalidad contractual. Lo que si digo, como final, es que más vale tener **seguridad** en el **cobro** que fijar una **renta desmesurada**, considerando, a mi modo de ver, que actualmente están un poco altas y, en consecuencia, el riesgo de impago siempre es superior.

Hago constar con toda claridad que no hay que esperar a una **futura ley de vivienda**, que puede salir muy pronto, ni siquiera a la tramitación de la misma, pues con seguridad, si finalmente es aprobada, será peor que la actual para las dos partes, arrendador y arrendatario, ya que será **limitativa** en varias cuestiones importantes de derecho, mucho más que en la actual LAU y, por lo tanto, se comprarán menos pisos como **inversión** y posterior alquiler, cuya renta en muchísimos casos sirve para el pago de la hipoteca.

Y una cosa más, siempre he defendido al arrendador particular -más del 80%-, que muchas veces tiene el alquiler como complemento de ingresos, pero ahora digo al respecto que debe que ser **generoso** y tener presente que lo mejor es tener un inquilino serio y buen pagador, es decir, la **seguridad** vale más que el precio del arrendamiento, que seguramente en las actuales circunstancias de **grave crisis económica**, ahora será más bajo, tanto en los nuevos contratos como la renovación de los actuales ●

CMS

comunidades

ESPECIALISTAS EN SINIESTROS DE COMUNIDAD

“La tranquilidad es lo primero”

CMS es una correduría de seguros especializada en siniestros de comunidad que opera a nivel nacional. Conocemos de primera mano el tiempo y los recursos que un administrador destina a la gestión de los siniestros. Confía en CMS y ganarás en tranquilidad.



CUIDAMOS DE TUS VECINOS

Hacemos un seguimiento proactivo del siniestro. Agilizamos su resolución, acompañando al vecino en todo momento. Nos anticipamos a cualquier incidencia evitando complicaciones posteriores.



ATENCIÓN 24 HORAS

Teléfono 24h para la atención de siniestros urgentes. Aperturamos el siniestro en compañía y agilizamos los trámites para que atienda lo antes posible y envíe de urgencia a los gremios necesarios.



DEFENSA Y RECLAMACIÓN

Defendemos los intereses de los vecinos frente a la aseguradora. En caso de discrepancias nuestro equipo de peritos aporta una segunda opinión, e inicia el Protocolo de Defensa y Reclamación.



TU SEGURO DE COMUNIDAD

Estudiamos el seguro más adecuado para el edificio. Trabajamos con las mejores compañías y ofrecemos un estudio comparativo para facilitar la toma de decisión a los vecinos.

TU MEJOR ALIADO

Tus siniestros y tus seguros en un mismo lugar
Unifica y optimiza tus recursos confiando en CMS
Información a tiempo real en nuestra plataforma



Arrendamiento de vivienda por temporada y fraude de ley

Desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo de materias urgentes en materia de vivienda y alquiler con su consecuente reforma de la LAU, es cierto que, para los propietarios, según denuncian distintas asociaciones, se viene entendiendo que se ha desequilibrado más la posición jurídica de las partes contratantes en el alquiler de vivienda, favoreciendo de forma manifiesta al arrendatario de vivienda frente al arrendador.

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado, Decano del Colegio de Abogados de Cartagena y profesor del master de acceso a la Abogacía en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal

Esta cuestión ha hecho rebrotar de forma indubitada los intentos de **fraude** de la normativa obligatoria en materia arrendaticia de vivienda habitual, en los contratos de arrendamiento sujetos a ley especial, mediante un aumento exponencial de la creación mediante **simulación** de contratos de **arrendamiento de temporada**. Esta cuestión es antigua y ha sido recurrente a lo largo de la historia en función de los cambios legislativos que han existido en España en materia arrendaticia, de hecho, posteriormente a la entrada en vigor de la **Ley de Arrendamientos Urbanos** -LAU- 29/94 hubo una avalancha **jurisprudencial** en tal sentido que comienza a tener su réplica en la actualidad tras la antedicha reforma 7/2019.

El conocimiento de esta materia resulta fundamental en la denominada “administración vertical de inmuebles”, donde el **Administrador de Fincas** va a cumplir aquí una labor de **asesoramiento** esencial para el administrador, pues la consecuencia derivada de la existencia real de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual en vez de el nominado por las partes como de temporada pueden ser **devastadoras** para los intereses del propietario administrado,

Voluntad de las partes

Desde un punto de vista jurídico, como primera cuestión debemos indicar que el contrato de arrendamiento de temporada aparece regulado en la **Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, en su art. 3, apdo. 2**, siendo su calificación la de “uso distinto al de vivienda”, cuya regulación contempla el Título III. Esta modalidad contractual presenta una gran ventaja en relación al contrato de vivienda para el arrendador y es que se rige por la **voluntad de las partes**, por lo que se aparta de la rígida normativa del Título II de la LAU vigente de modo ineludible para los arrendamientos de vivienda habitual. Así, cuestiones como la **duración del contrato**, el régimen de pago de las obras, la actualización de renta y otras escapan al artículo 6 de la LAU, que viene a dar forma final al régimen tuitivo de la LAU para el arrendatario: “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo



¡Defiende
la profesión
desde
la profesión!



El **único programa** hecho
por y para Administradores
de Fincas Colegiados

Gestión Integrada
sólo para Administradores de Fincas Colegiados

Despacho WEB
24 horas

Sin límite de
instalaciones y usuarios.

Factura-e: reconocimiento
e incorporación de factura-e,
contabilizando automáticamente las
facturas recibidas.

Agregador Financiero: aglutina las prestaciones de consulta y descarga
de los movimientos de la banca electrónica en tiempo real y su posterior
transformación en consolidados en Norma 43. Todo ello en una comunicación
directa entre el despacho del AFC y las entidades bancarias.

MultiEmpresa: permite el alta de
un número indefinido de entidades
y empresas.

MultiTarea: permite la apertura
de varias pantallas de forma
simultánea, así como varias
sesiones dentro del PC.

MultiUsuario: permite un número
ilimitado de usuarios, trabajando en
servidores locales o virtuales.



autorice” y permiten en **fraude de ley** generar a priori un indudable beneficio para el arrendador.

Para determinar si estamos ante un contrato de **arrendamiento de vivienda** o para uso distinto, **de temporada**, hay que estar a lo dispuesto en los arts. 2 y 3 de la LAU. Así, establece el art. 2.1 “que se considera arrendamiento de vivienda aquel que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Y el art. 3 establece que se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel que, “re cayendo sobre una edificación, tenga como **destino primordial** uno distinto del establecido en el artículo anterior”. En su apartado 2 establece que, entre otros, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por **temporada**, que son los que nos ocupan.

En este sentido es muy importante recordar la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo que nos indica, en este caso: “ La calificación del contrato es la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable: es precisa una **previa interpretación** para llegar a la correcta calificación del contrato, la cual está por encima de las declaraciones e incluso de la voluntad de los sujetos”, es decir, que de modo indubitado los contratos son lo que son y **no lo que las partes digan**. **Sentencia 21 mayo 1997**.

Finalidad de la ocupación

En función de lo antedicho y en concreto sobre la **distinción** entre contrato de arrendamiento de vivienda o de temporada, reiteradas sentencias del **Tribunal Supremo** han establecido, con criterio uniforme seguido de forma constante por la Jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, que la **calificación** de arrendamiento de temporada no deriva del **plazo concertado** sino de la **finalidad de la ocupación**, que ha de ser ajena a la ocupación como residencia habitual del arrendatario, teniendo que ser ocasional y esporádica; de manera que el arrendamiento se hace en atención, no a la nece-



sidad del arrendatario de establecer su vivienda, sino para ocuparla de una forma accidental y en **épocas determinadas** por razón de circunstancias distintas de la instalación de la residencia permanente y domicilio habitual.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1999, que nos indica que la nota esencial que caracteriza los arrendamientos de temporada “es la de haberse convenido el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda ... durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de habitual residencia familiar ..., sino ... para habitar **transitoriamente** y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de “temporalidad” de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, ..., y no a la necesidad de habitar permanentemente ..., ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación, y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial ..., según las cuales la **exclusión** de los arrendamientos de temporada de la legislación especial obedece a no venir impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras **finalidades** distintas y complejas, debiendo tenerse en cuenta los hechos de los que cabe inferir la intención de las parte y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial de esta Sala en ss. 17 dic. 1960, 8 feb. 1962, 30 mar. 1974, 4 feb. 1975 y 30 jun. 1976”.

“La calificación de arrendamiento de temporada no deriva del plazo concertado sino de la finalidad de la ocupación, que ha de ser ajena a la ocupación como residencia habitual del arrendatario”

Dentro de este axioma, podemos indicar sin ningún género de duda, que se entiende que constituyen los elementos configuradores del arrendamiento de temporada: el **negativo**, de no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de **permanencia** o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y el **positivo**, de la limitación temporal u ocasional de los períodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes del arriendo.

La jurisprudencia, igualmente, ha señalado en reiteradas ocasiones a la hora de analizar esta cuestión la conveniencia de “**justificar el motivo estacional o temporal**» que tiene el inquilino, como elemento aclarador de la naturaleza del contrato.

Temporalidad y duración del contrato

Por tanto y desde un punto de vista práctico, resulta absolutamente necesario hacer constar en el contrato que se realice además de su **nominación específica**, - contrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda,- la justificación de **temporalidad** y la **duración** de esta,

así como la existencia de un **domicilio permanente** del arrendatario distinto a la vivienda arrendada dado que este, insistimos, no va a satisfacer la necesidad permanente de vivienda siendo estos jurisprudencialmente, como hemos visto, los elementos configuradores de la existencia del arrendamiento de temporada.

El Tribunal Supremo ha sido también especialmente contundente en esta materia en cuanto a la existencia de los **requisitos** exigidos para la admisibilidad de la existencia de un contrato de temporada, indicando que en el supuesto de novación de arrendamiento para uso de vivienda a uso para arrendamiento de temporada: «Se fija como doctrina jurisprudencial de que para que pueda entenderse novado un contrato de arrendamiento de vivienda y pase a convertirse en un contrato de arrendamiento de temporada, es precisa la acreditación inequívoca e indubitada de una voluntad de novar de ambas partes contratantes.» **STS 4 de abril de 2011.**

Como indicaba al principio de este artículo, la celebración de contratos de **alquiler de temporada** destinados para usos de vivienda habitual de los inquilinos está comenzando de nuevo a ser una **práctica extendida** en nuestro país.

La mal entendida **picardía**, en algunos casos, de contratar un alquiler por pocos meses, casi siempre inferior al año, o simplemente de nominar al contrato de temporada tiene una clara intención, como hemos indicado, que es la de **evitar** la aplicación de la normativa recogida en el Título II de la LAU para los arrendamientos de vivienda y sustituirla por la libre voluntad de las partes del Título III para uso distinto de vivienda. Las **consecuencias** son muy claras y la Jurisprudencia es muy taxativa en este aspecto, con la sanción de **nulidad** de las cláusulas contractuales que contraríen esos beneficios del arrendatario -art. 6.1 LAU-, por tanto, el esencial **asesoramiento** del Administrador de Fincas es doble en este sentido: primero **disuadir** al administrado de tal cuestión mediante la oportuna información jurídica y la llevanza de un máximo celo profesional en la redacción del contrato en caso de existencia de contrato de temporada a fin de que en el mismo consten todos los **requisitos** que podríamos indicar como necesarios a la luz de la Jurisprudencia existente ●

La eficacia del desahucio por impago de arrendatarios de local de negocio en tiempos de pandemia

Es frecuente que el arrendatario de un local de negocio perjudicado por la crisis económico-sanitaria oponga como excepción a la pretensión de desahucio por impago de rentas la inexigibilidad de las rentas reclamadas e impagadas, invocando al efecto la mágica cláusula rebus sic stantibus.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados. Profesor de la UOC. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña.

En primer lugar, debemos manifestar que el demandado no puede excepcionar este motivo de oposición en un proceso de desahucio por impago de rentas, dada la naturaleza sumaria del proceso. Existe una limitación de cognición en los medios alegatorios y probatorios en este tipo de procesos que no permite que se discutan cuestiones que por su complejidad obliguen a una previa aclaración o puntualización. En este sentido, el art. 444.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC-, limita los motivos de oposición del demandado a los siguientes:

1.- **Alegar y probar el pago.**

2.- **Las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación de la acción.**

Tampoco el **juez** puede aplicar de oficio la cláusula *rebus sic stantibus* -STS de 12 de noviembre de 1990-. Para que el juez se pronuncie sobre la procedencia de una eventual revisión de la **economía del contrato**, debe haberse exigido dicha rebaja de renta por vía de **acción judicial** y no de excepción, incurriendo en incongruencia la sentencia que imponga una modificación del contrato no pedida por nadie ex art. 218 de la LEC.

Sin embargo, si a la acción de **desahucio** se acumula, la acción de **reclamación de rentas** y/o otras cantidades a cargo del arrendatario, conforme habilita el art. 437.4.3ª de la LEC, la cuestión merece una **respuesta distinta**. En estos casos, la limitación en los motivos de oposición inherente al juicio sumario de desahucio queda desvirtuada en el examen de la acción de recla-

“Para que el juez se pronuncie sobre la procedencia de una eventual revisión de la economía del contrato, debe haberse exigido dicha rebaja de renta por vía de acción judicial”



Esta primavera, instala repartidores de costes de calefacción

Paga sólo por tu consumo
Infórmate de la nueva
normativa



**Ahorra
hasta un
30% en tu
factura**

CONTACTA CON NOSOTROS:
Teléfono 91 303 00 00
info@gomezgroupmetering.com
www.gomezgroupmetering.com



GOMEZ GROUP

METERING





mación de las rentas, por no existir en esta otra acción restricciones probatorias. Aun cuando tampoco proceda oponer la cláusula *rebus sic stantibus*, el **demandado** sí podrá formular demanda reconvencional de **revisión de rentas exigiendo una rebaja de la renta contractual**, de conformidad con lo dispuesto en el art. 438.3 de la LEC, en tanto que la acción ejercitada ya no debe tramitarse por juicio ordinario por razón de la materia, atendiendo al nuevo criterio de tramitación de demanda por **cuantía** en asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústico que se introdujo en el art. 249.1.6ª de la LEC con motivo de la reforma del **RDL 7/2019, 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, y en cuya redacción tuve la oportunidad de participar como experto.

Evidentemente, ello no impedirá que, en caso de haberse ejercitado la demanda de desahucio sin acumular la acción de reclamación de rentas, no siendo procedente pues la reconvención por no tener efectos de cosa juzga-

“El demandado sí podrá formular demanda reconvencional de revisión de rentas exigiendo una rebaja de la renta contractual”

“Si usted quiere que el desahucio por impago de un local de negocio sea eficaz en estos momentos de elevada inseguridad jurídica, formule la demanda de desahucio sin acumular la acción de reclamación de rentas”

da la acción de desahucio -art. 447.2 de la LEC-, pueda el demandado plantear una **nueva demanda paralela de revisión de rentas**, pero no llegará a tiempo para poder paralizar el proceso **de desahucio** por prejudicialidad civil, ya que para que opere esta figura procesal no es suficiente con que se haya presentado la demanda, sino que debe haberse admitido a trámite ex art. 43 de la LEC. A modo de **conclusión**, y como estrategia procesal a tener en cuenta por la propiedad, si usted quiere que el **desahucio por impago de un local** de negocio u otros usos distintos de vivienda sea **eficaz** en estos momentos de elevada **inseguridad jurídica**, formule la demanda de desahucio sin acumular la acción de reclamación de rentas – resérvala para cuando haya recuperado la posesión de la finca arrendada -, evitando así el riesgo de que el demandado se aproveche de las **circunstancias de excepcionalidad** que estamos atravesando para paralizar *sine die* el proceso de desahucio ●

LA TECNOLOGÍA MÁS AVANZADA DEL SECTOR

Integración con WhatsApp
Lectura de buzones AAPP
Agregador de consumo
Agregador financiero
Módulo de morosidad
Inteligencia artificial
Centralita integrada
App para vecinos
Juntas virtuales
Bots
IoT



LEGISLACIÓN - JURISPRUDENCIA

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS. SOCIO DE FUENTES LOJO ABOGADOS.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

TRIBUNAL SUPREMO

El arrendamiento de vivienda no inscrito se extingue *ipso iure* en case de enajenación forzosa

“En su desarrollo se razonó, en síntesis que: (I) si el contrato de arrendamiento urbano **no accede al Registro de la Propiedad** con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del contrato, éste se resuelve *ipso iure*; (II) en consecuencia, no cabe una subrogación contractual sobre un contrato **extinguido**; y (III) por ello la posesión del arrendatario, una vez se ha producido la resolución contractual, carece de título, deviene ineficaz, con la consecuencia jurídica de pasar a ocupar el inmueble en concepto de **precario**, sin que sea deudor de las rentas fijadas en un contrato de alquiler previamente extinguido por ministerio de la ley.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos **no inscritos** sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente **a terceros adquirentes** que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna

“Los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho”



los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

“De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el art. 7.2 antes transcrito resulta la **extinción del contrato** de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial”. -STS, Sala de lo Civil, nº109/2021, 1 de marzo-

AUDIENCIAS PROVINCIALES

Obligación de abonar las rentas durante la tramitación del proceso de desahucio

“(…) la declaración de la sentencia de desahucio por falta de pago sobre la obligación de **abonar las rentas** que se generen durante la tramitación del proceso y hasta la entrega efectiva de la posesión, viene establecida en el artículo 220.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de **desahucio** por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la **condena** a satisfacer también las **rentas** debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última **mensualidad reclamada** al presentar la demanda”. Constando dicha solicitud por el actor en el encabezamiento de su demanda”. -SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3ª, nº344/2020, de 18 de septiembre- ●

ALMERÍA

CAF Almeria, un referente en formación



El aula de formación online de CAF Almeria volvió a ser escenario de una excelente jornada de formación, que en esta ocasión trató sobre **“Casos prácticos de jurisprudencia para las comunidades de propietarios: reclamaciones a morosos en estado de pandemia”**. La apertura y presentación corrió a cargo de **Gabriel Oyonarte Luiz**, y la ponencia fue desarrollada por **Gonzalo Sancho Cerdá**, magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Torrent (Valencia).

El evento tuvo una gran repercusión y **los inscritos alcanzaron los 354 profesionales** llegados tanto de Almería como de todas las provincias españolas e incluso de otros Colegios Profesionales, debido a la importancia de los temas que se iban a abordar.

En la inauguración, el Presidente de

la institución, **Gabriel Oyonarte**, agradeció a los asistentes su participación, y no quiso dejar pasar por alto la gran aceptación y expectativas que ha levantado esta jornada dentro de la profesión, contando con participantes de todos los puntos de España e insistió en que el **objetivo** de esta jornada es que todos los participantes puedan conocer la perspectiva de un magistrado muy vinculado a los Administradores de Fincas, sobre como **reclamar con éxito** las cantidades a propietarios morosos en la actual situación en la que no se pueden celebrar juntas de propietarios.

Contó con la participación del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Diez Lloris**, quien no quiso perderse este evento, y felicitó al presidente de **CAF Almería** por la exitosa organización de esta jornada y por su apuesta firme por la formación continua.

El vicepresidente de CAF Almería, **Félix José Rodríguez París**, no faltó a su cita con la formación continua del Colegio, siendo el responsable de moderar el **coloquio** abierto al final de la ponencia, dando paso a las numerosas preguntas que los asistentes formularon al magistrado a través del chat habilitado.

ARAGÓN

Ayudas a la rehabilitación 2021 del Ayuntamiento de Zaragoza

Miguel Ruiz Lizondo y **Ángel Calavia**, presidente y secretario, respectivamente, del Colegio, acudieron a la presentación de las bases de las **“Ayudas a la Rehabilitación 2021”**, convocada por el Ayuntamiento de Zaragoza para profesionales del sector y entidades sociales.

El alcalde de Zaragoza, **Jorge Azcón**, acompañado por la consejera de Infraestructuras, Vivienda y Medio Ambiente, **Patricia Cervero**, y el gerente de Zaragoza Vivienda, **José María Ruiz de Temiño**, participaron en esta jornada de presentación.

El objetivo es que profesionales y entidades conozcan las características del proyecto inicial y aporten **mejoras** al mismo. El alcalde de Zaragoza ha recordado que “en 2020 el éxito de las ayudas a la rehabilitación se debió a que fueron **dialogadas con los colectivos** que tenían algo que decir. Las bases de la convocatoria se hicieron en consenso con colegios profesionales y entidades que trabajan con la **discapacidad** y, este año, queremos volver a hacerlo, queremos hablar con aquellos que tienen un interés

directo en la rehabilitación para que las ayudas tengan el mismo éxito que en 2020”.

III Jornadas de Comunicación



Nuestro Colegio, tras consultar al CGCAFE, ha fijado los días **11** y **12** de **junio** para la celebración de las **III Jornadas de Comunicación**, que en esta ocasión y debido a la situación actual, se realizarán de manera **virtual**.

En 2020 estas jornadas tuvieron que ser canceladas y aunque la idea es volver a la presencialidad en 2022, pensamos que es fundamental seguir trabajando en colaboración con todos los departamentos de comunicación de los distintos **colegios** y del **CGCAFE** de la única manera que, en estos momentos de incertidumbre, nos ofrece seguridad para realizarlas.

Contamos con la participación de todos los que en anteriores ediciones nos habéis **acompañado** y con nuevas incorporaciones para que estas jornadas sean un foro de **aprendizaje**, debate y colaboración.

BARCELONA Y LÉRIDA

Webinar: Mujeres profesionales durante la COVID-19



Con motivo del Día Internacional de la Mujer, el CAFBL quiso rendir homenaje a las mujeres profesionales y organizó el **webinar “Mujeres profesionales durante la Covid-19”**, que tuvo lugar el viernes 12 de marzo a las 11.00 h.

En el acto participaron mujeres de gran relevancia, entre ellas, **Carme Trilla**, presidenta de la O-HB y de Fundació Hàbitat3; **Laura Martínez**, presidenta del Instituto Catalán de las Mujeres; y **Mercedes Blanco**, Administradora de Fincas colegiada. Sin olvidar, también, a **Joana Amat**, presidenta de FIDEM y vocal de la Junta de Gobierno del CAFBL, quien actuó como moderadora.

En el webinar se hizo hincapié en cómo ha vivido la mujer profesional el confinamiento por la Covid-19. Se expusieron casos de mujeres trabajadoras, madres que tuvieron que cuidar de sus hijos, casos de vulnerabilidad y **violencia de género**... Durante el acto, además, se visiona-

ron tres breves vídeos con experiencias reales de algunas mujeres relacionadas con el sector inmobiliario. Sin duda, fue un evento cuyo contenido suscitó mucho interés.

El vídeo del webinar está colgado en el canal de Youtube del CAFBL, disponible para cualquier persona que quiera verlo.

CÁDIZ

Jornadas sobre patologías en los edificios, delitos contra los inmuebles y actividades empresariales



Por motivos de prevención sanitaria, las jornadas se celebraron virtualmente, y forman parte del objetivo de la **Comisión de Formación del Colegio** de mantener a los colegiados/as al día en todo lo que afecta a la administración de fincas.

La Jornada sobre **“Patologías en los edificios por acción del agua”** contó con la presencia de **Luis Ramón Valverde Lorenzo**, arquitecto y profesor de la E.T. Superior de Arquitectura de Madrid, quien ana-

lizó los tipos de patologías en los edificios por acción del agua.

El curso “**Formación sobre análisis de delitos contra propiedades de inmuebles**” fue impartido por **Francisco Pablo García Armario** –Oficial del Cuerpo Nacional de Policía y coordinador de servicios de la Comisaría de Jerez-, y **Adrián D. Bezares**, delegado de participación ciudadana del Cuerpo Nacional de Policía en la ciudad de Jerez. Analizaron, fundamentalmente los delitos de **ocupación** y la coordinación entre Administradores de Fincas y CNP.

También se ha celebrado la **Jornada de Formación Online sobre actividades empresariales** que contó, al igual que el resto de las jornadas formativas, con una gran asistencia de colegiados/as. Impartida por **Gemma Pérez**, Coordinadora de Actividades Empresariales de la empresa CDOS Consultores, abordó el tema sobre la ‘**La aplicación de la coordinación de actividades empresariales en las Comunidades de Propietarios**’

Convenio de colaboración con Caja Rural Granada

Carlos de Osma, presidente del Colegio, junto a **Abelardo Gil**, subdirector de Desarrollo de Negocios de Caja Rural Granada, y **Ángel Aguilera**, responsable de Colectivos e Instituciones de Caja Rural Granada,

han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener ventajas de una entidad tan ilustre como Caja Rural Granada.

EXTREMADURA

Nueva página web



CAFExtremadura ha estrenado página web - <https://cafextremadura.es/>-, más dinámica y **actualizada** y que es un paso más en la digitalización de la profesión.

También ha impartido dos cursos con una gran participación de administradores colegiados de todo el territorio nacional, gracias a la plataforma zoom, que el Colegio utiliza también para celebrar sus reuniones de juntas de gobierno y asambleas de colegiados.

El primer curso fue impartido por **Juan Carlos Álvarez** y analizó “**Como hacer crecer y rentabilizar el despacho del Administrador de Fincas**”, explicando qué hacer para que los despachos profesionales fueran más rentables.

El curso “**El futuro de la energía en las comunidades de propietarios**” trató, desde varios puntos de vista, tanto técnicos como legales, como afectará la revolución y la implantación de la **eficiencia energética** en las comunidades de propietarios. En este curso participó la **Agencia Extremeña de la Energía**, para dar a conocer el **Proyecto Europeo Housseinvest**, un proyecto en el que el Colegio Territorial de Extremadura participa, y se está desarrollando, exclusivamente, en Extremadura. Su objetivo es la mejora de la **eficiencia energética** en los edificios y comunidades de propietarios.

Finalmente, manifestar que **Teresa Lechado**, presidenta del Colegio, ha firmado un convenio de colaboración con la entidad bancaria **Banca Pueyo**, así como con diversos proveedores extremeños.

GRANADA

Jornadas de formación y firma de convenios de colaboración

La Jornada sobre “**Cómo optimizar el cobro de las cuotas de comunidad, herramientas y fundamentos**” fue impartida por el secretario y asesor jurídico del CAF Granada, **Juan Luis del Moral Cambil**, a través de la plataforma Meet.

Descubre la manera más fácil
de administrar tus Comunidades

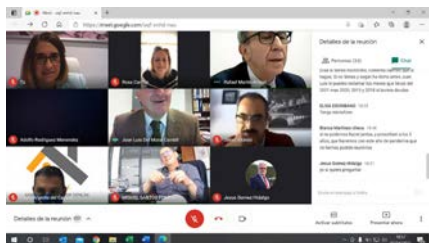
FYNKUS



DISPONIBLE EN
 Google play

Disponible en el
 App Store

www.fynkus.com



La **sesión formativa** sobre las “**Plataformas de conferencias y video-llamadas y su aplicación en el uso de las comunidades de propietarios**” la impartió la empresa **Azahara Comunicaciones** y tuvo una excelente acogida entre los colegiados.

Convenios de colaboración

El Colegio ha renovado el Convenio de Colaboración con **Mutua de Propietarios**, y con la empresa comercializadora de energía **Electia Plus**. Y ha firmado nuevos convenios con la empresa **Limpiezas Bruselas** - con más de 10 años de experiencia en la limpieza y mantenimiento de comunidades de propietarios, además de otras áreas específicas como los trabajos verticales y de altura-; con **Artesco** - empresa especializada en arquitectura e ingeniería, diseño de interiores, obras y reformas de edificios, viviendas y locales comerciales-; y con la empresa de ascensores **Schindler**.

Medios de Comunicación

Han participado en distintos programas de **COPE Granada Rafael**

Mártin-Ambel -vicepresidente del Colegio-, que analizó cómo ha de ser el buen mantenimiento de los edificios y la labor esencial que realizan los Administradores de Fincas colegiados.

En otros programas se han tratados temas como los convenios firmados con distintas empresas y que suponen beneficios para los colegiados al firmar acuerdos de colaboración. Participaron **Rafael Martín-Ambel** y **M^a del Mar Contreras**, responsable de la firma de convenios del Colegio.

También se habló en **COPE Granada** de las obligaciones de las comunidades de propietarios frente a la Agencia Tributaria, que contó con la participación del vicepresidente 1º del Colegio, **Rafael Martín-Ambel**.

MADRID

CAFMadrid e Iberdrola firman un acuerdo para avanzar en la electrificación de las viviendas



El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid –CA-

FMadrid- ha firmado un acuerdo de colaboración con Iberdrola para promover medidas dirigidas a la **lucha** contra el **cambio climático** y la electrificación de usos energéticos en edificio, con el objetivo de promover la transición energética a modelos más sostenibles en las comunidades de propietarios.

Este convenio, que establece un marco de cooperación mutua, ha sido ratificado por la presidenta de CAFMadrid, **Isabel Bajo**, y **Antonio Armengot**, delegado comercial de Iberdrola en Madrid.

La colaboración entre CAFMadrid e Iberdrola irá orientada principalmente a la mejora de los servicios energéticos, en condiciones preferentes, para las comunidades de propietarios e inmuebles gestionadas por Administradores de Fincas colegiados:

- Soluciones para puntos de recarga de **vehículos eléctricos** en edificios ya existentes o nuevas instalaciones.
- Instalaciones **fotovoltaicas**, con estudios previos de viabilidad para ofrecer las mejores condiciones a las comunidades que así lo soliciten y descuentos especiales.
- Descuentos especiales para Administradores de Fincas colegiados y las comunidades de propietarios que gestionan en suministro de **luz y gas**.
- Impulso de la **movilidad eléctrica** y autoconsumo colectivo en eventos de CAFMadrid.

Ambas entidades tienen como prioridad promover la **formación e información** a través de la organización de jornadas anuales sobre autoconsumo colectivo en comunidades de propietarios, así como de la elaboración de una guía sobre la materia.

En el sello del acuerdo, tanto CAF-Madrid como Iberdrola han manifestado su compromiso de luchar contra el cambio climático y avanzar hacia una economía **descarbonizada**, basada en el impulso y la introducción de energías renovables en comunidades de propietarios, en donde reside el 80% de la población española.

MÁLAGA Y MELILLA

Aplazado el CNAF de Málaga al 30 de junio, 1 y 2 de julio de 2022



El **Congreso Nacional de Administradores de Fincas** se tuvo que volver a posponer para el próximo año 2022. Dada la actual situación de la pandemia, este 2021 no podrá celebrarse con todas las garantías para evitar poner en riesgo la salud

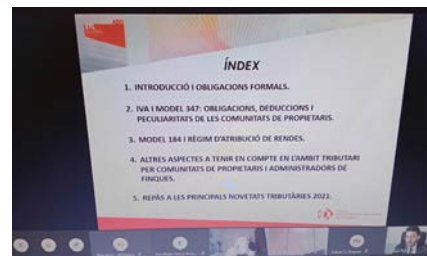
de los asistentes. El CNAF tendrá lugar en **Málaga** durante el 30 de junio, 1 y 2 de julio de 2022 si la evolución de la emergencia sanitaria prospera con el avance de la vacunación a lo largo de este año.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se agradeció tanto a la institución colegial de **Valladolid** como de **Alicante** la cesión de sus fechas de celebración del Congreso Nacional para que pueda desarrollarse en Málaga en 2022. Gracias a esta adaptación del calendario, el CAF Málaga y Melilla podrá acoger el Congreso previsto inicialmente para 2020. Desde el Colegio, también se agradeció a todos los inscritos su comprensión ante las circunstancias y el interés de muchos por seguir queriendo asistir el año que viene.

Tras el anuncio del aplazamiento, se mandó una **comunicación** a todos los inscritos en el CNAF2021 con el procedimiento para recibir el reembolso del importe de la inscripción. No obstante, también se ofreció la posibilidad de mantener la inscripción al mismo precio de cara a la celebración del Congreso Nacional en 2022. Igualmente, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se irá **informando** de todos los detalles del CNAF2022. Toda la **información** sobre el **programa** o las tarifas se irá comunicando para que los profesionales que lo deseen puedan ir uniéndose al Congreso.

TARRAGONA

Fiscalidad de las comunidades de propietarios



El Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona organizó una jornada sobre **"Fiscalidad de las comunidades de propietarios"**, impartida por **Arnau Farré**, economista, asesor fiscal y consejero de la Junta de Gobierno del Colegio de Economistas de Cataluña. En la misma realizó una introducción y explicó las obligaciones tributarias de las comunidades de propietarios: **IVA**, el **Modelo 347** y el resto de obligaciones, deducciones y peculiaridades de las comunidades de propietarios, como el Modelo 184 y régimen de atribución de rentas. Finalizó su intervención explicando las principales novedades **tributarias de 2021**.

TENERIFE

Curso de gestión de alquileres

La nueva **Comisión de Vertical** del CAF tinerfeño ha iniciado su actividad con un curso sobre gestión de alquileres, a cargo de la administradora de fincas de Galicia **Carmela Lavandeira**. La coordinadora de esta Comi-



sión, la vocal de Junta **Ana Castellano**, aprovechó el evento para presentar la **Plataforma Vertical**, con la que el Colegio difundirá esta actividad entre los propios colegiados y entre nuestros clientes de las comunidades.

Conferencia en la universidad de La Laguna

La vicepresidenta primera del Colegio **Carmen Suárez Hernández**, y la vocal de Junta, **Margarita Alameda Villamayor**, ofrecieron una conferencia online a alumnos de Derecho Civil IV, asignatura que se imparte en segundo curso de la **Facultad de Derecho** de la Universidad de La Laguna. Esta conferencia se enmarca en la colaboración emprendida entre nuestro Colegio y la citada Facultad, y plasma uno de los **acuerdos** entre ambas organizaciones, como será también la próxima plasmación del **convenio** para que el alumnado de cuarto curso pueda realizar sus prácticas en despachos de los colegiados.

Al término de este encuentro virtual de dos horas de duración, las ponentes se mostraron entusiasmadas con la acogida y el gran interés mostrado por los más de 70 asistentes a la conferencia, y las muchas preguntas que hicieron.

Curso sobre cómo celebrar las juntas online

De esto habló la abogada **Magdalena Hernández Cabo**, asesora jurídica del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, en el curso sobre **“Aspectos jurídicos de las juntas virtuales”**. Este curso se vio complementado por la formación práctica en la celebración de una junta online a través de la plataforma Zoom, a cargo de la administradora de fincas **Ana M^a Sánchez Caro**.

VALENCIA Y CASTELLÓN

El Administrador de Fincas adquiere protagonismo en Gandía



El presidente de Colegio de Administradores de Fincas de València-Castellón, **Sebastián Cucala** y la alcaldesa de Gandía, **Diana Morant**, han firmado un **convenio** el objeto del cual es ofrecer ayudas para la financiación de los gastos del servicio de Administrador de Fincas en edificios con unas condiciones concretas. En la firma han estado presentes la concejala de Vivienda y Regeneración urbana, **Amparo Victoria**, y el coordinador

del Colegio de Administradores de Fincas en la Safor, **Juan Escrivá**. Un convenio **pionero** que ya ha servido de modelo para otras ciudades como Castelló de la Plana y que debe ir extendiéndose a todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

Desde la puesta en marcha del acuerdo el 14 de abril de 2020, más de **100 familias** se han podido beneficiar de este. A estas alturas, 12 comunidades de propietarios han solicitado la adhesión, de las que se han aprobado 10 solicitudes y 2 están pendientes de resolución. Quedan pendientes de resolución 22 viviendas y 2 locales comerciales. Los **inmuebles** que se pueden beneficiar son aquellos con más de **veinte años de antigüedad**; que no hayan utilizado el servicio de un Administrador de Fincas en los últimos cuatro años; y que puedan identificarse como inmuebles en situación de **vulnerabilidad social, económica y arquitectónica**.

Sebastián Cucala calificó este convenio como actuación «estrella», porque permite dar a las comunidades de propietarios la oportunidad de contar con un **profesional** que les asesore en determinados aspectos como acceso a las ayudas o cumplimiento normativo. «Además, como profesionales cumplimos con nuestra **responsabilidad social** de dar una solución junto con la administración pública a aquellos colectivos que no pueden tener acceso a una gestión profesional de las comunidades de propietarios» ●

Un gesto
que lo cambia
todo

¿Subes?



CONECTADOS CON LA NATURALEZA CONECTADOS CONTIGO



Nuestros ascensores están permanentemente conectados a través de nuestro sistema eView, una ventana al mundo para los pasajeros que monitoriza el correcto funcionamiento del ascensor 24 horas al día, siete días a la semana. Contribuyen a la conservación del medio ambiente, porque consumen hasta un 70% menos energía que otros ascensores convencionales y no generan residuos contaminantes al no precisar lubricación.



901 24 00 24
www.otis.com

OTIS