

ADMINISTRANDO ANDALUCÍA

REVISTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

G

G

G

G

G

G

G



INFORME CAFINCAS: ¿CUÁL ES LA SITUACIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS EN LAS PROVINCIAS ANDALUZAS? EL SUPREMO DA LA RAZÓN A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS



MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

65
AÑOS
DE EXPERIENCIA

30
AÑOS
GARANTÍA



www.murprotec.es



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones



ANDALUCÍA OCCIDENTAL
900 60 70 80
andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL
900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es

Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia / Suiza



FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pincel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

REHABILITA TU CASA CON UNA FINANCIACIÓN MUY COMPETITIVA



Servicio integral
de rehabilitación.



Ahorro en tus
facturas de luz y gas.



Revalorización
de tu inmueble.



Gestión de
subvenciones.

ALGÚN DÍA TODAS LAS CASAS SERÁN EFFIC



WINNER EUROPE PROPTech
INNOVATION
CHALLENGE 2023

ULI EUROPE



Captura este QR
e infórmate

EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética

900 813 425 | effic.es

ÍNDICE

01

PORTADA

04-05

ÍNDICE Y STAFF

06-19

ESPECIAL JORNADAS ANDALUZAS
CAF GRANADA

22-23

CAF ALMERÍA

24-27

CAF CÁDIZ

28-29

CAF CÓRDOBA

32-35

COAF HUELVA

36-37

CAF JAÉN

38-41

CAF MÁLAGA

44-45

CAF SEVILLA

48-55

INFORME CAFINCAS
¿Cuál es la situación de los pisos turísticos en las diferentes provincias andaluzas?

58-59

SEPIN

STAFF

EDICIÓN

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

secretaria@cafincas.org
Carlos Cañal, 22 · 41001 Sevilla
Telf.: 954 22 99 87

DIRECTOR EDITORIAL

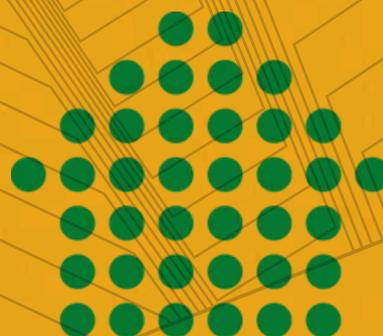
Chema García
chemagarcia@grudejolcomunicacion.com

REDACCIÓN

Cádiz: Borja Fernández - Good! Agencia de Marketing
Córdoba: Francisco Ruiz Abril - (CAF)
Granada: Beatriz Sánchez - B2 Publicidad
Huelva: Álvaro Márquez de Vega - Azahara de Comunicaciones
Jaén: Daniel Jiménez (CAF)
Málaga: Álvaro López - Led Comunicación
Sevilla: Pepe Santos - Grupo Blogosur Comunicación

PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

SEÑOR GRUDEJOL COMUNICACIÓN
C/Fray Isidoro de Sevilla 12 - 2ºB - 41009 Sevilla
direccion@grudejolcomunicacion.com
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68



El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como editor de CAAF ANDALUCÍA, no se hace necesariamente partícipe de las opiniones que puedan mantener los colaboradores de esta revista.

Déposito Legal
SE-1034-97

www.cafincas.org

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA CULMINA CON ÉXITO LA ORGANIZACIÓN DE LAS XXXI JORNADAS ANDALUZAS

- Celebrada días 27 y 28 de septiembre, el tema principal de la edición ha sido la Conciliación Familiar en la Administración de Fincas.



El Colegio de Administradores de Fincas de Granada, ha logrado culminar con éxito la organización de las Jornadas Andaluzas, en su XXXI Edición. Dicho evento tan especial, ha tenido lugar los días 27 y 28 de septiembre, y el tema principal de la presente edición ha sido la Conciliación Familiar en la Administración de Fincas. Un tema de candente actualidad, y necesidad, más aún en una profesión como la nuestra, en la que los horarios son si cabe más exigentes e intempestivos y las gestiones y responsabilidades tan extensas.

Con los horarios laborales tan exigentes en nuestra profesión como Administradores de Fincas Colegiados y nuestras responsabilidades

familiares también crecientes, encontrar un equilibrio entre el trabajo y la vida personal es fundamental para nuestro bienestar personal, el de nuestra familia, y por supuesto para la motivación y el desarrollo óptimo en nuestro trabajo diario, y, en general, para el funcionamiento efectivo de la sociedad en su conjunto.

Mejorar nuestro bienestar individual, optimizar nuestra gestión en las comunidades de propietarios, fortalecer nuestros lazos familiares y promover una sociedad realmente más equitativa y resiliente, son motivos más que suficientes para el desarrollo de estas Jornadas.

Para abordar dicho tema, hemos contado con un programa muy completo, en el que a nivel formativo hemos tenido la oportunidad de conocer las reflexiones más expertas a todos los niveles: jurídico, profesional y motivacional, de los ponentes más prestigiosos en cada área, junto a un interesante programa cultural y de ocio, porque eso es también conciliar, y gracias al que hemos disfrutado y compartido inolvidables momentos junto a compañeros y amigos de profesión, de toda Andalucía y del resto de la geografía nacional.

Muchas Gracias a todos por vuestra ilusión, también la nuestra. Muchas Gracias por vuestro interés y por vuestra colaboración y participación. Juntos, sin duda, haremos historia en el mundo de la Administración de Fincas de España. Unas XXXI Jornadas inolvidables, que nos llenan de satisfacción personal y profesional.



Un Comité de Honor de máximo nivel y un respaldo empresarial muy especial



Juanma Moreno
Presidente de la Junta de Andalucía



Lorenzo del Río
Presidente del TSJA



Marifrán Carazo
Alcaldesa de Granada



Rodrigo Ruiz-Jiménez
Dtor. Patronato Alhambra y Generalife





Acto Inaugural- XXXI Jornadas Andaluzas

El viernes 27 de septiembre de 2024, a las 16h en la Sala Albéniz del Palacio de Exposiciones y Congresos de Granada, dio comienzo nuestro congreso anual, con una mesa presidencial compuesta por:

- **D. Luis Recuerda Martínez**, Sr. Delegado Territorial de Justicia, Administración Local y Función Pública, en representación de D. Juan Manuel Moreno Bonilla, que por motivos últimos de agenda no pudo asistir.
- **Dña. Ana Belén Sánchez Requena**, Concejala Delegada de Limpieza Viaria del Ayuntamiento de Granada, en representación de Dña. Marifran Carazo, alcaldesa de la ciudad.
- Nuestra Presidenta del Consejo Andaluz, **Dña. Mercedes Romero Balsera**.
- El Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, **D. Rafael Martín-Ambel Gómez**.

Con sus acogedores discursos de bienvenida y agradecimiento especial a los promotores y organizadores de este evento anual, se dieron por inauguradas estas Jornadas, con máxima expectación de todos los asistentes que llenaron la sala y a quienes agradecemos igualmente su valiosa compañía.



Mesa Redonda de La Conciliación Familiar

Tras el acto oficial de inauguración de las Jornadas, se celebró una interesante Mesa Redonda con expertos Administradores de Fincas, que nos aportaron una visión y reflexión muy interesante, basada en su experiencia directa como Administradores de Fincas Colegiados.

Dicha mesa de debate estuvo moderada por Dña. Ana Bozalongo Antoñanzas, Experta abogada en materia y Administradora de Fincas Colegiada, y contó además con la presencia y reflexiones de:

- **D. Rafael Martín-Ambel Gómez** – Presidente CAF Granada
- **D. Javier M^a Barajas** - Presidente CAF Jaén
- **D. Pedro Alfonso Salas** – Vicepresidente CAF Córdoba
- **D^a Mariló García Bernal** – Presidenta CAF Sevilla
- **D^a Marjoleine Miranda García** –Administradora de Fincas y Abogada ejerciente en Marbella, por CAF Málaga.

Durante la mesa debate, se trataron algunas premisas básicas, como el hecho de que no ha variado la forma de ejercer nuestra profesión, si bien sí se ha producido un cambio significativo en la cualificación que se le requiere al administrador.

Todos nosotros, como Administradores de Fincas Colegiados, disponemos de una mayor tecnificación y de exigencias en el manejo de programas informáticos más completos en nuestros despachos, pero pocas profesiones son tan exigentes en la variedad de los contenidos legislativos que deben manejar, con un marco normativo muy amplio y cambiante.



9



OTIS

¿Quién no quiere entrar en un ascensor en el que nunca estás solo?

eView™

Una ventana que te conectará con el exterior y con una supervisión continua y en tiempo real de tu ascensor, permitiéndote ver y oír a la persona que te atiende desde nuestro centro de Servicio 24 horas.

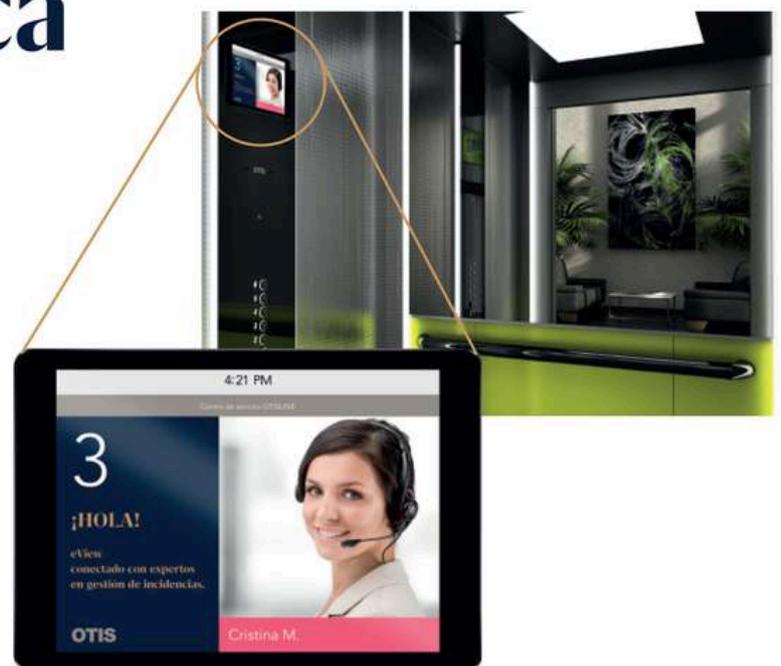
También disponible para montacamas y montacamillas.

Accesibilidad, seguridad, tecnología.

SIEMPRE PROTEGIDO, SIEMPRE SEGURO.

#OtisAlliDondeEstes

Facilidades de financiación. Pregúntanos.



Ascensores OTIS
Tel.: 924 92 50 24
www.digitalizacionotis.com

El mercado demanda administradores de fincas altamente capacitados, con conocimientos en materias muy variadas. La dinámica de nuestro trabajo supone atender no solo a las comunidades sino a las personas que residen en ellas.

Todas estas circunstancias, tanto de forma individual, aunque aún más en su conjunto, nos exigen mucha más dedicación, preparación, disponibilidad y recursos.

La principal pregunta de la Mesa: ¿Qué tiempo requiere el administrador para atender a su propia formación, a los clientes y proveedores, a realizar las tareas pendientes de las comunidades, a la gestión de su despacho, a la planificación y desarrollo de las reuniones diarias y además, para atender a su familia y a sí mismo?

¿Se puede realizar todo esto en una jornada laboral de 8 horas de trabajo diario y de 40 horas semanales que marca el ET y las encuestas de población activa (EPA)?

La respuesta es Claramente NO. En la mayor parte de los casos se generan jornadas maratonianas de 10 horas o más, que sea asumen con notable estoicismo aduciendo que esto es así por la propia sistemática del trabajo de la Administración de Fincas.

Tras las diferentes reflexiones y aportaciones bajo la experiencia personal y profesional de cada uno de los miembros de la mesa debate, se consensuaron diferentes propuestas que sin duda serían de gran alivio en el desarrollo de nuestra profesión, y supondrían un gran avance, repercutiendo para nuestro beneficio a nivel personal y familiar, pero también profesional.

1º.- Reorganización de los horarios de las reuniones durante la jornada laboral estándar (mañana o primera hora de la tarde) para evitar que se extiendan hasta la noche.

2º.- Permisos retribuidos para que los propietarios puedan asistir a las reuniones comunitarias durante la jornada laboral de forma similar a lo que ocurre con las citas médicas. Esto precisaría incluir en el art. 34-8 del Estatuto de los Trabajadores, un permiso retribuido del tiempo de asistencia a esas reuniones. La duración del permiso se podría concretar en dos horas por reunión ordinaria anual, con un máximo de cuatro horas anuales para acudir, si fuera el caso, a reuniones extraordinarias. En todas ellas se computarán desde que el trabajador sale del centro de trabajo hasta su regreso, siendo esto fácilmente controlable por el sistema de fichaje. Se hará preaviso a la empresa con una antelación mínima de 48 horas, lo que es de fácil cumplimiento puesto que la convocatoria llega con suficiente antelación. También se debería presentar el justificante de asistencia expedido por el Administrador de Fincas colegiado.

3º.- El uso rutinario de nuevas tecnologías. Convocar asambleas híbridas, presenciales y virtuales. Fomentar herramientas de videoconferencias para las reuniones comunitarias, lo que permitiría una mayor flexibilidad horaria y reduciría el tiempo de desplazamiento, con sistemas de votación online. Lo anterior pasa por la aprobación ex novo de una LPH sin más parches. Donde se incluyan además, entre otras cuestiones la supresión de la segunda convocatoria y la posibilidad de acuerdos sin reunión.

4º.- Apoyo Institucional y legal. Se precisan reformas legislativas que incluyan derechos específicos para los administradores, como añadir en los convenios colectivos de oficinas y despachos, las particularidades necesarias para que los empleados de las administraciones de fincas puedan lograrla conciliación familiar.

5º.- Señalar en la convocatoria el límite horario de terminación de la reunión en función de los puntos a tratar, lo que evitará pérdidas de tiempo y priorizar el debate serio y reflexivo de los puntos del orden del día.

6º.- En puntos de obras y reformas, crear comisiones de propietarios que se encarguen de planificar los trabajos y pedir presupuestos, para que se proponga en la reunión comunitaria siguiente, la opción más efectiva y razonable.





La justificación de la reforma es clara

- Lograr que los administradores de fincas colegiados y sus empleados puedan conciliar mejor su vida laboral y familiar.
- Mejorar el bienestar, reduciendo el estrés y la carga de trabajo adicional en horarios fuera de lo habitual, lo que contribuirá al bienestar general de los administradores y de los empleados de sus despachos.
- Conseguir una mayor eficiencia en la gestión, ya que un trabajo con un horario laboral concreto, sin extensos picos de jornadas durante un largo periodo de tiempo, ayudará a una mayor efectividad y motivación, redundando en beneficio de los clientes.
- El Consejo General debería estudiar esta idea y, en su caso, presentar una "propuesta de conciliación familiar del administrador de fincas" a los diferentes grupos parlamentarios, lo que nos debería resultar fácil de conseguir, porque cuando los representantes de las distintas administraciones públicas acuden a nuestros foros, nos reconocen como sus grandes aliados.
- Somos quienes informamos de sus políticas de vivienda para introducir en las comunidades todas las normativas que se van aprobando, ya sean de índole nacional, autonómica, localo por transposición de directrices europeas. Somos, nos dicen, sus mejores "comerciales", destacando nuestra importancia social.
- El problema es que todo ese positivismo y reconocimiento hacia nuestra profesión no se traduce en normas que nos amparen y que nos permitan dejar de remar contra corriente.

Claves del éxito: Presencia y Foco

En la charla titulada "**Las Claves del Éxito: Presencia y Foco**", **Jorge Blanco Estañ**, CEO de Senttia Escuela de Liderazgo, Entrenador y Formador en Liderazgo y Maestría Personal y Productividad Profesional, abordó la importancia de lograr un equilibrio entre la vida personal, familiar y laboral, presentando la herramienta de la "Rueda de la Vida". Explicó cómo este enfoque nos ayuda a identificar y equilibrar las distintas áreas de nuestra vida, promoviendo un bienestar integral.

Uno de los aspectos clave de la charla fue la importancia de aprender a poner foco en nuestras metas y deseos, entrenando nuestra mente a través de la respiración consciente. Jorge destacó cómo la mente tiende a divagar entre el pasado y el futuro, lo que genera ansiedad, y cómo las técnicas de meditación y respiración consciente, nos enseñan a mantenernos en el presente. A través de esta práctica, podemos desviar nuestra atención de los estímulos que nos causan, deseo, dolor o distracción, para enfocarnos en aquello que queremos mejorar.

Finalmente, subrayó la necesidad de aprender a identificar y gestionar nuestras emociones, así como a poner límites para proteger nuestro tiempo y energía. De esta manera, es posible ser más productivos y, a la vez, conseguir una mayor conciliación en todas las áreas de nuestra vida.

Gracias por tan motivadora charla y los consejos tan prácticos para nuestra vida y profesión.



Cómo afrontar la vida con Optimismo

Luis Gutiérrez Rojas nos encandiló a todos con una ponencia en la que nos dio muchas claves para afrontar nuestro día a día con optimismo y llegar así a la meta, disfrutando además del camino. No faltaron las risas por su desparpajo y capacidad de transmitir sus consejos de forma tan natural y acompañada de ejemplos varios de la vida diaria.

Luis Gutiérrez Rojas nació en Granada, y es Licenciado en Medicina y Cirugía por la Universidad de Navarra, Médico Especialista en Psiquiatría y Doctor en Psiquiatría por la Universidad de Granada.

Actualmente es profesor Titular de la Universidad de Granada y a su vez es profesional clínico especialista en Psiquiatría en el Parque Tecnológico de la Salud de Granada. Tiene más de 12 premios y distinciones en su especialidad, 75 artículos científicos en revistas de alto impacto.

En el año 2003 fue finalista del club de la comedia y desde hace varios años imparte conferencias en diferentes ámbitos públicos y privados dando pautas de cómo podemos enfocar la vida desde un punto de vista optimista y motivador.

Ha publicado dos reconocidos libros: "La Belleza de Vivir, todos los problemas tienen solución" (ya en su 8º edición) y "Vivir más libre. Elige una vida feliz" (en su 2º edición).





La Conciliación Familiar desde el Punto de Vista Jurídico, por D. Lorenzo del Río.

D. Lorenzo del Río Fernández es un reconocido magistrado y jurista español. Desde el 2010 es el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla. Además de cómo destacado miembro del Comité de Honor de estas Jornadas Andaluzas, D. Lorenzo del Río, nos dio el cierre a las ponencias con sus interesantes reflexiones desde el punto de vista jurídico de la Conciliación Familiar en nuestra profesión. Destacó que como autónomos podemos tener nominalmente una serie de derechos en materia de conciliación al igual que el resto de trabajadores y asalariados, pero la realidad puede ser muy distinta cuando intentamos materializarlos realmente en nuestra profesión.

Los trabajadores autónomos nos caracterizamos por la autorregulación en el desempeño profesional y será la propia iniciativa del colectivo la que deba poner en marcha aquellas medidas que estime necesarias para ese descanso necesario personal que facilite la conciliación en la vida familiar. Animó a que los Colegios Profesionales tramiten políticas de promoción y sensibilización de sus colegiados tendentes a poner de manifiesto los riesgos que derivan de una inadecuada organización del tiempo de trabajo y la siempre racionalidad en esta materia.

Pero para entender bien el concepto es necesario conocer qué se entiende por Conciliación desde el punto de vista jurídico. Por un lado abarca el cuidado de menores por el trabajador, y se ha ido extendiendo a otros familiares con necesidades especiales.

Esto ya es una circunstancia justificativa en sí misma de políticas concretas de conciliación materializadas en horas de cuidado o atención, lo que supone menos horas dedicadas a nuestro desarrollo y ejercicio laboral.

Esta es la consideración más general, reconocida por la Unión Europea, y a partir de aquí aparecen un arsenal de derechos que se denominan derechos de ausencia. Estos abarcan permisos o licencias retribuidas, reducciones o adaptaciones de la duración de la jornada laboral y las suspensiones de contratos y excedencias de toda índole.

Actualmente, además se consideran que no existen realmente políticas de igualdad respecto a género en estas medidas de conciliación familiar, puesto que por su configuración han sido reconocidas y asumidas mayoritariamente por las mujeres. Ya desde el 2019 se comenzó a trabajar para cambiar este desequilibrio.

En España, la directiva 1158 de 2019, complementada por la 1152 del mismo año, se han integrado este ejercicio de 2024 en el derecho español. Establecen que el sujeto destinatario de la conciliación es el trabajador, bien sea hombre o mujer, que tenga un contrato de trabajo o una relación laboral definida, como convenio colectivo y según usos vigentes en cada estado miembro. Aquí ya abarcaríamos a los autónomos, a los empleados en prácticas, ..., todos con los mismos derechos ya sí de conciliación, no solo los asalariados como tal.



Financiación BBVA para comunidades de propietarios

La solución para que tus comunidades avancen

En BBVA acompañamos a profesionales como tú, con **soluciones de financiación especializadas** para que las comunidades de propietarios puedan poner en marcha sus proyectos de mejora: reformas energéticas, rehabilitaciones, autoconsumo, etc.

Financiación hasta el **100 %** del proyecto

► En actuaciones sostenibles

(Mejoras de eficiencia energética, autoconsumo, accesibilidad, etc.):

- Hasta 3.000.000 €.
- Amortización hasta 15 años (180 meses).
- Posibilidad de carencia de hasta 24 meses.
- Posibilidad de disposiciones parciales.

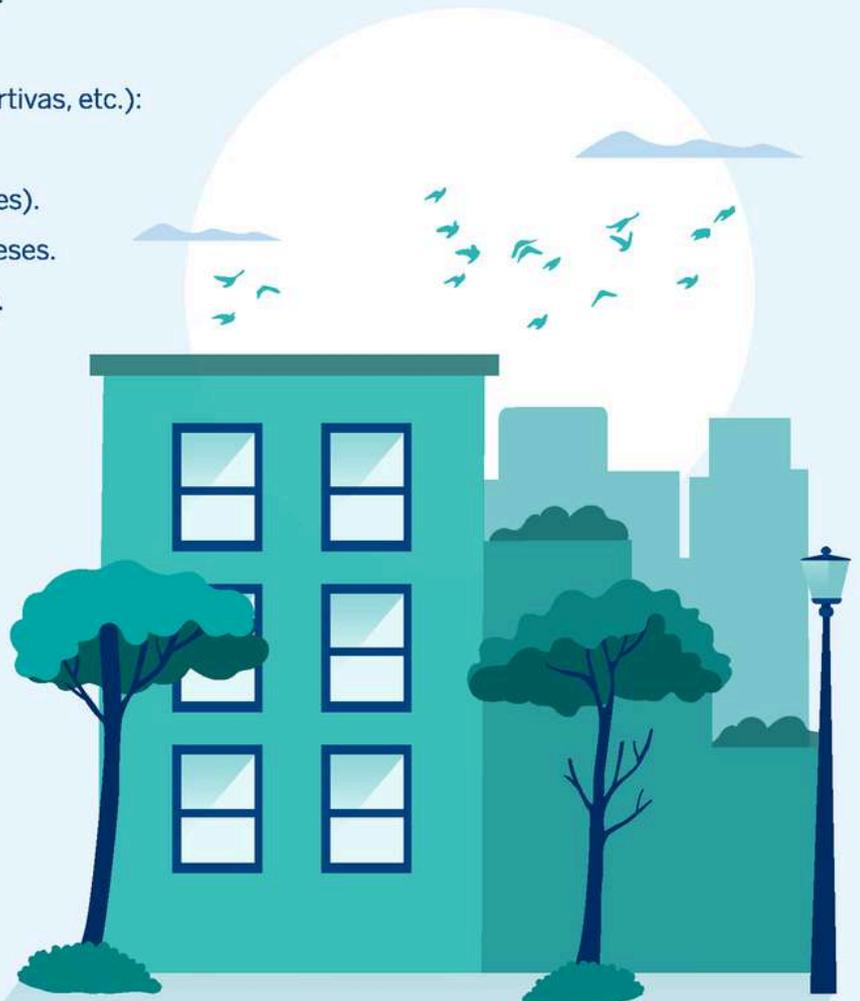
► Otro tipo de actuaciones

(Reformas generales, instalaciones deportivas, etc.):

- Hasta 425.000 €.
- Amortización hasta 12 años (144 meses).
- Posibilidad de carencia de hasta 12 meses.
- Posibilidad de disposiciones parciales.

Para otros importes, consulta condiciones en cualquier Oficina BBVA.

[Descubre tu oficina más cercana](#)



Así mismo lo recogía varios decretos posteriores, como el RD 5/2023, estableciendo la igualdad de trato de hombres y mujeres en el empleo y la ocupación. Extendió la aplicación de todo ese régimen de conciliación a los trabajadores por cuenta propia o autónomos.

Y está articulado en tres apartados:

1 Derecho a suspender su actividad, en las situaciones de nacimiento, cuidado del lactante, riesgo de embarazo, adopción, acogimiento familiar.

2 Derecho a la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad de conformidad a con la legislación de la Seguridad Social, articulando así la protección ante estas situaciones indicadas conforme a este régimen de la Seguridad Social. Y se amplía a situaciones de enfermedad común, incapacidad laboral, accidentes..., situaciones que puede sufrir cualquier trabajador.

3 Se contempla también una bonificación de cuotas de la seguridad social para personas trabajadoras autónomas para ese descanso en los supuestos de nacimiento, adopción, guarda, acogimiento..., y se bonifica, en este caso, a los trabajadores autónomos que se reincorporen al trabajo habiendo cesado su actividad por estas situaciones dentro de los años posteriores a la fecha efectiva del cese.

Entonces, ¿Cuál es el problema?

En nuestro caso, si no estamos agrupados como colectivo que nos apoyamos y ayudamos, ¿vamos a dejar durante cuatro meses nuestra actividad sin cubrir? Sería una irresponsabilidad, por un lado, y por otro, a nuestro regreso no tenemos clientes ya que administrar.

Y por otro lado, las prestaciones a percibir por la Seguridad Social se van a definir en función de las cotizaciones abonadas al sistema por la persona afiliada.

Y este rendimiento también va a influir en la decisión del profesional de acogerse o no a la interrupción de su actividad.

Podríamos decir que existe una suficiente cobertura nominal, pero puede hacer una insuficiente cobertura efectiva.

Esto avisa que es necesario hacer mayores esfuerzos, y de forma colectiva, en materia de pedagogía y concienciación de nuestra protección. A nivel jurídico tenemos unos derechos de conciliación pero desgraciadamente por nuestra profesión, y la exigencia que nosotros tengamos en su desarrollo, hace complicado beneficiarse en la práctica, por lo que estas ventajas puede que no sean tan evidentes en nuestro caso.

Clausura de unas inolvidables Jornadas Andaluzas

Para finalizar estas XXXI Jornadas Andaluzas de la Conciliación Familiar en nuestra profesión, se realizó acto formal de clausura por parte de D. Pablo Abascal, Presidente del Consejo General de los Administradores de Fincas de España, y D. Rafael Martín- Ambel Gómez, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, quienes elogiaron estas Jornadas y agradecieron su implicación y participación a todos los asistentes, tanto congresistas y acompañantes como empresas patrocinadoras y colaboradoras y a la propia organización del evento. Finalizaron las Jornadas con una foto de grupo y un distendido cóctail/almuerzo de todos los asistentes.

Muchas gracias a todos los participantes. Ha sido un honor acogerlos y recibirlos en Granada y disfrutar juntos de tantos momentos inolvidables y que forjan aún más nuestros lazos como compañeros colegiados y amigos.

¡Hasta la próxima!



Mark Eaves Fernández, director de Financiación
Comunidades de Propietarios de BBVA en España

BBVA
Creando Oportunidades

“LAS COMUNIDADES QUE INVIERTAN EN EFICIENCIA ENERGÉTICA TENDRÁN MAYOR AHORRO Y CONFORT EN EL HOGAR”

De todos es conocido que el parque inmobiliario español es de los más obsoletos de Europa y tiene mucho recorrido para llegar a ser más eficiente energéticamente. Por ello resulta importante abordar ciertas mejoras en los edificios gestionados por Comunidades de Propietarios. Entrevistamos a Mark Eaves Fernández, director de Financiación de Comunidades de Propietarios de BBVA en España, para conocer qué actuaciones pueden llevar a cabo, qué ahorro se puede obtener, qué subvenciones existen o cómo financiar esas mejoras.

Mark, ¿por qué es tan importante mejorar la eficiencia energética de los edificios?

En primer lugar, la rehabilitación energética de los hogares, y en concreto de los edificios de Comunidades de Propietarios, es importante para encaminarnos hacia una economía y una actividad descarbonizada. Para 2050, la normativa europea establece que todos los edificios deben ser de cero emisiones. Hacer que los edificios del parque inmobiliario sean más eficientes contribuye a mitigar nuestro impacto ambiental, es contribuir en la lucha contra el cambio climático.

Pero otro de los motivos más importantes es el ahorro económico que conlleva aplicar medidas para ser más eficientes. Cuanto más eficiente es un edificio, menos consumo genera y por lo tanto, mayor ahorro. Solo un ejemplo, un edificio que aisle bien térmicamente no

necesitará consumir tanto sistema de frío-calor como otro que no esté bien aislado. Y eso se nota en la factura. Al generar un menor consumo energético, tenemos un menor coste económico. Por tener una referencia, una vivienda con la mejor calificación en eficiencia energética (A) consume hasta un 90% menos de energía que otra con el nivel más bajo (G), una de clase B en torno al 70% y la clase C, un 35%.

Además, la rehabilitación para mejorar las condiciones de nuestros edificios supone una ganancia de confort en el hogar. Las mejoras de aislamiento, accesibilidad, contribuyen enormemente a ello. Y con ello ganamos en calidad de vida. Así, las comunidades que inviertan en eficiencia energética tendrán mayor ahorro y confort en el hogar. Sin olvidar la revalorización que supone para la vivienda tener una mejora en la calificación energética.



¿Y es buen momento el actual para acometer esas rehabilitaciones?

Es el mejor momento. Las subvenciones como los Fondos Europeos Next Generation EU son un gran incentivo para decidir acometer estas inversiones. Por ejemplo, si la rehabilitación logra reducir un 60% el consumo energético, estas ayudas pueden alcanzar hasta el 80% del coste. Además, también existen incentivos fiscales como deducciones en el IRPF de hasta un 60% por rehabilitación de vivienda habitual.

Pero para llevar a cabo esta mejora ¿por dónde podemos empezar?

Los proyectos pueden ser muy variados. Lo ideal es realizar un proyecto integral que mejore todos los aspectos. Las rehabilitaciones más habituales son las relacionadas con la mejora del envoltente del edificio.

Es decir, con todos los elementos que se exponen al exterior. Ahí entraría el aislamiento térmico y la impermeabilización de tejados, terrados, fachada, paredes, el cambio de puertas y de ventanas, por ejemplo.

También la instalación de paneles solares, el cambio de calderas centrales por otras de biomasa o aerotermia, el cambio de la iluminación en las zonas comunes por LED o la instalación de puntos de recarga en el parking del edificio. Y no podemos olvidarnos de todo lo referente a la accesibilidad, tanto la instalación del ascensor, como las rampas o salvaescaleras.

¿Cuál es la labor de las entidades financieras como BBVA?

Las entidades financieras tenemos un papel clave. Además de aportar la financiación necesaria y adaptada a cada proyecto, en BBVA queremos acompañar en todo el proceso de rehabilitación. Hacer que la tarea para la comunidad de vecinos sea la mínima imprescindible, así como para los administradores que gestionan esas comunidades y que les dan apoyo. Para ello les ofrecemos ese acompañamiento, con proyectos a medida y las mejores soluciones.



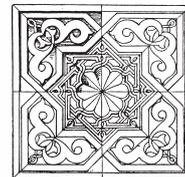
¿Nos puede concretar algo más sobre las soluciones que ofrecen, principalmente en materia de financiación?

Este tipo de actuaciones, por los elevados importes y la cantidad de vecinos que intervienen, son difíciles de acometer sin la ayuda de una entidad financiera. En este sentido, en BBVA acompañamos y ofrecemos a las comunidades de propietarios una solución a medida que les permita acometer las actuaciones necesarias.



LA ALHAMBRA, EN PRIVADO

La visita más exclusiva



Como es bien sabido, la Alhambra de Granada es un conjunto monumental único, reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, destacando por su gran belleza y su valor histórico y cultural a nivel mundial.

Pues bien, si este marco está disponible solo para nosotros, la magia y la belleza se multiplica aún más, si cabe.

Dentro de las actividades de ocio y culturales de estas Jornadas Andaluzas, hemos tenido el privilegio de realizar una visita privada a la Alhambra. Algo único y muy especial, que sabemos que perdurará para siempre en la memoria de todos los asistentes.

Finalizada el programa formativo de la tarde el viernes, a las 19h nos recogieron unos buses para trasladarnos al recinto monumental. Allí, fuimos recibidos, en el Palacio de Carlos V, por D. Antonio Guillermo Peral López, arquitecto conservador y jefe de servicio de conservación del Patronato de la Alhambra y Generalife.

Tras su bienvenida y acogida, en la que nos anticipó algo de la visita que íbamos a realizar, libremente nos dispusimos en grupos de unas 20 personas, y cada uno de estos grupos fuimos acompañados por un experto guía de la Alhambra.

Fuimos realizando los exclusivos recorridos por el complejo y sus Palacios, disfrutando de las majestuosas vistas al Albaycín y el Sacromonte junto con la puesta de sol, conociendo detalles únicos y nos inmiscuimos en la belleza y la magia de la Alhambra, solo para nosotros, lo que hizo que nos pudiésemos tomar fotos únicas, sin otros turistas ni visitantes. Un privilegio doble, que sabemos que recordaremos siempre.

Y, como una imagen vale más que mil palabras, y este monumento requiere muchas más palabras para describir su belleza de las que conocemos, seguro, mejor compartimos una galería diversa de fotos del momento. ¡Un verdadero momento mágico, con luces tenues y el sonido del agua de fondo! ¡Increíble!



GRANADA TAMBIÉN ES GASTRONOMÍA Y FLAMENCO



Y como cierre de un completo día, con interesantes reflexiones, ponencias, una visita a la Alhambra muy especial, todos los congresistas y acompañantes pudimos disfrutar de una cena cóctail en el Hotel Barceló Granada Congress.

De manera cercana, informal, con una temperatura excelente de comienzos de otoño, disfrutamos de un momento de charla distendido con amigos y compañeros mientras disfrutábamos de una variada selección de entrantes fríos y calientes, en la mejor compañía.

Y como no, visitar la ciudad de Granada y saborearla al máximo pasa por disfrutar un de su arte flamenco, para sentir el taconeado, la fuerza,



el brío de los artistas, y así poder impregnarte del ritmo, la tradición y la cultura gitana mas autentica.

Así fue, así lo vivimos y así lo sentimos. Los artistas más consagrados de la reconocida Cueva de la Rocío, premio prestigio turístico 2010, y de mano de la familia Maya, a quiénes han visitado y celebrado famosos como, Michelle Obama, los Reyes eméritos de España, Don Juan Carlos y Doña Sofía, o el mismísimo expresidente de los Estados Unidos, Bill Clinton.

Juan Andrés Maya, Ivan Vargas y todo el cuadro de artistas bailaores, guitarristas, percusión... nos hicieron vibrar y disfrutar de un espectáculo flamenco privado de primerísimo nivel.



SANTA MISA Y OFRENDA FLORAL A PATRONA DE LA CIUDAD

La mañana del sábado 28 de septiembre, tuvimos el honor de acudir a la ofrenda floral y Santa Misa que casa año celebra el Colegio de Administradores de Fincas de Granada, en la Basílica de la Virgen de las Angustias de Granada, en honor a su patrona, que además procesionaba al día siguiente, el domingo, y estaba expuesta en su templo para que todos pudiésemos admirar su belleza.

Fue un acto solemne, muy especial en el que rendimos oración y ofrenda a la patrona de la ciudad.



¿QUIÉN TIENE QUE SUBSANAR LOS PROBLEMAS DE HUMEDADES ESTRUCTURALES EN LAS FINCAS?

La humedad estructural puede ser causada por dos motivos: una ser derivada por una mala edificación, y otra por la propia tipología constructiva y degradación lógica de los materiales constructivos con el paso del tiempo. Por este motivo suele ser objeto de polémica en las comunidades de vecinos a la hora de definir quiénes son los responsables de solucionarlas. Hay tres tipos de humedades estructurales que pueden desarrollarse en un edificio de viviendas: la humedad por capilaridad, por filtración lateral y la condensación.

La **capilaridad** es el fenómeno por el que el agua acumulada en el subsuelo penetra por las paredes y tiende a ascender a través de los materiales. Si estos son lo suficientemente porosos y no tienen una barrera impermeable que les separe del terreno, van a permitir el agua penetre a atravesarse la cimentación, apareciendo en el interior de los edificios. Las **filtraciones laterales** también son muy comunes cuando los muros están en contacto con tierra húmeda por la cara exterior y permiten el paso del agua al interior, deteriorándolo de forma lenta y constante.



Ejemplo de humedad por capilaridad



Ejemplo de humedad por filtración lateral

Estas dos primeras patologías se dan en sótanos, trasteros, fosos de ascensor y plantas bajas, por lo que la identificación de la responsabilidad está más clara. En estos casos normalmente es la comunidad de propietarios quien tiene que solucionarlas, dado que hablamos de elementos comunes.

Murprotec soluciona el problema y asegura al administrador la eliminación completa de olores, problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.

¿Qué pasa con las humedades por condensación?

El problema surge cuando aparece la humedad por **condensación** dentro de una vivienda particular. Esta patología se debe a un exceso de vapor de agua en el ambiente. Una eficacia deficiente de la ventilación tradicional o un sistema de aislamiento inadecuado, normalmente excesivo, también contribuyen al aumento de la humedad en el aire, mostrándose en forma de agua o moho en las ventanas, rincones, dentro de armarios, etc.



Ejemplo de humedad por condensación

Aunque la humedad aparezca dentro de una vivienda particular y no en las zonas comunitarias, si se confirma que éstas surgen porque la fachada no cuenta con una cámara de aire, los propietarios cuentan con el derecho a reclamar a la comunidad.

Según el art.1967 del Código Civil, existe un plazo de cinco años para reclamar desde que se hacen evidentes las humedades. Pero si ya ha pasado este tiempo, será el propietario y no la comunidad el que se haga cargo de la eliminación, siempre que la construcción del edificio sea anterior a junio del año 2000.

Lo que está claro es que las humedades estructurales hay que solucionarlas independientemente de a quien le corresponda la responsabilidad, porque son una patología crónica que no desaparecerá si se trata con soluciones de albañilería tradicional y, lo más importante, afecta a la salud de las personas que conviven con ellas, y más si hay bebés y/o niños pequeños, embarazadas, ancianos o personas inmunodeprimidas. Por ello, siempre se debe tratar con profesionales expertos y cualificados que garanticen la solución definitiva al problema.

Trazabilidad del tratamiento: seguridad y eficacia de principio a fin



Murprotec Andalucía cuenta con un programa 360º dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y el seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de la compañía.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, el diagnóstico y la elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva; la garantía de hasta 30 años cubierta por compañías de seguros y la provisión en balance, así como el acompañamiento, asesoramiento y presentación de los tratamientos en Juntas de Vecinos.

Soporte a los administradores según el tipo de humedad:

- **CONDENSACIÓN:** realización de la mediación técnica entre propietarios y administradores para certificar el origen de la humedad y quién, según normativa, debe costear el mismo, propietario o comunidad.
- **FILTRACIÓN EN FOSOS ASCENSORES:** eliminación del peligro que suponen los fosos de ascensor anegados de agua y solucionando las humedades, se evita la pérdida de la garantía del ascensor y los elevados costes económicos en reparación o sustitución del mismo.
- **FILTRACIÓN EN GARAJES Y TRASTEROS:** Solución del problema y garantía al administrador de la eliminación completa de olores, problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.
- **CAPILARIDAD EN PLANTAS BAJAS:** Erradicación del poder de absorción capilar de los muros, evitando daños estéticos, malos olores y pérdida de poder portante del inmueble.

Problemas de salud asociados que se deben tener en cuenta

Las consecuencias más alarmantes de convivir con un problema de humedad en el hogar son las referentes a la salud. Enfermedades como el asma o la sinusitis; las alergias de tipo respiratorio y dermatológico; las cefaleas o los problemas reumáticos aparecen y empeoran si se convive en un entorno con humedades, siendo los niños, los ancianos y las embarazadas la población más vulnerable.

Se puede contactar con Murprotec Andalucía a través de la web www.murprotec.es o en los teléfonos gratuitos 900 60 70 80 (Andalucía Occidental) / 900.108.109 (Andalucía Oriental).

EL CAF DE ALMERÍA ORGANIZA UNAS NUEVAS JORNADAS INDALIANAS DE “MUCHA ALTURA”

CAF ALMERÍA

La tercera edición de las Jornadas Indalianas de Propiedad Horizontal celebrada en la capital almeriense contó con la participación de más de 100 administradores de fincas colegiados, venidos de todos los rincones de Andalucía.

Un año más **CAF Almería** dibujo unas jornadas de formación que trató temas de rabiosa actualidad, como la nueva reglamentación de ascensores, temas de motivación y comunicación siempre con ponentes de un reconocido prestigio nacional, sin olvidar cuestiones que afectan de forma directa al Administrador como son posibles responsabilidades en la gestión.

a Concejala de Área de Presidencia del Ayuntamiento de Almería, D^a Amalia Martín Giménez, no quiso perderse este evento que se consolida como un referente en formación estrechando lazos, y acercando el Ayuntamiento a los Administradores de Fincas con un compromiso de trabajar juntos, ya que los administradores de fincas son un eslabón muy importante entre la administración y la ciudadanía.

Por último la Presidenta del Colegio, Doña Rosario Oyonarte, quiso agradecer la gran acogida que ha tenido en la profesión estas jornadas que buscan consolidarse con su colorido en las agendas de todos los compañeros, agradeciendo de forma muy especial a la empresa Inelsa Zener Ascensores por su apoyo incondicional, esfuerzo y apuesta por este proyecto de formación que lo vieron nacer y quieren que siga creciendo para que sea el mejor escaparate de toda la actualidad relacionada con la profesión.





CELEBRADO EL VI CURSO DE FORMACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN "PACO GIL"

El Colegio de **Administradores de Fincas Colegiados de Cádiz y Ceuta** celebró los pasados 11 y 12 de octubre en Cádiz el VI Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión "Paco Gil". El curso, centrado en la innovación tecnológica, buscaba potenciar la productividad en el sector de la administración de fincas mediante el uso de herramientas de automatización y ciberseguridad. Los próximos 11 y 12 de octubre de 2024 el VI Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión "Paco Gil" en la Casa Iberoamérica de Cádiz. El curso, centrado en la innovación tecnológica, busca potenciar la productividad en el sector de la administración de fincas mediante el uso de herramientas de automatización y ciberseguridad.

Ponencias Destacadas

El evento arrancó el viernes 11 de octubre con la presentación, que contó con la presencia de Bruno García, Alcalde de Cádiz, Pablo Abascal, Presidente de CGCAFE, y Mercedes Romero, Presidenta de Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, entre otros. Posteriormente tuvo lugar la ponencia "Automatiza procesos con un clic", impartida por Martín Carlos García Abad, CEO de Europea de Comunidades, quien explicó el uso de Power Automate en la administración de fincas, incluyendo un taller práctico. El sábado 12 de octubre, Joaquín Morales, experto en ciberseguridad, abordó los riesgos del phishing y cómo prevenir estafas digitales. A continuación, Alfonso G. Martínez, CEO de Martínez-Reina AF Colegiado, presentó una introducción al uso de la inteligencia artificial para administradores de fincas, explorando soluciones tecnológicas como GPTs, RPAs y bots de IA.

Programa Lúdico

Además de las sesiones formativas, el curso ofrecía un programa lúdico para los asistentes y sus acompañantes, que incluía guías, visitas, cena y almuerzo social. Este curso representa una excelente oportunidad para que los administradores de fincas se actualicen en las nuevas tecnologías aplicadas al sector, a la vez que disfrutaran de una experiencia enriquecedora en la histórica ciudad de Cádiz.

La cita, organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, contó con la colaboración de OTIS, Pulso Energía, Brokalia, FincaTech y FincasPlus Elite.



NUEVA JORNADA DE FORMACIÓN PARA PROFESIONALES SOBRE LA NUEVA ITC DE APARATOS ELEVADORES

CURSO DE FORMACIÓN: “NUEVA ITC DE APARATOS ELEVADORES”

 Administrador
Fincas
Colegiado



El **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** ha organizado una interesante jornada de formación titulada "Nueva ITC de aparatos elevadores", con el objetivo de mantener a los profesionales del sector actualizados en las últimas normativas y avances tecnológicos.

La sesión fue impartida por D. David Reyes Aguilar, Delegado de Cádiz de Otis Mobility S.A., experto en el tema. La formación estuvo enfocada en la nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) de aparatos elevadores, una normativa crucial para garantizar el buen funcionamiento y la seguridad de los ascensores en edificios residenciales y comerciales.

D. David Reyes ofreció una visión detallada de las modificaciones recientes en la normativa, así como consejos prácticos para su correcta aplicación. El curso sirvió para conocer los cambios más relevantes de la nueva ITC, entender cómo estos cambios afectan a la gestión de fincas y a las comunidades de propietarios, y ofrecer soluciones para la correcta implementación de la normativa en los aparatos elevadores.

Este curso fue una excelente oportunidad para todos los administradores de fincas interesados en mejorar la seguridad y cumplimiento de las normativas en sus edificios. Además, fomentó el intercambio de experiencias entre los asistentes, quienes plantearon sus dudas y casos prácticos.

¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta
Servicio de CAF Premium



Emisión rápida de
certificados sin
desplazamiento



Servicio de vigilancia de
notificaciones electrónicas
y aviso de las mismas



Disfruta de tu tiempo
mientras nuestros
operadores se encargan
de todo



96 100 22 85

gestion@cafirma.com

www.cafirma.com 

DESTACADA PARTICIPACIÓN DEL CAF DE CÁDIZ Y CEUTA EN EL CNAF 2024 CELEBRADO EN ALICANTE

El **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** estuvo bien representado en el CNAF 2024, que se llevó a cabo en Alicante con la participación de Irene Gil, Vicepresidenta 3ª de la Junta de Gobierno de nuestro Colegio, en la Mesa Redonda 'Cambio de ciclo en el negocio en la Administración de Fincas', celebrada durante la jornada inaugural del CNAF 2024 Alicante.

Este evento reunió a expertos del sector para discutir los nuevos retos y su compromiso con la innovación y el liderazgo en el ámbito de la administraciónoportunidades que enfrenta la administración de fincas en el contexto actual.

La intervención de Irene Gil destacó la importancia de adaptarse a los cambios y explorar nuevas vías de crecimiento en un entorno cada vez más competitivo y digitalizado. Durante la mesa redonda, se debatieron temas clave como la automatización de procesos, la implementación de nuevas tecnologías y la necesidad de reforzar la profesionalización del sector para ofrecer un mejor servicio a las comunidades de propietarios.

El CNAF 2024, que se celebra anualmente, es uno de los principales encuentros del sector en España, y reúne a profesionales de todo el país para compartir experiencias, conocimientos y estrategias que ayuden a mejorar la gestión de fincas.

La presencia del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta en este evento refuerza la profesión de los AA.FF de Fincas Colegiados.



EL CAF CÓRDOBA CONVOCA ELECCIONES PARA LA RENOVACIÓN DE SUS CARGOS

El **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** ha convocado elecciones para la renovación de cargos que se celebrará el próximo 3 de diciembre de 2024.

Los cargos a renovar son los de presidente, vicepresidente 2º, tesorero, vocal 1ª y vocal 3º y 5ª de la junta de gobierno del ilustre colegio territorial de Administradores de Fincas rústicas y urbanas de Córdoba.

Según disponen los vigentes estatutos serán electores todos los colegiados tanto ejercientes como no ejercientes del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba que se encuentren dados de alta y que se hallen en pleno uso de sus derechos y deberes civiles y colegiales. El derecho de voto es personal e indelegable (artículo 31).

Son elegibles todos los colegiados ejercientes, con mas de cinco años de antigüedad, que se hallen en pleno uso de sus derechos y deberes civiles y colegiales salvo un vocal que puede ser de reciente incorporación en situación de ejerciente que del mismo modo se encuentre en pleno uso de sus derechos y deberes civiles y colegiales.

La mesa electoral estará constituida por el presidente/a que será quien la presida y dos miembros que actuarán como vocales, actuando el/a más joven de estos como secretario.

Más información en <https://www.cafcord.org>



EL CAF DE CÓRDOBA FIRMA UN CONVENIO CON LA EMPRESA CONSUMO COOPERATIVO



El **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** ha firmado un convenio de colaboración con la empresa Consumo Cooperativo S. Coop. And., perteneciente a FAECTA (Federación Andaluza de Cooperativas de Trabajo, Consumo y Servicios) con el objetivo de fundamental de dar a conocer e impulsar un modelo cooperativo de autoproducción y autoconsumo en remoto a través de miniplantas fotovoltaicas, que garantizan a las personas, pymes y entidades locales socias, no solo minimizar la inversión para ahorrar en la factura eléctrica, sino que también les permite ser copropietarios de una planta de autoproducción fotovoltaica para producir energía verde, local y sostenible.

Este modelo, ya cuenta en nuestra ciudad con el apoyo explícito del Ayuntamiento de Córdoba y en la provincia con el respaldo de la Agencia Provincial de la Energía de la Diputación de Córdoba.

Nuestro Colegio de Administradores de Fincas debe contribuir a impulsar y dar a conocer este modelo de Comunidades Ciudadanas Cooperativas de Energías Renovables, pues según se contempla en la Directiva 2018/2001, en un momento en que la transición energética es una prioridad y constituirá un elemento central del desarrollo socioeconómico en los próximos años.



LAEHOMES

Premium Agency

La **inmobiliaria** de, por y para
los Administradores de Fincas
Colegiados.



GRUPOLAE



Juntos llegaremos más lejos.

MARBELLA

Av. Antonio Belón, 3
29602 Marbella, Málaga
marbella@laehomes.com
(34) 952 000 631

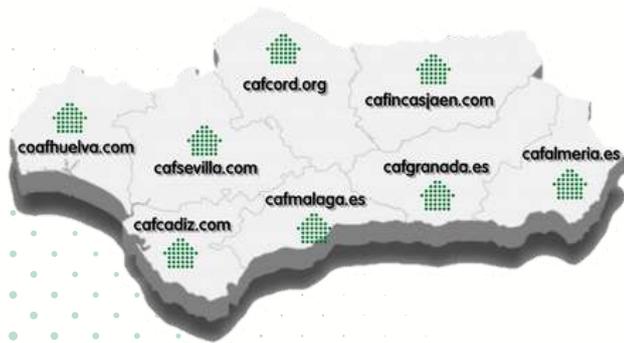
MÁLAGA

Alameda de Colón nº 16
29001 Málaga
malaga@laehomes.com
(34) 952 000 641

SEVILLA

Avda. Menéndez Pelayo nº 46
41003 Sevilla
sevilla@laehomes.com
(34) 955 134 344

Mantente informado Síguenos en nuestras redes sociales



www.cafincas.org



B Sabadell
Professional



PRO de PROfesional

Financiación para la rehabilitación de comunidades de propietarios con unas condiciones interesantes.

Un compromiso que va más allá de lo estipulado. Un compromiso contigo. Un compromiso con tus proyectos. Este es el compromiso de trabajar con una entidad especialmente sensible a las necesidades PROFesionales.

Como miembro del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, ponemos a tu disposición una financiación en la que el titular del préstamo es la comunidad de propietarios. Un préstamo asequible y transparente para reformar o modernizar la propiedad.

Te estamos esperando

PUBLICIDAD



sabadellprofesional.com



900 500 170

CAIXABANK PRESENTA EL NUEVO SERVICIO HABILITADO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Los responsables del Departamento de Administraciones de Fincas de Caixabank en Andalucía visitaron la sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Huelva** para presentar y explicar las ventajas del nuevo servicio habilitado por esta entidad bancaria para los AA. FF. Colegiados.

Para el presidente del Colegio, José Antonio Oria, la reunión fue "muy positiva, así como el nuevo servicio habilitado, pues está especializado en nuestro sector, y pensado para facilitar trámites específicos que, en algunos casos, como el cambio de autorizado y de firma, son bastante farragosos hasta el día de hoy, pues obligan al presidente de la comunidad y al AFColegiado/a a personarse físicamente cada año en la entidad".

El nuevo servicio y su plataforma están funcionando desde hace pocos meses y "son ventajosas pues dota de herramientas al administrador para que pueda realizar su tarea de forma más ágil y eficaz", añadió el presidente del colegio tras el cordial encuentro.

El Colegio tendrá, además, "contacto directo con estos responsables por si en algún momento nos hiciera falta", concluyó Oria tras un encuentro bien acogido por el resto de componentes de la Junta de Gobierno del Colegio de Huelva por "el valor añadido que supone para los compañeros colegiados de Huelva".



EL COAF ACTUALIZA EL CONVENIO CON LA EMPRESA DE MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN RENUUEVA INTEGRAL



El presidente del **Colegio de Administradores de Fincas de Huelva**, José Antonio Oria, ha firmado la renovación del acuerdo que mantiene la institución con Renuueva Integral S.L, empresa de referencia en rehabilitación y mantenimiento integral de edificios.

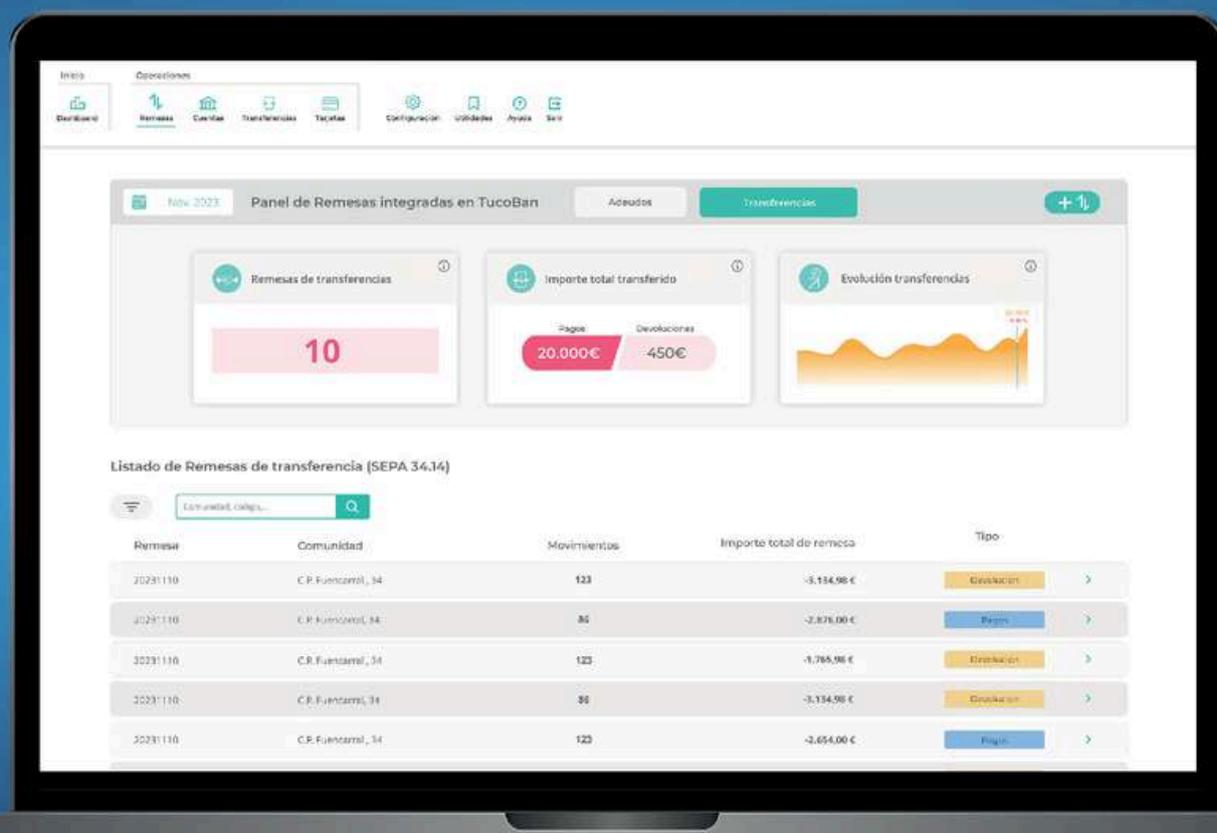
Santiago Ortiz, director de Renuueva, expresó su satisfacción por este acuerdo, pues permite que los colegiados conozcan mejor su trabajo, como ya se demostró en la rehabilitación de la nueva sede del COAF: "Nos adaptamos a todo tipo de trabajos verticales, fachadas y reformas de viviendas o de edificios en general", recordó el fundador y responsable de una compañía con 20 años de historia que también trabaja para constructoras o administraciones públicas.

El Colegio da "un paso más hacia la excelencia en el mantenimiento de comunidades y las reformas, uno de los principales servicios para los propietarios", destacó Oria, añadiendo que los AA.FF. Colegiados apuestan siempre "por empresas con garantías, seriedad y experiencia contrastada".

Renuueva ha demostrado ser un socio confiable para las comunidades, ofreciendo soluciones integrales: "Con todos los permisos siempre en regla, algo de lo que no pueden presumir todas las empresas del sector, y es importante que los clientes y colegiados sean conscientes", apostilló Ortiz, preocupado por la seguridad y la salud en sus obras, además de ser prescriptores para entidades de crédito, en los casos en los que la reforma necesita financiación.



La primera Cuenta Digital para comunidades de propietarios 100% integrada en Gesfincas ¡ya está aquí!



Descubre todo sobre este nuevo producto
en www.tucoban.com

'PINTANDO SEGURO EN CASA' ES EL IV CONCURSO DE DIBUJO INFANTIL DEL COAF DE HUELVA

El Colegio en colaboración con la Policía Nacional, el Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Huelva y Plásticosur, convocan el Concurso de Dibujo 2024 'Pintando seguro en casa'.

El objeto del concurso es que niños y niñas, entre 1º y 6º de primaria, dibujen "cómo ven su casa, en Navidad y en cualquier mes del año, gracias a la seguridad que le aportan la Policía, los Bomberos o los AA.FF", apuntan las Bases que se pueden consultar en la web del Colegio.

El dibujo ganador se convertirá en la felicitación para las Navidades 2024 del COAF Huelva, la Policía y los Bomberos de Huelva.

Asimismo, habrá otros 11 elegidos con el fin de realizar un calendario del año 2025, representando cada uno de ellos un mes del año. Posteriormente, estos calendarios se pondrán a la venta con un fondo benéfico al 100% que irá destinado a la asociación 'El Patio del Amor'.

Todos los niños que vivan en la provincia pueden participar en una de las tres categorías: Primer Ciclo; Segundo Ciclo y Tercer Ciclo de Primaria. Solo podrá presentarse un dibujo por cada niño/a y se podrán remitir los trabajos hasta el 30 de octubre.

El 15 de noviembre se entregarán los premios en una merienda en la Fundación Cajasol.

IV CONCURSO DE DIBUJO INFANTIL COAF HUELVA 2024
"PINTANDO SEGURO EN CASA"

1 AL 30 DE OCTUBRE
 ENTREGA DE PREMIOS: 15 DE NOVIEMBRE
 FUNDACIÓN CAJASOL
 C/ PUERTO 18, HUELVA

1º PREMIO
 TU DIBUJO SERÁ LA POSTAL DE NAVIDAD 2024

LOS 11 PREMIADOS SIGUIENTES APARECERÁN EN EL CALENDARIO 2025

Logos: Colegio Administradores de Fincas Huelva, 200 POLICIA NACIONAL, Servicio de Prevención Extinción de Incendios y Salvamento del Ayuntamiento de Huelva, Plásticosur



Colegio
 Administradores de Fincas
 Huelva



EL COLEGIO DE JAÉN FIRMA UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA EMPRESA TK ELEVATOR

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, ha firmado un convenio de colaboración con la empresa de ascensores TK ELEVATOR, representada por D. Francisco Javier García Martínez.

Este acuerdo mejora significativamente las condiciones para todos nuestros colegiados, ofreciendo ventajas exclusivas y servicios de calidad en la instalación y mantenimiento de ascensores.

Celebramos esta alianza que beneficiará enormemente a nuestras comunidades y agradecemos a TK ELEVATOR por su compromiso con la excelencia y el servicio.



CAFE JAÉN



Colegio de
Administradores
de Fincas de Jaén



COLOQUIO DEL CAF DE JAÉN: UN ESPACIO PARA EL DEBATE Y LA COLABORACIÓN



El pasado 25 de septiembre, se celebró en la sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén** un coloquio que reunió a numerosos profesionales del sector.

A partir de las 17:00h, los colegiados se dieron cita en un ambiente de colaboración para debatir sobre los principales retos que enfrenta la administración de fincas en la actualidad.

Durante el encuentro, se trataron temas clave como la creciente complejidad de la normativa y las dificultades que surgen en la gestión diaria de las comunidades. Además, se discutieron ideas y propuestas para afrontar estos retos de manera conjunta, destacando la importancia de pertenecer al Colegio de Administradores de Fincas para obtener el apoyo necesario en situaciones difíciles.

El evento fue un recordatorio del valor de la colegiación, no solo como herramienta para estar al día en el sector, sino también como un espacio de apoyo, formación y ayuda mutua entre compañeros.

El éxito de esta jornada refuerza la necesidad de que los profesionales estén colegiados para compartir experiencias, resolver dudas y enfrentar unidos los cambios que afectan al sector.

MÁLAGA CAPITAL IMPULSA UNA NUEVA CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA ASCENSORES

El Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Ayuntamiento de Málaga ha impulsado una nueva convocatoria de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios plurifamiliares.

El vicepresidente del **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla**, Manuel Díaz, asistió a la presentación de esta nueva línea, en la que incluye por primera vez la sustitución de ascensores existentes en edificios. Para esta convocatoria la dotación presupuestaria alcanza los dos millones de euros.

Se contemplan cuatro líneas de subvención, siendo las tres más importantes las destinadas a la instalación de nuevos ascensores (esta línea cuenta con el mayor presupuesto, siendo de 1.600.000€), sustitución de ascensores en caso de que sea necesario y mejora de la accesibilidad en zonas comunes de viviendas plurifamiliares.

Además, también existe una línea destinada a la implantación de ascensores y mejoras en la accesibilidad de edificios de equipamientos privados.

El plazo para solicitar estas ayudas será de 45 días naturales a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia el 16 de septiembre.

Estas subvenciones se destinan a edificios residenciales de más de 30 años, con una altura superior a dos plantas, que carezcan de ascensor o necesiten repararlo. Además, los inmuebles deben ser utilizados principalmente como viviendas habituales.



BANCO SABADELL SE INCORPORA A LA CÁTEDRA DE ESTUDIOS DEL CAF DE MÁLAGA Y MELILLA



Banco Sabadell se incorpora como principal colaborador de la Cátedra de Estudios CAF Málaga, ahora denominada 'Cátedra de Estudios CAF Málaga-Sabadell Professional' con la intención de potenciar la actividad de esta. Entre los objetivos de esta alianza, se encuentra, potenciar la investigación sobre la profesión de Administrador de Fincas e impulsar jornadas divulgativas y seminarios por parte de la Cátedra para mejorar la formación de los profesionales.

Con esta alianza, la Cátedra refuerza su compromiso con la profesión, profundizando en cuestiones específicas para mejorar la eficiencia en el día a día, ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos o dotar de más garantías a todos los procesos que permiten realizar una óptima gestión de las comunidades de propietarios.

El primer estudio realizado por la Cátedra permitió, entre otras cuestiones, conocer con más detalle las tasas de morosidad de comunidades de propietarios en las distintas zonas de la provincia de Málaga y de la propia capital o saber el perfil del uso de la vivienda.

El acuerdo fue firmado en un acto en el que participaron el rector de la UMA, Teodomiro López, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, el director comercial Territorial Sur de Banco Sabadell, Enrique Crespo, y otros representantes de la universidad.



OTIS

ASCENSORES SIEMPRE DISPONIBLES

Hoy en día los ascensores son esenciales en cualquier tipo de edificio. A veces son la única alternativa de transporte vertical efectiva, especialmente cuando hay inquilinos, usuarios o visitantes con problemas de movilidad.

Esto implica que deben funcionar correctamente y estar siempre disponibles. Por esta razón es imprescindible elegir correctamente el producto más adecuado, así como el servicio de mantenimiento que garantice su correcto funcionamiento en todo momento.

Seguridad y mantenimiento predictivo

Todos los ascensores, por ley, deben estar conectados a través un sistema de comunicación bidireccional con un centro de atención 24 horas. Pero en Otis han ido más allá.

Otis cuenta con el sistema "eView" que no es un mero sistema de comunicación bidireccional, ya que se trata de una tecnología que monitoriza de forma permanente el funcionamiento del ascensor. El "eView" recoge los datos de los principales parámetros de funcionamiento de la unidad y los envía a la nube, donde, utilizando algoritmos de big data, son analizados y puestos a disposición de los técnicos e ingenieros de Otis. De esta manera se ha creado un verdadero eco-sistema digital que conecta usuarios, ascensores y técnicos, posibilitando llevar a cabo un mantenimiento no solo preventivo, sino predictivo.

Este sistema permite adelantarse a las averías antes de que se produzcan, proporcionando a los técnicos un diagnóstico por adelantado, con lo que, en las labores de mantenimiento o reparación, acuden con las piezas y herramientas necesarias, razón por la cual su intervención es mucho más rápida, incrementando una vez más el tiempo de disponibilidad de la unidad y minimizando la interrupción del servicio.

El sistema "eView" también permite la resolución de ciertas averías en remoto, con lo que, en estos casos, el tiempo en el que el ascensor no está disponible es mínimo. Incluso, en algunas ocasiones, el usuario ni siquiera percibirá la avería.

Además, el "eView" está equipado con una pantalla de alta resolución a través de la cual, en caso de emergencia, la persona o personas que estén en el interior de la cabina en ese momento, no solo podrán comunicarse con el agente del centro de atención 24 horas vía voz, sino que también podrán verle (sin que el agente pueda verles a ellos). Este hecho es mucho más tranquilizador para los pasajeros y hace que sea un sistema de comunicación bidireccional accesible para todos, incluidas personas con discapacidad auditiva.

Asimismo, el sistema, a través de su pantalla, emite información general para los pasajeros, como noticias, predicción meteorológica, etc., o información personalizada en función de las necesidades de la instalación, como avisos o mensajes que el gerente del edificio necesite transmitir.

De este modo, gracias al sistema "eView", Otis ofrece una fiabilidad y un tiempo de disponibilidad operativa sin precedentes.



OTIS



ACUERDO DE COLABORACIÓN CON LA EMPRESA SINMOROSOS.COM



El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** ha firmado un acuerdo de colaboración con la empresa SinMorosos.com, con el objetivo de facilitar a todos los administradores de fincas colegiados la gestión del cobro de vecinos morosos y hacer frente a los impagos en comunidades de propietarios.

SinMorosos.com está especializada en la reclamación de deudas a impagados en comunidades de vecinos y a los morosos de viviendas, locales o naves. La empresa trabaja en todo el territorio nacional y dispone de una plataforma digital en la que ofrecen información a sus clientes en tiempo real, y completamente actualizada.

Esta alianza ha sido sellada por Manuel Jiménez, presidente de CAF Málaga, y Julio Romero Chacón, representante de SinMorosos.com. Con este acuerdo, los colegiados podrán agilizar la solución a los problemas de impagos de propietarios o vecinos morosos en la comunidad. Para la reclamación de deudas, o ante un caso de ocupación ilegal, la comunidad podrá dejar toda esta gestión en manos de estos profesionales. SinMorosos.com ha demostrado ser altamente eficaz en la recuperación de deudas, alcanzando una resolución judicial favorable en más del 97%. Si el moroso no cumple voluntariamente, rastrean cualquier signo de solvencia para recuperar el dinero.

ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CHARGE GURÚ

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado un acuerdo de colaboración con Charge Gurú, compañía de soluciones de recarga para vehículos eléctricos, con el objetivo de facilitar la instalación de puntos de carga en garajes comunitarios. Esta alianza, se impulsará la correcta implantación de infraestructuras de carga para vehículos eléctricos, preparando a las comunidades para un futuro con movilidad cero emisiones.

Charge Gurú ofrece un servicio de recarga colectiva sin coste para las comunidades, asumiendo toda la inversión y los trámites.

Por otra parte, la solución Zeplug prepara a los edificios para incorporar puntos de recarga sin limitaciones, a medida que se vayan solicitando. Al ser un servicio escalable, cada residente tiene la posibilidad de instalar su propio punto de recarga, en propiedad o por suscripción, y la electricidad utilizada procede de fuentes renovables.

Este acuerdo no solo promueve la movilidad sostenible, sino que también incluye formación para los administradores de fincas y beneficios adicionales. Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, destaca la importancia de adaptarse a las nuevas necesidades de las comunidades, mientras que Javier Martínez, de Charge Gurú, expresa su entusiasmo por esta nueva colaboración que permitirá al corto plazo satisfacer la creciente demanda de recarga eléctrica en España.



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario

Seguros de protección

Arquitectura y sostenibilidad

Asistencia y reparaciones

Ayudas a la accesibilidad



934 873 020 • 918 264 004
www.mtuadepropietarios.es

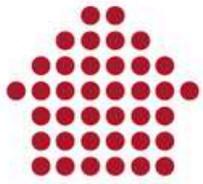


**¡UNA
PROFESIÓN
DE FUTURO Y
CON FUTURO!**

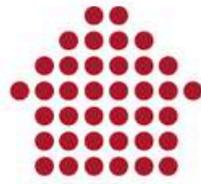
**¡UNA PROFESIÓN
SOCIALMENTE NECESARIA!
PROTEGEMOS LA MAYOR
INVERSIÓN DE LOS
ESPAÑOLES, SU VIVIENDA.**



**¡LA COLEGIACIÓN
TE APORTA MUCHO
VALOR!**



**Administradora
Fincas
Colegiada**



**Administrador
Fincas
Colegiado**

**¿Conoces las ventajas de
estar Colegiado/a?**



FORMACIONES PARA COLEGIADOS CON SESIONES CLAVE EN GESTIÓN Y VALORACIÓN PROFESIONAL

El **Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla** ha retomado en septiembre su programa de formación continua para colegiados, con un enfoque en el fortalecimiento de las competencias profesionales y la mejora de la gestión en las comunidades de propietarios.

Entre las primeras sesiones, destaca la formación "Cálculo de costes y precio para el servicio de administración de una comunidad", impartida por Francisco Sánchez, administrador de fincas colegiado del CAF Granada. En esta jornada, se proporcionaron herramientas y estrategias clave para optimizar los servicios y defender los honorarios de los administradores de fincas de manera efectiva. Una formación práctica y esencial para mejorar la gestión económica y la transparencia en las comunidades.

Además, se ha llevado a cabo una sesión sobre "Notificaciones certificadas fehacientes a propietarios", abordando la importancia de realizar comunicaciones oficiales de manera correcta y ajustada a la normativa vigente, garantizando así la seguridad jurídica en los procesos de gestión.

El próximo 4 de octubre, el CAFSevilla organizará una jornada sobre "Sesiones de Unificación de Criterio", un coloquio entre colegiados donde se debatirán temas de interés profesional. En esta ocasión, se centrará en la "Valoración de Honorarios Profesionales", con el objetivo de poner en valor el trabajo de los administradores y reforzar el prestigio de la profesión.



CELEBRADO CON ÉXITO EL IX ENCUENTRO PARA PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Colegio
Administradores de Fincas
Sevilla

DÍA DEL PRESIDENTE 2024

IX ENCUENTRO PARA PRESIDENTES DE
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE SEVILLA

El **CAF de Sevilla** ha organizado, un año más, el Día del Presidente, una cita clave para los presidentes de comunidades de propietarios de Sevilla. Este IX Encuentro tuvo lugar el pasado 8 de octubre a las 18:00 h en el salón de actos de la sede de EMASESA.

El evento contó con dos ponencias de gran interés para los asistentes. La primera, titulada "Cómo preparar los garajes comunitarios para el futuro de la movilidad eléctrica", impartida por Javier Martínez, Business Developer Manager de ChargeGuru. En esta conferencia se abordaron los retos y oportunidades que supone la adaptación de las infraestructuras comunitarias a la creciente demanda de puntos de carga para vehículos eléctricos.

La segunda conferencia, "La telelectura: una nueva forma de relacionarnos con nuestros usuarios/as", corrió a cargo de Beatriz García Carmona, Jefa de la Sección de Grandes Clientes de EMASESA. Esta ponencia explicó cómo la telelectura puede mejorar la eficiencia en la gestión del consumo de agua y optimizar la relación con los usuarios.

Este encuentro es una oportunidad única para que los presidentes de comunidades puedan actualizarse y resolver dudas sobre temas que afectan directamente a la gestión de sus fincas.

El experto, el Sol y tú.

Instala tus
paneles
solares
desde solo

1 €/día.*





Puntos de Atención
900 24 24 24
iberdrola.es

 **Iberdrola**
 Por ti. Por el planeta.

Consulta condiciones en la web.

¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click
de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



918 372 025



INFORME CAFINCAS

¿CUÁL ES LA SITUACIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS EN LAS PROVINCIAS ANDALUZAS?

HABLAMOS CON 4 COLEGIOS TERRITORIALES PARA CONOCER SU EXPERIENCIA



Sentencias del Tribunal Supremo

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ANDALUCES APLAUDEN LAS DOS SENTENCIAS DEL SUPREMO QUE ESTABLECEN QUE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PUEDEN PROHIBIR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

- El alto tribunal declara lícita la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico mediante acuerdos adoptados en junta por mayoría de tres quintos.
- CAFINCAS cree que las sentencias vienen a dar "seguridad jurídica y a pacificar los acuerdos que sobre el destino de la actividad turística de ciertas viviendas, se someten en las juntas de propietarios".

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas aplaude las dos sentencias del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en las que declara que las comunidades de propietarios pueden prohibir la actividad de alquileres turísticos mediante acuerdos adoptados en junta por mayoría de tres quintos.

Se trata según la presidenta de los Administradores de Fincas Andaluces, Mercedes Romero de "una decisión esperada y reclamada" por los Administradores de Fincas Colegiados que viene a dar "seguridad jurídica y a pacificar los acuerdos que sobre el destino de la actividad turística de ciertas viviendas se someten en las juntas de propietarios" de las comunidades de vecinos que administran en las 8 provincias andaluzas", aseveró.

Es la primera vez que el alto tribunal se pronuncia sobre la interpretación y aplicación del artículo 17. 12 de la Ley de propiedad Horizontal introducido por el Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y resuelve además la controversia entre las audiencias provinciales que habían dictado sentencias contradictorias sobre si la prohibición de las actividades turísticas debía de adoptarse por mayoría de tres quintos o por unanimidad de los propietarios. De esta forma, la Sala declara lícita la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico y recuerda que la prohibición de uso de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal es legítima y conforme con la Constitución.

Otra de las incógnitas sobre la que se ha posicionado el alto tribunal, es sobre la expresión «límite o condicione» que contiene el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal y establece que "atendiendo al criterio gramatical, semántico y a su literalidad, el término «limitar» no excluye la prohibición", una conclusión que se ve confirmada atendiendo, entre otros, a la finalidad del preámbulo del RDL 7/2019 en el que justifica la adopción de medidas urgentes en las dificultades de acceso a la vivienda de alquiler por el incremento de las rentas debido, entre otros factores, al fenómeno creciente del alquiler turístico.

"la decisión reclamada por los Administradores de Fincas Colegiados viene a dar seguridad jurídica y a pacificar los acuerdos que sobre el destino de la actividad turística de ciertas viviendas se someten en las juntas de propietarios"

La sala señala además que la atribución de esta facultad de prohibición con la mayoría reforzada es una medida proporcionada a los intereses en conflicto y que de no admitirse esta doble mayoría de tres quintos, bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedir la adopción del acuerdo.



El crecimiento de los apartamentos turísticos en la provincia de Cádiz ha generado un debate importante dentro de las comunidades de propietarios, especialmente en ciudades como Cádiz, Tarifa y Conil, donde el auge del turismo ha transformado el uso de muchas viviendas.

Los apartamentos turísticos pueden tener efectos económicos positivos, pero también conllevan retos importantes para los residentes locales.

En este análisis, exploraremos los pros y contras de tener apartamentos turísticos dentro de las comunidades de propietarios, basándonos en datos y normativas vigentes en la provincia de Cádiz.



PROS

1. Dinamización Económica: Los apartamentos turísticos representan una fuente importante de ingresos tanto para los propietarios como para la economía local. La demanda de alojamientos temporales impulsa sectores como la restauración, el comercio y los servicios turísticos. Según datos recientes, en la provincia de Cádiz hay más de 14.387 viviendas con fines turísticos (VFT), lo que supone una capacidad para más de 70.000 plazas.

2. Incremento del Valor de la Propiedad: La presencia de apartamentos turísticos puede aumentar el valor de las propiedades en ciertas zonas, sobre todo en áreas cercanas a puntos de interés turístico. Esto es especialmente relevante en ciudades como Cádiz capital, donde los inmuebles en el casco antiguo han visto una apreciación en su valor debido al atractivo turístico que ofrecen.

3. Flexibilidad para los Propietarios: Para los propietarios de viviendas, alquilar sus inmuebles con fines turísticos puede ser más lucrativo que alquilar a largo plazo, es decir en alquiler residencial. Además, les otorga una mayor flexibilidad para disponer de sus viviendas cuando no estén alquiladas, algo que muchos residentes en la ciudad de Cádiz y otras localidades valoran.

CONTRAS

1. Impacto en la Convivencia y el Ruido: Uno de los principales problemas que se ha identificado es el impacto negativo en la convivencia dentro de las comunidades de propietarios. Los inquilinos de apartamentos turísticos, al ser temporales, no siempre respetan las normas de la comunidad, lo que puede derivar en conflictos relacionados con el ruido, el uso de las zonas comunes y la seguridad.

2. Presión sobre el Mercado de Vivienda: La proliferación de apartamentos turísticos ha contribuido a la escasez de viviendas disponibles para alquilar a largo plazo. Esto ha hecho que los precios del alquiler suban significativamente, afectando a los residentes locales que buscan una vivienda asequible.

3. Regulación y Conflicto Normativo: La actual normativa para regular los apartamentos turísticos ha sido objeto de controversias entre los ayuntamientos y la Junta de Andalucía. En 2023, el Ayuntamiento de Cádiz denunció que casi el 70% de las nuevas licencias de apartamentos turísticos concedidas por la Junta no cumplían con la normativa local, lo que ha generado un conflicto institucional.

CAMBIOS NORMATIVOS EN CURSO

Un cambio normativo relevante que está en discusión a nivel regional es la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan votar para limitar o prohibir los apartamentos turísticos dentro de sus fincas.



Esta propuesta, que aún no ha sido aprobada pero está en fases avanzadas de debate, busca dar más poder a los vecinos en la gestión del uso de los inmuebles compartidos.

El objetivo es que, mediante una votación, una mayoría cualificada de vecinos pueda decidir sobre la prohibición o limitación del uso de las viviendas como alojamientos turísticos.

Esta iniciativa surge como respuesta a las quejas constantes sobre la convivencia y los problemas asociados a la turistificación en áreas residenciales.

Si esta normativa entra en vigor, supondría un cambio significativo en la regulación de los apartamentos turísticos, pues permitiría a las comunidades de propietarios tener un control directo sobre este aspecto.

El impacto esperado es que, en muchas comunidades, sobre todo en zonas altamente turísticas como el casco antiguo de Cádiz, se puedan establecer límites estrictos al uso turístico de las viviendas, lo que podría aliviar la presión sobre el mercado inmobiliario residencial.

CONCLUSIONES

- **El crecimiento de los apartamentos turísticos en la provincia de Cádiz plantea un desafío complejo. Si bien pueden traer beneficios económicos significativos, su expansión descontrolada puede afectar negativamente**
- **la calidad de vida de los residentes locales y generar tensiones dentro de las comunidades de propietarios. La posibilidad de que las comunidades puedan votar para limitar o prohibir los apartamentos turísticos dentro de sus fincas representa una respuesta a estas tensiones, permitiendo que los vecinos tomen decisiones activas sobre la gestión de su entorno residencial.**
- **Si bien la medida aún no está aprobada, su aplicación podría cambiar de forma drástica el panorama del mercado turístico en zonas residenciales, promoviendo un equilibrio entre turismo y vida comunitaria.**
- **Es fundamental que se encuentren soluciones equilibradas que permitan un desarrollo turístico sostenible, protegiendo al mismo tiempo el derecho a la vivienda y la convivencia en las comunidades.**

Roberto Sánchez Casas

Vocal de la Junta de Gobierno del

Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta



El Ayuntamiento de Granada avanza en los trámites para regular los pisos turísticos.

El Ayuntamiento de Granada en Julio dio un paso importante en el control y limitación de los pisos turísticos en la ciudad dentro de las medidas que está impulsando desde el área de Urbanismo para modificar el modelo de ciudad, frenar la multiplicación de los pisos turísticos y apostar por la vivienda para los granadinos.



LAS MEDIDAS

En Junta de Gobierno Local y en Pleno municipal posterior se han dado vía libre a medidas que darán las herramientas al Ayuntamiento para frenar las licencias a los pisos turísticos y endurecer mucho más las condiciones que se necesitan para registrar nuevos pisos turísticos en Granada.

El 6 de agosto se iniciaba la exposición pública del documento de avance para la innovación del PGOU para adecuarlo a la normativa autonómica en materia de Turismo.

Es decir, incluir la limitación a estos pisos que plantea el equipo de Gobierno tras recibir las competencias de la Junta y que lleva dos cauces:

- Una modificación de la interpretación del PGOU que fue aprobada en el Pleno de julio
- Una modificación del PGOU que está en marcha tras aprobarse el avance en Junta de Gobierno Local y que llevará a que cuando se apruebe inicialmente, algo previsto para septiembre u octubre, se congelen las licencias a pisos turísticos.



EL PGOU

¿Qué cambiará del PGOU esta innovación? El Plan General de 2001 recoge como uso pormenorizado residencial singular en el apartado tercero del artículo 6.1.9. que "se entiende por uso pormenorizado residencial singular el correspondiente al alojamiento de personas en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados,...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo)".

Es decir, como recoge el mencionado documento, que "califica los usos turísticos del suelo dentro del uso pormenorizado de residencial singular, si bien no recoge y contempla la posterior regulación de la actividad turística con las distintas categorías recogidas en estos años pasados por la legislación sectorial, plasmando en la regulación concreta de los usos de la edificación referencias al concepto de alojamiento hotelero, concepto este que recoge solo parcialmente la casuística de establecimientos existente en la materia".

El artículo 6.2.7 regula el uso de alojamiento hotelero exclusivo y no exclusivo con su definición y en posteriores artículos se definen las dimensiones de las dependencias, la altura de plantas, las dimensiones de los accesos, los ascensores, los aseos o la obligación de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero. En total, se propone la modificación de siete artículos (del 6.2.7.1 al 6.2.7.7) para incluirles el nuevo término.

Pero estos artículos a nivel terminológico se han quedado desfasados, por lo que se requiere adaptarlo proporcionando también seguridad jurídica y dejando claro "los límites" existentes en el PGOU. La normativa sectorial distingue dentro de los establecimientos turísticos entre establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles apartamentos, hostales y pensiones), apartamentos turísticos, campamentos de turismo o campings, casas rurales y cualquier otro reconocido reglamentariamente, como serían las viviendas de uso turístico. Por tanto, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, aunque estrictamente no son alojamientos hoteleros, al estar incluidos en la legislación específica en materia de hostelería y turismo deben entenderse dentro de la regulación establecida por el PGOU para los usos de alojamiento hotelero.

Pero el PGOU de Granada recoge exclusivamente el concepto o modelo de establecimiento hotelero pero no las nuevas modalidades que implican una ampliación de la tipología. Por eso se va a sustituir el término de establecimiento hotelero por una denominación "aglutinadora de toda la casuística existente", utilizándose a partir de la innovación el término más amplio de "alojamiento turístico (hospedaje)". "Ese nombre recoge la actividad turística circunscrita al alojamiento con estos fines en sus distintas modalidades".

Para eso, se modificará el artículo 6.2.7 en todos sus apartados para pasar de regular el uso de alojamiento hotelero al "Uso de alojamiento turístico (hospedaje)". Así, de acuerdo con la clasificación recogida en la Ley de Turismo de Andalucía, el uso de alojamiento turístico (hospedaje) regulado comprenderá los siguientes tipos: establecimientos hoteleros en sus distintas categorías, apartamentos turísticos en sus distintas categorías, campamentos de turismo en sus distintas categorías y cualquier otros que se establezca reglamentariamente".

Con este cambio se exigirá a las viviendas turísticas los mismos requisitos que a los hoteles, lo que reducirá las licencias al limitar al máximo las posibilidades de habilitarlas de forma diseminada en bloques de viviendas y circunscribiéndolas casi a bloques completos o unifamiliares también con estas exigencias.

La medida más inmediata será el freno a los pisos turísticos diseminados por los bloques de viviendas, por las comunidades de vecinos, esos que llenan de cajetines de llaves las entradas a bloques de la ciudad por lo que se les exigirá entradas independientes a los edificios e independencia también en los suministros de agua, luz o telefonía "para no interferir en la convivencia".

Con este criterio de interpretación, se frenan por tanto todos los pisos que se quieran abrir en comunidades y solo se dejaría posibilidad en bajos o edificios completos que se destinen a uso turístico. Además, será necesario que el propietario pase primero por el área de Licencias del Ayuntamiento de Granada (algo que antes no hacía falta) para que se compruebe que cumple con los requisitos de uso residencial singular antes de acudir a Turismo de la Junta a registrarse como piso turístico.

Con este criterio de interpretación, se frenan por tanto todos los pisos que se quieran abrir en comunidades y solo se dejaría posibilidad en bajos o edificios completos que se destinen a uso turístico. Además, será necesario que el propietario pase primero por el área de Licencias del Ayuntamiento de Granada (algo que antes no hacía falta) para que se compruebe que cumple con los requisitos de uso residencial singular antes de acudir a Turismo de la Junta a registrarse como piso turístico.

El Ayuntamiento espera el refuerzo pedido a la Junta para tener más inspectores dedicados al control de los pisos turísticos

El Ayuntamiento de Granada ha autorizado en este último mes tres de las 131 licencias de vivienda de uso turístico solicitadas en la ciudad. Del total de solicitudes presentadas en la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía se han denegado 128 por no reunir los criterios de hospedaje recogidos en el PGOU vigente, de 2001.

El Ayuntamiento espera el refuerzo pedido a la Junta para tener más inspectores dedicados al control de los pisos turísticos ya que el último dato oficial es que hay unas 3.000 viviendas turísticas en Granada reguladas, mientras las "ilegales son difíciles de controlar".

Esa innovación del PGOU es el cambio más importante en la normativa urbanística para controlar los pisos turísticos y será la herramienta definitiva para hacerlo. Además, se espera el resultado del informe encargado a una empresa externa para que refleje la realidad de los pisos turísticos en Granada y se puedan declarar zonas saturadas como parecen ser el centro, Albaicín o Realejo.

Esa medida de zonas saturadas es la que permitiría no autorizar más pisos turísticos en esos barrios una vez modificada toda la normativa y con el aval del decreto de la Junta que dio autonomía a los ayuntamientos para regular las viviendas turísticas



Actualmente Málaga se posiciona como líder nacional en viviendas turísticas, con un total de 12.124 registradas.

Esto representa casi un 3% del total de viviendas en la provincia malagueña, lo que es más del doble de la media nacional.

En el centro de Málaga existen zonas en las que más de la mitad de casas están dedicadas a ser alojamientos turísticos, por ejemplo en la zona de la plaza de La Merced, casi un 70% están destinadas a ello.



LAS MEDIDAS

Ante la masificación de pisos turísticos que hay en Málaga capital, el alcalde, Francisco de la Torre, anunció que va a limitar la concesión de nuevas licencias para este tipo de viviendas.

El Ayuntamiento de Málaga está trabajando en una nueva ordenanza para que existan restricciones en las zonas saturadas. Puesto que el Decreto que estaba aprobado anteriormente solo exigía acreditar la existencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente.

La nueva propuesta se ve reforzada por la puesta en marcha del Decreto 31/2024 de 29 de enero, de la Junta de Andalucía, que modifica varias disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, y establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros.

Este decreto tiene como objetivo principal mejorar la normativa existente para fomentar una oferta turística de calidad y proteger tanto a los usuarios de estos servicios como al entorno urbano y a los residentes.

El primer edil señaló que hay 800 solicitudes pendientes de aprobación para viviendas turísticas desde la entrada en vigor del Decreto 31/2024 en febrero. Para obtener la autorización de uso turístico deberán cumplir con requisitos como obtener el título habilitante para su ocupación y estar situadas en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, y disponer de elementos de acceso y evacuación independientes.

LA RESPUESTA

Una vez conocida la nueva situación, **el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla mostró su apoyo a la misma**, debido a que ya venían reclamando una regulación en este campo tras la entrada en vigor del Decreto 31/2024 de la Junta de Andalucía.

Asimismo, desde el CAF Málaga se considera que este primer paso es importante porque "pone freno temporal al incremento de peticiones de licencia de los últimos meses", aunque insiste en la necesidad de que esa futura ordenanza anunciada por el Ayuntamiento recoja de forma concreta las zonas saturadas, así como las características que debe tener la vivienda para poder ser autorizada para uso turístico, con el fin de contar con la mayor seguridad jurídica para las comunidades de propietarios. Además, la corporación colegial entiende que con la nueva ordenanza se podrá frenar el crecimiento constante de licencias que habían provocado que numerosas zonas de la capital estuvieran saturadas. Sin embargo, esta medida no afectaría a los pisos inscritos en el registro antes de la nueva norma.

Málaga capital no es la única ubicación afectada por ese tipo de pisos, sino que otras localizaciones como la Costa del Sol, tienen datos elevados, puesto que Marbella tiene 6.994 viviendas turísticas y Mijas 4.229, además, en ambos lugares se han incrementado estos pisos en un año. Fuengirola también ha tomado medidas ante esta situación, teniendo como objetivo minimizar el impacto de estos alojamientos.



En Sevilla hay cerca de 9.500 viviendas de uso turístico censadas en el Registro, de las cuales están en activo un total de 4.657 que ofrecen estancias de corta/media duración a los turistas que visitan nuestras ciudades.

se estima otras 250 viviendas que también ofrecen alojamientos turísticos sin tener la licencia preceptiva.



LAS MEDIDAS

Estas viviendas se concentran especialmente en el casco antiguo aunque hay una expansión por los barrios aledaños y sobre todo por aquellas zonas que están mejor comunicadas con el centro de las ciudades.

El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla está implementado medidas para mejorar la convivencia de las viviendas turísticas dentro de los barrios y para ello tiene en marcha un proyecto de reordenación de autobuses turísticos discrecionales y de medición de flujos turísticos, con iniciativas que controlan las licencias de viviendas en zonas saturadas y activación de la mesa creada a tal efecto para luchar contra los alojamientos no reglados.

También se están realizando medidas contundentes contra los alojamientos ilegales, fijando zona de aparcamiento de autocaravanas y coordinación con asociaciones de vecinos y guías turísticos para el buen desarrollo de la actividad turística.

Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla presentará próximamente una campaña de concienciación para mejorar la convivencia entre turistas y ciudadanos.

LA RESPUESTA

El **Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla tiene una actitud muy activa ante esta situación**, por lo que en diciembre de 2023 suscribió un Convenio de colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para establecer un marco de colaboración en el que articular mecanismos que erradiquen las posibles problemáticas surgidas en viviendas de uso turístico en las comunidades de propietarios de Sevilla.

Del mismo modo, el Colegio de Administradores de Sevilla forma parte de la Mesa para la calidad de los alojamientos en Sevilla y realiza labores de difusión del código de buenas prácticas para viviendas de uso turístico en Andalucía.

Actualmente se encuentra pendiente de aprobación la nueva Ordenanza sobre viviendas de uso turístico en el Pleno Municipal de Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, por lo que en cuanto entre en vigor podrán desarrollarse los canales de comunicación para la recepción de quejas de los ciudadanos, propietarios de comunidades gestionas por los Administradores de Fincas Colegiados/as, con el objetivo canalizar las denuncias de manera directa entre los vecinos afectados y los organismos públicos municipales competentes.



Coordinación Actividades Empresariales Prevención de Riesgos Laborales

Contrata ahora y aprovecha nuestra oferta exclusiva

85€*
en la
contratación

75€*
en periodos
sucesivos

*Las tarifas no incluyen impuestos indirectos. Precios orientativos sujetos a posibles modificaciones.

Beneficiate de nuestros precios pack



Protección de datos



Certificados digitales

Comunidades de Propietarios

www.kdosconsulting.com · info@kdosconsulting.com

962 147 576 - 622 345 554 - 633 541 017 - 633 646 236





BROKALIA CELEBRA SU CONVENCION ANUAL 2024

- **Celebrada en el Hotel Hipotels Barrosa Park incluyó la visita, al Museo de la Sal en las Salinas de Chiclana de la Frontera**



Brokalia, empresa líder en la gestión de seguros para comunidades de propietarios, organizó un encuentro especial en el Hotel Hipotels Barrosa Park, un entorno único donde se reunió todo el equipo, así como directivos y colaboradores de la compañía para compartir experiencias y fortalecer lazos profesionales.

Como parte de la jornada, los asistentes también tuvieron la oportunidad de visitar el Museo de la Sal en las emblemáticas salinas de Chiclana de la Frontera, un lugar cargado de historia y tradición. Durante la visita, pudieron disfrutar de una demostración de despesque, una técnica tradicional de pesca artesanal utilizada en las salinas, lo que brindó una experiencia cultural y gastronómica única.

Brokalia organiza convenciones anuales con el objetivo de fortalecer los lazos entre sus empleados y fomentar un espíritu de cohesión dentro de la empresa. Estos eventos proporcionan un espacio para que los equipos compartan experiencias e intercambien ideas, lo que contribuye a crear un ambiente de trabajo más unido y productivo. Este enfoque de Brokalia busca no solo impulsar el rendimiento profesional, sino también cultivar relaciones personales que fortalezcan la cultura corporativa y el compromiso de los empleados con los valores de la empresa



Brokalia organiza convenciones anuales con el objetivo de fortalecer los lazos entre sus empleados

Sobre Brokalia:

Brokalia es una empresa especializada en la gestión de seguros para comunidades de propietarios. Con un enfoque centrado en la innovación y la excelencia en el servicio, Brokalia se ha posicionado como un referente en el sector de seguros de comunidades, ofreciendo soluciones adaptadas a las necesidades de los administradores de fincas.

Para más información, puede visitar nuestra página web www.brokalia.com



CONSULTAS

CAMBIO DE LOCAL A APARTAMENTO

¿Es preceptivo el acuerdo comunitario?

SP/CONS/94956



En primer lugar, habrá de estarse a lo dispuesto en los estatutos pues, aunque no señalen, prohibición alguna al cambio de uso, pueden establecer un uso específico y, en su caso, habrá de ser interpretado.

Por regla general, en los citados estatutos, se pueden fijar, el uso y destino del edificio y de las propiedades individuales, de tal modo que será normal hacer constar que estamos ante un edificio de viviendas, de pisos y locales, con garajes, etc., pero dejando claro que esta mera descripción no supone limitación de uso ni va en contra del amplio derecho dominical, pues para ello hace falta una cláusula específica, con obligación para los comuneros de cumplirse, tanto para los fundadores de la Comunidad como para los futuros titulares, de ahí su necesidad de que el documento esté inscrito en el Registro.

Ahora bien, cuestión distinta podría darse si además de la descripción se señalase, por ejemplo, que las viviendas serán destinadas a uso residencial o los locales a actividades comerciales, pues en este caso, sí existe un destino concreto, el cambio supondría una modificación de los repetidos estatutos que requeriría acuerdo unánime a tenor de lo dispuesto en la regla 6 del art. 17 LPH.

Desde luego, si no existe limitación alguna, a nadie se le puede privar de utilizar como mejor considere su propiedad, siempre y cuando el destino no esté prohibido, se podría afirmar, que existe libertad para instalar, por ejemplo, un despacho en una vivienda o cualquier actividad en un local, incluso el cambio de vivienda o local o viceversa, es decir, no existiendo prohibición, la Junta de Propietarios no tiene base legal para impedirlo, naturalmente, aparte de que tengan condiciones técnicas y que obtengan la correspondiente licencia administrativa, cuestión ajena a la Comunidad y que no le vincula para nada, pues hay que advertir que ese permiso de los organismos oficiales no incide, a favor ni en contra, en los acuerdos autónomos e independientes de índole civil por la Junta de Propietarios.

No obstante, este cambio no significa que la propiedad puede realizar obras en elementos comunes tendentes al fin pretendido, pues, en estos casos, si fueran necesarias, requerirían, según nuestro criterio, del acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios, como señala la regla 4 del art. 17 en relación con el art. 10.3.b) de la LPH.

S editorial jurídica
sepin



SENTENCIAS

FACULTADES DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

El presidente de la Comunidad no está facultado para reconvenir, en ejercicio de una acción de nulidad contractual, sin autorización expresa de la Junta cuando esta había consentido los contratos

TS, Sala Primera, de lo Civil, 916/2024, de 27 de junio.

Recurso 3145/2019

Ponente: ANTONIO GARCIA MARTINEZ

SP/SENT/1228909

"... Los motivos, que van a ser tratados conjuntamente al ser la misma su razón última: que el presidente de la comunidad sí puede reconvenir pidiendo la nulidad y la resolución de los contratos litigiosos, se desestiman por lo que exponemos a continuación. La recurrente no niega la circunstancia que integra la ratio decidendi de la sentencia de apelación: que la reconvencción, en la que se pidió la nulidad de los contratos y, subsidiariamente, su resolución, se formuló por el presidente de la comunidad sin que la junta de propietarios lo hubiera autorizado expresamente. Lo que sostiene es que aquel sí podía reconvenir, aunque no contara para ello con la autorización expresa de dicha junta. Por un lado, porque, con arreglo a la doctrina jurisprudencial que trae a colación, se presume que el presidente está tácitamente autorizado para ello cuando interviene en beneficio de la comunidad en relación con obras de la naturaleza de las del caso, ya que trata cuestiones de interés común (motivo primero). Y por otro lado, porque, aunque se considere que no está tácitamente autorizado, puede demandar, con arreglo a la doctrina que también menciona, en casos de urgencia y necesidad, que es lo que se plantea cuando tiene que contestar y reconvenir dentro de un plazo perentorio (motivo segundo).

Ocurre, sin embargo, que en ninguna de las sentencias que se aducen como fundamento del interés casacional se declara que el presidente de la comunidad esté facultado para reconvenir, al amparo de los arts. 10 y 13.3 LPH, en ejercicio de una acción de nulidad contractual por vicio de error en el consentimiento sin autorización expresa de la comunidad que, previo acuerdo de la junta de propietarios que examinó las diferentes ofertas y aceptó una de ellas, consintió la concertación de los contratos cuya anulación se pretende. Es cierto que, tal y como dispone el art. 13.3 LPH, "El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten". Pero también lo es, como dijimos en la sentencia 622/2015, de 5 de noviembre, con cita de la 659/2013, de 19 de febrero de 2014, que "esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias". A lo que añadimos, en esa misma sentencia, que: "Aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (artículo 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (artículo 21 LPH), esta Sala ha entendido (STS de 19 de febrero de 2014, rec. nº 1612/2011, reiterando el criterio, por ejemplo, de la STS de 27 de marzo de

2012, rec. nº 1642/2009) que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida precisamente "la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes". En definitiva, como concluye la más reciente STS de 30 de diciembre de 2014, rec. nº 2980/2012, es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala (reiterada, con precisiones, en las SSTs de 10 de octubre de 2011, rec. nº 1281/2008; 27 de marzo de 2012, rec. nº 1642/2009; 12 de diciembre de 2012, rec. nº 1139/2009, todas estas citadas por la recurrente, y también en las posteriores de 24 de octubre de 2013, rec. nº 1263/2011; 19 de febrero de 2014, rec. nº 1612/2011, y 11 de abril de 2014, rec. nº 381/2012) que declara 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 salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario." En el presente caso, los contratos se concertaron contando con la autorización expresa de la junta de propietarios que examinó las ofertas presentadas y aceptó la de Mananaia, por tanto su anulación exige, también, la autorización expresa de la junta que los consintió, so pena de que el presidente supla o corrija por su cuenta y con arreglo a su propio y particular criterio la voluntad de la comunidad expresada en la junta. Está fuera de duda, además, que se trata de un asunto importante para la comunidad, por tanto no es razonable que el presidente decida unilateralmente con base en una facultad de representación que la ley le atribuye genéricamente. Tampoco consta que los estatutos de la comunidad salven la necesidad de la autorización expresa de la junta para que el presidente pueda pretender la nulidad de los contratos que han sido concertados previo consentimiento de aquella. Y el argumento de la urgencia y la necesidad, que tampoco es óbice a lo anterior, además, carece de virtualidad, aunque solo sea por la razón de que la nulidad de los contratos se podía haber planteado y pedido, contando con la autorización de la comunidad, sin esperar a que esta fuera demandada y se viera sometida por ello a la presión del plazo procesal establecido para contestar y reconvenir. Procede observar, por último, que, una vez determinado que el presidente no puede reconvenir instando la nulidad de los contratos sin la autorización expresa de la junta de propietarios, se hace innecesario dilucidar si puede hacerlo solicitando que se resuelvan, aunque tampoco esté expresamente autorizado para ello por dicha junta. Como la causa de la resolución no es el incumplimiento de Mananaia, sino, tal y como ha declarado la Audiencia Provincial, el incumplimiento de la comunidad, la recurrente pierde la posibilidad de ser indemnizada a consecuencia de aquella. Por tanto, en este punto, su recurso queda privado de utilidad...."

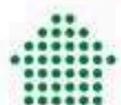
ANDALUCÍA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO

#IluminaSuOscuridad

Teléfono
andaluz de
atención a
las mujeres

900
200
999

ILU
MI
NA
SU
OSCU
RIDAD



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas


Junta de Andalucía



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE IGUALDAD



Pacto de Estado
contra la violencia de género