



> NOTA DE PRENSA

Los administradores de fincas colegiados valoran muy positivamente el reconocimiento expreso que de la profesión realiza la Ley de Vivienda

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS CONSIDERAN QUE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA NO SERÁ EFICAZ PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS DEL ALQUILER DE VIVIENDA

- La Ley de Vivienda producirá una menor inversión en construcción y mantenimiento de edificaciones, y la contracción de la oferta de viviendas en alquiler por parte de los arrendadores.
- Los Administradores de Fincas consideran que la ley no ofrece herramientas legales para un desahucio rápido y eficaz por impago de la renta o por ocupación ilegal de un inmueble y promueve la inseguridad jurídica del contrato de arrendamiento.

Madrid, 26 de mayo 2023.- El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-, valora, **muy positivamente**, el reconocimiento expreso de la profesión de los administradores de fincas que se realiza en la Ley de Vivienda, al definirla por su capacitación, condiciones legales, eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales. Para **Pablo Abascal**, presidente del CGCAFE, "todas estas condiciones las cumplen los administradores de fincas colegiados a través de la colegiación en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas, y además exigimos la suscripción de un seguro obligatorio en garantía de los derechos de los **consumidores**. Consideramos, por lo tanto, muy positivo este reconocimiento en la Ley por el Derecho a la Vivienda aprobada".

UNA ACTIVIDAD ESENCIAL

Los administradores de fincas colegiados se consideraron esenciales, por parte de las administraciones públicas, durante la pasada pandemia y las actuales **rehabilitaciones energéticas** de los edificios, y también se reconoce esta esencialidad en la Ley de Vivienda, al definirlos como **agentes facultados** en los actos de transmisión, arrendamiento y cesión de las viviendas, además de la participación y colaboración en el **Consejo Asesor de Vivienda del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Enrique Vendrell**, coordinador de la Comisión de Legislación del CGCAFE, considera que los administradores de fincas colegiados "somos decisivos en este Consejo Asesor, porque podemos aportar muchos conocimientos y experiencias por



nuestro **compromiso** con el derecho de la ciudadanía a una **vivienda digna** y adecuada, y somos conscientes que es el mayor desembolso que los ciudadanos realizan a lo largo de su vida. Pero también estamos siendo **esenciales** a la hora de solicitar los fondos Netx Generation para la rehabilitación energética de los edificios, ya que informamos y tramitamos estas subvenciones tan importantes para lograr edificios y entornos más sostenibles. Somos un pilar fundamental para la aplicación de las **políticas de vivienda** que se aprueban”.

POCOS INCENTIVOS PARA EL ARRENDADOR

Menos positivas considera el CGCAFE otras medidas que se encuentran en la recientemente aprobada Ley de Vivienda. Entre ellas, las continuas reformas de la legislación especial arrendaticia que deja en manos de las **comunidades autónomas** y los **ayuntamientos** los desarrollos normativos que regularan los contratos de alquiler. Esto provocará menor **inversión** en construcción y mantenimiento de edificaciones, y la contracción de la oferta de viviendas en alquiler por parte de los arrendadores ante la **inseguridad jurídica** provocada por una normativa inestable que lejos de garantizar la relación arrendaticia y estable entre las partes, la polariza generando **desconfianza** especialmente en perjuicio hacia las personas más vulnerables.

El CGCAFE es consciente y **reconoce** la intención del Gobierno de conseguir un mayor número de **vivienda social y protegida** con una actuación estatal en materia de vivienda y rehabilitación, promoviendo la eficiencia energética y la accesibilidad universal, pero los administradores de fincas colegiados consideran que no se va a lograr con la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda imponiendo la prolongación unilateral y obligatoria de la **duración** de los contratos -de un año más o de tres años si la zona se declara como mercado residencial tensionado-, la **limitación** a los índices de referencia o a la misma renta del contrato anterior aunque estuviera desfasada, y nuevas limitaciones a las actualizaciones de acuerdo con un índice aún inexistente, además de los límites máximos previstos, con carácter general, para las actualizaciones de renta del 2% en el año 2023, y el 3% para 2024, independientemente de la inflación real que sufra el arrendador.

IMPAGO DE RENTAS Y OCUPACIÓN ILEGAL

Para **Pablo Abascal**, “se debería de haber **incentivado al arrendador** para que pusiera sus pisos en el mercado del alquiler, pero, en contraprestación, la ley traslada al arrendador, sin que quede opción al pacto entre arrendador y arrendatario, los gastos de la gestión inmobiliaria y formalización del contrato



que sería beneficioso para las dos partes". También manifiesta el presidente del CGCAFE que preocupa a los administradores de fincas colegiados la falta de **regulación procesal**, con instrumentos legales eficientes y rápidos para la recuperación de la posesión de viviendas en situaciones de **impago de la renta** o de **ocupaciones ilegales**, cuyas consecuencias no solo las sufre el propietario, sino el conjunto de los vecinos de los edificios y barrios de nuestras ciudades.

Los administradores de fincas colegiados también consideran que la Ley de Vivienda choca, en su concepto de "consumidor", con la normativa básica en materia de **consumo**, y por ello deja a los ciudadanos de un nivel económico modesto desprotegidos. Al respecto, se considera **injusto** que la persona que invirtió el capital ahorrado a lo largo de su vida en una vivienda a efectos de obtener una renta legítima mediante arrendamiento para completar su pensión de jubilación o reservarlo a sus descendientes, con esta normativa queda **desprotegido** y más vulnerable que nunca, trasladándosele a éste la carga desatendida por las administraciones competentes de no haber promovido y preservado el suficiente parque de vivienda social y asequible para atender a las personas más vulnerables. Y también es importante recordar que las comunidades de propietarios, como entes sin personalidad jurídica sin ánimo de lucro, tienen otorgada, por ley, el concepto de consumidores, que tampoco han sido protegidas con la Ley por el Derecho a la Vivienda".

Para más información:

Dolores Lagar Trigo

Gabinete de Comunicación CGCAFE
Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda.
Tel.: 91 575 73 69 – 646854280
comunicacion@cgcafe.org
www.cgcafe.org
@cgcafeaff

