

URBES



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
Comunitat Valenciana

noticias

n.º 115 / 2.º Trimestre de 2024

CNAF 2024 ALC

XXIII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS

VISALIA

(concentra) andesa NOVALUZ.

TKE GRÚPOLAE

AON fs Sabadell

FYNKUS Tucoban CMS S FincasPlus

fs Sabadell Pulso guru unibo AON fs
ban CMS S FincasPlus ESA FYNKUS Tucoban CMS

ALV B BEGALVI

Orona

LUZ. factorenergia CONVERS

nobe energía la zarza MUTUA DE PROPIETARI

AON Sabadell Pulso guru unibo

FYNKUS Tucoban CMS S FincasPlus M M M E

CNAF 2024

A L I C A N T E

SOBRESALIENTE ORGANIZACIÓN
Y ÉXITO DE CONVOCATORIA

SOLUCIONAMOS PROBLEMAS

ESPECIALISTAS EN:

- COLECTORES DE EVACUACIÓN
- BAJANTES FALSEADAS O CON VERTICALES
- ACOMETIDAS DE AGUA
- MONTANTES
- BATERÍA DE CONTADORES
- DESAMIANTADOS

TAMBIÉN HACEMOS...

- IMPERMEABILIZACIONES
- FACHADAS
- COTA CERO
- DESLUNADOS

**MÁS DE 400 OBRAS
TERMINADAS**



MANTENIMIENTO DE COMUNIDADES INTEGRAL

DE LO MÁS SIMPLE A LO MÁS COMPLEJO



FINANCIAMOS las obras de sus comunidades mediante entidad bancaria



HOMOLOGADA POR OCOVAL para la realización de obras en vía pública en Valencia



INSCRITA en el registro de empresas con RIESGO DE AMIANTO R.E.R.A. (46/382)



CONTACTO

C/ Juan XXIII, 21
Polígono Industrial Bovalar
46970 ALAQUÀS I VALENCIA

✉ comercial@abbrevia.es
🌐 www.abbrevia.es



ATENCIÓN AL CLIENTE
96 100 02 05



EL ASCENSOR ECO-EFICIENTE Y DIGITAL PARA EDIFICIOS EXISTENTES



Descubre EOX Renew

EOX Renew, ultra-flexible, eco-eficiente y digital que añade valor y accesibilidad a los edificios existentes.

Puede sustituir a cualquier ascensor antiguo e instalarse fácilmente en un edificio residencial para mejorar sus condiciones de movilidad y accesibilidad. Esta nueva solución mejora la calidad de vida de los vecinos, aumentando considerablemente el valor del inmueble.

Publica

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana

Dirección

Amadeo García Zahonero

Edición

Quintín Ruiz Díaz

Consejo de Redacción

Juan Carlos Clement Ardila, María José Valero Vicent, Ana Carmen Olaso Pérez y Fermín Valero Moreno

Diseño y maquetación

Josep Medina Torres

Administración

Sede del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana

Plaza Crespins, 3

46003 Valencia

Teléfono: 96 315 31 32

Publicidad y artículos

E-mail: prensa@icafv.es

Teléfono: 96 315 31 32

Móvil: 669 76 69 19

Impresión

Logik Graphics

Esta publicación se distribuye gratuitamente entre los administradores de fincas colegiados de la Comunitat Valenciana, así como entre entidades y profesionales relacionados con los mismos.

La Dirección de la revista y el Consejo de Redacción no se responsabilizan de los artículos u opiniones expresadas en estas páginas por sus colaboradores.

ISSN: 2341-0191

Depósito Legal: V-1272-1997

El año 2024 corre a una velocidad imparable. Ya hemos consumido siete meses y estamos a punto de disfrutar en agosto de las merecidas vacaciones. Cuando llegan estas fechas veraniegas, como en Semana Santa, a los administradores de fincas colegiados que tienen administrados en la costa, les toca redoblar esfuerzos para realizar todas las juntas de propietarios pendientes, ya que los veraneantes no pueden desplazarse en otras fechas. Habrá desembarco por tanto de madrileños, principalmente, en toda la costa mediterránea. Localidades como Benicàssim, Oropesa, Peñíscola, Gandia, Cullera, Dénia, Torrevieja, Santa Pola y la playa de San Juan incrementan sustancialmente el número de habitantes, dejando despobladas otras zonas de España.

En esa Costa Blanca, y más concretamente en la ciudad de Alicante, pudimos disfrutar a finales de mayo y principios de junio del CNAF 2024. Un congreso nacional con resultado sobresaliente y que consiguió matrícula de honor de valoración entre los congresistas. El ADDA, Auditorio de la Diputación de Alicante, fue el centro neurálgico del encuentro donde 800 asistentes llegados de toda España escucharon con atención a todos los ponentes que impartieron su sabiduría. El prestigioso magistrado del Tribunal Supremo, Vicente Magro, abrió el congreso tras la apertura institucional de la presidenta de COAFA, María del Mar Rodríguez, el presidente del CGCAFE, Pablo Abascal, el director general de Vivienda y Suelo del EVHA, Ernesto Fernández, y el director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda, Francisco Javier Martín.

Entre las ponencias, una mesa redonda para hablar del cambio del modelo de negocio en la administración de fincas y otra moderada por Pepe Gutiérrez sobre la globalización en el negocio. Espacio también para la comunicación asertiva y persuasiva, mesa redonda para tratar los arrendamientos turísticos y convivencia vecinal con la magistrada Cristina Muñoz y antes de llegar a la IA, de cómo innovar inteligentemente, se dio un toque de humor con el Mago More. Para finalizar, el sábado se habló de estrategias efectivas para prevenir el *burnout* en los profesionales que administran comunidades. El congreso hizo un guiño a la ciudad de Ávila, lugar del próximo encuentro de colegiados en 2025.

Orona y Visalia fueron patrocinadores platino del evento, con gran protagonismo en las comidas y cenas del congreso. En definitiva, excelencia de congreso donde se sitúa el listón muy alto. Sin duda habrá un antes y un después de Alicante 2024. Felicidades y enhorabuena a COAFA, a su gerente, Fermín Valero, a Toñi, Lara, Cande, Jorge Vidal, por su paciencia, al fotógrafo Luis Caballero, a la periodista Alicia Mira por su excelente trabajo como conductora del evento y a todo el equipo de secretaria técnica, autobuses, hoteles... por el magnífico trabajo realizado.

SUMARIO

n.º 115
2.º Trimestre de 2024

 Editorial	02
 Tribuna	04
 Actualidad	06
<ul style="list-style-type: none">▶ CNAF 2024 Alicante▶ Presentación del Plan Simplifica▶ Entrevista con el responsable de Ciberseguridad de Medicop, Eduardo Gil Forteza▶ Raúl Serrano Chocano, nuevo delegado del Grupo Mutua Propietarios en Levante▶ Limpieza con láser	
 Lucentum	16
<ul style="list-style-type: none">▶ Asamblea General de Colegiados▶ Jornada de AECVAL▶ Colaboración con Aguas de Alicante▶ Maratón de Empleo y Emprendimiento de la Universidad de Alicante▶ Mesa de debate en TeleElx▶ Mesa redonda en torno a la prevención y protección contra incendios en las comunidades de propietarios▶ XV Jornada Manuel Roberto▶ VI Jornadas de Comunicación en Zaragoza▶ Charla de FAIN ascensores sobre la nueva ITC▶ Charla de SUMA▶ Jornadas lúdicas FincasPlus y UNIBO	
 Valentia	26
<ul style="list-style-type: none">▶ XLIV Comida de Hermandad▶ Proyecto One Click Reno. M.ª José Valero▶ Practicando comunicación no violenta para la gestión del conflicto. Inmaculada Gabaldón▶ Rehabilitación energética en Valencia con fondos europeos▶ Formación con Pepe Gutiérrez▶ Café de Barrio Oficina de la Energía	
 Castillion	34
<ul style="list-style-type: none">▶ Proyecto <i>Vecinos con corazón</i>	
 Asesoría Jurídica	36
<ul style="list-style-type: none">▶ ¿Se puede adquirir un elemento común por usucapión? Víctor Puig▶ Viviendas turísticas, concepto y posibilidad de prohibición. Fernando Lerma	
 Información	44
<ul style="list-style-type: none">▶ En imágenes▶ Convenios	



www.aaffvalencia.es
www.coafa.es





XXIII CNAF: JUNTOS DISEÑAMOS EL MAPA DEL FUTURO



↑ Pablo Abascal en el CNAF 2024

Compañeras y compañeros:

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante ha realizado un gran trabajo para organizar el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se ha desarrollado durante los días 30 de mayo al 1 de junio en la ciudad de Alicante, y al que asistieron casi 700 profesionales.

Quiero felicitar a la Junta de Gobierno del Colegio por el gran esfuerzo, entusiasmo y buen hacer que ha llevado al éxito de este congreso, donde se han abordado ponencias y mesas redondas de mucho interés profesional, impartidas por excelentes ponentes, y con la asistencia de unos profesionales que lo dieron todo a nivel formativo por su implicación en el turno de preguntas y con los compañeros. Nuestra profesión requiere de un aprendizaje constante, y este Congreso nos ha vuelto a enseñar cómo hacer frente a

los retos profesionales y de servicios que demanda nuestra ciudadanía.

Lo hemos dicho muchas veces: los administradores de fincas somos unos profesionales esenciales. Lo hemos demostrado en momentos críticos para la sociedad, y hemos ofrecido, siempre, las mejores soluciones. Esta esencialidad ha sido reconocida por las distintas instituciones públicas, y lo hemos conseguido, fundamentalmente, con mucho esfuerzo y transparencia, que debe de seguir siendo uno de nuestros objetivos esenciales, porque sin transparencia no tendremos el reconocimiento social que, sin duda, nos merecemos.

Quiero dar las gracias al Colegio de Administradores de Fincas de Alicante por haberme hecho partícipe de este congreso y permitirme unas breves palabras en el acto de la inauguración y clausura, para poder recordarle a los colegiados que, sin duda, son ellos los que van marcando, todos juntos y con sus colegios territoriales y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), el camino de presente y de futuro que debe diseñar el mapa de nuestra profesión.

También os animo a que asistáis al próximo Encuentro Nacional de Administradores de Fincas en el año 2025, que ya están organizando nuestros compañeros del colegio de Ávila. Estoy convencido de que será, también, un gran encuentro donde se debatirán temas de mucho interés y los profesionales pondremos sobre la mesa vivencias conjuntas, problemas comunes y, cómo no, una gran esperanza en el futuro. ¡Te esperamos!

Pablo Abascal
Presidente del Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas de España

VALÍA

ASISTENCIA 24 h / 365 días

ASESORIA TÉCNICA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

INFORMES DE ACTUACIÓN

FINANCIACIÓN DE OBRAS

☎ 96 311 76 88 ☎ 660 20 30 04

✉ comercial@valiagrupo.com

🏠 www.valiagrupo.com

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICIOS



Cubiertas



Fachadas



Accesibilidad

SERVICIOS



Retirada de Amianto



Fontanería



Trabajos verticales



Desatascos



Electricidad



Albañilería



Carpintería



Saneamiento



Pintura

CNAF

CNAF 2024 ALICANTE



↑ María del Mar Rodríguez



↑ Momento junto a patrocinadores



Juntos,
Si

Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
Españolas



↑ Clausura



UN CONGRESO DE LUZ Y DE COLOR

En estas líneas quisiera trasladaros las últimas reflexiones sobre el CNAF 2024 y, ¡ni qué decir!, que cada uno de los congresistas ha sido partícipe del éxito del congreso. Un *photocall* que recogió las sonrisas, abrazos y besos, palabras y saludos de compañeros, ponentes y patrocinadores. Un auditorio que acogió la escucha de los ponentes que con cariño y dedicación prepararon sus intervenciones para cubrir las expectativas a las variadas preferencias de los asistentes. Unos patrocinadores que durante meses estudiaron sus mejores productos para ofrecernos y hacer atractivos sus *stands*. Y detrás de todo esto un *staff* de profesionales del medio audiovisual y logístico.

Y, además, hay que contar con un plus, vosotros. La luz del día y el color de las noches propició una convivencia entre compañeros y amigos que sacó lo mejor de todos,

disfrutando de los momentos bonitos que te ofrece la vida para volver al trabajo con una carga de positividad.

Siempre dije que lo único que no iba a fallar en el congreso era el público, vosotros, y así ha sido. Con vuestra actitud lo habéis dado todo.

Ha sido un orgullo ser la anfitriona de este congreso y junto al presidente nacional, Pablo Abascal, aunar lazos entre los colegios.

Y lejos de ambicionar el perfeccionismo, con nuestros defectos y nuestras virtudes, el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante está muy satisfecho del posicionamiento alcanzado en el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas.

M.ª del Mar Rodríguez Martínez

Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

AGRADECIMIENTO



↑ Colegiados de Alicante, Valencia y Castellón juntos como el eslogan del congreso

Corría el año 2017 y nos encontrábamos en el ENAF, cuando ya se empezaban a escuchar rumores de que nuestros compañeros, entonces miembros de la Junta de Gobierno, estaban luchando por incluir el congreso de Alicante en el calendario nacional. Para mí, todo aquello sonaba a una utopía y no sabía muy bien lo que implicaría. Sin embargo, cerca de un año y medio después, ya formando parte yo mismo de una nueva Junta de Gobierno, se otorgó dicho congreso al Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA).

Pasó un tiempo hasta que algunos, entre los que me incluyo, fuimos conscientes de la responsabilidad de aquel evento y de la magnitud que podría tener. Sin duda queríamos apoyar para que todo saliera bien. Un camino complicado debido a la pandemia hizo que este proceso se alargara, que aquellos que inicialmente lideraron el proyecto ya no estuvieran tan activos. Finalmente, nos encontramos al frente con una presidenta de amplia experiencia en la Junta de Gobierno y un gran equipo de

compañeros motivados al 100% para dar todo lo que el evento merecía.

Lo que quiero expresar con mis palabras es un profundo agradecimiento a todas y cada una de las personas que han formado parte de una Junta de Gobierno y que apoyaron y trabajaron, en cualquier año en que fueron miembros, para llevar este proyecto del CNAF 2024 a su culminación.

Creo firmemente que todos y cada uno de los compañeros que han pasado por las comisiones organizativas han desarrollado un trabajo que, en mayor o menor medida, ha contribuido al éxito total de este congreso. Hoy, después del reconocimiento nacional por parte de todos los compañeros asistentes, quiero en este breve escrito dar las gracias a todos ellos, porque sin su esfuerzo y dedicación esto no habría sido posible.

Juan Carlos Clement

Vicepresidente primero del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y moderador de una mesa del CNAF 2024

CONGRESISTA Y PONENTE, DOS EN UNO



↑ Colegiados de Alicante

Recientemente se ha celebrado en Alicante el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, y gracias a la confianza del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, pude asistir al mismo no solo desde el punto de vista de congresista, sino desde el punto de vista de ponente, formando parte de una de las mesas de debate que se realizaron en dicho congreso.

El trabajo de los meses anteriores al congreso en una ponencia parece un tema menor, pero supone un gran esfuerzo que, en el momento de saltar al escenario, hace que las mariposas del nerviosismo aparezcan revoloteando por todo el *backstage*, sea cual sea tu experiencia en exponer en una finca, a un foro más o menos grande, un cierre de cuentas, un presupuesto o la explicación pormenorizada de una obra de rehabilitación. Asomarte al auditorio y verlo lleno de compañeros ávidos de información hace que, como esas mariposas, casi vayas a tu lugar en el escenario volando.

Aún es más bonito ver las caras de interés, cuando sabes que has tocado esa tecla que el auditorio estaba esperando, y que esa cara la ves a un compañero con el que acabas de tomar un café en el *coffee-break* anterior y había disimulado que no sabía que ibas a estar encima



↑ Colegiados de Valencia y Castellón

del escenario unos minutos después para no ponerte nervioso.

En ese momento desaparecen las mariposas y aparece un campo de hierba recién cortada y llega la tranquilidad, el confort de ver que a los compañeros de mesa les está ocurriendo lo mismo y entonces miras el reloj y... no quieres que se acabe; se quedan muchas cosas en el tintero. Ves las preguntas que te hacen

llegar desde el público, no te da tiempo para contestarlas, ni a la mitad y... no quieres que concluya, pero has de terminar.

Una experiencia que te hace ver un congreso desde un punto de vista muy distinto. Fue un placer prepararla y una satisfacción muy grande en el momento en el que la misma acaba y te das cuenta de que, a pesar de las mariposas, todo sale como quieres cuando lo has trabajado bien con anterioridad.

Sergio Candela

Miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y moderador de una mesa del CNAF 2024

EXCELENTE TRABAJO EN EQUIPO

Lo quisimos hacer lo mejor posible. No iba a ser solo una empresa la que nos montara el XXIII Congreso nacional, iban a ser tres empresas: secretaría técnica, imagen y contrato con patrocinadores, ESATUR, IDEX y Duero Events, respectivamente. Al principio, no nos dimos cuenta, pero poco a poco caímos en la cuenta de que faltaba un cuarto actor fundamental, el propio Colegio. Teníamos a los profesionales, pero había que coordinar todo el trabajo, ahí entraba el Colegio.

Fuimos cogiendo ritmo en el trabajo y la estructura fue configurándose día a día, cumpliendo las etapas, tomando las decisiones en base a presupuestos económicos y a supuestos. La incertidumbre revolotea todo el rato, la responsabilidad pesa como una losa. ¿Hemos acertado en los menús?, ¿en los restaurantes?, ¿en los ponentes?, ¿en el programa de acompañantes?, ¿los autobuses llegarán a su hora?, ¿damos suficiente información a los congresistas?, ¿son caras o baratas las inscripciones?, ¿Benidorm no estará muy lejos?, ¿y si somos demasiados y la comida del sábado nos toca hacerla de pie?, ¿el regidor de escena será tan bueno como parece?, ¿en cuánto tiempo vamos a ser capaces de acreditar a todos?, ¿serán del gusto de todos las ponencias?, ¿y si los números no salen y económicamente es todo un desastre?, ¿las empresas que tenemos contratadas están a la altura de lo que necesitamos?, ¿estará el Colegio a la altura de organizar el congreso?, ¿quedarán contentos los congresistas? ¿quedarán contentos los patrocinadores?...

Cientos de preguntas como estas han sido el día a día de la preparación del congreso y a todas ellas había que dar una respuesta, puede que acertada o puede que no, pero lo que sí estaba claro es que no se podían quedar sin contestar.

El primer día de congreso había del orden de 25 personas trabajando para que todo saliese lo mejor posible. Arrancar era el momento más crucial, después, la escaleta de tiempos fue deslizándose poco a poco por las horas del *timing* de los folios emborronados de anotaciones de última hora y alguna improvisación sobre la marcha. Y todo fue sucediendo como estaba previsto. Era como lanzar un cohete, ya estaba en el aire y fijado el rumbo. Los autobuses funcionaban bien, los micrófonos de los ponentes funcionaban bien, los acompañantes estaban en el castillo en sus microbuses, las cartelas de la pantalla aparecían a su debido tiempo, el hielo de los vermouths en su punto, los patrocinadores en sus *stands*, los ponentes llegaban a su tiempo, los políticos, no, como siempre, la cámara de Luis echaba fuego frente al *photocall* del ADDA, el guardia jurado estaba en su lugar en el aparcamiento reservado, las incidencias entre los asistentes controladas (el día antes, ya estaban controladas), «baja un poco la temperatura de la sala de cristal», y en un santiamén, estábamos en Benidorm.

El segundo día fue más fácil. Las ponencias comenzaron en su momento. De nuevo, alguna improvisación. Las redes sociales del CNAF mostraban los momentos presentes. El grupo de WhatsApp informaba puntualmente al son de



Jelos &
Guadalaviar

Grupo
Soldene

Oficinas limpias, iminentes productivas!

Un espacio de trabajo limpio mejora la concentración,
reduce el estrés, aumenta la productividad y ¡es más agradable!

GARANTIZAMOS UN RESULTADO 

Contacta con Jelos & Guadalaviar para conseguirlo:

☎ 96 395 32 57 | AVISOS: 695 693 902
jelos-guadalaviar@gruposoldene.es

www.gruposoldene.es





† Equipo al completo en el Benidorm Palace



† Lleno de congresitas

Amadeo. El holograma funcionó de la forma más normal, como si siempre hubiese estado allí. La presentadora, Alicia, improvisó una vez más y las ponencias fueron sucediéndose. Los acompañantes comiendo en Castell de Guadalest. Un rato más tarde, estábamos en la cena de gala. El patrocinador contento; los regalitos en sus mesas; los focos verdes llegaron a tiempo; el *photocall* llegó por pelos, pero llegó; las mesas de protocolo con sus pasajeros y el menú bailaba por las mesas marcando los tiempos, los comensales contentos y el *dj* puso a bailar a todo el mundo. Mientras tanto, los autobuses hacían cola en la puerta para regresar a los congresistas a sus paradas.

El tercer y último día, ya se sentía un relajamiento por parte de toda la organización. Los ponentes hicieron su trabajo; Ávila presentó su encuentro para el 2025 y la Coral del CGCAFE nos cantó el himno de los AF Colegiados. De repente, la clausura, la última cartela en la pantalla, los agradecimientos y el último paseo en el autobús hasta el hotel Meliá. Terminaban muchos meses de trabajo en ese momento. El primer *feedback* de los congresistas y patrocinadores parecía bueno y las miradas infinitesimales entre los miembros de la organización, con algunos resoplidos, comenzábamos a asumir que el trabajo había salido bastante bien. Muy cansados, pero contentos.

Ahora, ya ha pasado todo. El congreso se celebró. El *feedback* ha sido bueno en general. Las encuestas de satisfacción que hemos pasado a los congresistas, así lo atestiguan. Por supuesto que ha habido algún fallo, que algunas cuestiones no terminaron de resolverse como hubiésemos querido, que las ponencias nunca van a contentar al 100% de los congresistas, que tenemos distintos paladares, distintos valores y que cada uno somos de nuestra madre y nuestro padre, todo normal.

Desde aquí tengo que dar las gracias a ESATUR que, con Marina, Esther y Luisma, ha trabajado a brazo partido con nosotros. A IDEX que, con Jorge y Pilar al frente, ha hecho un trabajo espectacular, sobre todo, en la escenografía. A Duero Events, con Jesús Pérez a su cabeza, porque ha realizado un trabajo fantástico con los patrocinios del congreso. Dar las gracias también a mi compañero y amigo Amadeo García, por su gran profesionalidad. Dar la enhorabuena a Alicia Mira porque, sin duda, no podíamos tener mejor presentadora para este congreso que ella. A María Solana por su buen hacer en las RR. SS. del congreso y a Luis Caballero por su simpatía y cámara de fotos siempre a punto. Dar las gracias también a dos

compañeros colegiados por su dedicación a engrandecer este congreso como son Pepe Gutiérrez y Ximo Picó. Y a Miguel Ángel Gallardo, coordinador de eventos del ADDA, por su paciencia y dedicación.

Mención aparte merece la siempre increíble e inestimable labor de las compañeras del Colegio, comprometidas hasta la médula para que este cumpla sus objetivos y salga victorioso de cada reto al que se enfrenta. Sin ellas, sin su apoyo, sin su constancia, sin su meticulosidad en el manejo de la información, sin su discreción, todo hubiese sido más difícil, más incierto, más complicado. Muchísimas gracias, es un placer trabajar con un equipo así.

Y, por supuesto, muchas gracias a todos los miembros de la Junta de Gobierno por todo su apoyo y dedicación. El trabajo de María del Mar, al frente de la Junta, no deja lugar a dudas de que ha sido la mejor presidenta que se podía tener para afrontar un congreso de este nivel. Su capacidad de compromiso y dedicación ha estado muy por encima de cualquier cálculo previo. Su dirección y templanza han sido decisivas para el éxito de este congreso.

Pero todo esto no tendría ningún sentido sin los otros dos elementos principales: vosotros, los congresistas y los patrocinadores. Gracias a vosotros congresistas por venir a nuestra tierra y participar en este congreso organizado en Alicante. Espero y deseo que hayáis disfrutado mucho de vuestra estancia. Y, cómo no, los patrocinadores que forman parte del ADN de nuestra actividad y son esenciales en nuestro día a día. Gracias a ellos y a su apoyo, estos eventos se pueden realizar de una forma más atractiva, más lúdica y más cohesionada entre sus productos y servicios, y nuestras necesidades. Gracias por la buenísima respuesta que hemos tenido de vosotros.

A nivel personal ha sido una gran aventura y un reto muy enriquecedor. Y a modo de colofón, he de decir que el mérito de que una empresa de este nivel llegue a buen fin radica principalmente en el trabajo en equipo. Un congreso es como una orquesta sinfónica. Si cada profesional sabe qué tiene que hacer y cuándo lo tiene que hacer, los pentagramas van enlazándose, sumándose y de repente nace la mejor de las músicas.

Fermín Valero

Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

↳ Carlos Mazón durante la presentación



PRESENTACIÓN DEL PLAN SIMPLIFICA

El Consell permitirá abrir un negocio con una declaración responsable

Mazón presentó el Plan Simplifica con el objetivo de reducir los trámites burocráticos y lograr una «regulación más sencilla».

El ejecutivo autonómico creará la figura de los proyectos de interés autonómico para garantizar su tramitación de forma «urgente y preferente».

El Consell ha presentado uno de los proyectos en los que el *president* de la Generalitat, Carlos Mazón, lleva poniendo el foco desde la campaña electoral de hace un año: la simplificación administrativa. A través de su Plan Simplifica, Mazón se ha comprometido a una reducción de la burocracia a través de una serie de medidas que se pondrán en marcha en los próximos dos años, que empezarán con un decreto-ley y entre las que se encuentran la declaración responsable como único requisito administrativo previo para abrir un negocio, la ventanilla única, el Canal Empresa, la robotización de trámites o la creación de los proyectos de interés autonómico para acelerarlos.

El plan presentado supone una «auténtica revolución», según el director general de Simplificación administrativa, Francisco Ortega. Fue en el Palau de las Comunicaciones, con un *dossier* de más de 100 páginas, vídeo para la ocasión y ante el Consell en su totalidad, diferentes administraciones, representantes de organizaciones sociales y, sobre todo, la plana mayor del empresariado que ha tomado la palabra

en un coloquio poniendo en valor la medida y celebrando la apuesta por esta reducción burocrática.

«La mayoría de los que están aquí han participado directamente en este plan», ha explicado Mazón después de citar a universidades, entidades sindicales, financieras o a los colegios profesionales, y señalar que se han realizado más de 300 reuniones con representantes de diferentes sectores y ámbitos para elaborar las líneas fundamentales para este plan que, según ha explicado el jefe del Consell, tiene tres pilares: las empresas, los ciudadanos y la propia administración, y un triple objetivo: mejor regulación —más clara y sencilla—, menores trabas burocráticas y mayor transparencia.

Entre las medidas más destacadas, que se empezarán a desarrollar con un decreto-ley que modifique o elimine casi una treintena de leyes autonómicas y 46 decretos, está la posibilidad de iniciar un negocio sin mayor acto administrativo que la presentación de una declaración responsable que sustituirá a la licencia previa. «Las declaraciones responsables no estarán sujetas a ningún acto previo de la Administración, sea cual sea la administración», indicó Mazón, quien señaló que se podrá «abrir la persiana, comenzar la actividad y generar riqueza» solo con este documento.

ENTREVISTA CON EL RESPONSABLE DE CIBERSEGURIDAD DE MEDICOP, EDUARDO GIL FORTEZA



↑ Eduardo Gil Forteza

P: Sr. Gil. Gracias por estar con nosotros hoy para hablar sobre un tema tan crucial como la ciberseguridad. Para comenzar, ¿puede explicarnos qué es la ciberseguridad y por qué es importante para los administradores de fincas?

R: Es un placer estar aquí. La ciberseguridad se refiere a la práctica de proteger sistemas, redes y programas de ataques digitales. Estos ataques suelen estar destinados a acceder, cambiar o destruir información sensible, extorsionar a los usuarios o interrumpir los procesos normales de negocio. Para los administradores de fincas, esto es especialmente importante porque manejan una gran cantidad de datos sensibles, desde información financiera hasta datos personales de los residentes. Un ataque cibernético podría comprometer esta información y tener consecuencias graves tanto para la comunidad como para la reputación del administrador.

P: ¿Cuáles son los riesgos específicos que corren los administradores de fincas en el ámbito digital?

R: Los administradores de fincas enfrentan varios riesgos en el ámbito digital. Algunos de los más comunes incluyen el *phishing*, donde los atacantes envían correos electrónicos falsos para engañar a los usuarios y obtener información

confidencial; el *ransomware*, que bloquea el acceso a los sistemas o datos hasta que se pague un rescate; y las violaciones de datos, donde los intrusos acceden y roban información sensible. Además, también existe el riesgo de *malware*, *software* malicioso que puede dañar o infiltrarse en sistemas informáticos. Estos riesgos no solo pueden resultar en pérdidas financieras, sino también en daños a la reputación y la confianza de los clientes.

P: ¿Podría darnos algún ejemplo concreto de ataques cibernéticos que hayan afectado a administradores de fincas o a negocios similares?

R: Claro, hay varios ejemplos relevantes. Por ejemplo, hubo un caso en el que una empresa de administración de fincas fue víctima de un ataque de *ransomware*. Los atacantes lograron cifrar todos los archivos de la empresa, incluyendo datos financieros y personales de los residentes, y exigieron un rescate para liberar la información. En otro caso, un administrador recibió un correo electrónico aparentemente legítimo de un cliente pidiendo acceso a ciertos documentos. Resultó ser un ataque de *phishing*, y al hacer clic en el enlace, el administrador permitió el acceso no autorizado a sus sistemas, resultando en la filtración de datos sensibles.

P: ¿Qué medidas pueden tomar los administradores de fincas para protegerse contra estos ciberataques?

R: Hay varias medidas que los administradores de fincas pueden tomar para mejorar su ciberseguridad. En primer lugar, es fundamental tener un software de seguridad actualizado, incluyendo antivirus y *firewalls*. También es crucial realizar copias de seguridad periódicas de los datos importantes y almacenarlas en un lugar seguro. La educación y la formación continua del personal en materia de ciberseguridad también son vitales para identificar y evitar posibles amenazas. Implementar políticas estrictas de contraseñas y autenticación de dos factores puede proporcionar una capa adicional de protección. Finalmente, es recomendable realizar auditorías de seguridad regulares para identificar y corregir vulnerabilidades.

P: ¿Podemos implantar alguna medida que garantice completamente la seguridad informática?

R: Lamentablemente, no existe una medida que pueda garantizar al 100% la seguridad informática, ya que la naturaleza de las amenazas cibernéticas está en constante evolución. Sin embargo, se pueden implantar varias medidas que, en conjunto, crean una defensa sólida. Estas incluyen mantener todos los sistemas y *software* actualizados, realizar copias de seguridad regulares, formar continuamente al personal en prácticas seguras y responder rápidamente a cualquier incidente de seguridad. Además,

contratar un seguro de ciberseguridad puede mitigar el impacto financiero de un ataque. La combinación de estas estrategias reduce significativamente el riesgo de sufrir un ciberataque.

P: Hemos oído hablar mucho sobre los seguros de ciberseguridad. ¿Puede explicarnos qué son y por qué son importantes para los administradores de fincas?

R: Los seguros de ciberseguridad son pólizas diseñadas para ayudar a las organizaciones a mitigar el impacto financiero de los incidentes cibernéticos. Estos seguros pueden cubrir una variedad de costes asociados con un ataque cibernético, incluyendo los gastos de respuesta a incidentes, la recuperación de datos, la notificación a los afectados y las posibles demandas legales. Para los administradores de fincas, contar con un seguro de ciberseguridad puede ser una medida crucial para protegerse contra las pérdidas financieras significativas que pueden resultar de un ciberataque. Además, tener esta protección puede proporcionar tranquilidad y demostrar a los clientes que se toma en serio la seguridad de sus datos.

P: ¿Qué puede destacar de la póliza de ciberseguridad que Medicop ha diseñado para los administradores de fincas?

R: La póliza de ciberseguridad de Medicop, suscrita a través de Hiscox, una compañía líder en seguros de ciberseguridad, ofrece una protección integral que es especialmente relevante para los administradores de fincas. Un aspecto crucial que destacar es la respuesta inmediata y eficaz ante

un ataque. Entendemos que sufrir un ciberataque genera estrés, impotencia y miedo. Por eso, lo más importante es averiguar rápidamente qué ha ocurrido y poner freno a la amenaza. Para lograr esto, Hiscox trabaja con Deloitte, la consultora de ciberseguridad líder en Europa, garantizando así una respuesta rápida y profesional.

La póliza de Medicop incluye todas las coberturas posibles que se esperan de un seguro cibernético, pero lo que la distingue es que ofrece mayores sumas aseguradas y una prima muy competitiva. Esto significa que los administradores de fincas obtienen una protección más robusta a un costo accesible. Además, otro punto destacado es la garantía contra la suplantación de identidad. Mientras que en otras compañías esta cobertura puede implicar un aumento considerable en el precio del seguro, en la póliza de Medicop está incluida, proporcionando una tranquilidad adicional sin costes excesivos.

P: Para concluir, ¿qué consejo daría a los administradores de fincas en relación con la ciberseguridad?

R: Que no subestimen la importancia de la ciberseguridad. La amenaza es real y puede tener consecuencias graves. Invertir en buenas prácticas de seguridad, formar continuamente al personal y considerar un seguro de ciberseguridad son pasos fundamentales para proteger su negocio y la información de sus clientes. La prevención es siempre mejor que la reacción, así que actúen proactivamente para protegerse contra las amenazas cibernéticas.



¿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

¡Contacta con nosotros!

96 100 22 85

gestion@cafirma.com

www.cafirma.com



RAÚL SERRANO CHOCANO, NUEVO DELEGADO DEL GRUPO MUTUA PROPIETARIOS EN LEVANTE



† Raúl Serrano Chocano

Con el objetivo de potenciar el área comercial e impulsar el crecimiento de la compañía en la región, Grupo Mutua Propietarios, especialista en la protección integral para los propietarios y sus inmuebles, ha nombrado a Raúl Serrano Chocano como nuevo delegado en Levante.

El ejecutivo autonómico creará la figura de los proyectos de interés autonómico para garantizar su tramitación de forma «urgente y preferente».

Con más de una década de experiencia en la creación y acompañamiento de equipos comerciales especializados en la orientación para la conservación y rentabilización de activos, Raúl Serrano Chocano contribuirá a impulsar

una nueva etapa en la que el Grupo Mutua Propietarios desea ayudar a administradores de fincas, inmobiliarias y corredores a desarrollar nuevas líneas de negocio alrededor del cuidado de la propiedad inmobiliaria.

El nuevo delegado del Grupo Mutua Propietarios en Levante es licenciado en Ingeniería informática de sistemas por la Universidad de Castilla-La Mancha, con especialización en algoritmia y gestión de recursos, y posee la certificación European Investment Practitioner, de la European Financial Planning Association (EFPA).

UN SISTEMA RÁPIDO Y PRECISO

En Gemilimp comenzamos utilizando equipos de agua a alta presión y temperatura, para la eliminación de suciedad, pintura, restos de oleos en suelos, limpieza de pavimentos y superficies pétreas.

Con el paso del tiempo, hemos detectado que, en la realización de esos trabajos, la utilización de estos sistemas de limpieza no siempre es efectiva, con un coste elevado dada la necesidad de utilización de variados consumibles, como agua desmineralizada, combustible, decapantes, agentes químicos y multitud de herramientas tanto eléctricas como manuales, generando a su vez una cantidad elevada de residuos, que en la mayoría de ocasiones supone un coste extra para las empresas que nos contratan.

Hoy en día en el sector de la limpieza, la eliminación de pinturas, grasas, suciedad y óxidos mediante agua a presión, chorreado de arena, criogenización por Co2 o limpieza a base de químicos y abrasivos está siendo desplazada por el sistema de tratamiento con láser debido a los beneficios que aporta.

El sistema de limpieza con láser se expande cada vez a más sectores de nuestra industria y las aplicaciones que se le pueden dar, aumentan a medida que avanza esta tecnología.

La reducción drástica de los residuos que se generan, hacen que este sistema sea **respetuoso con el medio ambiente**.

Su utilización hace que **se minoren los tiempos de ejecución de los trabajos**, al suprimir la aplicación de agentes para la preparación de las superficies a tratar, los tiempos de actuación en los mismos y la posterior limpieza de las áreas donde se ha efectuado la limpieza, acciones estas que hacen que se dedique más tiempo a la preparación, que al tratamiento en sí.

¿Cómo funciona la limpieza con láser?

La limpieza con láser aplica la técnica de la ablación, en la cual el rayo láser incide sobre la superficie y **elimina los elementos que están sobre ella carbonizándolos si dañar la superficies tratadas**.

El residuo resultante del tratamiento puede ser aspirado o simplemente barrido y desechado directamente ya que **no precisa tratamiento posterior**.

En la limpieza con láser se pueden generar humos y/o vapores los cuales son filtrados por la propia maquina con la que aspiramos los residuos al tener incorporados filtros EPA que los purifican eliminando las partículas que puedan estar presentes es el aire.

Seguridad y prevención

El tratamiento de las superficies se realiza **sin contacto**, con lo cual garantiza la integridad de nuestros operarios, y contamos con elementos de protección como pantallas que bloquean la radiación láser para los trabajos en el exterior donde exista la concurrencia de transeúntes.



Actualmente disponemos de dos tipos de equipos láser de limpieza, equipos de **láser pulsado** y equipos de **onda continua**.

Cada equipo tiene sus particularidades. Con los equipos de luz pulsada se obtienen mejores acabados, son más precisos y están indicados para el tratamiento de superficies más delicadas, como, por ejemplo, madera y metales preciosos.

Con los equipos de onda continua se aumenta la velocidad para el tratamiento de grandes superficies,



pudiéndose utilizar en una gran variedad de ellas, tanto metálicas como pétreas.

¿Es más caro el láser que otros sistemas de limpieza?

La respuesta es muy simple, **no**.

En comparación con otros sistemas de limpieza, como por ejemplo el chorreo de arena o la limpieza mediante CO₂, es más económico ya que eliminamos los costes del material necesario para realizar el trabajo.

En Gemilimp ofrecemos nuestros servicios para la eliminación de pintadas en fachadas, eliminación de óxidos, así como la limpieza de elementos ornamentales de piedra envejecidos o *ahumados* por el paso del tiempo y los agentes medioambientales.

Disponemos de **equipos de limpieza Láser portátiles** para poder desplazarnos a los lugares donde haya que efectuar el trabajo, tan solo se precisa una **conexión eléctrica de 220 V**.

Además **nos encargamos** de la solicitud y tramitación de los **permisos necesarios** cuando se requieren para realizar los trabajos en vía pública, y que aquellas empresas o comunidades que solicitan nuestros servicios no tengan que preocuparse de nada.

Si quieren **más información** sobre nuestros servicios, estaremos encantados de atenderles.

Pueden contactar con nosotros en info@gemilimp.es o telefónicamente en el 636 32 57 00.

También pueden visitar nuestra web (www.gemilimp.es), donde encontrarán vídeos e imágenes de trabajos y pruebas realizadas con nuestros equipos láser.



ASAMBLEA GENERAL DE COLEGIADOS



↑ Maribel Triviño explicando las acciones emprendidas a nivel económico



El pasado 17 de junio, se celebró la Asamblea General de Colegiados del Colegio. Se presentó el informe de gestión y la memoria anual del año 2023, así como el presupuesto de 2024.

JORNADA DE AECVAL

Cerca de un centenar de personas asistieron a la jornada *Una rehabilitación sin errores: guía práctica para un proceso exitoso*, celebrada el 12 de junio pasado y organizada por AECVAL y el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, con el patrocinio del Banco Sabadell y en colaboración con el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, al Colegio Oficial de Arquitectura Técnica de Alicante y al Área de Conservación de Inmuebles del Ayuntamiento de Alicante.

La conclusión principal se centró en la importancia que tiene la colaboración de todos los agente intervinientes en el proceso de rehabilitación desde los administradores de fincas, que participan en todas y cada una de las fases, los técnicos, arquitectos y arquitectos técnicos, que son los que precisan el tipo de actuación, la Administración que es la que vela por el cumplimiento de la legislación vigente; hasta las empresas constructoras, que deben tener la solvencia técnica y económica para poder ejecutar las obras, hasta la entidad bancaria, que puede facilitar el acceso a la financiación y los fondos, pero sin olvidar el importante papel de los propietarios responsables últimos de la situación en la que se encuentra todo edificio.

Esta jornada, inaugurada por el presidente de AECVAL

y la presidenta del Colegio, se desarrolló en dos mesas en las que, sin mediar ponencias ni clases magistrales, y a través de un diálogo abierto, se desgranaron los principales retos a afrontar en la rehabilitación de un edificio.

Mesa 1. Necesidad, viabilidad, proyecto y presupuesto

Moderada por el vicepresidente de AECVAL, Emilio Sanz, titulada *Necesidad, viabilidad, proyecto y presupuesto*, contó con la participación de Sergio Candela, administrador de fincas, Pablo Moreno, arquitecto y secretario de CTAA, Carlos Zamora, arquitecto técnico COAATIE, y Alfonso Rodríguez, del Área de Conservación de Inmuebles del Ayuntamiento de Alicante.

En ella se planteó uno de los temas que más interés suscita en el sector de la rehabilitación: el Libro del Edificio, una herramienta que ha de ser accesible dado que en él se recoge toda la información relevante sobre el inmueble y su estado. Es una excelente vía para dar a conocer a las comunidades de vecinos cómo está su edificio y las mejoras que deben realizar para garantizar la máxima habitabilidad.

Como conclusión de la mesa, todos coincidieron en afirmar que se necesita que las comunidades de vecinos tomen conciencia de que más vale realizar reformas de daños leves, que rehabilitar de urgencia por daños mayores.



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

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

Descubre nuestro Planeta Propietario



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





Los edificios hay que mantenerlos, y para ello habría que educar a la sociedad en la cultura de mantenimiento.

Mesa 2. Ejecución. Contratación, financiación y ayudas

Moderada por Sergio Candela, miembro de la junta de gobierno del Colegio, y titulada *Ejecución. Contratación, financiación y ayudas*, contó con la participación de Raúl Bazán, gerente de Promissan, empresa asociada a AECVAL, Fernando Brotons, vicepresidente 3.º del Colegio, y Felicia Martínez, directora Sabadell Professional.

Ante la pregunta del moderador de si todas las constructoras pueden realizar la rehabilitación de edificios, la respuesta por parte del Raúl Bazán, gerente de Promissan y representante de AECVAL, fue tajante y pese a la mejoría que ha experimentado las empresas del sector en los últimos años, no todas las empresas constructoras pueden ser rehabilitadoras, ya que no todas están preparadas para realizar obras de rehabilitación. Se debe ser especialista, tanto por la experiencia en este tipo de obras, como por la homologación. Además, puso el foco en los diferentes

elementos del edificio que necesitan más habitualmente una actuación, tales como la cimentación, los daños estructurales, las cubiertas, las mejoras en la accesibilidad o la eficiencia energética.

Por su parte, al hablar de financiación, Felicia Martínez, de Sabadell Professional, recordó que más de 20 millones de viviendas necesitan rehabilitación para llegar en óptimas condiciones de eficiencia energética a 2050. Desde el Banco Sabadell ponen a disposición del sector diferentes líneas de financiación.

Finalmente, Fernando Brotons, administrador de fincas y representante del Colegio, destacó el papel relevante que tiene el administrador en todo el proceso de rehabilitación. Según sus palabras: «La administración de fincas es el enlace que genera confianza con el propietario y la empresa de rehabilitación».

Como conclusión, coincidieron en que todos los agentes implicados en el proceso de rehabilitación sean profesionales.



Tenemos las claves de la Seguridad para su comunidad



Conserjes Profesionales
Vigilantes de Seguridad
Extintores · Alarmas



Grupo
Levantina

La marca de la seguridad

Pasaje Ruzafa 4 · 46004 - Valencia · Tef: 96 351 56 00 · levantina@levantina.net · www.levantinadeseguridad.es



COLABORACIÓN CON AGUAS DE ALICANTE

El Colegio participa en la campaña *Haz que las toallitas dejen de ser noticia*

El pasado 3 de mayo, la playa de la Albufereta fue el lugar elegido para el lanzamiento de la campaña de concienciación medioambiental *Haz que las toallitas dejen de ser noticia*, una iniciativa de Aguas de Alicante, con la colaboración del Ayuntamiento y del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. La presentación contó con las intervenciones de Sergio Sánchez Ríos, director general de la compañía; de Manuel Villar, vicealcalde y concejal de Medioambiente del consistorio alicantino, y de María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante.



MARATÓN DE EMPLEO Y EMPRENDIMIENTO DE LA UNIVERSIDAD DE ALICANTE



El Colegio participó por primera vez, el pasado 8 de mayo, en el 25 Maratón de Empleo y Emprendimiento de la Universidad de Alicante (UA). Numerosas empresas y estamentos públicos y privados se dieron cita con interesantes propuestas profesionales a los estudiantes universitarios. Agradecemos a la UA su invitación para participar en este evento, fruto del acuerdo de colaboración que firmamos recientemente entre ambas entidades.

MESA DE DEBATE EN TELEELX



Nuestra presidenta, María del Mar Rodríguez, participó en el programa de TeleElx *El debate*, el pasado jueves 11 de abril. Una mesa redonda para mostrar cuál es la problemática actual sobre la escalada de precios de la vivienda y alquileres.

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

MESA REDONDA EN TORNO A LA PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



El pasado 20 de marzo, el Colegio organizó una mesa redonda en torno a la prevención y protección de incendios en las comunidades de propietarios. Se habló de protección pasiva, protección activa y de las inspecciones reglamentarias en las comunidades.

En la mesa participaron Juan Pedro Pedrosa, director de Bifán Ibérica, Carlos Casas, presidente del Colegio de Arquitectos técnicos de Alicante, y Pablo Moya, inspector OCA (labcer). Moderó la mesa María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio.

XV JORNADA MANUEL ROBERTO

El 22 de marzo, formación en Madrid de la mano del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España en la XV Jornada Manuel Roberto para juntas de gobierno. María del Mar, nuestra presidenta, junto con varios miembros de la Junta de Gobierno del Colegio, estuvieron presentes en esta jornada.



VI JORNADAS DE COMUNICACIÓN EN ZARAGOZA



El pasado 5 de abril comenzaron las VI Jornadas de Comunicación organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón en Zaragoza. Nuestro compañero, Juan Carlos Clement, vicepresidente primero del Colegio, nos estuvo representando en estas jornadas de formación siempre interesantes y muy prácticas, además de promocionar a los colegiados presentes el Congreso Nacional de Administradores de Fincas 2024 en Alicante.

CHARLA DE FAIN ASCENSORES SOBRE LA NUEVA ITC



El 17 de mayo, el Colegio organizó una charla formativa de la mano de FAIN Ascensores, la nueva ITC que regula las inspecciones de ascensores. Fue impartida por Miguel Ángel Pastor, director comercial de FAIN. Hubo una participación de más de 60 colegiado.

CHARLA DE SUMA



¿Qué nos ofrece la Sede electrónica de SUMA a los Administradores de Fincas ?

TEMARIO

- Visión general de www.suma.es.
- Apoderamiento para notificación electrónica.
- Trámites sin certificado digital.
- Trámites con certificado digital / cl@ve.
- Preguntas a los ponentes.

PONENTES

Soledad Martínez Palacios
Jefa Área Organización

Juan Morales Matrán
Jefe Departamento Organización

Luis Herreras Valdés
Jefe Departamento de Recaudación

Daniel Vara Paredes
Adjunto al Departamento de Recaudación

Eva María Aroal Montoro
Jefa Unidad Concursos Alternativos

El pasado 16 de abril se celebró en la sede del Colegio una charla presencial y en *streaming* sobre el funcionamiento de la sede electrónica de SUMA, organismo dependiente de la Diputación de Alicante que gestiona diversos impuestos en ayuntamientos y administraciones públicas. Se hizo especial hincapié en aquellos trámites disponibles desde la web que son importantes para la gestión diaria de un administrador de Fincas.

JORNADAS LÚDICAS FINCASPLUS Y UNIBO



**CASTILLO DE SANTA BARBARA
CATA DE CERVEZAS
ARTESANALES**

Degustación de cervezas artesanales, guiada por un especialista, en una ubicación privilegiada

Inicio inscripción



**VISITA GUIADA
BODEGA LES FRESES
DE JESÚS POBRE**

Conoce la viña, la bodega y los procesos de vinificación y disfruta de una cata de tres vinos con una tabla de productos típicos de la Marina Alta

Inicio inscripción



Los pasados 19 de abril y 22 de abril, las empresas FincasPlus y UNIBO, dos referentes del sector de los administradores de fincas colegiados, ofrecieron a los colegiados de dos experiencias muy interesantes. La primera, una cata de cerveza en el Castillo de Santa Barbará de Alicante y la otra, en la bodega Les Freses en Dénia. Resulta una iniciativa muy sugestiva y lúdica para salir un tiempo de los despachos y simplemente compartir compañerismo. Buena iniciativa.

FERMAX



Cada vez que nuestra **placa CONNECT** se instala en un edificio, se está creando una **comunidad conectada, accesible, segura y ... ¡monitorizada!**



Desde el **portal web MyConnect**, gratuito para el instalador, **se pueden registrar, geolocalizar y monitorizar en remoto las instalaciones CONNECT** y detectar de forma temprana las incidencias a distancia.

Todas las comunicaciones a través del sistema CONNECT cumplen con la ley de **protección de datos**.



¿Quieres saber más sobre Connect?



75 años abriendo puertas

XLIV COMIDA DE HERMANDAD



↑ Presidentes y secretarios de Alicante y Valencia-Castellón



↑ Colegiados de Valencia, Castellón, Torrent, Gandia, Llíria, Mislata y Sagunto

Segundo año consecutivo donde más de 300 colegiados e invitados disfrutaron en el restaurante del Huerto de Santa María del Puig de la XLIV Comida de Hermandad que organizó en junio el Colegio.

Un encuentro con un marcado *dress code casual*, pero que no estuvo falto de glamur como cada año. Ellas, guapísimas y elegantes, y ellos, arreglados, pero informales. Todo se inició con un cóctel a las 13.30 en los jardines, donde, bajo un sol de justicia, pudimos disfrutar de bebida refrescante y de un sinfín de entrantes que hicieron las delicias de los invitados. Unos se hacían fotos en el *photocall* y otros aprovechaban el momento para saludar a los compañeros y compañeras que hace tiempo no ven, ya que esta profesión nos atrapa día tras día entre juntas de vecinos, despacho, *marrones*, papeles, etc.

A las 14.30, pasamos al salón para disfrutar del menú y del buen hacer de estos salones que han adquirido gran prestigio en Valencia.

La comida, rica como siempre, y con el café llegó el discurso del presidente dando la bienvenida a todos y agradeciendo a los invitados de los colegios profesionales y a los patrocinadores su compromiso un año más. Emotivo fue cuando tras entregar el reconocimiento a los colegiados que cumplían 25 y 40 años de colegiación, se

escuchó el nombre de Antonio Ortuño, colegiado querido y muy participativo al que, de manos del presidente y la secretaria, se le hizo entrega de la placa por sus 50 años de colegiación. En sus palabras pidió a los nuevos colegiados que se hicieran valer: «Haceos valer».

Ocasión especial este año de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa que dirige Eugenia Coso con una acción de recogida de dinero a modo donación para ayudar a Cáritas. Se rifaba un masaje balinés valorado en 70 € y tanto la expectación por saber quién era el ganador de tan suculento premio como la participación fue importante. También, se habilitó una *tpv* como fila 0 para que pudieran colaborar aquellos que quisieran y no vinieran a la comida.

Y lo más esperado, antes de la banda de música en directo y el baile, se realizó el sorteo de regalos que aportan los patrocinadores por parte de la Comisión de Relaciones Sociales que comanda María José Miralles. Viajes, noches de hotel, maletas, cenas en restaurantes con estrella Michelin, tarjetas regalo, etc. El tardeo se alargó hasta las 20.00, momento en que los autobuses volvían a Castellón y Valencia. Un año más disfrutamos en familia de un evento que hace piña por la profesión.



↑ Mesa presidencial



↑ Colegios profesionales e invitados



↑ Jóvenes colegiados



↑ 50 años colegiado Antonio Ortuño

Audidores energéticos para su
comunidad de propietarios

AUDIENERCOP



Gestionamos su cartera de **LUZ** y **GAS**

Ponemos a su disposición:

- ✓ Plataforma web
- ✓ Trámites administrativos
- ✓ Herramientas: Gesfincas-Conecta
- ✓ Instalaciones eléctricas y fotovoltaicas
- ✓ Puntos de recarga para vehículos eléctricos



Le ayudamos a gestionar el ahorro de sus comunidades
con un asesoramiento totalmente **gratuito**



...todo eso y mucho más con un Servicio Personalizado!

Distribuidor Oficial de

 **Enérgya • VM**

Av. Camí Reial, 101 - bajo
46470 Catarroja (Valencia)

t 960 050 740
catarroja@audienercop.es

PROYECTO



El proyecto One Click Reno representa una iniciativa europea enfocada en la renovación de edificios, enclavado en los LIFE Clean Energy Transition, priorizando la eficiencia energética y la implementación de tecnologías sostenibles. Este proyecto se destaca por su enfoque en la automatización de los Pasaportes de Renovación de Edificios (BRP), herramientas diseñadas para facilitar y promover intervenciones de renovación de calidad. La relevancia de este proyecto para los administradores de fincas en la Comunitat Valenciana es significativa, ya que ofrece métodos innovadores y eficientes para mejorar la gestión de propiedades y la sostenibilidad de las comunidades.



fincas es particularmente crucial, dado que son quienes gestionan directamente las necesidades y expectativas de los propietarios y ocupantes de los edificios. Para los administradores de fincas, el proyecto One Click Reno considero que es una oportunidad para liderar el cambio hacia edificaciones más sostenibles. Al estar equipados con herramientas que automatizan y personalizan la generación de BRP, los administradores pueden optimizar los procesos de renovación, haciéndolos más accesibles y menos onerosos para los propietarios. Esto no solo mejora la eficiencia en la gestión de las renovaciones, sino que también asegura que las propiedades cumplan con estándares más altos de eficiencia energética, lo cual es cada vez más relevante ante normativas ambientales más estrictas.

¿Qué es un BRP?

El BRP es un documento digital que actúa como una hoja de ruta detallada para la renovación de un edificio. Incluye información sobre el estado actual del edificio, recomendaciones de mejoras energéticas y ambientales, y un cronograma de intervenciones necesarias para mejorar la eficiencia del edificio. Este documento está diseñado para ser dinámico y se actualiza a medida que se realizan cambios en el edificio, garantizando que siempre refleje la situación más reciente y las mejores prácticas en renovación sostenible.

La implementación de este proyecto beneficia directamente a las comunidades en Valencia y Castellón al promover edificaciones más eficientes y sostenibles. Las renovaciones guiadas por BRP no solo reducen los costos energéticos a largo plazo, sino que también contribuyen a un entorno más saludable y confortable para los ocupantes. Además, los edificios renovados suelen tener un mayor valor de mercado y mejoran la imagen de la comunidad, haciendo de estas áreas lugares más deseables para vivir y trabajar.

El proyecto tiene como meta principal facilitar la transición hacia edificios más eficientes y sostenibles mediante:

Este enfoque del proyecto no solo aborda los desafíos actuales, sino que también prepara a las comunidades y sus administradores de fincas para futuros cambios regulatorios y de mercado. Con edificios que ya cumplen o superan las expectativas de eficiencia energética futuras, las comunidades pueden evitar renovaciones disruptivas y costosas más adelante. Además, el proyecto fortalece la capacidad de los administradores de fincas para asesorar y liderar proyectos de renovación, posicionándolos como profesionales clave en un sector en evolución.

- **Automatización de BRP:** generar estos pasaportes de forma automática y personalizada para cada propiedad, asegurando que las recomendaciones sean específicas y aplicables.
- **Demostración de viabilidad:** implementar y demostrar soluciones de renovación en cinco mercados piloto, probando así la efectividad y adaptabilidad de las estrategias propuestas.
- **Promoción de la calidad:** asegurar la calidad en las intervenciones de renovación a través de la estandarización y la formación continua de los profesionales involucrados.

En conclusión, el proyecto One Click Reno es una iniciativa que transforma la manera en que se abordan las renovaciones de edificios en la Comunitat Valenciana y más allá. Al centrarse en la eficiencia energética, la automatización de procesos y la cooperación intersectorial, este proyecto no solo mejora la sostenibilidad de las edificaciones, sino que también empodera a los administradores de fincas como líderes en la gestión de la renovación. La participación en One Click Reno no solo beneficia a los administradores y a las comunidades que gestionan, sino que también contribuye al bienestar social y económico.

One Click Reno involucra a una variedad de actores clave, incluyendo al Colegio de Administradores de fincas de Valencia-Castellón en representación de los profesionales del sector, pero también hay representantes de los propietarios de edificios, empresas de construcción, arquitectos y organismos de certificación, entre otros. La cooperación entre estos diferentes *stakeholders* (partes interesadas) es esencial para alinear objetivos y estrategias, facilitando así la implementación efectiva de tecnologías y metodologías renovadoras. La participación de los administradores de

M.^º José Valero i Vicent
Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

PRACTICANDO COMUNICACIÓN

NO VIOLENTA PARA LA GESTIÓN DEL CONFLICTO



Hace unas semanas tuve el placer de impartir una formación de herramientas de comunicación no violenta para la mediación en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Fue una experiencia que me resultó tremendamente grata y enriquecedora, de la que me siento muy agradecida y que trataré de relatar brevemente a continuación.

El curso se desarrolló en tres jornadas. El grupo, bastante numeroso, estaba conformado en su mayor parte por administradores de fincas, aunque hubo personas de otras profesiones.

La intención de la formación era facilitar herramientas comunicacionales y de gestión emocional a los profesionales del sector para abordar de la forma más adecuada los conflictos, por lo que, pese a que el título de la formación refiere la mediación, algunas personas eran profesionales de la mediación, y otras no; y si bien algunas personas colaboraban entre sí, otras muchas ni siquiera se conocían.

Siguiendo el programa iniciamos explorando qué pueda ser algo tan cotidiano y tan vital como la comunicación y proseguimos conociendo algunas nociones importantes de neurociencia, de la percepción y de la teoría del observador, asumiendo que el lenguaje humano crea realidades y que, por tanto, como humanos, somos creadores de mundos, lo cual nos dota de un gran poder en la gestión de nuestro estado interno y nuestras emociones.

Pudimos después revisar la mirada sobre el conflicto, considerándolo como algo inevitable en nuestras relaciones y quizá incómodo, pero no necesariamente negativo, sino

como una oportunidad que puede aportarnos un gran valor si sabemos gestionarlo adecuadamente.

Esta gestión adecuada requiere en primer lugar que identifiquemos nuestras respuestas automáticas al estrés a las que, de manera inconsciente, tendemos a recurrir, pues muchas veces estas conductas no solo no ayudan, sino que pueden intensificar el conflicto.

Reflexionamos acerca de qué puede entenderse por no violencia y vimos que hay muchas y muy sutiles maneras de ejercer violencia y cuántas veces podemos ser violentos con las demás personas o con nosotros mismos sin darnos cuenta.

Comunicarse sin violencia requiere desarrollar nuevas competencias desde la confianza (en mí y en otro), la honestidad y la apertura. Y por ello, practicamos habilidades cruciales para una comunicación efectiva, especialmente ante el conflicto, como la escucha, la presencia y la autoempatía, requisito previo para ser empáticos con otra persona. La escucha de lo que sucede fuera requiere de la previa escucha interna, y ello precisa acallar el ruido interno. Una forma muy efectiva de lograrlo, como pudimos comprobar, es a través de la respiración consciente.

Tras este recorrido previo, pasamos a conocer los cuatro pasos de la CNV detectando nuestros juicios, escuchando y validando nuestros sentimientos y necesidades, y aprendiendo a hacer peticiones claras y respetuosas. Practicamos la autoexpresión honesta —instalándonos en el aquí y ahora de lo que está vivo en mí en cada momento—, así como la recepción empática de lo que pueda estar vivo en el otro, reconociendo la humanidad y legitimidad de todas las necesidades humanas y la plenitud

que deriva de contribuir a satisfacerlas. Avanzamos hacia el cierre, no sin tomar el tiempo de que cada participante realizase su propia reflexión individual y la plasmase en su plan de acción personal, especificando qué continuaría haciendo, qué dejará de hacer y qué hará diferente a partir de la formación. Y así fuimos llegando al final. Me gustó que muchos participantes se quedasen con ganas de más.

Recapitulando, el grupo era bastante nutrido y diverso, y, además, muchos de ellos ni se conocían, lo cual permitió a las personas participantes, según su propio testimonio, comprobar de primera mano de qué forma la comunicación auténtica y respetuosa permite conectar con nuestra humanidad compartida y desde ahí, construir confianza, generando un espacio seguro que hace posible invertir las dinámicas relacionales, desplazándose desde la tendencia a establecer distancia y el comportamiento competitivo, hacia una mayor cercanía y colaboración.

El hecho de que la formación se realizase en varias jornadas sin duda permitió a las personas participantes integrar contenidos de forma paulatina y acumulativa, y, dado que la metodología fue participativa, algunas de ellas decidieron compartir cómo, según transcurrían los días, habían puesto en práctica algunos aprendizajes tanto en su ámbito profesional, como en su vida privada, habiendo

comprobado de qué manera tan profunda podían transformar sus interacciones, mejorando la calidad de sus relaciones tanto con otras personas, como consigo mismas, accediendo así a una experiencia de mayor confianza, conexión, armonía y serenidad. Escuchar estos testimonios de boca de las personas participantes y recibir la petición expresa de seguir profundizando en todo lo aprendido en un módulo de profundización, son el motor que me energiza día a día para seguir apostando por cultivar lo mejor de nuestra humanidad y revertirlo en cada una de nuestras interacciones.

Quiero agradecer sinceramente a la organización la confianza depositada en mí para la impartición de esta formación. Y a cada una de las personas que participaron por la apertura, la implicación y la valentía en compartir sus dificultades, pues el aprendizaje es tanto mayor cuanto mayor es la capacidad de soltar certezas y abrirse a la posibilidad de que aquello que aún no sabemos —o no recordamos— nos transforme.

De nuevo, ¡gracias!, y hasta siempre.

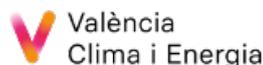
Inmaculada Gabaldón Gabaldón

Abogada, mediadora, coach senior, formadora, instructora y facilitadora de prácticas restaurativas

REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

EN VALENCIA CON FONDOS EUROPEOS

En Valencia podemos ver un caso práctico de edificio rehabilitado energéticamente gracias a la Fundació Valencia Clima i Energia y el proyecto EBENTO



En el contexto de Valencia Capital Verde Europea 2024 y con vistas a la Misión Climática Valencia 2030, se hace imperiosa la necesidad de contribuir a la reducción de las emisiones de efecto invernadero desde los diferentes sectores de la ciudad. Concretamente, el parque de edificios es responsable de aproximadamente el 38 % del consumo energético de la ciudad y del 21% de las emisiones de CO₂.

En el terreno práctico, son muchos los edificios de toda la Comunitat Valenciana que se están rehabilitando para mejorar su confort y reducir sus facturas. En Valencia, la Fundación Valencia Clima i Energia del Ayuntamiento de Valencia está acompañando y midiendo los resultados de la rehabilitación de dos emblemáticos edificios de la arquitectura de la ciudad: los bloques de la Avenida Cataluña 1 y 3. Estos edificios gemelos, de 17 alturas cada uno, suman un total de 136 viviendas, y están llevando a cabo las obras de colocación de un SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior) tras la propuesta de la arquitecta encargada del diseño de la obra, Silvia Bronchales. La obra partió del

acuerdo de la comunidad para solucionar las deficiencias detectadas tras la inspección técnica del edificio, y acabó incorporando el sistema SATE por considerarse que era la manera más eficiente de eliminar gran parte de las patologías, además de porque permitía acceder a una subvención pública.

El proyecto EBENTO

Valencia Clima i Energia, a través del proyecto europeo EBENTO y con el apoyo de sus Oficinas de la Energía municipales, está colaborando con la arquitecta, la administración de la finca, y los vecinos voluntarios para recoger la evolución de las condiciones de confort y los consumos energéticos en las viviendas rehabilitadas, para medir el antes y el después de dicha reforma. Para ello, se está monitorizando una muestra de 24 viviendas con parámetros como la temperatura, humedad, calidad del aire y consumo energético.

Con todo ello, se busca presentar este caso como una historia de éxito en cuanto al acuerdo de una



extensa comunidad de vecinos y vecinas para abordar las deficiencias en su edificio y mejorar su aislamiento térmico y acústico. Por eso, además de la visibilización de los ahorros conseguidos y las mejoras en el bienestar, las Oficinas de la Energía organizan visitas guiadas a la obra, de la mano de la arquitecta, con otras personas que quieren aprender de experiencias de éxito para plantear reformas en sus propios edificios.

Las Oficinas de la Energía actúan, en este sentido, como ventanilla única de rehabilitación energética en la ciudad y atienden a cualquier persona y profesional que tenga dudas sobre la reforma energética de sus casas o edificios. El personal técnico de las Oficinas ofrece acompañamiento personalizado que, además de ser totalmente gratuito, es imparcial y libre de intereses comerciales. Este asesoramiento se ofrece tanto a los administradores de fincas que quieran resolver sus dudas, como a los propios vecinos, de manera individual o colectiva, para darles información sobre las diferentes soluciones técnicas, sus costes, las subvenciones disponibles, los ahorros que podrán conseguir, etc.



El proyecto EBENTO, en el que participa la fundación municipal Valencia Clima i Energia y lidera la empresa ETRA I+D, cuenta con socios en otros seis países (Austria, Grecia, Eslovenia, Estonia, Países bajos y Reino Unido), y busca facilitar y potenciar la rehabilitación energética de edificios y viviendas. El trabajo conjunto de todos los socios del proyecto EBENTO se centra en conseguir crear una plataforma online que permita agilizar la búsqueda de información y el contacto entre las partes implicadas en un proceso de rehabilitación energética.

El número total de viviendas en Valencia es de 410.100, de las cuales cerca de la mitad ya ha cumplido más de 50 años desde su construcción. Además, cerca del 70% de las viviendas fueron construidas antes de 1980, por lo cual les corresponde una letra G de eficiencia energética (la más baja de la escala). Rehabilitar un edificio y conseguir pasar de una letra G a una B supone reducir 6 veces su consumo energético, con el ahorro de emisiones y dinero correspondiente.



elekluz
Energía Valenciana

- ESPECIALISTAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
- ATENCIÓN AL CLIENTE SIN PLATAFORMAS EXTERNAS
- ASESORAMIENTO INTEGRAL SIN COSTE

900 104 251
www.elekluz.com

FORMACIÓN CON PEPE GUTIÉRREZ



Pepe Gutiérrez es de esas personas que se hacen querer. Es un apasionado de la administración inmobiliaria, que ejerce desde hace 39 años, y ha investigado, diversificado e innovado en el sector, hasta convertirse en un experto y referente.

Es docente, conferenciante, escribe libros y artículos. Su trabajo le ha llevado por todo el mundo de norte a sur. De un continente a otro, y conoce gente en todos los sitios. Un enamorado de la IA que le trajo a Valencia para impartir una charla a más de un centenar de colegiados que quedaron maravillados con su sabiduría. Recientemente, se le ha otorgado la medalla al mérito del Consejo General por su incansable trabajo dando valor a la profesión de administrador de fincas. Reconocimiento más que merecido. Felicidades.

CAFÉ DE BARRIO

OFICINA DE LA ENERGÍA



↑ En la Oficina de la Energía

Dentro de los Café de Barrio, la Comisión de Concienciación Ecológica y de Atención al Colegiado y Usuario, junto al Área de Proyectos Europeos y Estrategias Urbanas del Ayuntamiento de Valencia, ha participado en la presentación de la Oficina de la Energía.

En este encuentro, los profesionales de la administración de fincas y de otras áreas como arquitectura

han podido indagar más en materia de rehabilitación energética y energías renovables para poder asesorar más y mejor a sus clientes.

La Oficina de la Energía de Valencia es un espacio de información y formación dirigido a la ciudadanía, donde se proporciona asesoramiento personalizado, talleres y actividades relacionados con la energía.

Hola!

Como sabes, **Casas del Mediterráneo** ha establecido un acuerdo de **colaboración** y **patrocinio** con el **Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón**.



Desde **1996** buscamos la **excelencia** y **vanguardia** en el sector inmobiliario para ser tus **agentes de referencia**. Impulsa tus resultados con un **equipo excepcional**, una cuidada **atención al cliente** y un **profundo conocimiento local**.

Tenemos mucho que ofrecerte!



Escanea para más información



**CASAS DEL
MEDITERRÁNEO**

+34 960 660 660
casasdelmediterraneo.com

Oficinas en Valencia
GV Ramón y Cajal 61
GV Marqués del Turia 46
AV de Francia 45
Delegación en Castellón



Cristina Llopis Pardo Directora Comercial

Regina García Pérez CEO Doctora en Valoración Inmobiliaria

Víctor Galán Azzati Gerente y Director de Proyectos

PROYECTO 'VECINOS CON CORAZÓN'



↑ Presentación en Castellón



↑ Durante la formación con el médico del SAMU

Jornada tanto en las sedes de los colegios de Castellón y Valencia donde nos hemos unido al proyecto *Vecinos con corazón*. Hemos aprendido, guiados por un médico del SAMU, a usar un desfibrilador correctamente para fomentar la instalación en las comunidades de vecinos y convertirlas en espacios cardioprottegidos. Son totalmente automáticos y fáciles de usar. Eso sí, lo primero siempre es llamar al 112. En los desfibriladores automáticos (DEA), el reanimador únicamente deberá colocar las almohadillas con electrodos sobre el tórax desnudo de la víctima. Después, será necesario seguir las instrucciones por voz que nos dará

el desfibrilador y que estarán apoyadas por indicaciones luminosas en el panel. Se entregan con el mantenimiento incluido, siempre listos para usar en caso de emergencia y con precinto de seguridad para advertir de manipulaciones indebidas. Con la instalación del equipo, todos los vecinos e incluso el administrador de la comunidad recibirán formación de uso de forma presencial y práctica. Para sentirnos más seguros, ya que salvan vidas, hemos instalado uno en la sede de Valencia. Gracias a la colaboración de L Grupo GTG y a los numerosos colegiados que han asistido a la jornada.



↑ Representantes de L Grupo GTG, del Colegio y de la correduría José Silva



↑ Desfibrilador instalado en el Colegio

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

TODO

BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€
MONOPUESTO

150€
MULTIPUESTO

DEMO
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

Nueva aplicación móvil



Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo General de Administración de Fincas de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net

¿SE PUEDE ADQUIRIR UN ELEMENTO COMÚN POR USUCAPIÓN?

La respuesta es que sí se puede, pero, como siempre, depende, y depende de que se trate de un elemento común por naturaleza o destino, y, por supuesto, de cada caso concreto.

En lo que llevamos del año 2024, la Sala 1.ª de lo Civil del Tribunal Supremo ha dictado tres importantes sentencias: la 80/2024, de 23 de enero (Roj: STS 171/2024), la 486/2024 de 11 de abril de 2024 (Roj: STS 1947/2024) y la 623/2024 de 8 mayo de 2024 (Roj: STS 2180/2024), que seguidamente vamos a analizar.

La sentencia 80/2024, de enero, recuerda que «La desafectación de elementos comunes no esenciales es posible en la medida que el art. 396 CC no es en su totalidad de *ius cogens*, sino de *ius dispositivum*». Lo que permite que, bien en el título constitutivo o bien por acuerdo posterior unánime, pueda atribuirse carácter de privativos o desafectarse ciertos elementos comunes, que «no siéndolo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etc., lo sean solo por destino o accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte del edificio, etc.».

Y las otras dos tratan directamente de la usucapión de elementos comunes, que se halla regulada con carácter general por los artículos 1940 a 1960 del Código Civil, de los que ha de entenderse derogado el artículo 1959 por los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria (i), y que se ha de recordar que consiste en la adquisición de la propiedad por la posesión a título de dueño ininterrumpida y pacífica durante un tiempo, pudiendo ser:

- a) Ordinaria: cuando se tiene buena fe y justo título, en cuyo caso el período de posesión ha de ser de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes.
- b) Extraordinaria: cuando no se necesita buena fe ni justo título, en cuyo caso el período de posesión requerido es de 30 años.

En concreto:

1.- La segunda sentencia (486/2024), de 11 de abril, la dicta el Tribunal Supremo en un supuesto en que se discutía si los locales realizados en el subsuelo de un edificio eran susceptibles de usucapión, y declara el Tribunal que no se han adquirido por usucapión, ni ordinaria ni extraordinaria, partiendo de la distinción entre «elementos comunes por naturaleza» y «elementos comunes por destino», siendo tan solo estos últimos desafectables, y por tanto susceptibles de usucapión, pues concluye:

- a) «... no hay evidencia de dicha desafectación, que solo se puede referir a elementos comunes por destino, no esenciales o accesorios, y que, además, debe producirse, no siendo inicial o atributiva *ab initio*, sino a posteriori, por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios (sentencias 80/2024, de 23 de enero, 755/2015, de 30 de diciembre, 402/2012, de 18 de junio, y 433/2011, de 21 de junio)».

- b) «... los locales litigiosos se han construido en el subsuelo del edificio y que siendo este un elemento común por naturaleza no se puede desafectar ni, por lo tanto, adquirir por prescripción ordinaria o extraordinaria».

Afirma que no es ilógico que no se estime probada una desafectación de hecho por la comunidad, por el hecho, valga la redundancia, de que «los propietarios de los apartamentos hayan venido contribuyendo al pago de los gastos comunes del inmueble en un porcentaje superior al que consta en el Registro de la Propiedad» pues «el aumento de cuotas pudo producirse también a modo de contrapartida por el uso exclusivo que del elemento común estaban haciendo dichos propietarios».

Y lo que es muy importante, diferencia entre poseer en concepto de dueño un elemento común de «venir usándolo en exclusiva, y con tolerancia de la comunidad», que afirma no es lo mismo, siendo determinante el momento en que se tiene conocimiento por la misma de la extensión y alcance de dicho uso, recordando su sentencia 107/2024, de 30 de enero (ii), y llega a la conclusión de que no procede declarar adquirido por usucapión ni extraordinaria ni ordinaria el subsuelo de la edificación.

2.- En la tercera sentencia, de 8 de mayo de 2024, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación en un supuesto en que se discutía la adquisición de una vivienda construida y vendida por el promotor-constructor al adquirente demandado, en documento privado de 1990, y considera adquirida por usucapión ordinaria la propiedad por el poseedor, revocando la sentencia dictada por el Juzgado y confirmada por la Audiencia, en base a lo siguiente:

En 1990, cuando se formalizó la compra de la vivienda en documento privado el edificio estaba definido en escritura de obra nueva y división horizontal de 1989 en la que se decía que el edificio se compondría «de planta baja o primera, planta segunda, tercera y cuarta y terraza», pero después del contrato se produjeron varias subsanaciones del título constitutivo en las que intervinieron, además del constructor, algunos adquirentes de elementos privativos.

Para la usucapión ordinaria de la propiedad, se necesita poseer las cosas por el tiempo determinado en la ley a título de dueño, con buena fe y «justo título», siendo tal «el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de que se trate», «el adecuado para transmitir la propiedad» (iii), y que además «ha de ser verdadero y válido» (art. 1953 CC), siendo afirmaciones comunes de la doctrina que el título verdadero excluye la inexistencia de título, y la exigencia de que el título sea válido excluye al radicalmente nulo, pues la usucapión ordinaria no tiende a sanar las posibles deficiencias de nulidad de que adolezca el título, sino la falta de poder de disposición de quien transmitió la posesión de la cosa en virtud del título (iv), de

tal forma que el hecho de la falta del poder de disposición del vendedor no hace nulo el contrato, sino que en caso de concurrir todos los presupuestos, puede subsanarse mediante la usucapión.

Recuerda que la jurisprudencia ha venido admitiendo la distinción entre elementos comunes por naturaleza y por destino; que los elementos comunes son por naturaleza cuando su propia existencia viene exigida para el uso y aprovechamiento de las unidades privativas, o cuando son «necesarios para su adecuado uso y disfrute» en palabras del art. 396 del Código Civil; y que dicho artículo 396 no excluye totalmente la autonomía privada al establecer en su último párrafo que «esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados», por lo que puede haber elementos comunes por conveniencia o destino, cuando así se acuerde, para un mejor disfrute de los elementos privativos.

Afirma que en la medida en que los elementos comunes por naturaleza, en cuanto que presupuestos consustanciales a la propia existencia de la propiedad horizontal deben ser necesariamente comunitarios, no podrían configurarse como privativos, ni originaria ni posteriormente en virtud de desafectación. Por la misma razón tampoco sería posible que se adquiriera su propiedad por usucapión. Pero no sucede lo mismo con las zonas a las que se atribuye carácter comunitario cuando no sean necesarias para el uso o disfrute de los elementos privativos.

La jurisprudencia ha hecho uso de esta distinción entre elementos comunes por naturaleza y por destino para atribuir el carácter de elemento común necesario a la cubierta del edificio y, por el contrario, considerar que para las terrazas existe un amplio margen de configuración conforme a la voluntad (v)(vi).

Reitera que el hecho de que no se considere acreditada la desafectación por un acto de la comunidad no significa que tal elemento no pudiera ser objeto de propiedad privativa, al no ser un elemento común por naturaleza y, por tanto, no excluye que pudiera adquirirse la propiedad por usucapión.

Concluye que la sentencia recurrida debe ser casada, pues su argumentación acerca de que el demandado no contaba con un justo título para usucapir no es correcta, ya que celebró un contrato de compraventa por el que adquiriría la vivienda NUM004 del edificio, sita en la terraza, que el constructor proyectaba construir en un solar de su propiedad. En estas circunstancias, es razonable entender que pudiera creer que podía confiar en la titularidad del constructor y en que pudiera transmitirle la propiedad de la vivienda NUM004 (art. 1950 CC).

Si el demandado no adquirió la propiedad fue porque, como hemos dicho, cuando el constructor terminó la obra no pudo transferirle la propiedad, pues carecía entonces del poder de disposición sobre esa zona, ya que como consecuencia de las subsanaciones que se hicieron del título constitutivo con posterioridad al mencionado contrato, la planta NUM000 era un elemento común, en el que, además, habría tres trasteros cuyo uso exclusivo se atribuía como anejo de otras tres viviendas.

Las partes no discuten que el demandado ocupó la planta reivindicada desde la entrega de la obra (a principios de 1992, aunque la recurrida argumente erróneamente que no ha existido entrega porque la misma «se perfecciona con la escritura pública», y no la ha habido) y que se ha venido comportando como dueño desde entonces (en las juntas de la comunidad, en el ayuntamiento al solicitar una licencia de obras), habiendo transcurrido más de diez años cuando se interpuso la demanda el 18 de julio de 2012 (art. 1957 CC).

La demandante ha argumentado que se han realizado algunos requerimientos a la demandada para que desaloje la planta lo que, subsidiariamente, debería tenerse en cuenta «para acortar y (sic) los plazos para interrumpir la prescripción». Estas alegaciones, sin embargo, no pueden ser atendidas, pues como señaló la parte demandada en su contestación a la demanda, a diferencia de lo que sucede en sede de prescripción extintiva de acciones (art. 1973 CC), la usucapión no se interrumpe por la mera reclamación del eventual perjudicado, y solo son causas hábiles para interrumpir la posesión *ad usucapionem* las previstas en los arts. 1943 y ss. CC, que no contemplan la reclamación extrajudicial (vii).

Sin que, por lo demás, pueda negarse el carácter pacífico a la posesión de la parte demandada, porque ni la adquirió con violencia (art. 1941 CC) ni aprecia una contundente oposición de los demás copropietarios, ni una contienda de suficiente entidad como para que no pueda hablarse de posesión pacífica.

Y finalmente recuerda que no se opone a la declaración de la adquisición por usucapión ordinaria la existencia de titulares inscritos en el Registro de la Propiedad, puesto que es posible la usucapión contra tabulas, conforme al artículo 36 de la Ley Hipotecaria, pues debemos recordar que junto al artículo 34 de la misma Ley derogó tácitamente el artículo 1959 del Código Civil (i).

En conclusión, cabe la usucapión tanto ordinaria como extraordinaria de los elementos comunes por destino o conveniencia, nunca de los elementos comunes por naturaleza, pero depende de las circunstancias de cada caso concreto.

Reseña de jurisprudencia

(i) Vid STS 21 de enero de 2014.

(ii) En la STS 107/2024, de 30 de enero se reitera la doctrina de la STS 540/2016, de 14 de septiembre, que dice: «Esta sala ha declarado, en todo caso, que el conocimiento no equivale a consentimiento [sobre todo, cabría decir ahora, cuando este no es pleno y efectivo], ni el silencio supone genéricamente una declaración, pues aunque no puede ser indiferente para el Derecho, corresponde estar a los hechos concretos para decidir si cabe ser apreciado como consentimiento tácito, es decir, como manifestación de una determinada voluntad, de manera que el problema no está en decidir si puede ser expresión de consentimiento, sino en determinar bajo qué condiciones debe aquél ser interpretado como tácita manifestación de ese consentimiento (sentencias 135/2012, de 29 febrero y 171/2013, de 6 marzo, entre las más recientes)».

(iii) STS de 30 de marzo de 1943 -ROJ: STS 58/1943-, dice:



«el justo título que para la prescripción se requiere es aquel que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio, aunque exista algún defecto o vicio originario que afecte a la facultad de disponer del transmitente, pues precisamente para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción, que, de otro, modo sería inútil».

(iv) En este sentido, la STS de 22 de julio de 1997 (rc. 2052/1993), precisa: «1.º Justo título.- Según el recurrente, no existe en los actores, porque la jurisprudencia de esta Sala ha afirmado que los títulos nulos o inexistentes no caben en el concepto de justo título que da el art. 1.952 C.c. (EDL 1889/1) Los contratos de compraventa de sus pisos fueron declarados nulos en la sentencia de 10 de junio de 1983. Los actores adquirieron de quien no era propietario. "La respuesta casacional a esta tesis debe ser su no admisibilidad, pues cualquiera que sea la opinión de esta Sala sobre la venta de cosa ajena y sin salirse por ello de la declaración de nulidad de los contratos en pleno respeto a la cosa juzgada acogida en el fallo del Juzgado de Primera Instancia n.º 20, no puede olvidarse que una cosa es la falta de eficacia de los repetidos contratos en cuanto a la finalidad que persiguen, y otra que no sirvan de títulos que legitimen una prescripción adquisitiva. La nulidad declarada judicialmente no es porque a aquéllos les faltase ninguno de los requisitos del art. 1261, esenciales para que exista un contrato, sino porque el vendedor no era propietario, carencia de la disponibilidad jurídica de los pisos que enajenó al haberse anulado el título de su transmitente sobre el solar porque tampoco era la propietaria del mismo. Pero precisamente ese vicio de la adquisición es el que subsana la prescripción adquisitiva; la falta de titularidad del que transmite. Esta Sala, en la sentencia de 30 de mayo de 1958, declaró que era título justo, a efectos del art. 1952 CC (EDL 1889/1), el documento privado de venta de una finca en la que se incluyó terrenos de otra de distinto dueño, y las de 13 de mayo de 1963, 25 de junio de 1966 y 5 de marzo de 1991 comprenden bajo el precepto citado los contratos otorgados por quien no tiene la disponibilidad jurídica de la cosa».

(v) La STS 402/2012, de 18 de junio dijo: «Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación. La Sala ha declarado

que las terrazas, son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de desafectación, pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa (STS de 8 de abril de 2011, RC 620/2007) (EDJ 2011/71287)».

(vi) El mismo criterio se sigue en la STS 273/2013, de 24 de abril, según la cual: «Ciertamente, la sentencia confunde la terraza con un elemento común de impermeabilización, como es la cubierta del inmueble. No son las terrazas el elemento necesitado de reparación, ni causante de las humedades, ni era, en definitiva, el objeto de la controversia. Las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal son elementos comunes por destino, lo que permite atribuir el uso privativo de las mismas a uno de los propietarios. Lo que no es posible es atribuir la propiedad exclusiva en favor de algún propietario, de las cubiertas de los edificios configurados en régimen de propiedad horizontal donde se sitúan las cámaras de aire, debajo del tejado y encima del techo, con objeto de aislar del frío y del calor, y que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. La cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio se configure como privativa (SSTS 17 de febrero 1993, 8 de abril de 2011; 18 de junio 2012, entre otras)».

(vii) Vid en este sentido STS de 20 de septiembre de 1984 (ROJ: STS 127/1984 - ECLI:ES:TS: 1984:127), con cita de la sentencia de 23 de diciembre de 1961 (ROJ: STS 444/1961 - ECLI:ES:TS:1961:444), y seguida de otras, como la sentencia de 21 de octubre de 1988 (ROJ: STS 9829/1988 - ECLI:ES:TS:1988:9829), o la sentencia de 18 de abril de 1989.

Víctor Puig Yñiguez

Jefe de la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

VIVIENDAS TURÍSTICAS, CONCEPTO Y POSIBILIDAD DE PROHIBICIÓN



¿Qué es una vivienda turística?

El concepto de vivienda o apartamento turístico se encuentra en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En su artículo 5 establece los arrendamientos que están excluidos del ámbito de aplicación de dicha Ley y, entre otros, en el apartado e) se refiere a las viviendas turísticas definiéndolas de este modo:

«e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Esta materia puede ser objeto de regulación por parte de las comunidades autónomas, por lo que la denominación legal de las viviendas o apartamentos turísticos puede diferir. Así, en la Comunitat Valenciana se denominan *viviendas de uso turístico*, pues así se establece en el artículo 64 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad. Y en el artículo 65 de esta ley autonómica las define así:

«1. Son viviendas de uso turístico: los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

2. Se considerará que existe habitualidad cuando se

dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

- a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.
- b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.
- c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías».

De la lectura del citado artículo 5 e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de este artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana se extraen varias características que nos ayudan a diferenciar las «viviendas turísticas» de otros arrendamientos:

- Es objeto de arrendamiento una vivienda completa. Es decir, no es vivienda de uso turístico el arrendamiento de habitaciones. Tampoco encaja en el concepto el *coliving*. Esta modalidad habitacional consiste en que el inquilino dispone de su propia habitación, que puede incluir también su propio baño y cocina, y que además dispone de unos espacios y servicios comunes, como puede ser comedor, o espacios de *coworking*, y en muchas ocasiones el precio del arrendamiento incluye también los servicios de limpieza y lavandería.
- La vivienda debe estar amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. Por tanto, esto implica que la vivienda deberá contar con todos los muebles, enseres, ropa de cama, toallas, cubertería, etc., para que pueda ser utilizada al instante. En consecuencia, no es «vivienda turística» el arrendamiento de un apartamento o vivienda que no estuviera totalmente equipada con todos los muebles y enseres para poder habitarla.
- La vivienda se arrienda para su uso como alojamiento turístico. Por ello, quedaría fuera del concepto el arrendamiento de pisos para estudiantes o para el alojamiento de trabajadores de una empresa.
- Cesión habitual. La vivienda debe tener como destino habitual la cesión con fines turísticos, considerándose que hay habitualidad cuando concurren las circunstancias indicadas en el artículo 65.2 de la Ley de Turismo, Ocio y



Hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Existirá habitualidad, además de cuando se trate de una práctica reiterada, cuando los inmuebles sean cedidos para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas (personas físicas o jurídicas titulares de 5 o más viviendas de uso turístico), cuando se presten en ellos servicios propios de la industria hostelera y, también, cuando se utilicen para su promoción y publicidad canales de comercialización turística.

Por otra parte, el artículo 65.1 de la norma autonómica exige que la vivienda disponga de informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso. Si cuenta con este informe es cuando la vivienda puede inscribirse en el Registro de Turismo (art. 77 de la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana), el cual podemos consultar a través del siguiente enlace para saber si una vivienda en concreto está registrada y, por tanto, comprobar de este modo si cuenta con el preceptivo informe municipal : <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>.

Prohibición de las viviendas de uso turístico por las comunidades de propietarios

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal fue modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, y le añadió el apartado 12, que dice lo siguiente:

«El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

¿Se pueden prohibir las viviendas turísticas?

Como vemos, esta norma permite a las comunidades de propietarios «limitar o condicionar» el ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas para uso turísticos en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal. E inmediatamente surgió la duda de si este precepto permitía prohibir dicha actividad. Según el Diccionario de la Real Academia Española, *limitar* consiste en poner límites a algo, mientras que *condicionar*, hacer depender algo de una condición, y define *prohibir* como vedar o impedir el uso o la ejecución de algo, por lo que, en principio, parecen vocablos con diferentes significados.

Limitar o condicionar

Si nos atenemos a la literalidad del artículo, se podrá entender que las palabras *limitar* o *condicionar* no incluyen el prohibir. Además, si la voluntad del legislador hubiera sido esa, era tan sencillo como haberlo dicho expresamente. Por tanto, de acuerdo con esta tesis, no podría aprobarse por esa mayoría cualificada de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas del edificio la prohibición de que

se destinen a viviendas de uso turístico los departamentos de un edificio. Y, por ello, sería necesaria la unanimidad, con arreglo al artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues sería un acuerdo que modifica los estatutos de la comunidad de propietarios («6 Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación»).

Por consiguiente, *limitar* significaría establecer restricciones al destino como vivienda turística de los departamentos del edificio. Como ejemplo de dichas limitaciones, podría ser establecer un horario de entrada y de salida de turistas, la prohibición de determinadas actividades dentro de la vivienda, como eventos y fiestas, la prohibición o limitación en el uso de determinadas instalaciones comunes, que el arrendamiento sea por un plazo mínimo de una semana (para evitar alquileres de dos días para celebrar fiestas), etc. Y *condicionar* supondría exigir requisitos para poder destinar el departamento como vivienda de uso turístico, como, por ejemplo, exigir seguros de daños específicos, la limpieza o la seguridad adicional, o instalación de aparatos medidores del ruido.

El problema de estas limitaciones o condiciones está en muchas ocasiones en la dificultad de controlar su cumplimiento.

Prohibir

La alarma creada en muchas comunidades de propietarios ante el incesante incremento de viviendas de uso turístico y las molestias que puedan causar ha llevado a plantearse si este precepto permite prohibir en un edificio que sus departamentos se destinen a esta actividad.

Puede interpretarse que *limitar* las viviendas de uso turístico también puede alcanzar a limitarlas totalmente, es decir a prohibirlas. De hecho, en los trabajos preparatorios llevados a cabo para la redacción de esta norma parece que la idea era que se pudieran prohibir con la mayoría cualificada de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas del edificio.

¿Qué dicen los juzgados sobre la cuestión?

Por el momento el Tribunal Supremo no se ha pronunciado sobre el tema, pues posiblemente no haya llegado ningún recurso de casación, y si llegara, supongo que tardaríamos en que se dictara sentencia.

Por el momento, la jurisprudencia de las audiencias provinciales no es unánime. Entre las sentencias más recientes podemos encontrar la de la Audiencia Provincial de Ávila de 15 de febrero de 2024 (Aranzadi 2024/146562), que considera que el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal no permite prohibir las viviendas de uso turístico: «Considera esta audiencia provincial que en ningún momento la ley permite que se pueda llevar a cabo una limitación total de dicha actividad, ya que la ley de propiedad horizontal únicamente habla de limitar o de condicionar, pero en ningún caso habla de prohibir. No se puede hacer una interpretación extensiva del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal y hay que entender que limitar no es prohibir».

En sentido favorable a la prohibición se pronuncia la

sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 21 de abril de 2020, o la de Málaga de 25 de enero de 2023 (JUR 2023\198029):

«Consideramos que comprender dentro del objeto de los acuerdos que precisan el voto favorable de 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 de las cuotas de participación, aquellos que prohíben la actividad de uso de piso turístico en los pisos del edificio de la comunidad no supone realizar una interpretación extensiva del art. 17.12 LPH, sino una interpretación acomodada a su tenor literal. Es cierto que el citado precepto no utiliza la expresión *prohibir*, sino *limitar*, pero entre las diversas acepciones de dicho verbo, la primera es "poner límites a algo"; y prohibir el desarrollo de una concreta actividad en las viviendas privativas del inmueble constituye un límite a su uso, no una prohibición absoluta del mismo. Por ello, compartimos la conclusión que establece la sentencia de instancia en el sentido de que para la adopción del acuerdo impugnado bastaba la mayoría de 3/5 de los propietarios presentes que representaban las 3/5 de las cuotas de participación».

En definitiva, en caso de que el acuerdo fuera objeto de impugnación, no se puede vaticinar con cierta seguridad cuál sería el resultado del juicio.

¿Qué dicen los registros de la propiedad?

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha dictado varias resoluciones admitiendo la inscripción de la prohibición de destinar departamentos de un edificio en régimen de propiedad horizontal a la actividad de vivienda de uso turístico. Como ejemplo, las resoluciones de 16 de junio de 2020, 5 de noviembre de 2020, 15 de enero de 2021 o la de 12 de diciembre de 2023.

No obstante, la Dirección General advierte que por la mayoría cualificada de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas sólo se puede prohibir la actividad a que se refiere el art. 5, e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que es la actividad a la que hace referencia el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Es decir que sólo se pueden prohibir por esa mayoría cualificada las viviendas de uso turístico, por lo que hay que redactar con cuidado los acuerdos que pretendamos inscribir en el Registro de la Propiedad concretando bien la actividad que se está prohibiendo, y hacer referencia únicamente a esos arrendamientos del art. 5 e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así, por ejemplo, se deniega la inscripción de un acuerdo de Junta de propietarios que prohíba el arrendamiento «de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la comunidad». Este acuerdo no prohibía específicamente el destino de departamentos a vivienda de uso turístico, sino que prohibía también otros posibles arrendamientos (arrendamiento para estancias cortas por motivos laborales o arrendamiento de habitaciones).

Por ello, insisto en que para poder inscribir el acuerdo es necesario que prohíba el destino de los departamentos del edificio a la actividad prevista en el artículo 5 e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues la prohibición de cualquier otra actividad precisará de la unanimidad.

¿Cómo adoptar el acuerdo?

Dado que se exige la mayoría de tres quintas partes del

total de propietarios que, a su vez, alcancen las tres quintas partes del total de cuotas, es aplicable el artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir se debe contar con los ausentes a la junta.

Por ello, en la junta de propietarios debe alcanzarse al menos en segunda convocatoria la mayoría de los presentes. Y luego se debe comunicar el acuerdo a los ausentes quienes, según el artículo 17.8, disponen de 30 días naturales para pronunciarse. Los ausentes que no se manifiesten en dicho plazo se computarán como votos favorables al acuerdo aprobado.

¿Se debe inscribir en el Registro de la Propiedad?

Para que los límites o condiciones establecidas a las viviendas de uso turístico o la prohibición a dicho destino sean oponibles a terceros es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad. Así lo establece el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. De lo contrario, dichos acuerdos no afectarían a quien comprara después de aprobado.

Para la inscripción bastará con que el presidente acuda a la notaría para elevar a público el acuerdo, acreditando su nombramiento mediante la exhibición del libro de actas o por certificado expedida por secretario de la comunidad. Posteriormente se deberá presentar la escritura ante el Registro de la Propiedad.

Suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias por el Ayuntamiento de Valencia

La última novedad sobre la cuestión es que en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana del pasado día 30 de mayo se ha publicado el anuncio de aprobación de la suspensión de tramitación y otorgamiento de licencias de edificación para la implantación de nuevos usos terciarios hoteleros, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2024. Dicho acuerdo suspende la tramitación y el otorgamiento de licencias de edificación para la implantación de nuevos usos terciarios hoteleros, para determinados ámbitos.

La suspensión afectará a las declaraciones responsables que se presenten a partir del día de la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, es decir, desde el 30 de mayo.

Por el contrario, no afectará la suspensión a la eficacia de las declaraciones responsables presentadas con anterioridad a dicho día.

La suspensión acordada se extenderá, desde el punto de vista territorial, a los terrenos clasificados como suelo urbano cuyo uso global o dominante sea el residencial, en los que concurra alguna de las siguientes condiciones:

1.^a Que estén situados dentro del ámbito físico de la «Ciutat Central» (definida por el Plan especial de directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios de la ciudad de València, aprobado por el Ayuntamiento en el Pleno en sesión de 28.06.2018).

2.^a Que estén situados fuera del ámbito físico de la «Ciutat Central» y que se encuentren en los siguientes barrios: Benimàmet, Carpesa, Poble Nou, La Punta, El Palmar, El Saler y El Perellonet

A la inversa, quedan excluidos de la suspensión:

1. Los sectores urbanos o urbanizables cuyo uso global o dominante sea el terciario o el industrial.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbano cuyo

uso global o dominante sea el residencial, situados fuera del ámbito físico de la «Ciutat Central» y que no estén en los barrios antes indicados.

Asimismo, se excluyen de esta suspensión los siguientes terrenos clasificados como suelo urbano que ya cuentan con una regulación específica del uso terciario de vivienda turística, que son los comprendidos en el ámbito físico ordenado por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Plan especial de protección de Ciutat Vella, que comprende la total superficie del área funcional 01, y pequeñas partes de las áreas funcionales 02 y 03.
- Plan especial del Cabanyal-Canyamelar, que comprende una parte importante de la superficie del área funcional 08, y pequeñas partes del área funcional 07.

Quedarán excluidos de la suspensión del otorgamiento de licencias acordada, desde el punto de vista material, los

siguientes inmuebles, cualquiera que sea su ubicación:

- Aquellos que tengan asignado el uso terciario exclusivo por el planeamiento vigente.
- Aquellos que cuenten con licencia o declaración responsable que autorice el uso terciario en planta primera, siempre que dispongan o puedan disponer de acceso independiente desde la vía pública.

Espero que estas notas sobre la cuestión os sirvan de ayuda en vuestro quehacer diario para prestar un buen servicio a los clientes preocupados por la cuestión.

Fernando Lerma

Abogado de la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



#MejorandoComunidades



La colegiación te ofrece formación constante, asesoramiento y seguro de responsabilidad civil. El Colegio de Administradores de Fincas es garantía de un servicio profesional.

¿te sumas?

VALÍA

TRABAJOS CON RIESGO DE AMIANTO DESMONTAJE DE TODO TIPO DE FIBROCEMENTO

- *Bajantes y conducciones de suministro*
- *Canalones*
- *Colectores*
- *Cubiertas*
- *Depósitos acumulación agua*



**ASESORAMIENTO TÉCNICO Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
EMPRESA ACREDITADA INSCRITA EN EL RERA CON N° 46/370**

☎ 96 311 76 88

☎ 660 20 30 04

✉ comercial@valiagrupo.com

🏠 www.valiagrupo.com

EN IMÁGENES



↑ El presidente con Ximo Rovira en À Punt hablando sobre problemas vecinales



↑ Formación de EDEM para Junta de Gobierno y empleados del Colegio

Obras y Reformas levante

SERVICIOS INTEGRALES PARA OBRAS, REFORMAS E INTERIORISMO

AGENTE / GESTOR RHB

⇒ Fondos Europeos

⇒ Accesibilidad



FINANCIACIÓN A COMUNIDADES HASTA EN 12 AÑOS



Aluminosis - Refuerzos estructurales

Impermeabilización de Terrazas

Eficiencia Energética

Restauración Integral de Edificios

EMPRESA HOMOLOGADA
OCOVAL
OFICINA DE COORDINACION
DE OBRAS DE VALENCIA



INSCRITA EN EL REGISTRO
OFICIAL DE LICITADORES Y
EMRESAS CLASIFICADAS
DEL SECTOR PÚBLICO

EMPRESA HOMOLOGADA
MECANOVIGA

RERA
Registro de Empresas
con Riesgo de Ambiente
Nº 46/352
EMPRESA Acreditada por la Comunidad Valenciana
para la Retirada de Asbesto

C/ D. Juan de Austria 4 Pta 36ª - 46002 - Valencia –

Tel 963 250 777 – info@obraslevante.es

www.obraslevante.es

Rea
REGISTRO DE EMPRESAS ACREDITADAS
SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Mº MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPLEO

EN IMÁGENES



↑ Entrevista en Onda Cero Valencia



↑ Valencianos desplazados a los actos del patrón en Santo Domingo de la Calzada

EN IMÁGENES



↑ VI Jornadas de Comunicación del Colegio de Aragón en Zaragoza con la asistencia de Ana Olaso, Juan Escrivá y Amadeo García

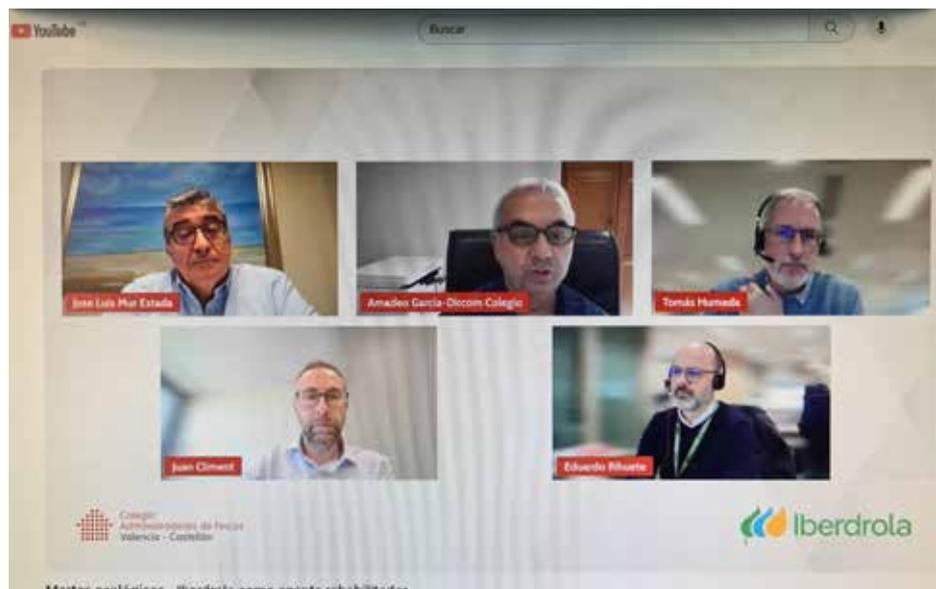


↑ Entrevista en Radio Valencia Cadena SER

EN IMÁGENES



← Verónica Galindo hablando de mediación en la radio



→ Martes Ecológico



← Semana Valenciana de la Mediación

Esta PROpuesta es para ti, de PROfesional a PROfesional

En Sabadell Professional trabajamos en PRO de los PROfesionales del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón. Innovamos constantemente nuestra oferta de productos y servicios para ayudarte a conseguir tus objetivos, proteger tus intereses, propulsar iniciativas y proponer soluciones financieras únicas, a las que solo pueden acceder PROfesionales como tú. Soluciones como esta:

Cuenta Sabadell Negocios Plus PRO

Pensada para que autónomos, comercios y pequeñas empresas se hagan grandes

Si quieres conocer todas las ventajas que te ofrece la Cuenta Sabadell Negocios Plus PRO, contacta con nosotros e identifícate como miembro de tu colectivo profesional y un gestor especializado te explicará con detalle las ventajas que tenemos para PROfesionales como tú.

Te estamos esperando.

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE NOVALUZ Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE



El 9 de mayo pasado se firmó un acuerdo de colaboración entre el Colegio y la empresa energética Novaluz. Novaluz ofrece hasta el 30% de ahorro en tu factura.

Analizan la factura y el consumo eléctrico de forma gratuita. Calculan el gasto en las distintas tarifas para que elijas la más favorable para tu negocio. Más información en: www.novaluz.es.

En la imagen, María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio, y el responsable nacional de Novaluz, Ismael García.

¿POR QUÉ NECESITO UN SEGURO DE CIBERSEGURIDAD?

Se producen en el mundo cada día 350.000 ataques cibernéticos y España se sitúa a la cabeza de los mismos, siendo uno de los 5 países donde más ataques se producen.

Los administradores de fincas están siendo objetivo recurrente de los ciber delincuentes.

¿EN QUÉ CASOS PODRÍA AYUDARTE UN SEGURO DE CIBERSEGURIDAD?

- Demandas de terceros.
- Extorsión ciber.
- Fraude y crimen financiero.
- Incumplimiento involuntario de la normativa LOPD.

¿QUÉ COBERTURAS TIENE ESTE SEGURO?

- Descuido de empleados.
- Ataques de ciberdelincuentes.
- Incumplimiento involuntario de la normativa de protección de datos.
- Fraude y crimen financiero.
- Extorsión cibernética.
- Demandas de terceros.

COTIZA TU SEGURO DE CIBERSEGURIDAD



SERVICIOS EXCLUSIVOS PARA EL **COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA Y CASTELLÓN**

CONTÁCTANOS

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE NOVALUZ Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN



↑ Durante la firma

A cuerdo de colaboración firmado en la sede del Colegio por el presidente, Sebastián Cucala, y el responsable nacional de Novaluz, Ismael García.

Novaluz ofrece hasta el 30% de ahorro en tu factura. Analizan la factura y el consumo eléctrico de forma gratuita. Calculan el gasto en las distintas tarifas para que elijas la más favorable para tu negocio. Tarifas que bajan cuando la luz baja y tarifas contra subidas. Tendrás tu propio gestor energético personal. Todo son ventajas. Más información: www.novaluz.es.

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE IOPARK Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN



† Con Susana Carrasco, CEO de IOpark

Nuevo acuerdo de colaboración firmado en la sede del Colegio por el presidente, Sebastián Cucala, y Susana Carrasco, CEO de IOpark. Abrir tu garaje nunca fue tan fácil. Podrás abrir una o varias puertas desde la misma aplicación y compartir tus llaves con tus amigos, familiares o quien de-sees. Una nueva experiencia compatible con todas las puertas del mercado. Descubre más en: [@_iopark_](#).

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE ADM SERVICIOS POSTALES Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE



HUB DE COMUNICACIÓN POSTAL Y DIGITAL
para Administradores de Fincas Colegiados de COAFA

ENVÍOS POSTALES
Servicios postales
Manipulación de documentos
Mensajería

NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS
Comunicación electrónica de SMS y Mails
Certificación de apertura
Envíos individuales y masivos

Servicio ofrecido directamente en la web: www.coafa.es

El pasado 5 de marzo se firmó un acuerdo de colaboración con ADM Servicios Postales. Esta empresa ofrecerá a los colegiados los servicios de envío de burofax, impresión, manipulación de documentos, mensajería y notificaciones electrónicas, con unas tarifas muy competitivas respecto al mercado.

Una vez dados de alta, podréis enlazar los servicios directamente en la página web del Colegio. Más información: www.incoversa.es.

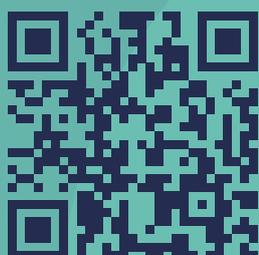
CONVIÉRTETE EN GURÚ

CONDUCE TUS EDIFICIOS AL FUTURO



**SERVICIO
GRATUITO DE
INFRAESTRUCTURA
DE RECARGA
COLECTIVA**

PARA COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS



- ✓ Sin coste de preinstalación
- ✓ Sin complicaciones de facturación
- ✓ Con la máxima seguridad
- ✓ Con total flexibilidad
- ✓ Energía 100% verde al mejor precio

Más información en

chargeguru.com/es

Acuerdo de colaboración con

 Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE VISALIA Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN



↑ Firma del acuerdo

Sebastián Cucala, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, y Pedro Galve, director de relaciones institucionales de Visalia, suscribieron un acuerdo de colaboración por el que la compañía se convierte en *partner* del Colegio para ofrecer un servicio que integra todas tus necesidades diarias en una sola experiencia y sin complicaciones. La tarifa plana de Visalia incluye luz, gas, fibra y móvil, todo en un mismo paquete y a un precio fijo, que además supone una de las opciones más competitivas del mercado en cuanto a suministro de energía y telecomunicaciones.

Adquirimos tu despacho de administración de fincas

Deja tu cartera en manos de
profesionales con experiencia

- Confianza y Calidad
- Proceso eficiente
- Discreción garantizada

Compradores directos
Sin intermediarios
Máxima valoración



✉ info@grupomabesu.es
🌐 www.grupomabesu.es
☎ 961655272 - 651515577





Instala tu videoportero con circuito cerrado TV al mejor precio



DUOX plus
by FERMAX



Monitores VEO WiFi de Fermax con desvío de llamada a móvil

Lector de proximidad + llaves sin cargo.

Solicita información sobre nuestros contratos de mantenimiento de videoporteros y evita gastos inesperados.

CONTESTA COMO SI ESTUVIERAS EN CASA Y PROTEGE TU COMUNIDAD

**VIGILA QUIÉN ENTRA
Y SALE DE TU EDIFICIO
LAS 24H DESDE**

150 *
€



*Sujeto a contrato de mantenimiento (Kit: 1 cámara, 1 videograbador, 1 HDD de 1Tb y 1 rótulo LOPD).

VALENCIANA DE PORTEROS

**CONFÍA EN TU SERVICIO TÉCNICO
OFICIAL Nº1 DE VALENCIA**

Videoportero

CCTV

Electricidad

Antenas TV



Av. Primado Reig, 27 bajo - 46019 Valencia
administracion@valencianadeporteros.com

963 953 076 - 963 327 252

www.valencianadeporteros.com