

URBES



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
Comunitat Valenciana

noticias

n.º 117 / 4.º Trimestre de 2024

LA PEOR DANA DE LA HISTORIA

Más de 200 fallecidos,
84 municipios afectados
y numerosos daños en
infraestructuras

MANTENIMIENTO **Integral** DE COMUNIDADES

Especializados en la
IDENTIFICACIÓN y ELIMINACIÓN
de **AMIANTO** de forma
SEGURA Y LEGAL en las
bajantes de fibrocemento
de tu comunidad



Absolute Quality, sl



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)

**Abbrevia**
instalaciones

96 100 02 05

C. Juan XXIII, 21. 46970 Alaquàs - Valencia
comercial@abbrevia.es | abbrevia.es



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.



URBES

noticias

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

Material fotográfico DANA

Diario *Levante-EMV*

Colabora

Ferran Garrido, diario *ABC*

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@caf.v.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 Re-
dacción no se responsabilizan de los artículos u
opiniones expresadas en estas páginas por sus
colaboradores.

ISSN: 2341-0191

Depósito Legal: V-1272-1997

EDITORIAL

La peor riada de la historia va a marcar a varias generaciones. Una catástrofe de esta magnitud queda para siempre en la memoria colectiva.

Esta inundación nos ha cambiado a todos. Cuando aquella noche el agua se llevó por delante tantas vidas y nuestra realidad, cada uno de nosotros lo vivió de una manera y en unas circunstancias diferentes, pero todos vimos, vivimos, oímos y sentimos lo mismo. Y eso no va a cambiar por mucho tiempo que pase o por mucho que ese tiempo vaya creando un manto de olvido. Hay una verdad indiscutible. Aquí sabemos lo que pasó, cómo pasó y lo que sucedió en los días posteriores. Sabemos que las alertas llegaron tarde. Sabemos que no es fácil distinguir entre avisos y alertas, pero en la calle lo que importa es que lleguen. Sabemos que en l'Horta Sud y en la Ribera no llovía. También sabemos que en Utiel y Chiva sí llovía. Chiva registró 445 litros por metro cuadrado, el mayor acumulado en 24 horas en la Comunitat Valenciana desde 1996. Cayó en horas el agua que cae durante todo un año.

Hay pueblos arrasados por el agua del Magro, y por barrancos como el del Poyo. Y también sabemos que el agua subió de golpe, en minutos, sin dar tiempo a que mucha gente pudiera reaccionar.

Por encima de todo hay algo que no vamos a olvidar, los fallecidos. Y son muchos. Una sola vida perdida sería suficiente para que permaneciera para siempre en nuestra memoria. Pero son muchas las personas que han muerto. Y no son simplemente un número de una lista de bajas. Tienen nombre y apellidos. Y familias. Y tenían una vida. Por eso merecen un respeto. Porque el dolor merece un respeto.

Por mucho que nos quieran convencer de lo contrario, los valencianos nos sentimos solos. Y es curioso saber que sentimos esa soledad antes, durante y después.

De la de antes nos dimos cuenta después, porque mientras todo es normal, las cosas funcionan al trantrán y parece como que van solas. Pero cuando uno está con el agua al cuello, se echa de menos que alguien esté al timón de la Generalitat. Y nos sentimos solos.

De la de después nos damos cuenta cada día cuando vemos que faltan manos, que faltan máquinas, que faltan medios y que falta voluntad. Y esto nos espanta porque por mucho que nos cuenten, por mucho que nos den cifras e informes y por mucho que desde el Gobierno de España intenten convencernos, es imposible luchar contra los sentimientos.

Los responsables políticos no han estado ni están a la altura. Siguen peleándose para salir del fango mientras nosotros salimos del barro. No hay peor mentira que las verdades a medias, y aquí, en los pueblos arrasados por la gota fría, la gente sabe que está en medio de una vergonzante lucha política que no conduce a nada. Que nadie olvide que miles de personas saben lo que vieron, recuerdan lo que pasó, ven lo que sucede y saben perfectamente lo que hay. Ningún relato se impone a la verdad.

SUMARIO

n.º 117

4.º Trimestre de 2024



	Editorial	02
	Tribuna	04
	Actualidad	06
	▶ La peor DANA de la historia	
	▶ Día de la Comunitat Valenciana	
	▶ Premios diario <i>Levante-EMV</i>	
	Lucentum	26
	▶ Compañeros del Colegio en el Curso Francisco Brotons en Peñíscola	
	▶ Charlas jurídicas	
	▶ Taller <i>Conflicto y romperreuniones en las juntas de propietarios</i>	
	▶ Encuesta a colegiados. Fermín Valero	
	▶ Encuentro con ascensores Otis	
	▶ XXXI Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas	
	Valentia	34
	▶ Certificados weRespect	
	▶ De tardeo con el Colegio	
	▶ Obligación de pago de los gastos comunitarios: ¿nudo propietario o usufructuario? Fabio Balbuena	
	▶ Una festa per a tots	
	▶ Nueva Incorporación a la Junta de Gobierno	
	▶ Entrega de premios Trivial Olímpico	
	Castillion	40
	▶ XI Curso Francisco Brotons	
	Asesoría Jurídica	42
	▶ Qué hacer si una comunidad tiene una persona física morosa declarada en concurso. Víctor Puig	
	Información	44
	▶ En imágenes	
	▶ Convenios	

www.aaffvalencia.es
www.coafa.es





RECUPERACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

Hace más de un mes que nuestro día a día va al compás de las consecuencias derivadas de la terrible DANA del pasado 29 de octubre en la provincia de Valencia. Según datos recogidos por el Colegio de Registradores, la riada afectó a 60.900 viviendas en Valencia, con daños en mayor o menor medida.

Esto significa que el agua se llevó por delante el derecho fundamental de muchas familias a una vivienda digna, tal y como recoge el artículo 47 de nuestra Constitución. Un escenario en el que el Gobierno de España ha adquirido un compromiso con las personas afectadas y que hace efectivo a través de las ayudas aprobadas mediante tres reales decretos. Ayudas que, por otra parte, han comenzado a llegar.

En materia de vivienda, las principales ayudas del Estado ante esta emergencia incluyen, por ejemplo, moratorias para hipotecas y pago de intereses, ayudas a la reparación y reconstrucción, así como el realojo o la ayuda a la compra de vivienda.

Hablamos de ayudas para la reparación y reconstrucción de viviendas, enseres domésticos y elementos comunes

de comunidades de vecinos. Entre otras, se han dispuesto ayudas entre 10.000 y 60.000 euros para la reparación de las viviendas dañadas; hasta 41.280 euros por daños que afecten a la estructura y hasta 20.640 euros por daños que no sean estructurales; hasta 36.890 euros por daños en elementos comunes de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal; y hasta 10.320 euros por destrucción o daños en los enseres domésticos.

A ellas pueden acogerse los propietarios de vivienda habitual, los inquilinos cuya vivienda arrendada sea su residencia habitual, los arrendadores de viviendas cuyo destino sea el de vivienda habitual por parte de los inquilinos y los familiares directos de una persona fallecida. Además, el Gobierno de España ha dispuesto las primeras 150 viviendas de la SAREB para realojamientos de las familias afectadas por la DANA de forma gratuita e inmediata, el tiempo que sea necesario. Y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha destinado 25 millones de euros a la compra de viviendas para el alojamiento de quienes han perdido su hogar tras la inundación. Todo ello sumado a que la empresa pública Sepes ha lanzado ya

la convocatoria para la compra de viviendas en las zonas afectadas por la DANA.

Pero también es necesario buscar suelo que permita la construcción de hogares. El Gobierno, consciente de esta necesidad, ha acordado la creación de un grupo de trabajo y una comisión de coordinación intersectorial para agilizar y facilitar la obtención de suelos finalistas que puedan ser utilizados para la construcción de vivienda, sujeta a algún régimen de protección pública, en las zonas afectadas por la DANA.

La exención del pago del IBI de 2024, el alivio hipotecario de 12 meses adicionales en caso de vulnerabilidad (hasta noviembre de 2026) o eximir del pago del alquiler a 800 familias alojadas en viviendas de titularidad estatal también forman parte de las numerosas medidas puestas en marcha por el Ejecutivo central para responder ante la emergencia.

Decía el arquitecto suizo-francés Le Corbusier que «una casa es una máquina para vivir. La casa debe ser el estuche para la vida, la máquina de la felicidad». Y con ese espíritu, el Gobierno al que represento tiene en su horizonte la reconstrucción de los municipios valencianos dañados por la DANA. Recuperar la vida, recuperar la normalidad.

Pilar Bernabé

Delegada del Gobierno en la Comunitat Valenciana



Grupo
Soldene

JELOS & GUADALAVIAR, MÁS FUERTES CON GRUPO SOLDENE



Desde 2019, Jelos & Guadalaviar forma parte de Grupo Soldene, líder en limpieza a nivel nacional. Esta unión nos permite ofrecer un servicio rápido, eficiente y de alta calidad a los administradores de fincas de Valencia y alrededores.

Beneficios para su comunidad:

Solvencia material y económica

Red de apoyo nacional

Mejor formación para nuestros equipos

Jelos&Guadalaviar, la proximidad de una empresa local con el respaldo de un gran grupo nacional.

LA PEOR DANA DE LA HISTORIA

LA CAPACIDAD PROFESIONAL DE TODO UN COLECTIVO



↑ Minuto de silencio en la reunión mensual de la Junta de Gobierno

Que se produzca en un mismo año dos catástrofes de gran impacto, como han sido el incendio del edificio del barrio de Campanar de la ciudad de Valencia en el mes de febrero y la Depresión en Altos Niveles de la Atmósfera (conocida por su acrónimo: DANA) del mes de octubre, pone a prueba la capacidad profesional de todo un colectivo. La tarde del día 29 de octubre se registró en la provincia de Valencia el evento catastrófico de mayor importancia en los últimos 100 años por su extensión, víctimas mortales y damnificados materiales, y que a los administradores de fincas nos hizo poner a trabajar toda la maquinaria de cada uno de los despachos que quedaron en pie tras el paso arrollador de la riada. Digo que quedaron en pie, puesto que 20 despachos de administradores de fincas colegiados sufrieron la devastación del paso del agua, del lodo y todo el material de arrastre que trajo la riada por el barranco. Poco a poco las noticias que iban llegando desde todas las poblaciones daban a entender la magnitud de la tragedia que se estaba originando: muerte y desaparición de personas; inundaciones de sótanos y plantas bajas, con altura del agua de más de dos metros sobre el nivel de calle; vías

atascadas por acumulación de cañas, árboles, vehículos y enseres; corte de suministros esenciales como la luz, agua, teléfono y redes de datos, que dejaron de funcionar y ocasionaban el aislamiento total de la población.

A partir del día 30 de octubre, lo primero que desde el Colegio pudimos hacer es una evaluación y diagnóstico de cómo había afectado la catástrofe a nuestros colegiados, y cuántos tenían comunidades de propietarios administradas en la zona extensa de la DANA. A partir del recuento que iba creciendo conforme pasaban las horas, pudimos tener una aproximación al alcance de la situación, así como constatamos que muchos de ellos ya no tenían despacho porque había quedado arrasado, aunque por suerte ninguna víctima mortal. Finalmente, más de un 10% del censo colegial se encontraba gestionando, en primera línea, la recuperación de comunidades de propietarios afectadas.

El paso siguiente fue la constitución de una organización que resultase eficaz para emitir desde el Colegio la información que queríamos que llegase a los colegiados afectados, y que sirviera también para recibir



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



la información puntual de los administradores, creando grupos de mensajería y el nombramiento de coordinadores por zona y poblaciones, de manera que pudiéramos ser precisos en dar la ayuda necesaria en base al estado real en que se encontraba cada zona y municipio cada día, ya que desde el primer momento detectamos la desigualdad de alcance de daños y de la actuación de las autoridades públicas y de los medios puestos a disposición de los damnificados. A partir de la creación de esa estructura, se ha hecho una comunicación puntual, actualizada cada día, y a veces en varias veces al día, en base a los datos esenciales que debían conocer nuestros colegiados para el mejor desempeño de su labor profesional, con el objetivo de que las comunidades de propietarios pudieran recuperar la normalidad lo antes posible.

Otra vertiente de actuación ha sido el contacto desde el primer momento con las diversas administraciones públicas responsables de actuar, con el ofrecimiento a ellas para colaborar en agilizar y facilitar el tránsito desde el estado de destrucción producido por la DANA, a la recuperación de una normalidad ansiada por los damnificados. Estamentos como la Generalitat Valenciana, la Subdelegación del Gobierno, la Diputación de Valencia, el Consorcio de Compensación de Seguros y los diferentes Ayuntamientos de las poblaciones afectadas han sido destinatarios de diferentes propuestas y solicitudes remitidas para que se pudiera acelerar la recuperación de las zonas damnificadas. Pero desde el primer momento hemos podido constatar, como es de dominio público, el desacierto de todas las instituciones públicas en su actuación, que debían estar atendiendo a la población, y esta se ha sentido abandonada a su suerte, y dependiente del voluntariado civil que se ha volcado en dar su ayuda. Los criterios cambiantes en las actuaciones que estaban permitidas para las comunidades de propietarios, la dificultad de acceso a las zonas afectadas, la descoordinación entre los diversos estamentos y el retraso en poner efectivos sobre el terreno han caracterizado el *modus operandi* de todas las administraciones públicas, empezando por las locales, siguiendo por la provincial, después por la autonómica y llegando a la Administración del Estado. Todo ello ha llevado a la impotencia y justificada indignación de los ciudadanos y de los propios administradores de fincas, que se han visto con las manos atadas para poder desempeñar su función, y precisamente en el momento en que era más necesaria para dar servicio a los propietarios de las fincas. Podemos entender que ante la magnitud de la tragedia ocurrida pudiera haber dificultades y dudas iniciales de gestión, pero el desacierto y las dudas se puede constatar que siguen existiendo, habiendo transcurrido más de un mes después del suceso, lo que carece de justificación desde nuestro punto de vista de profesionales que dependemos de una acertada gestión de las catástrofes por parte de quienes tienen las competencias legales para ello.

Un tercer aspecto que debemos destacar es la agilidad que el Colegio y nuestros colegiados hemos tenido para detectar las carencias que debían ser subsanadas, especialmente en la falta de suficientes proveedores para poder actuar en el restablecimiento de las condiciones de los edificios. Esta situación nos llevó desde el principio a hacer un llamamiento público a empresas y profesionales

de otras provincias que pudieran ayudar con sus medios y conocimientos a todos los perjudicados. Este llamamiento tuvo eco inmediato y réplica desde los departamentos de comunicación de otros colegios territoriales de administradores de fincas de todas las provincias de España, así como en los propios medios de comunicación, lo que ha hecho que se haya gestionado a diario un listado de proveedores disponibles que se proporciona a todos los administradores de fincas que lo necesitan. Es una útil herramienta cuando, como profesional, te ves inermes ante la saturación de los proveedores habituales, y tienes que recurrir a otras empresas y profesionales para que intervengan para ayudar a tus clientes.

Un cuarto aspecto a reseñar es que se ha mantenido desde el Colegio la apuesta por la formación y divulgación de los conocimientos expertos que eran necesarios para poder actuar. El primer *webinar* que pudimos organizar para instruir a nuestros colegiados en las actuaciones ante el Consorcio de Compensación de Seguros, lo llevamos a cabo el domingo día 4 de noviembre, ante la acuciante necesidad de saber qué hacer, qué pasos dar y conocer qué criterios tiene la propia entidad pública para abordar catástrofes de esta magnitud. Posteriormente a esa fecha, se llevaron a cabo otras formaciones de utilidad para todos los administradores de fincas que estaban afectados por la gestión de comunidades de propietarios damnificadas, siempre atendiendo a las necesidades que percibimos por la información que nos llegaba de la mano de los coordinadores de zona y de los propios colegiados.

En quinto lugar, recordaremos siempre la desbordante colaboración, ayuda y solidaridad que hemos encontrado en todos los rincones de España que, conmovidos por la tragedia vivida en Valencia, se han prestado a poner sus recursos, efectivos humanos y conocimientos, para que las poblaciones afectadas pudieran levantarse en pie nuevamente. Colegios de administradores de fincas de toda España se han volcado en ofrecernos ayuda y colaboración de todo tipo para los compañeros y para los administrados, que sigue hasta hoy. Nuestro agradecimiento no puede expresarse solo con palabras, porque ese movimiento de voluntariado, respaldo económico y de suministro de materiales de alto valor ha sobrepasado todo lo que podíamos esperar, demostrando la generosidad y la voluntad de ayuda para atender a los más desfavorecidos por esta catástrofe.

Como decía al principio, esta catástrofe nos ha puesto a prueba como profesionales, en la que puedo decir que estamos respondiendo a un nivel excelente, partiendo de no estar habituados a atender situaciones de esta magnitud, de estar aprendiendo a aportar las soluciones que podían adaptarse al escenario cambiante de las poblaciones afectadas y de la búsqueda de la recuperación de la ansiada normalidad para todos los damnificados. Quiero añadir mi gratitud a la implicación y esfuerzo del personal y asesores del Colegio, y de los miembros de Junta de Gobierno del mismo, dedicando incluso horas fuera del horario laboral, y en el caso de los componentes de la Junta de Gobierno, relegando su actividad en sus propios despachos profesionales para atender esta situación de emergencia y respaldar las funciones de otros compañeros más directamente afectados.

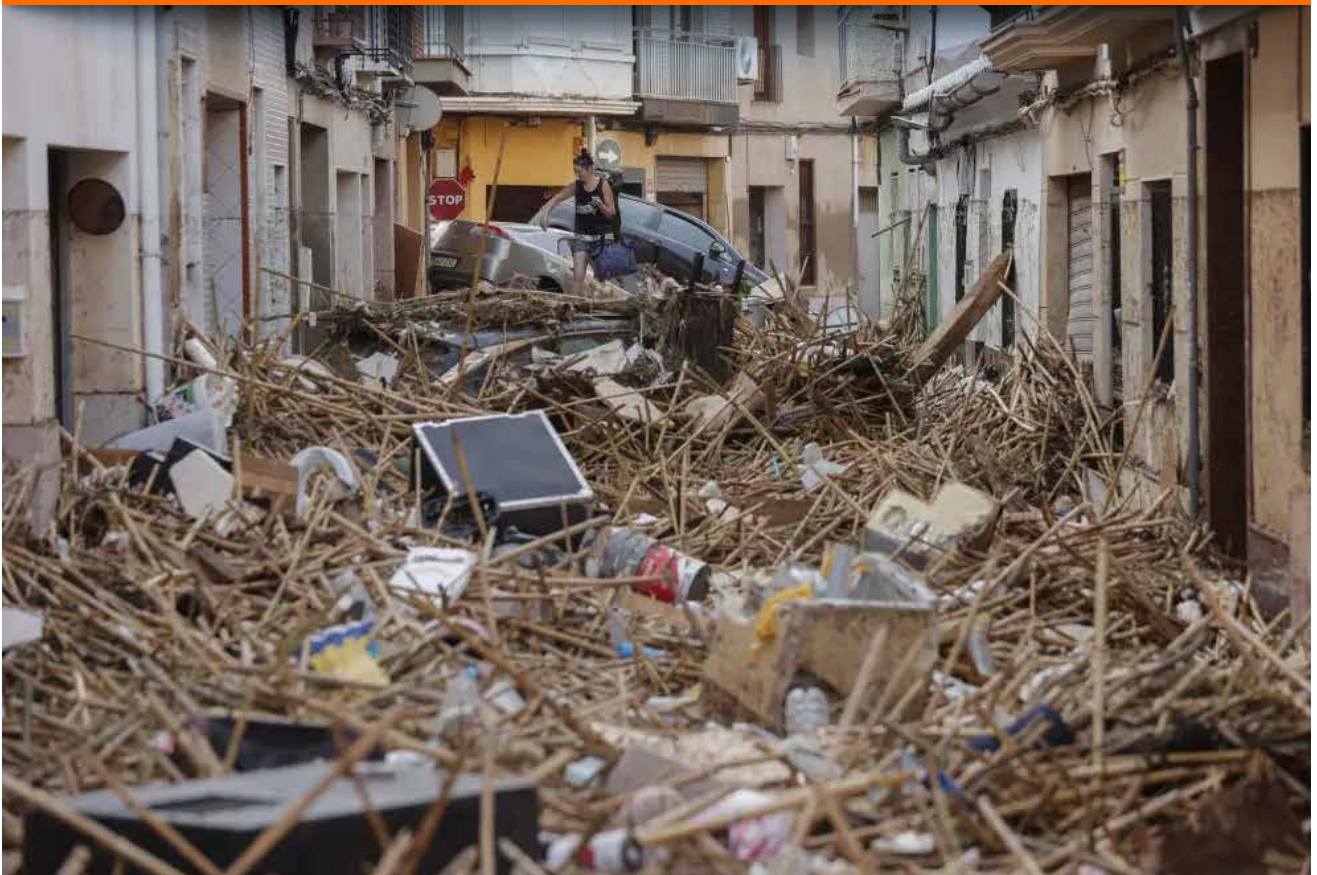
Al cierre de este artículo, transcurridas más de cinco semanas desde la tragedia, todavía queda mucho por hacer, y los administradores de fincas tenemos como base de nuestra actuación profesional la vocación de servicio y de atender las necesidades de las comunidades de propietarios que administramos. Al igual que en la situación generada por la pandemia del covid que padecimos en el año 2020 y siguientes, se ha demostrado y reforzado que el administrador de fincas es una actividad esencial en la sociedad. Que somos el motor de impulso de la recuperación en situaciones de emergencia, y que

ponemos todos nuestros recursos humanos y materiales, y el saber hacer, en beneficio de los ciudadanos para preservar el uso y disfrute del bien más preciado que tienen que es la vivienda, y a la que sumo, igualmente, la actividad de los negocios y comercios ubicados en los edificios que administramos. Por todos ellos seguimos trabajando con ánimo e ilusión todos los días.

Sebastián Cucala Crespo
Presidente del Colegio de Administradores
de Fincas de Valencia-Castellón



VALENCIA SOMOS TODOS



↑ Paiporta destruida

Es sorprendente cómo en pocas horas o minutos las catástrofes naturales, como terremotos, huracanes, inundaciones o incendios forestales, generan un impacto devastador como el sucedido en la provincia de Valencia. Estas tragedias no solo arrasan con viviendas y negocios, sino que también afectan profundamente el ánimo de las personas, poniendo a prueba su fortaleza emocional y su capacidad de superación.

Uno de los mayores desafíos tras un desastre natural es la reconstrucción de las viviendas. Para muchas familias, su hogar es más que un refugio: es un símbolo de seguridad y estabilidad. La pérdida de una vivienda supone, en muchos casos, el inicio de una lucha por recuperar lo perdido,

tanto material como emocionalmente. Las comunidades enfrentan esta situación con espíritu solidario, ayudándose mutuamente para reconstruir no solo los edificios, sino también los lazos que fortalecen la convivencia. Sin duda el voluntariado y las donaciones particulares han sido mucho más efectivas que las ayudas gubernamentales que llegan a cuentagotas porque la Administración lleva inherente la burocracia y, lamentablemente, ni en estos casos es una excepción. Aun así, las ayudas gubernamentales son indispensables y tienen un papel crucial en la recuperación económica, por lo que esperemos se reciban con celeridad. En esta tragedia muchos de nuestros compañeros han perdido no solo sus viviendas, sino sus negocios, y es

de agradecer la pronta respuesta de los colegios de administradores de fincas toda España que han contribuido económica y materialmente para ayudarles a levantar de nuevo sus negocios. La solidaridad de la profesión ha sido un ejemplo, pues siendo muchos los colegios repartidos por toda la geografía española, en los momentos importantes todos somos uno.

Esta DANA ha sacado a relucir lo mejor de todos: la solidaridad. Muchos colegios han organizado ayudas benéficas y otros tantos han acudido como voluntarios para levantar nuevamente junto a los vecinos lo que el desastre destruyó. Sin olvidarnos a las muchas empresas pequeñas y grandes que han ayudado con sus camiones, maquinaria, etc.

A pesar de los desafíos, las catástrofes naturales ofrecen una valiosa lección sobre la importancia de la unión, la esperanza y la capacidad humana para superar cualquier adversidad. Cada pala de barro, cada negocio reabierto y cada sonrisa recuperada son un testimonio de esa fuerza.

M.^a del Mar Rodríguez Martínez

Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



↑ Paiporta, zona cero de la DANA



↑ Labores de limpieza



↑ Tristeza y desolación



↑ Coches en la V-30



↑ Paso a nivel de Alfafar



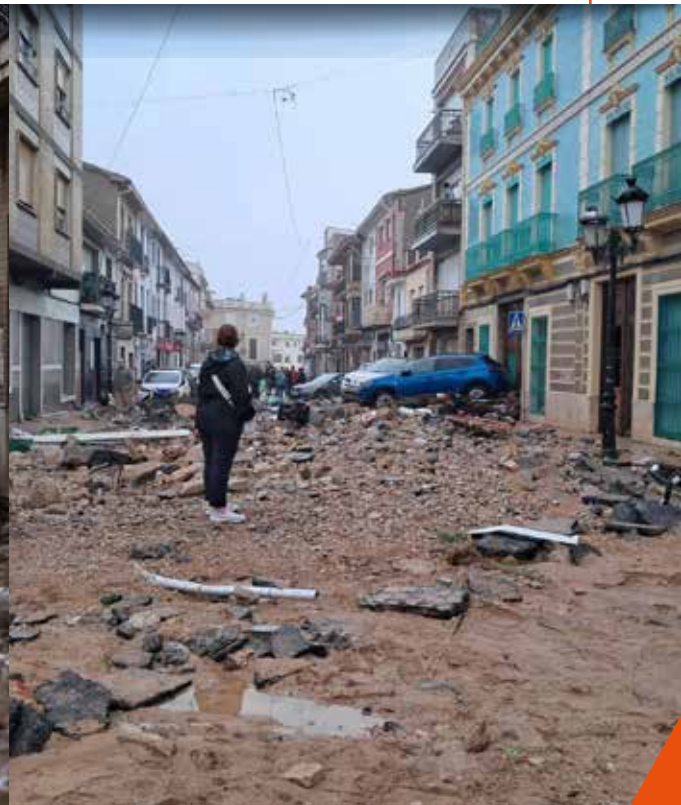
↑ Vecinos de La Torre saliendo con lo puesto



↑ Garaje en Catarroja



↑ Calle en Catarroja



↑ Chiva



↑ Vecinos de Algemés



↑ Cementerio de Sedaví



↑ Ayuda tan necesaria



← Desesperación ante la catástrofe



↑ Inundaciones nunca vistas



↑ Destrucción total



↑ La UME en Torrent



↑ Fachada Ayuntamiento de Torrent



↑ Caminando entre escombros en Utiel



↑ Utiel devastada

↓ Puente de Alaquàs sobre el Barranco del Poyo



↓ Barranco del Poyo a su paso por Torrent



LISTADO DE LOCALIDADES DE LA PROVINCIA DE VALENCIA AFECTADAS POR LA DANA

Aunque el paso de la DANA no afectó a todas las poblaciones valencianas por igual, sí generó un caos inmenso en casi toda la provincia (Valencia ciudad incluida) por el corte de carreteras, la pérdida de servicios básicos como el metro, tranvía o cercanías, infraestructuras (como la A-7, que perdió un puente) y las comunicaciones con la capital por la Pista de Silla y la V-30. Los trabajos de recuperación de viviendas y de canalizaciones de suministros no paran.

Os hemos mostrado algunas imágenes de las 84 localidades valencianas afectadas por la DANA incluidas en este listado por orden alfabético:

Alaquàs
Albal
Albalat de la Ribera
Alberic
Alborache
Alcàsser
(l') Alcúdia
Aldaia
Alfajar
Alfarb
Algemesí
Alginet
Almussafes
Alzira
Benetússer
Benicull de Xúquer
Benifaió
Beniparrell
Benimodo
Bugarra
Buñol
Calles
Camporrobles
Carlet
Carcaixent
Catadau
Catarroja
Caudete de las Fuentes
Castelló
Corbera
Cullera
Chera
Cheste
Chiva
Dos Aguas
l'Ènova
Favara
Fortaleny
Fuenterrobles
Gestalgar
Godella
Guadassuar
Llíria

Loriguilla (sólo núcleo urbano junto a la A-3)
Llaurí
Llocnou de la Corona
Llombai
Macastre
Manises
Manuel
Massanassa
Millares
Mislata
Montserrat
Montroi
Paiporta
Pedralba
Picanya
Picassent
Pobla Llarga
Polinyà de Xúquer
Quart de Poblet
Rafelguaraf
Real
Requena
Riba-roja de Túria
Riola
Sedaví
Senyera
Siete Aguas
Silla
Sinarcas
Sollana
Sot de Chera
Sueca
Tavernes de la Valldigna
Torrent
Tous
Turís
Utiel
València (pedanías del sur: Faitanar, La Torre, Forn d'Alcedo, Castellar-Oliveral, Pinedo, el Saler, el Perelló y el Palmar)
Vilamarxant
Xirivella
Yátova

LÍDERES EN SERVICIOS GLOBALES PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Algún día todas las casas serán **EFFIC**



Servicio integral
de rehabilitación.



Ahorro en tus
facturas de luz y gas.



Revalorización
de tu inmueble.



Gestión de
subvenciones.

Además, **gestionamos los Certificados de Ahorro Energético**
para que puedas convertir tus mejoras energéticas en ingresos

WINNER

EUROPE PROPTech
INNOVATION
CHALLENGE 2023

ULI EUROPE

Captura este QR
e infórmate



EFFIC
Expertos en Eficiencia Energética

900 813 425 | effic.es

NUESTRA PROFESIÓN ES ESENCIAL



Los días después se secuenciaron incomunicados, sin saber nada de aquellas personas que tanto te importan, calados hasta las cejas, sin agua, sin gas, sin luz y sacando agua, barro y barro y más barro. Es cuando ves lo mejor y lo peor del ser humano. Personas que sabes que viven en el segundo, tercero y más alturas de los pisos, que pasaban por delante de casa, dos, tres y hasta cuatro veces, con los carros cargados hasta arriba de todo lo que habían podido espoliar en el supermercado y demás tiendas, mientras tus amigos, sin saber si llegarían a nosotros, habiendo andado dos horas para llegar a casa, ponían brazos, piernas, cabeza y corazón. Esos días montamos una mesa improvisada: quienes habíamos perdido nuestras casas y los voluntarios conseguíamos sentarnos y compartir lo poco o mucho que teníamos.

Recuerdo las llamadas del jueves de aquellas personas que quiero mantener en mi vida. Tras dos días incomunicados la alegría de saber de ellos fue el mejor sonido.

Y día tras día, limpiar, el trabajo, la soledad, el silencio, el cansancio... y el agradecimiento más profundo por seguir

vivos y poder seguir compartiendo cada pequeña alegría, y a esos miles de voluntarios sin los que no hubiéramos salido del más miserable abandono.

Como coordinadora de tres de los municipios afectados: Alfafar, Massanassa y Sedaví, he compartido con los compañeros las jornadas maratonianas sin horas ni días en el calendario, sus desalientos, su frustración, sus llantos, su desesperación, su trabajo, su colaboración, la lucha ante la descoordinación más absoluta de las administraciones públicas y nuestros políticos, y en algún café o cerveza su alegría por el trabajo bien hecho. Y es que nunca este trabajo va a ser lo suficientemente pagado ni agradecido. Hemos visto como las normas de urbanismo, los estudios de las zonas inundables y los planes de emergencia han sido papel mojado, habiéndose primado siempre el interés económico sobre la seguridad de las personas.

No me hace falta que ninguna norma me diga que nuestra profesión es esencial, porque lo sé, lo veo, lo siento, y lo hemos demostrado una vez más. Yo vivo en una casa de pueblo, pero nuestra sociedad es una sociedad que vive en vertical, aunque se llame administración en horizontal,



y esta sociedad requiere de profesionales capacitados y profesionales con corazón, como los administradores de fincas. Hemos demostrado que donde un político no sabe gestionar un pueblo, nosotros hemos sabido administrar y gestionar estas pequeñas aldeas llamadas comunidades de propietarios, que mal les pese, en muchos casos se han sabido resolver la papeleta, muy bien resuelta, sin necesidad de su coordinación.

Porque nuestra organización, desde el momento uno, fue más ágil, más rápida y eficaz. Teníamos una colaboración mucho mejor que la que ellos tenían a pesar de los medios a su disposición. Por ello, cuando alguien pudo poner algo de cordura, y después de habernos puesto a disposición de todos y cada uno de los mandos que nos han querido escuchar, llamaron a nuestra puerta para pedirnos ayuda y colaboración, esa que desde el minuto uno ofrecimos y otros rechazaron.

María José Valero i Vicent
Gerente del Colegio de Administradores de
Fincas de Valencia-Castellón



AGRADECIMIENTOS



↑ Con el presidente y el secretario del Colegio de Administradores de Fincas Cádiz en Paiporta entregando juguetes



↑ Rotary Club Huesca con 8.000 kilos de ayuda

Gracias por vuestra solidaridad y ayuda:

CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
ALICANTE

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ Y
CEUTA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA
Y MELILLA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
GUIPÚZCOA Y ÁLAVA

CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CASTILLA Y LEÓN

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GALICIA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE LEÓN

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
TARRAGONA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
CANTABRIA

ROTARY CLUB HUESCA

LEHIDE GRUPOS DE PRESIÓN

Además de muchos compañeros colegiados de distintos
lugares de España



↑ Lehide Grupos de Presión donó 20 bombas de achique



↓ Valencia es solidaria

FERMAX

cora
FERMAX

Creada con el corazón

Lo que realmente nos inspira y nos emociona, siempre nace del corazón.

Desde hace 75 años, cada latido impulsa nuestro trabajo y hace más fuerte la conexión con quienes confían en nosotros.

El corazón y esa misma conexión es el alma de nuestra última creación.

Muy pronto...

EL RETO DE LA DANA PARA LOS



↑ Labores de limpieza del personal de Valía



↑ Retirada de lodo en garajes

Las inundaciones sufridas en la comarca del l'Horta Sud el pasado 29 de octubre están suponiendo un reto inesperado para las empresas y profesionales responsables del mantenimiento y conservación de los edificios.

En primer lugar, los esfuerzos deben centrarse en garantizar la habitabilidad y salubridad de los edificios. Esto implica tomar medidas de choque para extraer las aguas lodosas y fangos de los sótanos, reponer los servicios básicos afectados y limpiar y desinfectar las zonas dañadas. Esta tarea supone un ingente trabajo para los administradores de fincas debido a la magnitud del área afectada, la falta de recursos, la descoordinación entre administraciones y la desesperación de los afectados.

Sin embargo, una vez implementadas las medidas urgentes, es necesario abordar la reparación de daños. Esta labor, que también recae en los administradores de fincas, debe contemplar todos los desperfectos, tanto visibles como ocultos, ya que los daños que se manifiesten más adelante serán difíciles de indemnizar si los expedientes del Consorcio de Compensación de Seguros ya se han cerrado.

Desde Valía, reafirmando nuestro compromiso de apoyo técnico a los administradores de fincas, y en colaboración con el arquitecto Luis Miguel Hernández Benhamou, subrayamos la importancia de abordar la reparación de daños de forma estructurada. Es crucial partir de un estudio previo que contemple también daños no visibles, tales como:

- **Corrosión en elementos eléctricos:** las sales y materia orgánica contenidas en el barro pueden causar daños en motores, ventiladores, embarrados, seccionadores, cajas de empalmes, magnetotérmicos, diferenciales, cuadros eléctricos y fusibles. Aunque estos componentes aún funcionen, la corrosión podría derivar en averías, falsos contactos, derivaciones, sobrecalentamientos e incluso incendios. Para prevenir estos riesgos, es fundamental limpiar dichos elementos con agua desionizada o sustituirlos. Esta problemática también afecta a sistemas de detección de incendios, mangueras BIES y extintores.
- **Instalaciones de saneamiento colgadas:** estas deben revisarse minuciosamente, ya que pequeñas roturas pueden provocar pérdidas a medio plazo. Asimismo, las redes horizontales de saneamiento podrían haber quedado obstruidas con barro y restos, por lo que se recomienda limpiar arquetas domiciliarias y pozos, e inspeccionar y sanear el resto de la red.
- **Revestimientos en paramentos y suelos:** los zaguanes y, sobre todo, los garajes afectados deben limpiarse completamente de barro, suciedad y restos orgánicos, y desinfectarse. Posteriormente, es necesario esperar al secado completo para comprobar la adherencia de los materiales, ya que algunos revestimientos podrían desprenderse con el tiempo.
- **Estructura del edificio:** cualquier patología debe ser inspeccionada de inmediato por un técnico especializado. También se debe supervisar la evolución de posibles daños durante el próximo año.

ADMINISTRADORES DE FINCAS

Los administradores de fincas juegan un papel clave, no solo en la coordinación de las medidas urgentes, sino también en la planificación de reparaciones a largo plazo de las consecuencias de la DANA, garantizando la seguridad y conservación de los inmuebles, así como el bienestar e integridad de sus propietarios.

Desde Valía, ponemos a su disposición nuestra amplia experiencia y trayectoria profesional, ofreciendo soporte tanto en la realización de estudios previos como en la planificación y ejecución de las intervenciones necesarias, con el firme compromiso de brindar un servicio eficiente y profesional, enfocado en garantizar la integridad y la tranquilidad de las comunidades que confían en nosotros.

Alberto Descalzo, gerente de Valía, y Luis Miguel Hernández Benhamou, arquitecto superior

VALÍA

En situaciones extremas, puedes contar con nosotros.

- Extracción de agua y lodo.
- Desinfección.
- Reparaciones urgentes:
daños instalaciones, colectores,
bajantes, acometida agua...

**SERVICIO
24 HORAS**

DÍA DE LA COMUNITAT VALENCIANA



↑ En la plaza del Ayuntamiento de Valencia

El 9 octubre es el día de la Comunitat Valenciana. Valencia disfruta de una jornada festiva repleta de actos. A las 12.00, en la plaza del Ayuntamiento se realizó la bajada de la Real Senyera, dando comienzo la Procesión Cívica que finaliza con la ofrenda floral a Jaume I el Conqueridor en el jardín del Parterre. El presidente, Sebastián Cucala, y el tesorero, Juan Pagán, han formado parte de la comitiva de autoridades que acompañaban a la Real Senyera por las calles de la ciudad.



↑ Juan Pagán junto al Molt Honorable President de la Generalitat



↑ El presidente junto a la vicepresidenta del Consell

PREMIOS DIARIO 'LEVANTE-EMV'



↑ Yolanda Esteve y Adrián Cebriá asistieron al evento

Adrián Cebriá y Yolanda Esteve, segundo y tercer vocal, respectivamente, de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, asistieron a la gala de entrega de premios del diario *Levante-EMV*, que se celebra cada año en el Palacio de Congresos de Valencia.

Entre otros premiados, pudieron fotografiarse y felicitar personalmente al galardonado con el Premio Deportes de este año, patrocinado por la Universitat de València, Víctor Claver, considerado el mejor jugador valenciano de baloncesto de la historia. El exjugador del Valencia Basket, FC Barcelona y Selección Española es el primer valenciano que ha disputado minutos en la NBA, y goza de un amplio palmarés de títulos. Se retiró el pasado 1 de julio a los 35 años tras disputar sus tres últimas temporadas en el equipo que le dio la oportunidad de ser profesional.

 CAFirma + *Signaturit* +  Consejo Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas

¿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



COMPAÑEROS DEL COLEGIO EN EL CURSO FRANCISCO BROTONS EN PEÑÍSCOLA



↑ Compañeros del Colegio

Se El pasado 25 de octubre celebramos un año más, el Curso Francisco Brotons en la encantadora ciudad de Peñíscola. Como siempre un motivo para compartir y para formarnos entre amigos. en la foto, varios compañeros poco antes de comenzar las ponencias del sábado 26.

Particularmente interesante fue la ponencia de primera hora del sábado sobre *Emergencia. SOS administrador de fincas. Daños consorciables*. A todos nos pareció muy interesante. Lo que no sabíamos es que,

además, iba a ser casi profética. Pocos días después llegó la DANA y sumió a una parte importante de la provincia de Valencia en un auténtico caos de destrucción. Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante queremos brindar nuestras condolencias a las familias de las víctimas y nuestra solidaridad con todos los afectados y, muy en especial, a nuestros compañeros administradores que han venido desarrollando un esfuerzo titánico.

CHARLAS JURÍDICAS

Los pasados 27 de septiembre y 18 de octubre, organizamos unas charlas a cargo de la asesora jurídica del Colegio, María Dolores Delgado de Molina. Los temas fueron: *Principales novedades en la modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico* y *Todo lo que necesitas saber sobre los quorum en las juntas de propietarios*, respectivamente.

Estas formaciones fueron de carácter presencial y en *streaming* para tratar de llegar al máximo de colegiados posibles. Se engloban dentro de la voluntad del Colegio para responder a aquellos temas que, por novedad o por recurrencia, son los más consultados por parte de los colegiados.

CHARLA FORMATIVA
 Presencial y streaming



IMPARTIDO POR:
 María Dolores Delgado de Molina,
 Asesora Jurídica de COAFA

Viernes, 27 de septiembre 12,00 a 13,30 hrs.
**PRINCIPALES NOVEDADES EN LA MODIFICACIÓN
 DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

CHARLA FORMATIVA
 Presencial y streaming



**María Dolores
 Delgado de Molina,
 Asesora Jurídica de COAFA**



Viernes, 18 de octubre 12,00 a 13,30 hrs.
**TOD LO QUE NECESITAS SABER SOBRE LOS QUORUM
 EN LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS**

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.

TALLER 'CONFLICTO Y ROMPERREUNIONES EN LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS'



↑ Durante el taller

El pasado 15 de octubre, disfrutamos del taller *Conflicto y romperreuniones en las juntas de propietarios*, impartido por Silvia Elena García, experta en oratoria y comunicación. Los objetivos de la formación fueron:

- Dar a conocer las claves del liderazgo persuasivo para la dirección y moderación eficaz de juntas de propietarios.



↑ Tras finalizar el taller

- Conocer los roles que se manifiestan en grupos y qué pautas de actuación son las mejores frente a los eternos disconformes y el romperreuniones.

Si hay algo que distingue a las formaciones de Silvia es su interactividad. No pasan indiferentes para ningún participante. Te llevas conocimiento, pero también una verdadera experiencia personal.

ENCUESTA A COLEGIADOS



¿Qué nos motiva a realizar una encuesta?

El Administrador de Fincas es un técnico absolutamente volcado en su profesión, a la que dedica mucho tiempo, mucho esfuerzo personal y familiar, y que le suele sumir en un estado de alerta permanente, una especie de calma tensa. Esta situación hace que esté muy orientado a lo urgente, a lo que tiene encima de la mesa en ese momento. Todo lo demás está en un segundo orden y, en muchas ocasiones, lo realmente importante se queda traspapelado debajo de las urgencias, simplemente no llega ni el aliento ni las horas para más.

Evidentemente, todos los administradores saben qué sucede a su alrededor, saben de sus carencias, ven a otros compañeros cómo se afanan en sus despachos y aprenden de experiencias ajenas. Algunos acuden a congresos, encuentros y formaciones de todo pelaje y condición, no se sabe muy bien si para aprender, para obtener un consuelo tranquilizador o simplemente para salir de sus despachos y hacer un paréntesis junto a compañeros. En cualquier caso, la información fluye en mayor o menor medida, mostrando cuál es la situación del sector.

Uno de los problemas que existe es que cada administrador tiene que atender demasiadas gestiones diarias como para poder levantar la cabeza y mirar hacia el horizonte de la carretera por donde transita. Sabemos lo que nos viene, pero el día a día no nos permite tomar más que decisiones a corto plazo, para pagar las nóminas de empleados y para que el despacho siga en pie un año más. Probablemente, si esto

ENCUESTA A COLEGIADOS

es como lo planteamos y como funciona desde hace años, se desprende que no es tarea fácil cambiar estos modos de funcionamiento. Analizar el porqué de esta situación resulta muy interesante, pero en esta ocasión no vamos a entrar en ese tema, aunque lo haremos en algún momento (de hecho, ya nos hemos puesto a trabajar en ello).

El motivo de hacer la encuesta no es tanto saber de vosotros qué pensáis del futuro de la profesión, sino realizar una fotografía del momento actual del sector para poder exponer datos a todos los compañeros. Y partiendo de esta realidad, saber como tenemos que caminar de cara al futuro. Desde el Colegio vamos a analizar todos estos datos para comprender qué está pasando y cómo podemos ayudaros tomando decisiones donde todos podamos participar. Es decir, colocando lo importante por delante de lo urgente, porque pensamos que ese es nuestro cometido, averiguar hacia dónde vamos y echar una mano en lo posible, a transitar y visibilizar ese camino del conjunto de la profesión.

La encuesta se realizó durante los meses de septiembre y octubre. Consistió en 18 preguntas formuladas en un tono divertido. Se hicieron varios recordatorios y la participación (ahora lo veréis) no es para enorgullecerse, pero no es más que una cifra a analizar de la situación de nuestro sector. Aun así, y comparándola con otras encuestas que se han realizado en otros colegios, está dentro de la tónica general. Y sin más, os pasamos los datos, no todos, ni todos los gráficos, pero sí aquellos titulares más clarificadores, al tiempo, que aportamos algún comentario a los mismos. Para las conclusiones os invito a que, a aquellos que os apetezca, y queráis aportar vuestras propias conclusiones, nos remitáis un correo al Colegio. Ya sabéis: info@coafa.es.

Resultados de la encuesta y algunas valoraciones

Ha respondido a la encuesta un 14,83% de los colegiados.

- De 550 colegiados, solo han respondido 81.
- La participación ha sido baja. Este nivel de participación viene siendo la tónica general a nivel colegial. Donde se aprecia, y mucho, es en el tema de las formaciones colegiales, autonómicas o nacionales, en los encuentros con empresas y en general en cualquier tipo de acto. Mención aparte merece la apreciación de que incluso los administradores noveles no muestran demasiado interés por las formaciones, incluso las más específicas para ellos.
- Recalcar aquí que un estudio reciente de la universidad de DEUSTO sobre el colectivo de administradores en Navarra y Vizcaya muestra cifras muy parecidas. Por lo que podemos constatar que no es algo intrínseco al Colegio de Administradores de Fincas de Alicante.

De cada 3 administradores, 1 es mujer.

- Sin duda, aunque la profesión sigue ejerciéndose mayoritariamente por hombres, cada vez son más las mujeres que optan por esta profesión.
- Como esta sucediendo en otras profesiones, donde la minuciosidad, la constancia, la paciencia y la inteligencia emocional son un tema de capital importancia, se está derivando a que cada vez sean más mujeres las que opten a este tipo de oficio.
- Yes que, en la medida que esta profesión se automatiza y digitalizan los procesos, la atención personal se vuelve cada vez más importante, y en ese plano, el

juicio femenino se torna un valor. De hecho, el que exista ya un Congreso Nacional de Administradoras de Fincas es un síntoma de este proceso.

La media de edad de los encuestados es de 56,6 años.

- La media de edad de los encuestados es un poco alta, aunque en consonancia con la edad media colegial, que es de 52,8 años.
- El que la edad media de los colegiados que han contestado sea casi de 57 años nos hace elucubrar algunas consideraciones:
 - ▶ Si partimos de la base de que hay poca participación y de que la que hay (al menos en esta encuesta) es de una media de edad de 57 años, nos puede hacer suponer que solo los más mayores del colectivo se identifican y están inmersos en una cierta conciencia con el gremio al que pertenecen. El resto puede que sólo pertenezca a este colectivo en una acción meramente instrumental (RC, colegiación, ¿formación?, imagen social...).
 - ▶ En cualquier caso, esta media refleja a las claras que no hay renovación de edad en esta profesión cada vez más envejecida, y que en el plazo de 10 años aproximadamente, tendrá que renovarse o reconvertirse en otro modelo de negocio.

La media de tiempo ejerciendo como administrador es de 19 años.

- Los casi 20 años de ejercicio como media demuestran, una vez más, el envejecimiento de nuestra profesión.
- Aunque, paralelamente y en un sentido bien positivo, se demuestra que quien se colegia y ejerce de administrador prevalece por largo tiempo. Por lo que podemos deducir que es una profesión que se muestra muy estable en el tiempo.

Hay un 66% que administra más de 60 fincas.

- Es un buen dato, sin duda. Que 2/3 de los encuestados administren más de 60 fincas, y que un 26% del total lo haga con más de 100 fincas, dice mucho de lo afianzado que están los negocios de nuestros colegiados. Aunque debemos tener en cuenta que la media de edad de los encuestado es bastante alta.

El precio medio de facturación por vivienda y mes es de 5 €.

- Casi un 60% afirma facturar una media de entre 4 y 6 euros por vivienda/mes.
- Un 24% lo hace entre 3 y 4 euros por vivienda/mes.
- Hay una queja generalizada entre los administradores de que el precio de sus honorarios es bajo. Y, vistas estas cifras, parece que así es.
- Habría que analizar si estas cifras se deben a:
 - ▶ Al exceso de competencia que baja los precios.
 - ▶ A una falta de valoración propia profesional.
 - ▶ A que no importa tanto esta cifra porque se tengan otros ingresos adicionales.
 - ▶ A que se está dispuesto a trabajar más horas para compensar la falta de beneficio.
 - ▶ A que no se sabe cómo poner en valor las gestiones y procesos propios del administrador.

Hay un 70% que no volvería a trabajar como administrador o al menos se lo pensaría.

- Este dato es muy significativo. Un 26% afirma tajantemente que no volvería a dedicarse a esta

profesión si comenzara de nuevo su andadura profesional y un 44% dice que no sabe si lo haría.

- Desde luego, parece que no es una profesión a la que se llega por vocación, sino, más bien, por accidente o necesidad.
- Quizá la explicación la encontremos en el estudio comentado de la Universidad de Deusto:
 - ▶ Se observan unos niveles altos de estrés.
 - ▶ Se observan unos niveles mejorables de salud.
 - ▶ Se observan unos niveles altos de desgaste emocional.
 - ▶ Se observan unos niveles altos de emociones negativas.
 - ▶ Sin embargo, a pesar de los niveles de estrés, el nivel de satisfacción (percepción del administrador) con la profesión es aceptable.

Solo un 10% de los negocios de administrador tendrá un relevo familiar.

- Es un dato bastante lógico. Ningún hijo quiere seguir el negocio familiar si lo que percibe de él son muchas horas de trabajo, mucho estrés y puede que, económicamente hablando, tampoco sea muy atractivo.
- Teniendo en cuenta la media de edad aquí significada, habría que apuntar el cambio de paradigma que ha sufrido la sociedad, donde la cultura de la perseverancia, el esfuerzo y enriquecimiento del núcleo familiar ha ido dando paso a una cultura más enfocada en el yo, el aquí, el ahora y el ocio. Esto puede que contribuya a que los hijos no vean atractiva una profesión como la de administrador.
- Recaltar, igualmente, que un 27% de los encuestados manifiesta que ya le gustaría que hubiese un relevo familiar. Pero esta afirmación parece más un anhelo que una realidad.
- Lo que si podemos afirmar de estos datos es que:
 - ▶ En un plazo de no más de 10 años va a haber un profundo cambio en la administración de fincas. No habiendo un relevo familiar.
 - ▶ Probablemente vaya a producirse un relevo generacional, pero fuera de la familia.
 - ▶ Este relevo vendrá de la mano de:
 - ▶ Empleados de los despachos
 - ▶ Compra de carteras por empresas o compañeros administradores
 - ▶ Fondos de inversión como complemento a otras actividades.

El 60% venderá su cartera antes de 10 años.

- ¿10 años es mucho tiempo o poco? Lo que parece estar claro es que en ese plazo van a cambiar muchos de los axiomas que hoy tenemos normalizados. Es fácil suponer varias cuestiones que se van a poner sobre el tablero de juego:
 - ▶ Van a desaparecer bastantes despachos

pequeños.

- ▶ Muchos despachos van a evolucionar del autoempleo a empresa.
- ▶ Va a ver una concentración de carteras en unas pocas empresas administradoras de fincas.
- ▶ Va a haber una falta importante de personal especializado para los despachos emergentes. Sobre todo, a nivel de atención al cliente.
- ▶ La tecnología va a tener un papel crucial en ese crecimiento.
- ▶ Necesidad de una formación empresarial para administradores de fincas.
- ▶ Replantear el papel de los colegios profesionales y su función dentro del nuevo paradigma empresarial de la administración.
- ▶ Cierta peligro de monopolios, que terminen por homogeneizar la profesión y acaben engulléndola dentro de otras funciones de mantenimiento de comunidades.

Un 79% manifiesta que le resulta muy difícil encontrar empleados.

- Realmente es una cifra muy preocupante. Para mantenerse, y mucho más para crecer, se necesita personal para los despachos. Preparado, consciente de su trabajo y con cierta ambición de progresar en el negocio. Y parece que esto está siendo un problema de primer orden.
- Habría que plantear a qué se debe esto:
 - ▶ Falta de una formación específica en administración de fincas.
 - ▶ De serlo, cómo deberíamos impartirla, a través de qué agentes.
 - ▶ ¿La profesión no es atractiva para los jóvenes?
 - ▶ ¿No está bien remunerada?
 - ▶ ¿No se da la posibilidad de promoción dentro de las empresas de administración?
 - ▶ ¿Demasiada rotación de personal debido al estrés, al trato con el cliente...?

Casi un 46% dice trabajar más de 10 horas diarias.

- Sin duda, una cifra preocupante. Muchas horas de trabajo imposibilitan una vida de conciliación familiar satisfactoria, de tiempo para el ocio, tiempo para la conciliación personal. Además, si esas horas llevan aparejadas estrés y un grado importante de emociones negativas, pronto se resiente la salud física y mental.
- Teniendo en cuenta que esta cifra nos la están proporcionando administradores con una media de edad de 57 años y con más de 19 años de experiencia, se vuelve doblemente preocupante, porque ciertamente se ha vuelto un problema endémico de la profesión. Y, con esta conclusión, se explican muchos otros síntomas.
- Es cierto que un 47% afirma no hacer más de 8 horas

diarias. Dato que, en cierta medida, resulta un alivio frente al administrador que dice trabajar mas de 10 horas.

Un 80% piensa que su empresa no podría funcionar sin su atención diaria o, al menos, no se atreve a comprobarlo.

- Creo que este es un dato clave que explica varias cuestiones:
 - ▶ La actividad de la administración de fincas está muy atomizada.
 - ▶ El jefe es un trabajador más. Y está orientado no tanto a dirigir, como a realizar trabajo administrativo y de gestión de clientes.
 - ▶ No ha aprendido a delegar.
 - ▶ Sus ingresos no le permiten ponerse al mando.
 - ▶ Falta de cultura empresarial.
 - ▶ Este planteamiento impide el crecimiento. Las limitaciones del negocio son directamente proporcionales a las limitaciones del horario del jefe.

Casi un 37% no tiene página web.

- Siguiendo con un planteamiento empresarial y, concretamente, desde la necesidad (¿o no?) de comunicación, es curioso comprobar que un 37% de administradores de fincas afianzados en su profesión (como es el caso), no disponga de una página web y, por lo tanto, de una presencia profesional en Internet.
- Frente a estas cifras, el 63% afirma que sí la tiene, lo cual está muy bien.

El 62% de los colegiados no promociona su negocio en RR. SS.

- La pregunta sería: ¿no es necesaria la promoción a través de las redes de un negocio como la administración de fincas?
- Si así fuere, ¿cuál es el modo más interesante de promocionar un negocio de administración de fincas?
- Sería interesante realizar un estudio real de cómo se amplía la cartera de comunidades en el negocio de la administración de fincas y hacerlo, sobre todo, con aquellos administradores que han tenido cierto éxito.

Un 74% no usa o usa poco ChatGPT.

- Este dato, a priori, parece preocupante. Una tecnología como ChatGPT va a suponer un antes y un después en este negocio. El nivel de automatización y de ayuda a la gestión, en bien poco tiempo, va a suponer cuestiones tan drásticas como la misma supervivencia en el negocio. La tecnología lo está cambiando todo y a la carrera. Este cambio no es el metaverso de hace unos años, esto es real.
- Resulta preocupante que un 74% admita que no lo usa o lo usa demasiado poco. Incluso hay un 2,5% que no sabe qué es eso.
- La buena noticia es que al menos un 23,5% ya lo está usando con regularidad.
- Probablemente, en menos de 2 años, esta tecnología estará incorporada en los despachos y empresas más

punteras del sector, incrementándose una brecha mucho más grande entre los que sobrevivirán en unos años y los que no podrán seguir compitiendo en un mercado cada vez más automatizado y digital.

Solo un 12,3% manifiesta que necesita más formación.

- Paradójicamente, desde los colegios se piensa que los administradores de fincas demandan mucha formación y se tiene como bandera darla a través de innumerables cursos, talleres y formaciones locales, autonómicas y nacionales. Sin embargo, hacemos una encuesta y resulta que solo un poco más del 12% manifiesta que necesita más formación.
- Es más que probable que los colegios tengan que revisar sus planteamientos acerca de la formación.
- Un hecho que desde hace tiempo viene acaeciendo es la escasa asistencia de los colegiados a las formaciones sean de la índole que sean. Solo en casos muy imperativos de necesidad o de emergencia, las salas se llenan y los webinar encienden sus pantallas.
- Incluso los administradores noveles no terminan participando de estas formaciones.

Un 88% considera que tiene suficientes conocimientos para ejercer como administrador.

- Es un dato muy positivo para la profesión (siempre y cuando sea verdad).
- Habría que plantear que los colegiados se estén formando al margen de los colegios, y de ahí la escasa asistencia a los cursos formativos.
- ¿Cuántos son «suficientes conocimientos»?
- Hay un 38% que afirma tener buenos conocimientos en administración. El resto hasta los 77%, piensa que tiene los suficientes.
- ¿Los administradores de fincas colegiados dejan por sistema una parte de su tiempo profesional para la formación?
- ¿Los congresos, encuentros y demás cursos nacionales se han convertido solo en un momento de ocio (por otro lado, merecido)?
- ¿Las ponencias que se están impartiendo son realmente útiles?
- ¿Vamos a trabajar el conocimiento cuando vamos a una formación?
- ¿Qué me ofrecen los cursos que no pueda encontrar en Internet?
- ¿Es la formación solo un negocio, una vanidad?
- Sin duda, hay formaciones que merecen su tiempo y su dinero, porque valen su peso en oro. Realmente, innovadoras ¿Pero todos sabemos valorarlas en una profesión con conocimientos y actitudes tan heterogéneas como la nuestra?

Fermín Valero

Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

ENCUENTRO CON ASCENSORES OTIS



↑ Apertura del encuentro por la presidenta del Colegio

El pasado 8 de noviembre, OTIS y el Colegio organizaron una charla en el Hotel Bonalba, dirigida a todos los administradores de fincas, fundamentalmente para informar de la nueva normativa ITC que regula la inspección de ascensores. Además, la compañía presentó a todos la nueva organización de su equipo comercial en la provincia de Alicante. La charla fue inaugurada por María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio, y por Juan Nieto, delegado de Gestión de OTIS.

El encuentro tuvo una duración de unas 2 horas y terminó con una animada comida. Durante el acto, un inspector de una de las OCA que realizan las inspecciones habló de todas las novedades con las nuevas normativas, tiempos de ejecución, etc.



↑ Durante la charla informativa

XXXI JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



↑ Pepe Climent en Granada

Nuestro compañero y secretario del Colegio, Pepe Climent, estuvo presente en las XXXI Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas el pasado 24 de septiembre, que se celebraron este año en la ciudad de Granada representando a nuestro Colegio.



↑ Durante las jornadas



elekluz

Energía Valenciana

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

900 104 251

www.elekluz.com

CERTIFICADOS WERESPECT



↑ Al finalizar el acto

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala, participó en el acto de entrega de las certificaciones weRespect por el compromiso de una gestión responsable y sostenible de las viviendas de uso turístico.

Actualmente, 932 apartamentos disponen de este sello que reconoce el esfuerzo y trabajo por mejorar la



↑ Durante la apertura

convivencia. Hace seis años nació weRespect en Barcelona como programa de acciones para mejorar las relaciones entre vecinos y anfitriones.

Además de Sebastián Cucala, al acto asistieron Silvia Blasco, directora de Aptur CV, e Israel Martínez, director general de Turismo de la Generalitat Valenciana.

DE TARDEO CON EL COLEGIO

Estrenamos una nueva iniciativa llamada *De tardeo con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón*. Una reunión distendida que se celebrará en las diferentes demarcaciones, organizada por las comisiones de Deontología y de Atención al Colegiado, y patrocinada por Fincas Plus y Grupo GTG.



↑ Asistentes al tardeo

Este primer encuentro *afterwork* tuvo lugar en el Caliza Pool Bar de Puerto de Sagunt con muy buena acogida por parte de los administradores colegiados de la zona.

Atentos a nuestras redes sociales y al correo electrónico porque os iremos informando de los próximos tardeos.



↑ Germán Ros y Francisco Maicas, directores de las comisiones organizadoras

Audidores energéticos para su
comunidad de propietarios

AUDIENERCOP



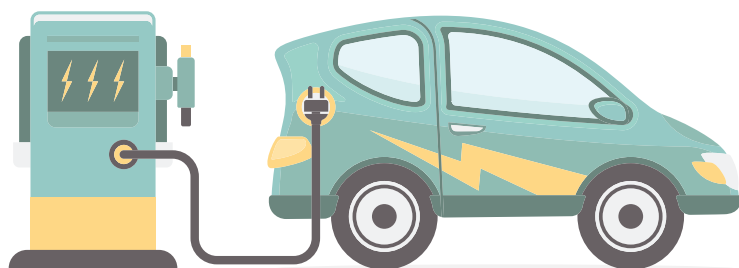
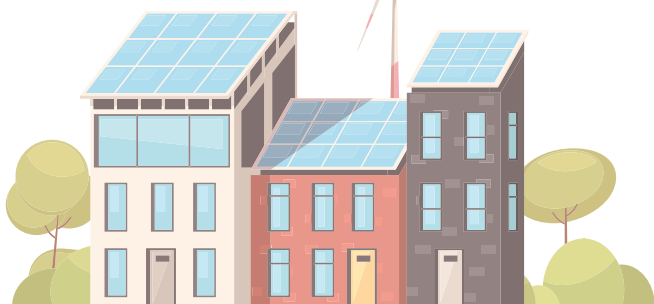
Gestionamos su cartera de **LUZ** y **GAS**

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

OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS GASTOS COMUNITARIOS:

¿NUDO PROPIETARIO O USUFRUCTUARIO?

Desde hace unos años se viene observando un incremento de una modalidad de compraventa de viviendas: la venta de la nuda propiedad con reserva del usufructo. Según los registradores de la propiedad, en 2023 se inscribieron 1.845 compraventas con esta modalidad, lo que supone un incremento anual del 11,3% respecto al año anterior.

Mediante esta fórmula, el propietario de la vivienda vende a un tercero la nuda propiedad, es decir, la titularidad del bien inmueble, pero se reserva el usufructo, esto es, el derecho de uso.

En el caso de que la vivienda esté integrada en una comunidad de propietarios, la operación genera una situación jurídica especial en cuanto a los derechos y obligaciones de nudo propietario y usufructuario.

Una de las cuestiones que habitualmente surgen es: ¿quién ha de asumir el pago de los gastos comunitarios?

La pregunta no tiene una respuesta unívoca, pues la jurisprudencia menor está dividida, aunque la posición mayoritaria se decanta por considerar que la obligación de pago de gastos comunitarios corresponde al nudo propietario, sin perjuicio de su derecho, si lo tiene a bien, de repetir frente al usufructuario.

El fundamento es la distinción entre la relación jurídica que existe entre los diversos propietarios de los pisos y locales sujeta a las normas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y la relación jurídica que surge directamente entre el propietario del inmueble y el titular del derecho de usufructo, que se regirá por las disposiciones del Código Civil.

Por ello, frente a la comunidad de propietarios siempre debe ser el nudo propietario el responsable de la obligación contributiva, pues en ningún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal se hace referencia al usufructuario. Incluso el artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, que permite el voto en Junta de propietarios al usufructuario, lo hace siempre que el propietario no diga otra cosa. Y ello con independencia de los pactos privados que dicho propietario tenga establecido con el usufructuario.

Ejemplos de sentencias que siguen esta postura son:

- El nudo propietario es el responsable de la obligación contributiva frente a la comunidad (SAP Málaga, Sec. 6.ª, de 14 de mayo de 1996).
- Frente a la comunidad, el responsable de la obligación contributiva es el nudo propietario (SAP Málaga, Sec. 6.ª, de 16 de enero de 1998).
- El nudo propietario es el obligado al pago de los gastos comunes sin perjuicio de la repercusión al usufructuario (SAP Pontevedra, Sec. 5.ª, de 20 de julio de 2001).
- Responde de las cuotas comunitarias el nudo propietario y no el usufructuario (SAP Málaga, Sec. 5.ª, de 15 de julio de 2004).
- La obligación de pago de las cuotas comunitarias

corresponde al propietario y no al usufructuario (SAP Tarragona, Sec. 1.ª, de 22 de noviembre de 2004)

- El nudo propietario es el responsable del pago frente a la comunidad sin perjuicio de la repetición contra el usufructuario (SAP Madrid, Sec. 14.ª, de 27 de abril de 2006).
- El nudo propietario es el responsable del pago de las cuotas comunitarias frente a la comunidad (SAP Alicante, Sec. 5.ª, de 9 de julio de 2007).
- El nudo propietario es el responsable de los gastos generales del inmueble frente a la comunidad de propietarios, todo ello con independencia de la relación interna de éste con el usufructuario de la vivienda (SAP Valencia, Sec. 7.ª, de 1 de febrero de 2008).
- El nudo propietario y no el usufructuario será el que deba abonar las cuotas de la comunidad con arreglo a su cuota de participación (SAP Baleares, Sec. 3.ª, de 13 de enero de 2009).
- El único titular de la cuota el propietario conforme a los Arts. 9-1, b) y 21 de la LPH, es el obligado al pago de los gastos comunes, sin que a ello interfiera la posición del usufructuario (SAP Zaragoza, Sec. 2.ª, de 31 de marzo de 2016).

Sin embargo, un sector minoritario sostiene que se ha de estar a la distribución de gastos que realizan los artículos 500 y 501 del Código Civil, conforme a los cuales el usufructuario ha de asumir el pago de los gastos ordinarios y el nudo propietario el pago de los extraordinarios.

El fundamento es que el usufructuario tiene la obligación de efectuar las reparaciones ordinarias, es decir, los gastos que son consecuencia del uso y disfrute ordinario del inmueble, en tanto que se trata de gastos para reparar aquellos deterioros o desperfectos derivados del uso natural de las cosas. Se trata de una atribución lógica, ya que quien usa y disfruta el inmueble debe responder de los gastos necesarios para posibilitar su disfrute mediante el mantenimiento del bien usufructuado. En cambio, los gastos por reparaciones extraordinarias, es decir, que excedan de dicho concepto ordinario, serán de cuenta del propietario.

Podemos citar, por ejemplo, la reciente SAP Madrid, Sec. 12.ª, de 21 de abril de 2022, que resolvió que los gastos ordinarios de la comunidad deben ser asumidos por el usufructuario del inmueble, mientras que los extraordinarios debe asumirlos el propietario del mismo.

Para una mayor seguridad jurídica, sería aconsejable que el legislador resolviera la cuestión en una futura reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

Fabio Balbuena
Administrador de fincas colegiado

UNA FESTA PER A TOTS



↑ Juan Pagán junto a las Falleras Mayores de Valencia

El tesorero del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Juan Pagán, en representación el Colegio, asistió al acto *Una festa per a tots*, en Nuevo Centro, donde se presentaron los bocetos de las fallas de la Sección Especial organizado por la Federación Fallas de Sección Especial.



↑ Felicitación a las Falleras Mayores de Valencia

Con la elección de las Falleras Mayores de Valencia, arranca con fuerza el calendario fallero 2025 y, como cada año, ahí estará el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón para dar apoyo y difusión a esta magnífica fiesta.

NUEVA INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE GOBIERNO



↑ Yolanda Esteve Giménez

Damos la bienvenida a Yolanda Esteve Giménez, que se incorpora como nueva vocal de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

Con 50 años y despacho profesional en Valencia capital, es Administradora de fincas colegiada desde el año 2016, si bien tuvo el privilegio de trabajar desde el año 2009 hasta el año 2019 para el administrador de fincas, José Luis Rodrigo Giménez. Tras su fallecimiento, asumió la dirección del despacho creado por él en 1983, dándole continuidad administrando las fincas que en muchos casos llevan más de 40 años con ellos.

ENTREGA DE PREMIOS

TRIVIAL OLÍMPICO



↑ Acto de entrega a los premiados

Entrega de los premios correspondientes a nuestro Trivial Olímpico #AParísConElCAFCV, que fue posible gracias a la colaboración del patrocinador, Clínica Dentaval.

Eva Fortuño fue la ganadora del primer premio, consistente en un viaje a París para dos personas durante un fin de semana con alojamiento, desayuno y vuelos. Antonio Julián Martínez ganó la medalla de plata y una cena en un restaurante francés, y el bronce fue para Carlos Cañete, que se ha llevado de regalo una edición del especial de los Juegos Olímpicos de París 2024 de Mortadelo y Filemón.

El presidente del Colegio, Sebastián Cucala, fue el encargado de presidir el acto de entrega, en el que participó también la directora de la Comisión de Comunicación de la Junta de Gobierno, Ana Carmen Olosa, y la doctora Lorena Sánchez, de la Clínica Dentaval.

Asimismo, han asistido al acto los integrantes de la Junta, Juan Pagán, Juana Blasco y Germán Ros. ¡Gracias a todos los participantes y enhorabuena a los tres ganadores!

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!



**CASAS DEL
MEDITERRÁNEO**

Desde
1996

960 660 660

casasdelmediterraneo.com

Oficinas en Valencia

GV Ramón y Cajal 61

GV Marqués del Turia 46

Delegación en Castellón

Más info!



Síguenos!

Noticias y Cultura Inmobiliaria



Cristina Llopis Pardo Directora Comercial

Regina García Pérez CEO - Doctora en Valoración Inmobiliaria

Víctor Galán Azzati Gerente

XI CURSO FRANCISCO BROTONS



↑ Compañeros de COAFA



↑ Presidente del CGCAFE junto a los anfitriones

El pasado 25 de octubre celebramos, un año más, el Curso Francisco Brotons. En esta ocasión, en la encantadora ciudad de Peñíscola. Como siempre, un motivo para compartir y para formarnos entre amigos.

Particularmente interesante fue la ponencia de primera hora del sábado: *Emergencia. SOS administrador*

de fincas. Daños consorciables. A todos nos pareció muy interesante. Lo que no sabíamos es que, además, iba a ser profética. Pocos días después llegó la DANA y sumió a una parte importante de la provincia de Valencia en un auténtico caos de destrucción.



↑ Con el secretario autonómico y el alcalde de Peñíscola



↑ Joaquín García, director del curso, hizo la apertura



↑ Donación a la asociación ADELA CV



↑ Clausura con Carolina Ferre

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

QUÉ HACER SI UNA COMUNIDAD TIENE UNA PERSONA FÍSICA MOROSA DECLARADA EN CONCURSO



Al legislador de 1888 que aprobó nuestro Código Civil ni se le pasó por la cabeza que el principio de responsabilidad universal reconocido en su artículo 1911, según el cual el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones «con sus bienes presentes y futuros», tuviera una excepción 125 años después, y las personas físicas que cumplieran determinados requisitos pudieran ser exoneradas del pago de sus deudas, por resolución judicial.

Esta exoneración se puede producir y se viene produciendo, previa tramitación del correspondiente procedimiento concursal, o concurso de acreedores, desde que la Ley 14/2013 introdujo el apartado 2 del art. 178 de la Ley Concursal, y sobre todo tras la reforma introducida en la misma por la Ley 25/2015, que desarrolló esa posibilidad y la denominada «Segunda Oportunidad» mediante el entonces llamado Beneficio de Exoneración del Pasivo Insatisfecho (BEPI).

Con posterioridad, se han aprobado el Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLCo), y una reforma del mismo mediante la Ley 16/2022, que entró en vigor el 26 de septiembre de 2022, e introdujo un nuevo artículo 489.1 en dicho Texto Refundido, conforme al cual el deudor persona natural que sea declarado en concurso y cumpla unos determinados requisitos puede solicitar y obtener la exoneración de «la totalidad de las deudas insatisfechas» menos ocho supuestos concretos deudas, entre los cuales no se encuentran las deudas de comunidad del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y sí se encuentran entre otros las deudas con garantía real, es decir los préstamos hipotecarios que gravan los inmuebles en propiedad horizontal.

Esto, unido a que en muchos casos la persona deudora tiene sus bienes hipotecados y con un valor inferior al de la carga hipotecaria, ha dado lugar a que muchos concursos se declaren y concluyan como concursos sin masa o con insuficiencia de masa, conservando el deudor bienes en propiedad hipotecados, o que incluso sin estarlo se declaran de escaso valor a efectos concursales, lo que está generando graves problemas tanto de convivencia como económicos en muchas comunidades de propietarios, pues el propietario deudor a la comunidad queda exonerado de sus deudas y puede seguir poseyendo, viviendo, e incluso explotando sus bienes, sin pagar toda la deuda que ha generado a la comunidad hasta la resolución por la que se le concede la exoneración.

Por ello, en caso de concurso de acreedores de propietario deudor, tan solo hay dos posibilidades de evitar que la comunidad se quede sin cobrar:

- a) La primera es que la vivienda se enajene, voluntariamente o en subasta, y se haga valer la preferencia y afección real del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto a la anualidad vencida y las tres anteriores, mediante la correspondiente reclamación en el seno del concurso al deudor, y al nuevo propietario en su caso por la vía correspondiente.
- b) Y la segunda es que el Juzgado, antes de que dicte resolución acordando la conclusión del concurso y el reconocimiento del derecho a la exoneración del pasivo insatisfecho, acuerde expresamente la no exoneración de dichas deudas con la comunidad, conforme al apartado 2 del artículo 489 del Texto Refundido de la Ley Concursal, que dice «Excepcionalmente, el juez podrá declarar que no son total o parcialmente exonerables deudas no relacionadas en el apartado anterior cuando sea necesario para evitar la insolvencia del acreedor afectado por la extinción del derecho de crédito».

En este particular entramos pues en el terreno de la excepción de la excepción, que depende de la valoración y decisión del juez del concurso, y que se adoptará en función de que esa deuda del concursado deba continuar siendo exigible a dicho propietario, con el fin de que la comunidad de propietarios no resulte a su vez insolvente, lo cual, como es lógico dependerá de cada caso concreto, y se acordará en función del importe de la deuda, del número de elementos privativos integrantes de la comunidad, de la solvencia de sus propietarios, y de las circunstancias del momento y ubicación de la comunidad, pues obviamente y a modo de ejemplo no será lo mismo un deudor de una comunidad gravemente afectada por la catastrófica DANA, con 10 propietarios todos afectados y de escasos recursos económicos, que el de otra en el centro de Valencia ciudad, de cincuenta propietarios y de alto poder adquisitivo.

En cualquier caso es incuestionable la conveniencia de personarse en el concurso, para tener conocimiento pleno y directo de lo que en el mismo han dicho y planteado deudor y acreedores, lo que se acuerda por el Juzgado, y por supuesto para defender los intereses de la comunidad y plantear y probar en su caso los presupuestos de tal excepción, pues por mucho que se ha estudiado este asunto, únicamente se ha localizado una sentencia en la que se acordó no exonerar una deuda con la comunidad, sin que esta se personara y lo solicitara, y es la dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, el 5 de julio de 2024 (Roj: SAP Z 1283/2024), en la que se adoptó esta solución excepcional afirmando que «la regla general

es que la prueba de la excepcionalidad de la exoneración en los supuestos del art. 489.2 TRLCon corresponde al acreedor, si bien en este concreto supuesto será el deudor el que debería acreditarlo pues, conserva la vivienda de su propiedad, elude contribuir a las cargas comunes e impide indirectamente dar eficacia, pues no es previsible la enajenación de la vivienda, a la afección real prevista en el art. 9 LPH».

Por tanto, la mejor manera de evitar sorpresas desagradables es personarse en los concursos de acreedores de propietarios deudores, para poder defender en tiempo y forma los derechos de la comunidad, pues un vez concluido el concurso, solo quedará esperar a la enajenación del inmueble y conseguir cobrar del adquirente, formular si procede demanda de juicio verbal instando la revocación de la exoneración conforme al artículo 493 TRLCo, o plantear la reapertura del concurso o un nuevo concurso del propietario deudor conforme al artículo 504 del TRLCo, en caso de perdurar su insolvencia y continuar sin pagar los gastos de comunidad.

Espero y deseo que estas notas sirvan de ayuda, y quedo a disposición para cualquier aclaración o ampliación.

Víctor M. Puig Yñíguez

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

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

EN IMÁGENES

À PUNT



↑ En À Punt



↑ Durante la entrevista para el informativo

El Tribunal Supremo ha establecido que las comunidades de vecinos pueden prohibir pisos turísticos con el voto de las tres quintas partes del total de propietarios.

Una noticia que ha copado los grandes medios. Sobre el tema, en la televisión autonómica À Punt quisieron

contar con la voz experta del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala, quien aclaró algunos puntos de la importancia que tienen estas sentencias.

CADENA SER ALICANTE



Desde el pasado septiembre hasta diciembre de 2024, el Colegio de Administradores de Alicante ha puesto en marcha una campaña de difusión de la labor del administrador de fincas colegiado entre la sociedad, a través de una campaña de radio en Cadena SER Alicante. Durante todo este tiempo, todos los jueves, se ha preparado un espacio con preguntas y respuestas de interés para la ciudadanía, yendo compañeros a la radio para contestarlas.

Esta campaña se engloba dentro de la difusión de la profesión y la marca de administrador colegiado entre los vecinos de las comunidades que venimos realizando año a año, en radio y televisión, como han sido en COPE, en esRadio, Información TV o 12TV.

← María del Mar Rodríguez en la Cadena SER Alicante

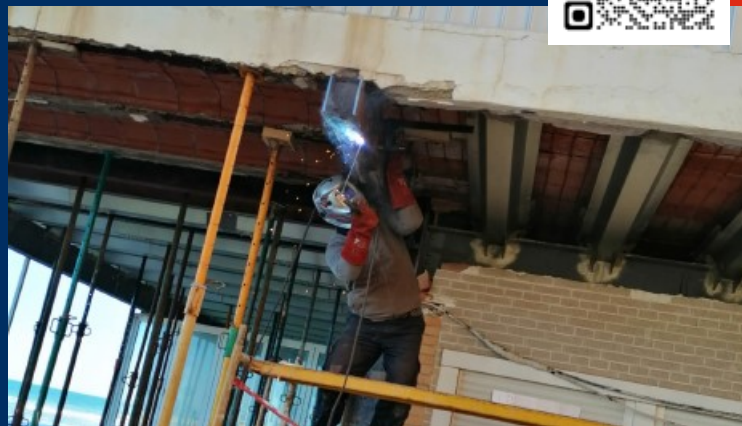
Obras y Reformas levante

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 COORDINACIÓN
DE OBRAS DE VALENCIA



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

EMPRESA HOMOLOGADA
MECANOVIGA



C/ D. Juan de Austria 4 Pta 36ª - 46002 - Valencia –
Tel 963 250 777 – info@obraslevante.es
www.obraslevante.es



EN IMÁGENES

JORNADAS ANDALUZAS



↑ Valencianos en las Jornadas Andaluzas

El sábado 27 y 28 de septiembre se celebraron las XXXI Jornadas Andaluzas sobre conciliación familiar en la administración de fincas organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

Una delegación del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón asistió a las Jornadas con su presidente, Sebastián Cucala, al frente. Junto a él estuvieron la secretaria del colegio, Vanina Cernotto, el tesorero, Juan Pagán, y los colegiados Manuel Gremaldos y Mónica Cotrina.

Además, durante las Jornadas Andaluzas se presentaron las II Jornadas de Mujeres Administradoras de Fincas de España que se celebrarán en Valencia los días 7 y 8 de marzo de 2025.

EN IMÁGENES

ONDA CERO



La directora de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Eugenia Coso, visitó Onda Cero Valencia y fue entrevistada por Begoña Perpiñán en el programa *Más de uno Valencia*.

Desde los micrófonos dio solución a preguntas y dudas de los oyentes sobre las comunidades de propietarios donde residen. Además, pudo hablar de la profesión de administradora de fincas colegiada y el papel que realiza la Comisión con diferentes asociaciones y fundaciones.

← Eugenia Coso en la radio

SERVICIOS

- Retirada de amianto
- Fontanería
- Trabajos verticales
- Desatascos
- Electricidad
- Albañilería
- Pintura
- Saneamiento
- Carpintería

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN

- Cubiertas
- Fachadas
- Accesibilidad

ASISTENCIA 24 h / 365 días

ASESORIA TÉCNICA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

INFORMES ACTUACIÓN PARA TRAMITACIÓN INDEMNIZACIONES

FINANCIACIÓN DE OBRAS

☎ 96 311 76 88 ☎ 660 20 30 04

✉ comercial@valiagrup.com 🏠 valiamedioambiental.com

EN IMÁGENES

ESPECIAL COLEGIOS PROFESIONALES DIARIO 'INFORMACIÓN'

INFORMACIÓN

María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA)

La importancia del Colegio de Administradores de Fincas para las comunidades de propietarios



El colegio es un pilar fundamental para el correcto funcionamiento de las comunidades.

María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA)

19 OCT 2024 22:30. Actualizada 21 OCT 2024 10:38



En el contexto actual, el papel del [Colegio Profesional de Administradores de Fincas](#) es esencial para el desarrollo y la gestión eficiente de las comunidades de propietarios y edificios en nuestra sociedad. Esta institución no solo representa a los profesionales del sector, sino que también **garantiza el correcto ejercicio de la profesión**, velando por la **transparencia**, la **legalidad** y el **bienestar de las comunidades** que administran sus colegiados.

PUBLICIDAD



NO TE CONFORMES CON MENOS
CONTRATA PARA TU COMUNIDAD UN
ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO



Colegio
Administradores de Fincas
Alicante

↑ Diario Información

El pasado 20 de octubre, nuestra presidenta, María del Mar Rodríguez, participó con un artículo en el Especial que edita el diario *Información* de Alicante sobre colegios profesionales de la provincia. Fue un artículo centrado en la importancia del Colegio como institución y como elemento diferenciador dentro de la administración de fincas como sector y sus profesionales colegiados.



segurofinca.info
Grupo medicop

¿POR QUÉ ELEGIR **SEGUROFINCA**?

Cotización en las principales aseguradoras.

Mantenimiento de tu cartera presentandote alternativas en caso de incrementos de prima.

Comparador profesional de las mejores opciones con todas las garantías.

Gestión total de tus siniestros, asegurando una resolución rápida y eficiente.

¡Accede **GRATIS** a contenido exclusivo,
Escanea **YA!**



EN IMÁGENES



↑ En Antena 3 TV sobre rehabilitación de viviendas y el informe de evaluación de edificios



↑ Yolanda Esteve en La 8 Mediterráneo



↑ Jornadas de trabajo en León



↑ Víctor Arenas tras su ponencia



↑ Jornada sobre fiscalidad y factura electrónica 2025 con la directora general de la Agencia Tributaria en Valencia

EN IMÁGENES



↑ Día de la Delegación de Defensa de la Comunitat Valenciana.



↑ Juana Blasco en la cena anual de Aselec



↑ Junto al presidente del Colegio de Aragón



↑ Yolanda Esteve en la Sexta Noticias



↑ Cena de Navidad en el Colegio de Madrid



↑ Toma de posesión del presidente del Colegio de Málaga y Melilla

CONVENIOS

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON BIFÁN IBÉRICA



↑ Juan Pedro Pedrosa, director de operaciones de Bifán Ibérica, y María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio.

Recientemente, el Colegio de Administradores de Alicante y la empresa Bifán Ibérica suscribieron un acuerdo de colaboración. Bifán Ibérica ofrece a los administradores de fincas soluciones globales en la protección contra incendios con productos exclusivos solo para administradores colegiados. Más información en www.bifaniberica.com.

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON CHARGE GURU



Recientemente, el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y la empresa ChargeGuru firmaron un acuerdo de colaboración. ChargeGuru ofrece a los administradores de fincas soluciones de recarga para automóviles eléctricos en comunidades de propietarios, sin coste para la comunidad y con una gestión mínima, incluyendo mantenimiento y asistencia técnica.

ChargeGuru es un experto en movilidad eléctrica. Su misión es hacer que la carga diaria sea lo más simple posible, para facilitar el desarrollo de vehículos eléctricos. Apoyan a particulares y empresas en su transición a la movilidad eléctrica gracias a soluciones de recarga 360º: asesoramiento, estudio técnico, instalación, suministro



de equipos, mantenimiento y asistencia. Originaria de Francia, presente en varios países europeos y con sede en España, ChargeGuru pone toda su experiencia en movilidad eléctrica al servicio de las necesidades de sus clientes. Más información: www.chargeguru.com/es.

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

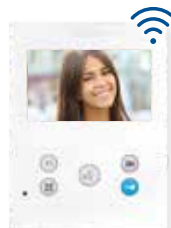




Instala tu videoportero con circuito cerrado TV al mejor precio



DUOX plus
by FERMAT



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**

199* €



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

**VALENCIANA DE VIDEOPORTEROS,
SEGURIDAD Y +**

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

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

Videopuerto



CCTV



Electricidad



Antenas TV



963 953 076 - 963 327 252

www.valencianadeporteros.com