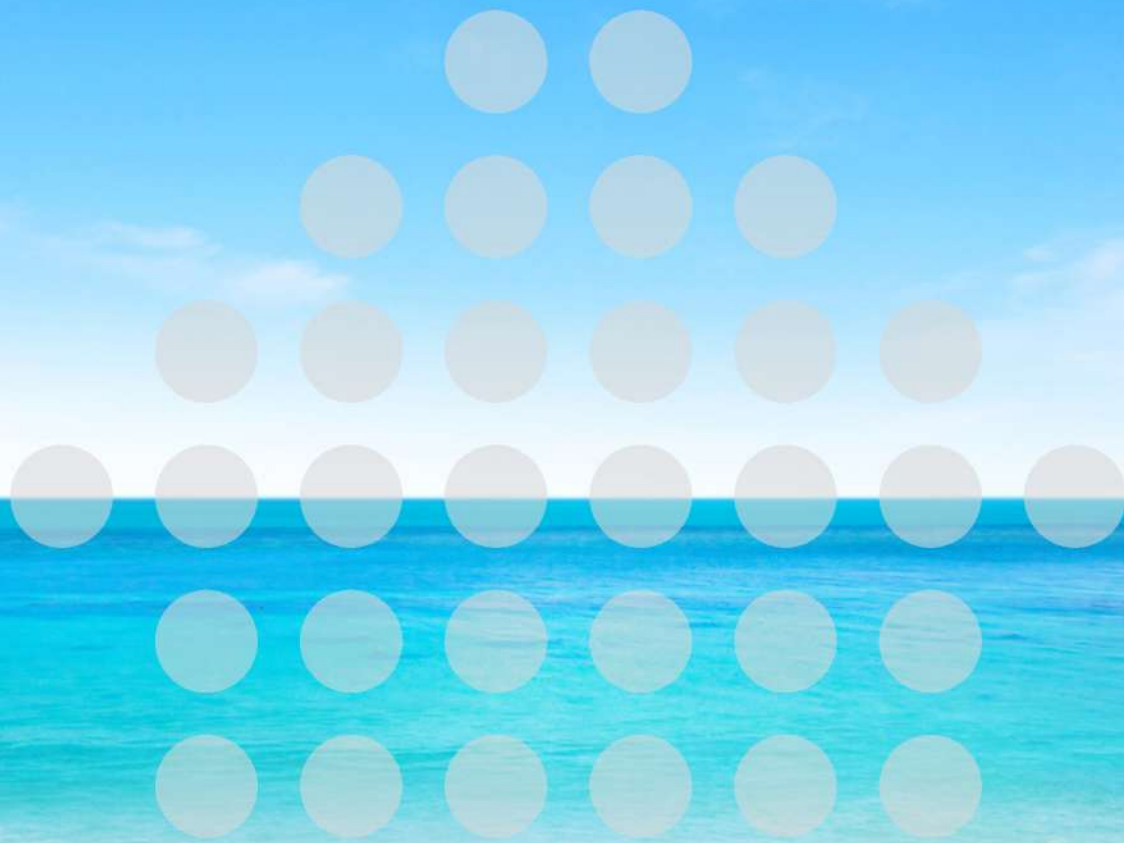


**NÚMERO 108**  
REVISTA DIGITAL INTERACTIVA



# ADMINISTRANDO ANDALUCÍA

REVISTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



## VERANO

**Las segundas residencias entran en juego**

2º TRIMESTRE 2026- NÚMERO 108

# MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

## CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS



[www.murprotec.es](http://www.murprotec.es)



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones



Delegaciones Murprotec en:

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



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

**900 60 70 80**

[andalucia@murprotec.es](mailto:andalucia@murprotec.es)

ANDALUCÍA ORIENTAL

**900 108 109**

[administracion.malaga@murprotec.es](mailto:administracion.malaga@murprotec.es)

### FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

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

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

# brokalia.map

## Ubica tu comunidad y compara seguros al instante

El comparador inteligente para administradores de fincas



### PASO 1

Localiza el edificio  
en el mapa



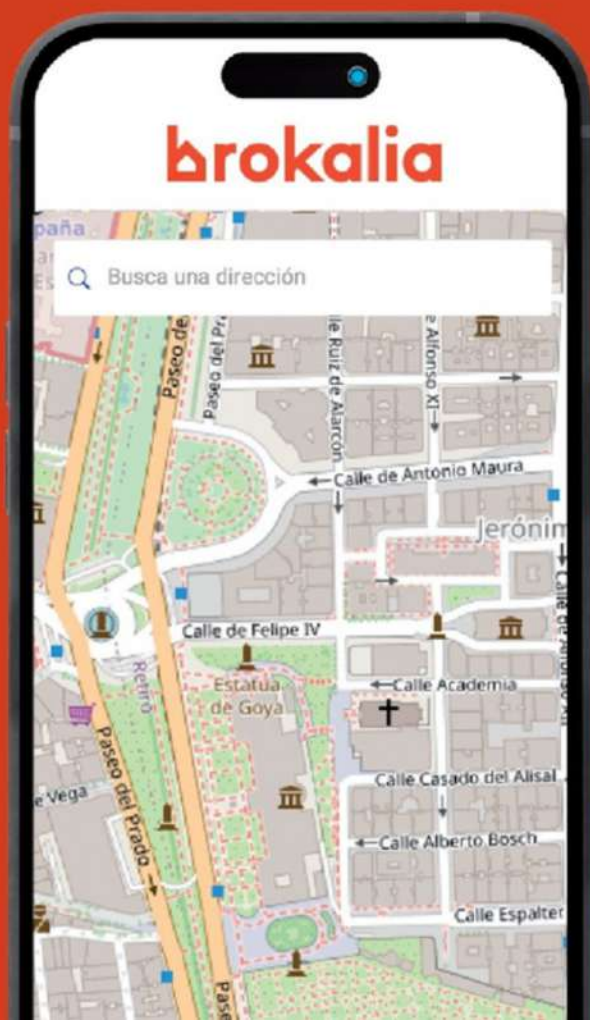
### PASO 2

Obtén la referencia  
catastral



### PASO 3

Recibe precios en  
tiempo real



+13000  
comunidades aseguradas

20%  
de ahorro medio

*"La recomiendo 100%, al igual que  
la plataforma de Brokalia en general.  
¡Sois los mejores!"*

Rocío Gavira, Fincasesor

**brokalia**  
Comunidades seguras  
Administradores tranquilos



brokalia.com

# ÍNDICE



01

**PORTADA**

04-05

ÍNDICE Y STAFF

08-09

ACTUALIDAD CAFINCAS

10-13

ACTUALIDAD ALMERÍA

14-17

CAF CÁDIZ Y CEUTA

18

CAF CÓRDOBA

20-23

CAF GRANADA

24-27

COAF HUELVA

29

CAF JAÉN

32-34

ENTREVISTA RAFAEL MARTÍN-AMBEL GÓMEZ  
Presidente CAF GRANADA

36-39

CAF MÁLAGA Y MELILLA

40-43

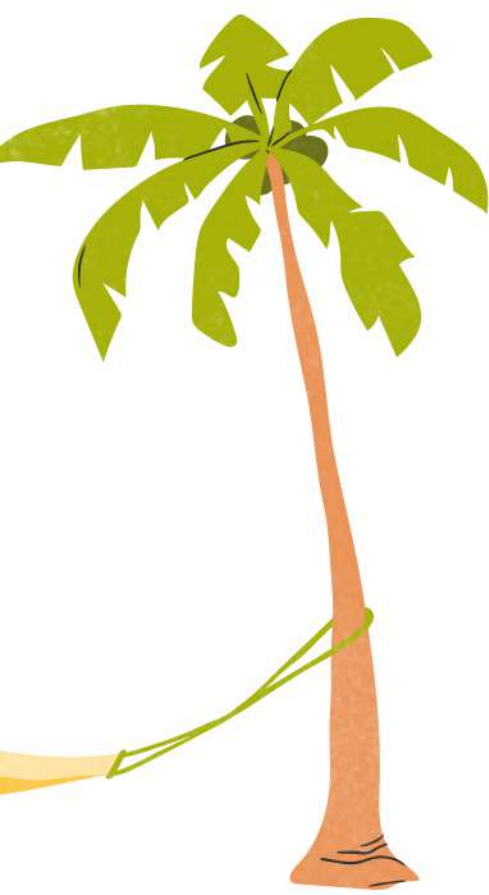
CAF SEVILLA

44-46

SEPIN



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# STAFF

EDICIÓN

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

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



DIRECTOR EDITORIAL

Chema García  
chemagarcia@grudejolcomunicacion.com

REDACCIÓN

Almería: Félix José Rodríguez París - CAF Almería  
Cádiz: Borja Fernández - Good! Agencia de Marketing  
Córdoba: Francisco Ruiz Abril - (CAF)  
Granada: Beatriz Sánchez - B2 Publicidad  
Huelva: Álvaro Márquez de Vega - Azahara de Comunicaciones  
Jaén: Daniel Jiménez (CAF)  
Málaga: Álvaro López - Led Comunicación  
Sevilla: Chema García - Señor Grudejol Comunicación

PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

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

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

Depósito Legal  
SE-1034-97

[www.cafincas.org](http://www.cafincas.org)



# "La mejor inversión para una comunidad de propietarios es un diagnóstico experto y una solución garantizada y definitiva"

Entrevista a Juan Federico Gallardo, director de Murprotec Andalucía

Las humedades estructurales son una de las patologías más habituales en los edificios residenciales y, al mismo tiempo, una de las que más dudas genera en las comunidades de propietarios. Garajes, sótanos, trasteros o plantas bajas son algunos de los espacios donde estos problemas aparecen con mayor frecuencia. Sin embargo, actuar con rapidez y contar con un diagnóstico técnico especializado puede evitar importantes daños estructurales y costes innecesarios. Hablamos con Juan Federico Gallardo, director de Murprotec Andalucía, sobre el papel de los administradores de fincas y la importancia de apostar por soluciones definitivas



## **Murprotec lleva muchos años trabajando junto a comunidades de propietarios. ¿Qué peso tienen actualmente dentro de vuestra actividad?**

Las comunidades de propietarios constituyen uno de los principales ámbitos de actuación de Murprotec desde nuestra implantación en España. Actualmente, más del 30 % de nuestra actividad se desarrolla en edificios residenciales gestionados por comunidades, lo que nos ha permitido adquirir una amplia experiencia tanto en la diagnosis, como en la gestión técnica de este tipo de intervenciones. Con el paso de los años hemos desarrollado un Plan Integral específico para comunidades de propietarios que combina asesoramiento técnico especializado, formación continua dirigida a administradores de fincas y protocolos de actuación adaptados a las particularidades de este tipo de inmuebles.

Nuestro objetivo es actuar como un socio técnico de confianza, aportando criterios objetivos que permitan a las comunidades adoptar decisiones fundamentadas para preservar el valor, la seguridad y la vida útil de su patrimonio inmobiliario.

## **¿Cuáles son las humedades más frecuentes que encuentran en una comunidad de propietarios?**



Las patologías más frecuentes se clasifican, fundamentalmente, en tres grandes grupos.

- En primer lugar, las humedades por capilaridad, producidas por el ascenso del agua contenida en el terreno a través de los poros de los materiales de construcción. Este fenómeno afecta a plantas bajas, muros de carga, cerramientos perimetrales, etc.
- En segundo lugar, las filtraciones laterales, originadas por la presión hidrostática que ejerce el agua del terreno sobre los elementos enterrados del edificio. Son habituales en sótanos, garajes, trasteros, cuartos de instalaciones y fosos de ascensor.
- Por último, encontramos las humedades por condensación, cuya incidencia ha aumentado notablemente en los últimos años como consecuencia de edificios con envolventes térmicas cada vez más estancas, que favorecen la proliferación de mohos y reducen la calidad ambiental interior.

## **En muchas ocasiones se intenta solucionar el problema pintando o reparando únicamente la zona afectada. ¿Es un error?**

Es uno de los errores más habituales. Cuando aparece una mancha de humedad, muchas veces se actúa únicamente sobre el síntoma y no sobre la causa. Se pinta la pared, se sustituye un revestimiento o se aplica un producto impermeabilizante, pero si el origen de la humedad continúa presente, el problema volverá a aparecer.

Por eso insistimos siempre en la importancia del diagnóstico previo. Antes de plantear cualquier solución es imprescindible conocer el origen exacto de la patología. Solo así es posible aplicar un tratamiento definitivo.

### ¿Qué consecuencias puede tener no actuar a tiempo?

Las humedades estructurales son patologías evolutivas. No se estabilizan por sí solas, sino que tienden a agravarse con el tiempo.

Además del evidente deterioro estético, provocan el desprendimiento de revestimientos, la degradación de morteros y pinturas, la pérdida de adherencia de acabados, la cristalización de sales higroscópicas, la corrosión de elementos metálicos y una disminución progresiva de las prestaciones mecánicas y térmicas de determinados materiales.

Desde el punto de vista de la habitabilidad, también afectan negativamente a la calidad del aire interior al favorecer el desarrollo de mohos, hongos y otros microorganismos que pueden repercutir en el confort y bienestar de los ocupantes.

En términos de conservación del edificio, intervenir de forma temprana permite reducir el alcance de la patología y minimizar tanto los tiempos de ejecución como el coste global de la reparación.



### Andalucía cuenta con una gran cantidad de segundas residencias y comunidades en zonas costeras. ¿Cómo influye esto en vuestro trabajo de cara al verano?



En numerosos municipios costeros y de sierra, las juntas generales de propietarios se celebran durante los meses de verano porque es cuando coinciden la mayoría de los vecinos en sus viviendas.

Es un momento muy adecuado para presentar diagnósticos técnicos, explicar el origen de las patologías y ayudar a la comunidad a tomar decisiones con toda la información sobre la mesa. Además, desde el punto de vista técnico, el verano también es una época favorable para ejecutar muchos tratamientos y comenzar el periodo de secado de los muros, preparando el edificio para afrontar el otoño y el invierno en las mejores condiciones.

### ¿Qué papel desempeña el administrador de fincas cuando aparece un problema de humedad?

El administrador de fincas desempeña una función estratégica en la gestión del mantenimiento preventivo y correctivo del edificio, ya que es el primer profesional que recibe las incidencias comunicadas por los propietarios y quien coordina la búsqueda de soluciones técnicas, solicita informes especializados y canaliza la toma de decisiones por parte de la comunidad.

En Murprotec acompañamos al administrador desde la fase inicial de diagnosis hasta la ejecución del tratamiento, elaborando informes técnicos, realizando inspecciones in situ y asistiendo a las juntas de propietarios para explicar de forma objetiva tanto el origen de la patología como la solución propuesta.

### ¿Qué diferencia a Murprotec de otras empresas del sector?

Nuestra principal diferenciación radica en la especialización exclusiva en el tratamiento de humedades estructurales y en la trazabilidad técnica de todo el proceso de intervención. Llevamos más de 70 años investigando y desarrollando tecnologías específicas para la eliminación definitiva de las distintas patologías por humedad, lo que nos ha permitido acumular un elevado conocimiento técnico y una amplia experiencia internacional en estos problemas.

Todos nuestros diagnósticos son realizados por técnicos especializados y, actualmente, somos la única empresa del sector que dispone de profesionales acreditados como peritos especialistas en la diagnosis de humedades estructurales. Esta cualificación aporta un valor añadido tanto a los administradores de fincas como a las comunidades de propietarios, al garantizar que las decisiones se fundamentan en criterios técnicos contrastados.

Se puede contactar con Murprotec Andalucía a través de la web [www.murprotec.es](http://www.murprotec.es) o en el teléfono gratuito 900 60 70 80.

# Los Administradores de Fincas andaluces avisan: Tus vecinos son clave para reducir los robos en verano

- Los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía advierten de que la seguridad más eficaz combina protección física, simulación de presencia y colaboración vecinal



El papel de los vecinos es clave como primera red de prevención

**Andalucía.-** Ante la llegada del periodo vacacional, el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas CAFINCAS- ha puesto en marcha una campaña de concienciación en la que sitúa la colaboración vecinal como uno de los principales factores para prevenir robos en viviendas durante el verano.

Durante estos meses, marcados por la ausencia prolongada de los residentes, aumenta la vulnerabilidad de los inmuebles. En este contexto, los Administradores de Fincas colegiados advierten de que la seguridad no depende únicamente de sistemas tecnológicos o medidas individuales, sino del funcionamiento conjunto de toda la comunidad.

Según los últimos datos del Ministerio del Interior, Andalucía registró en 2025 más de 10.800 robos con fuerza en viviendas, situándose entre las comunidades con mayor volumen de este tipo de delitos. Los expertos advierten de que durante los meses de verano estos delitos experimentan un repunte, coincidiendo con la ausencia prolongada de los residentes. Frente a esta realidad, el Consejo Andaluz pone el foco en el papel de los vecinos como primera red de prevención. El control de accesos en portales y zonas comunes resulta determinante para evitar que personas ajenas al edificio puedan acceder y analizar posibles vulnerabilidades. Del mismo modo, la atención a situaciones inusuales y la colaboración básica entre residentes refuerzan la seguridad.

La configuración y mantenimiento de los espacios comunes también influye directamente en esta capacidad preventiva. Portales bien iluminados, accesos cuidados y zonas visibles favorecen la denominada vigilancia natural, un elemento que incrementa la percepción de control y actúa como factor disuasorio frente a posibles intrusiones.

A nivel individual, el Consejo Andaluz recuerda la importancia de mantener en buen estado puertas y cerraduras, así como de adoptar hábitos que no evidencien la ausencia. Una vivienda completamente cerrada, sin signos de actividad, puede resultar más vulnerable. Por ello, se recomienda mantener cierta apariencia de normalidad durante las vacaciones, apoyándose en redes de confianza para tareas cotidianas como la recogida del correo o la supervisión puntual del domicilio.

Asimismo, se insiste en que los sistemas tecnológicos, como alarmas o cámaras, deben entenderse como un complemento a estas prácticas y no como una solución aislada.

La campaña también recuerda que la prevención no se limita a los robos. Durante la ausencia, pueden producirse incidencias como fugas de agua o gas que afectan a toda la comunidad, por lo que se recomienda adoptar medidas básicas de protección antes de salir de la vivienda.

Por último, ante cualquier indicio de robo a la vuelta, los Administradores de Fincas insisten en no acceder al inmueble ni alterar la situación, contactando de inmediato con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Con esta iniciativa, el Consejo Andaluz refuerza el papel de los Administradores de Fincas colegiados como agentes clave en la gestión de comunidades seguras, poniendo el acento en la responsabilidad compartida de los vecinos como elemento esencial para reducir riesgos durante los periodos vacacionales.



# El CAF Almería impulsa la formación en el mantenimiento de las piscinas comunitarias

El **Colegio de Administradores de Fincas de Almería**, ante el inicio de la temporada de piscinas comunitarias, ha dado un paso firme hacia la seguridad jurídica de las comunidades de propietarios con la celebración de la ponencia, "Normativa, instituto del agua y curso certificado profesional mantenimiento piscinas".

El acto contó con la destacada asistencia y respaldo de su Presidenta, Rosario Oyonarte Cuadra, quien subrayó la importancia de la formación como pilar fundamental en la administración de las comunidades de propietarios.

El ponente, Óscar Palomino, experto en recursos humanos y gerente de Innova Humana, desgranó las implicaciones del marco legal actual, en especial, se detuvo en la modificación del RD 742/2013 a través del RD 3/2023 establece que el personal encargado del mantenimiento de piscinas de uso colectivo debe poseer una Cualificación Profesional Oficial.

En esta jornada de formación se contó con la colaboración de entidades como Crece Formación y Labor de equipo.



# El CAF Almería y Codeur analizan la nueva Ordenanza del Ciclo Integral del Agua de Vera



En las instalaciones de *Codeur*, empresa mixta de servicios del agua en este municipio, su gerente, a petición de CAF Almería, ha mantenido un encuentro de trabajo con el Vicepresidente del **Colegio de Administradores de Fincas de Almería**, Félix José Rodríguez París y una representación de colegiados que operan en la zona del Levante para analizar los principales cambios que introduce la nueva Ordenanza Municipal reguladora del Ciclo Integral del Agua, y cómo afectarán a las comunidades de propietarios, especialmente en las zonas residenciales de la costa.

Se han abordado cuestiones críticas para los AFC, como la gestión de contadores, las normativas de vertidos y los procedimientos de facturación y mantenimiento. El establecimiento de protocolos de comunicación reforzados para evitar el corte del suministro de agua en las comunidades de propietarios fue uno de los puntos más destacados de la reunión.

Los propietarios, Codeur y los administradores de fincas trabajarán de la mano para agilizar la resolución de incidencias, ya sean de carácter técnico, de mantenimiento o administrativa, antes de llegar a la interrupción del servicio. Por último, se ha formalizado un compromiso de mantener una vía de colaboración permanente y estable con el objetivo de que este encuentro no sea un evento aislado, sino el inicio de una serie de reuniones de seguimiento que permitan evaluar la aplicación de la normativa y resolver dudas de forma proactiva.

Financiación BBVA para comunidades de propietarios

# La solución para que tus comunidades *avancen*

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

## Financiación hasta el 100 % del proyecto

### > En actuaciones sostenibles

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

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

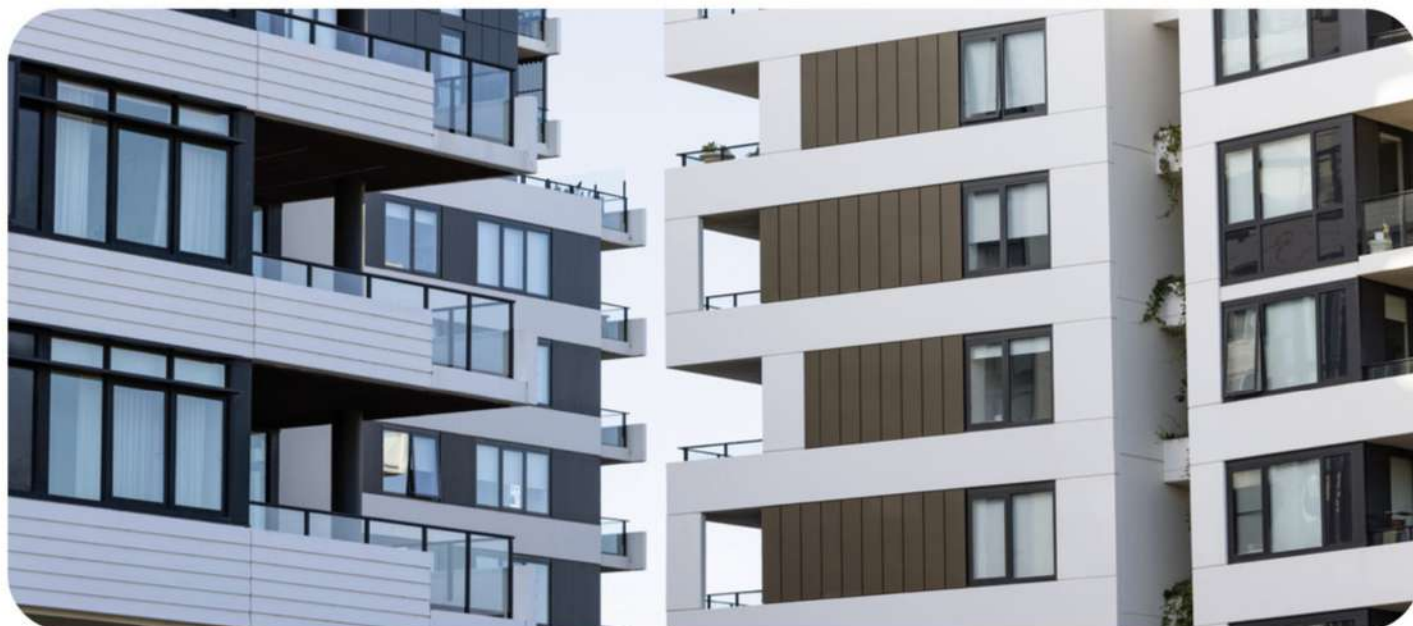
### > Otro tipo de actuaciones

(Reformas generales, instalaciones deportivas, etc.):

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

Para otros importes, consulta condiciones en cualquier Oficina BBVA.

Más información



VICTORIA MARTÍNEZ LIROLA

## Los Administradores de Fincas están colapsados

Hay oficios invisibles hasta que dejan de funcionar. El administrador de fincas pertenece a esa categoría ingrata de profesionales cuya eficacia se mide, precisamente, por la ausencia de problemas. Si el ascensor sube, la derrama no explota y el vecino del quinto no amenaza con denunciar a media comunidad, nadie se acuerda de él. Pero basta un atasco en el garaje o una fuga un sábado por la noche para convertirlo en el enemigo público número uno del edificio. Hay una escena que se repite cada día en muchos despachos de administradores de fincas: el teléfono sonando constantemente, vecinos preguntando por una reparación que no llega, presupuestos pendientes desde hace semanas y empresas que directamente ya ni contestan porque no tienen capacidad para asumir más trabajo. Y al otro lado de todo eso, el administrador de fincas colegiado.

La realidad es que cada vez resulta más difícil encontrar albañiles, fontaneros, electricistas, carpinteros, soldadores o técnicos de ascensores que puedan atender las necesidades de las comunidades de propietarios. Los profesionales veteranos se jubilan y detrás apenas queda relevo generacional. Los pocos trabajadores cualificados que continúan en activo están completamente saturados y los plazos para presupuestar o ejecutar trabajos se eternizan. Pero quien recibe diariamente la presión no es la empresa, es el administrador de fincas. Es quien da la cara en las juntas de propietarios, quien soporta llamadas de vecinos enfadados y quien tiene que explicar continuamente que una reparación no depende solo de querer hacerla, sino de encontrar una empresa disponible que además pueda ejecutarla cumpliendo toda la legalidad vigente. Porque ese es otro problema que muchas veces no se ve. El administrador de fincas colegiado no puede contratar a cualquiera. Tiene la obligación de exigir seguros de responsabilidad civil, prevención de riesgos laborales, trabajadores regularizados y toda la documentación legal necesaria. Y cuando un vecino dice aquello de "yo conozco a uno que lo hace más barato", normalmente, el problema aparece precisamente al solicitar esos documentos. In embargo, si ocurre un accidente, una caída o cualquier incidencia grave, inmediatamente se buscan responsabilidades. Y el administrador queda situado en medio de todo ello. La sociedad muchas veces desconoce la enorme responsabilidad que asume esta profesión.

Hoy un administrador no solo lleva cuentas o convoca juntas. Hoy coordina obras, revisa contratos, controla documentación, media en conflictos vecinales, gestiona averías urgentes y actúa prácticamente como un director técnico y humano de edificios donde conviven decenas o cientos de personas. Las pequeñas empresas soportan cada vez más costes laborales, impuestos y cargas sociales. Muchos autónomos han reducido plantillas o trabajan solos porque mantener empleados ya no les resulta rentable. Y eso provoca que incluso una pequeña reparación comunitaria pueda tardar meses en solucionarse.



Mientras tanto, las comunidades afrontan un aluvión constante de nuevas obligaciones: adaptación de ascensores, accesibilidad, eficiencia energética o medidas de seguridad que implican inversiones importantes para familias que ya llegan con dificultad a final de mes. Y nuevamente es el administrador quien tiene que sentarse delante de los propietarios y trasladar un mensaje que casi nunca es bien recibido: las cuotas actuales ya no son suficientes y será necesario pagar más para mantener adecuadamente los edificios y cumplir las nuevas normativas. Eso genera tensión, desgaste y crispación. Especialmente preocupante es la situación de las empresas de ascensores. Desde las nuevas exigencias normativas, el sector está completamente desbordado. Faltan técnicos especializados y los retrasos se acumulan en toda España.

Quizá ha llegado el momento de reconocer algo que durante años ha pasado desapercibido: el administrador de fincas colegiado se ha convertido en una figura esencial para sostener el funcionamiento diario de los edificios y, en muchas ocasiones, también la convivencia entre vecinos. Porque detrás de cada comunidad hay mucho más que recibos y reuniones. Hay problemas humanos, responsabilidades jurídicas, tensión económica y profesionales intentando resolver cada día situaciones cada vez más complejas con menos medios y menos manos disponibles. Y en un país donde convivir empieza a ser más complicado que construir, eso tiene bastante más mérito del que parece.

# Convenio de colaboración del CAF Cádiz y Ceuta con la empresa de electricidad y Gas ELYGES

La sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** ha acogido la firma de un nuevo convenio de colaboración con **ELYGES**, reforzando así el compromiso de la corporación con ofrecer servicios de calidad y ventajas exclusivas a sus colegiados.

El acuerdo fue rubricado por Carlos de Osma, presidente del Colegio, y David Domínguez, Delegado en Andalucía, y Esther Morlanes, de ELYGES.

Gracias a este convenio, los profesionales colegiados podrán acceder a condiciones especiales y beneficios en los distintos servicios que ofrece esta entidad colaboradora.

ELYGES (Electricidad y Gas España) ofrece en Andalucía servicios de comercialización de energía 100% renovable (electricidad y gas natural) y el diseño e instalación de paneles solares para hogares y comunidades de vecinos.

Con esta alianza, el Colegio continúa ampliando su red de colaboradores estratégicos, con el objetivo de facilitar recursos útiles y de valor añadido a todos sus colegiados.



# El CAF Cádiz celebra una jornada formativa sobre costes y defensa de honorarios profesionales



El **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** celebró el pasado 19 de junio, en el Hotel Jerez Centro, una jornada formativa dirigida a administradores de fincas colegiados sobre la correcta valoración económica de los servicios prestados. Bajo el título "Cálculo de costes y precio para el servicio de administración: estrategias efectivas para la gestión y defensa de honorarios", la sesión fue impartida por Francisco José Sánchez Rodríguez, administrador de fincas y especialista en la materia.

Durante la formación, los asistentes pudieron profundizar en herramientas y metodologías para calcular los costes reales asociados a la administración de comunidades, establecer honorarios rentables y sostenibles, así como defender sus propuestas económicas frente a ofertas temerarias que puedan afectar a la calidad del servicio.

La jornada, de carácter eminentemente práctico, abordó también estrategias para presentar presupuestos más claros, profesionales y competitivos, proporcionando recursos de aplicación inmediata para el ejercicio diario de la profesión.

La actividad se enmarca dentro del programa de formación continua que impulsa la entidad colegial a lo largo del año.

Cuenta  
**Online**  
Sabadell  
**Autónomo PRO**

La cuenta  
*corriente*  
**menos**  
*corriente*

# 24h. 365 días.

## Sí, soy Autónomo.



PUBLICIDAD

## Haz una pausa y consigue hasta **620 €** en un año

# 2 % TAE<sup>1</sup>

Saldo máximo 20.000 €. Hasta 400 €

# +120 €

al año de tu cuota de  
autónomos domiciliada<sup>2</sup>

**0 comisiones,**  
**0 condiciones**

Y además... por pertenecer a tu colectivo profesional con convenio firmado en Banco Sabadell **te bonificamos el 100% de la cuota de colegiado<sup>3</sup>** del primer año, siempre que la tengas domiciliada en la Cuenta Online Sabadell Autónomo PRO.

Hasta un máximo de

# 100 €

**Oferta exclusiva para nuevos clientes**

**Date de alta ahora desde el móvil.**

Escanea este QR o entra en  
[sab.to/351509-es](http://sab.to/351509-es)



1. Sin comisiones de administración ni mantenimiento. Rentabilidad indefinida que puede variar según condiciones de mercado. Ahora, rentabilidad anual del **2 % TAE** hasta 20.000 € de saldo medio conjunto de la Cuenta Online Sabadell Autónomo PRO y de las Cuentas de Ahorro Sabadell de los titulares vinculados a la misma. **Ejemplo representativo de remuneración en un año calculado para un saldo medio mensual conjunto de 20.000 €: 2 % TIN anual, 2,018 % TAE, 400 € de intereses liquidados en un año. Liquidación mensual y abono en la Cuenta Online Sabadell Autónomo PRO el día 15 del mes siguiente (o primer día hábil anterior).**

2. Abono de 30€/trimestre por dar de alta una Cuenta Online Sabadell Autónomo PRO con finalidad empresarial y mantener domiciliada la cuota de autónomos durante ese período (se incluye también a trabajadores por cuenta propia bajo el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios y trabajadores por cuenta propia bajo el Régimen Especial de Trabajadores del Mar). El abono se liquidará dentro de los 15 primeros días tras el vencimiento del trimestre y estará sujeto a la legislación fiscal vigente.

3. La bonificación se realizará un único año para cuotas domiciliadas durante los 12 primeros meses, contando como primer mes el de la apertura de la cuenta. El pago se realizará en cuenta el mes siguiente de los 12 primeros meses. El incentivo estará sujeto a la retención fiscal vigente.

# Pleno para evaluar el curso y definir nuevas líneas de actuación



El CAF Cádiz y Ceuta celebró el pasado 19 de junio una nueva sesión del Pleno de la Junta de Gobierno, para realizar un balance de las principales acciones desarrolladas durante el presente curso y analizar los retos y objetivos que marcarán la actividad de la institución en los próximos meses. Los miembros de la Junta revisaron las iniciativas impulsadas por el Colegio en materia de formación, representación institucional y apoyo a los administradores de fincas colegiados, valorando positivamente el trabajo realizado y el grado de participación alcanzado en las distintas actividades organizadas a lo largo del año.

Se abordaron nuevas propuestas para continuar fortaleciendo la profesión, promover la actualización permanente de conocimientos y seguir mejorando los servicios que prestan los Colegiados. Desde el CAF Cádiz destacan la importancia de este tipo de encuentros para coordinar esfuerzos, compartir experiencias y avanzar en la consecución de objetivos comunes que contribuyan al crecimiento y la consolidación de una profesión cada vez más preparada para responder a las necesidades de la sociedad. El Colegio reafirma así su compromiso con la defensa de la profesión y con la mejora continua de la gestión de las comunidades de propietarios.

## INNOVACIÓN Y CERCANÍA



En **Nobe Soluciones y Energía** cuidamos de tus comunidades con un servicio integral de asesoramiento y optimización energética para **Administradores de Fincas**.

Analizamos cada caso de forma individual y proponemos soluciones eficientes, sostenibles y adaptadas a cada comunidad.

**Nuestro objetivo:** reducir costes, mejorar la eficiencia y simplificar la gestión energética con un acompañamiento cercano en todo el territorio nacional.

**Somos más que una comercializadora, te asesoramos en todo lo que necesites, pregúntanos:**



CAEs de  
Rehabilitación  
de Edificios  
  
Comercialización  
eléctrica



Inteligencia  
Artificial: **Nobita**  
en nuestra  
Oficina del Cliente



Autoconsumo



Cargadores de  
vehículo eléctrico  
CAEs de V.E.



Atención 100%  
personalizada



# El CAF Córdoba y Al-Zahara refuerzan su colaboración para impulsar la divulgación de las ITE

El **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** y la **Federación de Asociaciones Vecinales Al-Zahara** han mantenido una reunión de trabajo con el objetivo de reforzar su colaboración institucional y desarrollar acciones conjuntas de información y concienciación sobre las **Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)**, una obligación legal que afectará de forma progresiva a miles de inmuebles en Andalucía.

Durante el encuentro, ambas entidades coincidieron en la necesidad de acercar a propietarios, comunidades de vecinos y ciudadanía una información clara, rigurosa y accesible que permita afrontar esta obligación con la suficiente antelación, favoreciendo una adecuada planificación del mantenimiento y conservación de los edificios.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, Pablo Muñoz Bretón, destacó que los administradores de fincas desempeñan un papel esencial como interlocutores entre los profesionales técnicos y las comunidades de propietarios, facilitando el cumplimiento de la normativa y promoviendo una cultura de prevención.

Por su parte, la Federación Al-Zahara mostró su compromiso de colaborar activamente en la difusión de esta información entre las asociaciones vecinales, contribuyendo a que los propietarios conozcan la importancia de las ITE como herramienta para garantizar la seguridad, la conservación y el valor del parque edificatorio.

Con esta iniciativa, ambas instituciones reafirman su compromiso de trabajar conjuntamente en beneficio de la ciudadanía, promoviendo edificios más seguros, mejor conservados y preparados para afrontar las exigencias normativas presentes y futuras.



# ¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta  
**Servicio de CAF Premium**



Emisión rápida de  
certificados sin  
desplazamiento



Servicio de vigilancia de  
notificaciones electrónicas  
y aviso de las mismas



Disfruta de tu tiempo  
mientras nuestros  
operadores se encargan  
de todo



**96 100 22 85**

[gestion@cafirma.com](mailto:gestion@cafirma.com)

[www.cafirma.com](http://www.cafirma.com) 

# CAF Granada impulsa la transformación digital con una jornada sobre Inteligencia Artificial

El pasado 14 de mayo, el **Colegio de Administradores de Fincas de Granada** celebró una nueva jornada formativa centrada en uno de los grandes retos y oportunidades del presente profesional: la aplicación de la Inteligencia Artificial en los despachos de administración de fincas.

La sesión, que contó con una excelente acogida por parte de los colegiados asistentes, estuvo impartida por Andoni Fernández Calvo, representante de la empresa IAWOT, quien ofreció una visión práctica y actual sobre el potencial de estas nuevas herramientas tecnológicas en el día a día del administrador de fincas.

Durante la ponencia se abordaron diferentes aplicaciones de la IA orientadas a optimizar procesos internos, automatizar tareas repetitivas y mejorar la eficiencia operativa de los despachos. Asimismo, se puso el foco en cómo estas soluciones pueden contribuir a reforzar la atención al propietario, agilizar la gestión de incidencias y mejorar notablemente la comunicación con las comunidades.

La jornada permitió además generar un interesante espacio de reflexión e intercambio de ideas entre los asistentes sobre el impacto que la digitalización y la innovación tecnológica tendrán en el futuro inmediato de la profesión.

Desde CAF Granada continuamos apostando por la formación continua y la actualización profesional como herramientas clave para afrontar con garantías los nuevos desafíos del sector.



# CAF Granada participa en el Foro Granaire sobre calidad del aire y eficiencia energética en edificios



El pasado 9 de junio, el **Colegio de Administradores de Fincas de Granada** estuvo presente en el Foro Granaire, un espacio de encuentro, análisis y reflexión centrado en la calidad del aire, la sostenibilidad y la eficiencia energética en los edificios.

En representación del Colegio asistió su presidente, Rafael Martín-Ambel Gómez, quien participó activamente en una de las mesas redondas compartiendo la visión y experiencia del colectivo de AA.FF ante los retos actuales relacionados con la gestión de edificios más saludables, eficientes y sostenibles. Durante la jornada se abordaron cuestiones clave como la mejora de la calidad ambiental interior, la optimización del consumo energético y la necesidad de impulsar medidas que favorezcan un parque edificatorio más responsable con el entorno y con el bienestar de las personas. El foro reunió a profesionales, técnicos, empresas y representantes institucionales, favoreciendo el intercambio de conocimiento y la puesta en común de iniciativas innovadoras orientadas a mejorar la habitabilidad de los edificios.

La participación de CAF Granada en este tipo de encuentros refuerza su compromiso con una administración de fincas cada vez más preparada para liderar procesos de transformación vinculados a la sostenibilidad, la eficiencia energética y la mejora de la calidad de vida en las comunidades de propietarios.

# La Inteligencia Artificial ya está integrada en tu software

Descúbrelo escaneando este QR.



¿En qué quieres que te ayude hoy?



Procesar una factura



Tramitar incidencia



Resumen de junta



Comparar presupuestos



Sube documentos



# CAF Granada en la VI edición de los Premios al Emprendimiento y Liderazgo Femenino

El pasado 14 de mayo, por la tarde, el **Colegio de Administradores de Fincas de Granada** estuvo presente en la VI edición de los Premios al Emprendimiento y Liderazgo Femenino, celebrada en Motril, reafirmando así su compromiso con iniciativas que promueven el talento, la igualdad de oportunidades y el reconocimiento al liderazgo empresarial y social.

En representación de CAF Granada asistieron su presidente, Rafael Martín-Ambel Gómez, acompañado de José Sáez Maldonado y Marcial Quesada, quienes compartieron este relevante encuentro junto a numerosos representantes del tejido empresarial, institucional y social de la provincia. La cita puso en valor el papel fundamental de la mujer en el ámbito del emprendimiento, destacando trayectorias inspiradoras marcadas por la innovación, la capacidad de liderazgo, el esfuerzo y la generación de impacto positivo en la sociedad. Durante el acto se reconoció la labor de mujeres que, desde distintos sectores, contribuyen de forma decisiva al desarrollo económico y social de nuestro entorno.

Desde CAF Granada valoramos especialmente la participación en eventos que impulsan referentes de liderazgo y fomentan una sociedad más inclusiva, diversa y comprometida con el progreso.



# CAF Granada en la VIII edición de los Premios Innovación Sostenible



El presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Granada, D. Rafael Martín-Ambel Gómez, estuvo presente en la entrega de galardones de la VIII edición de los Premios Innovación Sostenible, organizados por Grupo Joly y Granada Hoy, con la colaboración de BBVA.

Este encuentro se ha consolidado como una cita de referencia para reconocer iniciativas, proyectos y entidades que destacan por su apuesta por la sostenibilidad, la innovación y el desarrollo de soluciones responsables orientadas a mejorar el futuro de nuestro entorno. Durante la jornada se puso de manifiesto la importancia de impulsar modelos de crecimiento capaces de equilibrar progreso económico, responsabilidad social y respeto medioambiental, valores cada vez más presentes en el desarrollo de empresas, instituciones y sectores estratégicos.

La asistencia de CAF Granada a este acto refleja el compromiso del Colegio con aquellos espacios de reflexión y reconocimiento que promueven una visión de futuro basada en la eficiencia, la innovación y la sostenibilidad. Estos principios resultan especialmente relevantes en el ámbito de la edificación y la gestión de comunidades, donde la transición hacia modelos más eficientes y responsables es ya una necesidad ineludible. Desde el Colegio continuamos apoyando iniciativas que contribuyan a construir un entorno más sostenible, innovador y preparado para los desafíos del mañana.

# El COAF Huelva traslada a la Junta la preocupación del sector por la nueva normativa de ascensores

El Colegio de Administradores de Huelva (COAF) ha mantenido una reunión de trabajo con responsables de la Delegación Territorial de Industria para analizar las dificultades que está generando la aplicación de la nueva normativa de ascensores en las comunidades de propietarios de la provincia.

En representación del COAF Huelva participaron el presidente, José Antonio Oria, el vocal de Deontología, Jaime Fernández, y el secretario, David Toscano, quienes trasladaron a la Administración la preocupación existente entre los Administradores de Fincas Colegiados por los retrasos acumulados en la adaptación de numerosas instalaciones, pese a que muchas comunidades ya han aprobado las actuaciones, contratado los trabajos e incluso realizado las inversiones correspondientes.

Durante el encuentro, el Colegio presentó los resultados de una encuesta realizada entre los colegiados, que refleja una situación generalizada de saturación del sector, con importantes retrasos en la actuación de organismos de control y empresas mantenedoras, así como un incremento de los conflictos vecinales derivados de esta problemática.



El COAF Huelva valoró muy positivamente la disposición al diálogo mostrada por la Administración y la voluntad compartida de seguir trabajando para mejorar la coordinación y estudiar soluciones que permitan evitar perjuicios a las comunidades que han cumplido con sus obligaciones, reforzando además el papel del Colegio como interlocutor técnico e institucional en esta materia.

# La IA impulsa una nueva forma de gestionar los despachos de Administración de Fincas



La Inteligencia Artificial ya forma parte del presente de la Administración de Fincas y el [Colegio de Huelva](#) ha querido situar nuevamente a sus colegiados en la vanguardia de esta transformación mediante una de las acciones formativas que mayor expectación ha despertado en el sector. Impartida por el Administrador de Fincas Colegiado Alfonso G. Martínez, del Colegio de Málaga y Melilla, la jornada ofreció un recorrido eminentemente práctico por las herramientas que permiten automatizar procesos cotidianos, optimizar tiempos y mejorar la productividad de los despachos profesionales.

Durante casi tres horas, los asistentes conocieron aplicaciones específicas para la elaboración de actas, gestión documental, atención al cliente, redacción de comunicaciones, creación de GPT especializados o trabajo por proyectos, demostrando el enorme potencial que la IA ofrece ya a la profesión. La elevada participación y el interés mostrado por colegiados procedentes también de Sevilla y Cádiz evidenciaron el compromiso del colectivo con la formación continua y la innovación tecnológica, dos elementos que distinguen al Administrador de Fincas Colegiado.

La jornada contó con la colaboración de *Brokalia*, *Grupo LAE*, *Pulso Energía*, *Omnia Digital*, *FincaPlus*, *IDS Informática Desarrollo Software* y el Gabinete de Estudios del CGCAFE, cuyo respaldo permitió hacer posible esta iniciativa.

Impulsando el cumplimiento para garantizar tu crecimiento



# MENOS TRABAJO. MÁS CONTROL. MÁS SEGURIDAD. CAE + RGDP + CERTIFICADOS.



Tus comunidades protegidas... **y tú también.**



Escanea el código QR  
para más información.

La **IA** que transforma  
tus **juntas de vecinos.**

Actas automáticas sin  
esfuerzo.

Evita malentendidos  
y conflictos.

Prueba legal frente a  
reclamaciones.



**PLAUD NOTE**

De regalo al contratar  
RGDP + CAE \*

\* Solo para nuevas contrataciones de RGDP y CAE en administradores de  
fincas de más de 70 comunidades. Para menos de 70cc consultar.

[www.kdosconsulting.com](http://www.kdosconsulting.com) · [info@kdosconsulting.com](mailto:info@kdosconsulting.com)

962 147 576 - 633 716 616 - 644 094 181



# El COAF Huelva renueva su alianza con la empresa Segurlobo



El presidente del [Colegio de Administradores de Fincas de Huelva](#), José Antonio Oria, y el director de *Segurlobo*, Antonio Lobato, han renovado el convenio de colaboración que ambas entidades mantienen desde 2019, consolidando una relación basada en la confianza, la profesionalidad y la mejora permanente de los servicios prestados a las comunidades de propietarios.

Durante estos seis años, Segurlobo se ha convertido en una empresa de referencia para los Administradores de Fincas Colegiados en ámbitos como la seguridad, el control de accesos, la conserjería, el socorrismo y otros servicios auxiliares especialmente relevantes durante la temporada estival.

El Colegio destaca especialmente el compromiso de la empresa con la formación continua de sus profesionales, su capacidad de respuesta y la disponibilidad de personal propio cualificado, aspectos que aportan un importante valor añadido a las comunidades administradas por los colegiados onubenses.

La renovación del convenio refuerza la apuesta del COAF Huelva por establecer alianzas con empresas que compartan los valores de calidad, profesionalidad y servicio que caracterizan a la Administración de Fincas Colegiada, ofreciendo a las comunidades mayores garantías y tranquilidad en su gestión diaria.

## El COAF Huelva, entre los colegios profesionales con mayor influencia digital del sector

El COAF Huelva ha sido incluido entre las entidades con mayor influencia digital del sector en el índice elaborado por Grupo Mutua Propietarios, un reconocimiento que pone en valor el trabajo de comunicación desarrollado por la Corporación para acercar la profesión a la ciudadanía. Este reconocimiento supone un estímulo para continuar impulsando una comunicación útil, cercana y rigurosa que permita explicar el importante papel que desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados.

La Corporación agradece igualmente el respaldo de todos los profesionales y ciudadanos que siguen habitualmente sus publicaciones, y felicita al Consejo Andaluz y a los Colegios de Málaga y Melilla y Sevilla, también presentes en este ranking nacional. Desde el COAF se recuerda que la divulgación constituye una herramienta esencial para dignificar la profesión, defender el valor añadido de la colegiación y poner de manifiesto que la experiencia, la formación continua y el conocimiento especializado siguen siendo la mejor garantía para las comunidades de propietarios.



# Arise™ MOD Prime

# OTIS

## Descubra una forma flexible de **modernizar su ascensor**

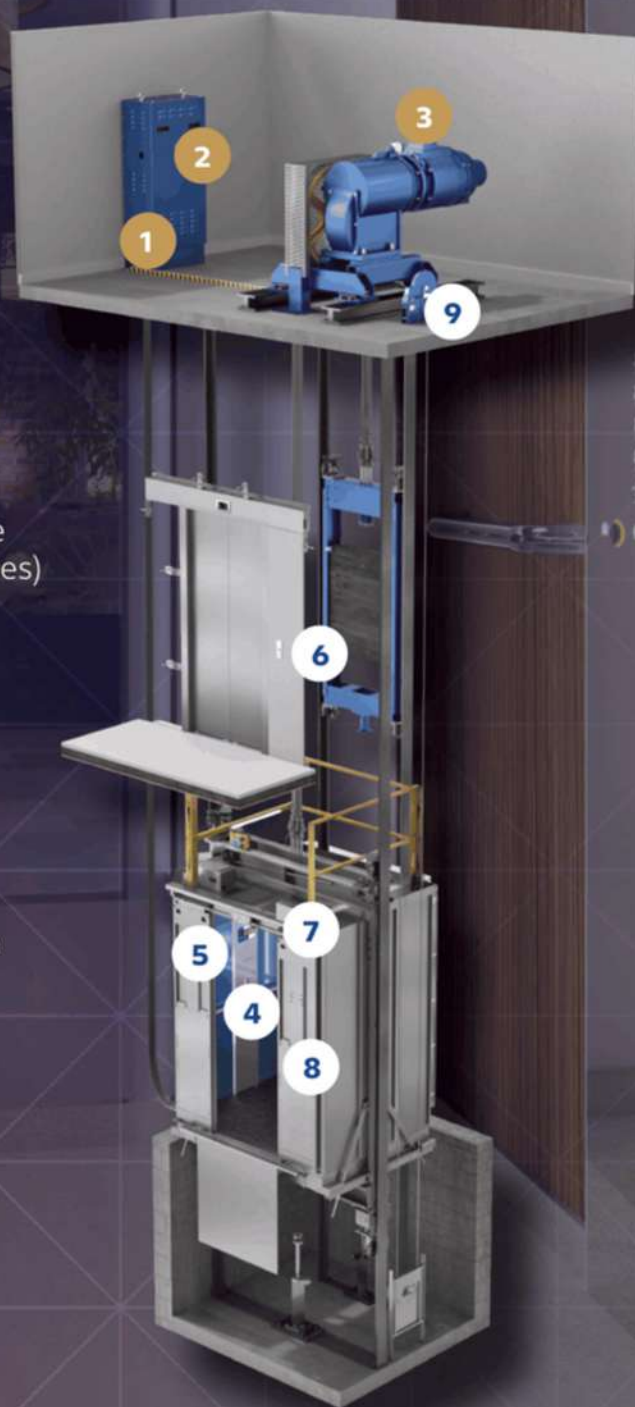
Con este paquete se sustituye el sistema de control del ascensor mediante tecnologías digitales que minimizan el riesgo de obsolescencia y facilitan futuras actualizaciones.

### Actualizaciones incluidas

- 1 Cuadro de maniobra con función de rescate automático
- 2 Variador de frecuencia (ReGen™ drive compatible con futuras actualizaciones)
- 3 Encoder (cuando sea necesario)

### Actualizaciones opcionales

- 4 Panel de control integrado en cabina con eView™
- 5 Pantalla eView™ integrada en cabina
- 6 Señalización y elementos de planta
- 7 Operador de puertas de cabina
- 8 Decoración de cabina (paneles, techo, suelo)
- 9 Limitador de velocidad
- + Más opciones disponibles



924 925 024



[www.otis.com](http://www.otis.com)



# Los “Viernes Temáticos” del CAF Jaén abordan la gestión de situaciones de desgaste profesional

El Colegio de Administradores de Jaén celebró el pasado viernes 19 de Junio una nueva actividad dirigida a fomentar el intercambio de experiencias y el apoyo entre profesionales del sector. Bajo el título “Cómo gestionar a propietarios que desgastan profesionalmente: límites, comunicación y apoyo institucional”, tuvo lugar la primera edición de los denominados “Viernes Temáticos del Colegio”, una iniciativa impulsada por la corporación para crear espacios de diálogo sobre los retos cotidianos de la profesión.

La jornada reunió a colegiados en un formato participativo y cercano, en el que se analizaron situaciones habituales que afectan al desempeño diario de los administradores de fincas. Durante el coloquio se abordaron cuestiones relacionadas con la gestión de propietarios especialmente demandantes, la atención de comunicaciones reiteradas, la necesidad de establecer límites razonables en la relación profesional y las herramientas de apoyo que pueden ofrecer tanto los despachos como la propia institución colegial.

El encuentro permitió compartir experiencias reales, intercambiar puntos de vista y reflexionar sobre estrategias que contribuyan a mejorar el bienestar profesional y la calidad del servicio prestado a las comunidades de propietarios.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén se valora muy positivamente la acogida de esta primera sesión, que marca el inicio de una serie de encuentros periódicos orientados a fortalecer la colaboración entre compañeros, unificar criterios de actuación y reforzar el sentimiento de pertenencia y apoyo dentro del colectivo profesional.



CAF JAÉN



**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.mtuadepropietarios.es](http://www.mtuadepropietarios.es)



# EDISOL E IBERDROLA, AHORA MÁS CERCA DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS



Gestionar una comunidad de propietarios implica dar respuesta rápida a multitud de gestiones. Por eso, EDISOL, canal oficial de Iberdrola, ha firmado un acuerdo de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas para ofrecer a sus colegiados un servicio exclusivo, ágil y totalmente personalizado en todas las gestiones relacionadas con los suministros de energía. Nuestro objetivo es muy sencillo: que los administradores puedan dedicar menos tiempo a trámites y más tiempo a ofrecer un mejor servicio a sus clientes.

A partir de ahora, los colegiados contarán con un equipo especializado que les acompañará de forma directa en cualquier gestión, desde cambios de comercializadora, cambios de titular, modificaciones del número de cuenta bancaria, solicitud de copias de facturas, altas y bajas de suministro, así como aumentos o reducciones de potencia. Todo ello con un único interlocutor y una atención rápida, cercana y eficaz. Además, ponemos a disposición de los administradores y de sus clientes tarifas competitivas, adaptadas a las necesidades de cada suministro. Nuestro equipo analiza cada caso de forma personalizada para ofrecer la opción que mejor combine ahorro, eficiencia y calidad de servicio, siempre con el respaldo de Iberdrola.

Esta colaboración también permite acceder a soluciones energéticas innovadoras para viviendas y comunidades, como instalaciones de energía solar fotovoltaica, sistemas de aerotermia y otras alternativas de eficiencia energética que contribuyen a reducir el consumo y optimizar los costes a largo plazo.

En EDISOL sabemos que el tiempo es un recurso muy valioso. Por ello, eliminamos esperas innecesarias y ofrecemos respuestas ágiles para que cada incidencia o trámite se resuelva de la forma más sencilla posible.

Además de gestionar cualquier operación, nuestro equipo asesora de manera personalizada para encontrar la solución energética que mejor se adapte a cada comunidad o cliente, garantizando siempre un servicio profesional respaldado por Iberdrola.

Este acuerdo representa una apuesta por la cercanía, la confianza y la excelencia en la atención al cliente. Queremos convertirnos en el aliado de referencia de los Administradores de Fincas, ofreciéndoles un servicio diferencial que les aporte tranquilidad, rapidez y la seguridad de contar con profesionales especializados.

En EDISOL trabajamos para hacer las cosas más fáciles. Porque cuando la gestión es sencilla, todos ganamos.



## Rafael Martín-Ambel Gómez, presidente

**“No es poco el trabajo que requiere y conlleva este nuevo puesto”**



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada compatibilizará su trabajo con su nuevo cargo en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

# del Colegio de Administradores de Granada



**Tras su etapa como vicepresidente del Consejo Andaluz, inicia ahora una nueva responsabilidad en el Consejo General. ¿Qué supone este salto a nivel profesional y personal?**

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), es el órgano representativo, coordinador y ejecutivo del ámbito estatal de los Colegios Territoriales de Administradores de fincas de España. El consejo lo compone el Presidente, Los presidentes de los Colegios Territoriales y los representantes de los colegios territoriales elegidos por sus juntas de gobierno y en función del número de colegiados según una escala existente en sus estatutos. Los órganos de Gobierno del Consejo son: El pleno donde esta todos los indicados anteriormente y la junta de gobierno que está formada por el Presidente, tres vicepresidentes, Secretario, Tesorero, Contador-Censor y cinco vocales. El presidente se elige por los presidentes territoriales y el resto de cargos se elige por los miembros del pleno y en representación de cada uno de los grupos

Yo he llegado a la junta de gobierno en representación de los colegios territoriales del grupo Dos, tras un proceso electoral que culmina en una votación en el cual tus compañeros Presidentes de Colegios Territoriales y demás miembros del Pleno del Consejo general con derecho a voto han depositado su confianza en mí. Formar parte de la junta de gobierno del Consejo General, significa, primero un orgullo pues han sido mis propios compañeros los que han considerado y así lo han manifestado en las urnas que debo ser la persona que represente y actúe en el buen gobierno de todos los administradores de fincas de España. Y, por otro lado, pero unido indisolublemente a lo anterior una gran responsabilidad pues no es poco el trabajo que requirierey conlleva este puesto.



**Durante su mandato en el Consejo Andaluz, ¿cuáles considera que han sido los principales avances para la profesión en Andalucía?**

Lo primero que tengo que decir que el Consejo Andaluz, al cual sigo perteneciendo en mi condición de Presidente del Colegio de Granada, es un referente a nivel nacional en cuanto a modelo de unión entre sus miembros y por ende entre los colegios territoriales que los forman.

El consejo Andaluz es una piña, el grado de participación de todos sus miembros está más que contrastado y demostrado y considero que pocas corporaciones de derecho público como es nuestro caso, tienen tanta presencia a nivel autonómico y relaciones con la administración. El Consejo goza de una alta consideración y se requiere su presencia siempre que la administración va a actuar en ámbito de nuestras competencias.

Por otro lado, actualmente el Consejo andaluz está inmerso en una campaña de puesta en valor de la profesión como no se había conocido nunca, así como en la firma y elaboración de convenios con las empresas relacionadas con nuestro trabajo.

**“El Consejo Andaluz es un referente a nivel nacional en cuanto a modelo de unión entre sus miembros y por ende entre los colegios territoriales que los forman.”**

**El sector de la administración de fincas está viviendo importantes cambios normativos y tecnológicos. ¿Cómo ha contribuido el Consejo Andaluza acompañar a los profesionales en esta transformación?**

El Consejo Andaluz no está escatimando ningún medio para poner a disposición las herramientas tanto a nivel normativo como tecnológico para que los colegiados puedan formarse y adaptar sus despachos a los nuevos retos que ya están aquí y que desde mi punto de vista están contribuyendo a que se presten los servicios con mayor y mejor calidad. Los colegios territoriales, independientemente de su tamaño y posibilidades, saben que cuenta con el respaldo del Consejo andaluz en cuantas iniciativas propongan.

**Desde su nueva posición en el ámbito nacional, ¿qué retos cree que son prioritarios para la profesión en los próximos años en España?**

Desde mi punto de vista de Administrador de fincas con amplio recorrido, la profesión a nivel nacional tiene unos retos los cuales hay que acometer ya: Por un lado, está la puesta en valor de la profesión. Los cambios legislativos, tecnológicos, administrativos, y como consecuencia de ello, las



relaciones humanas, han experimentado un cambio tan radical y tan grande que el administrador de fincas colegiado es tan importante e imprescindible que las Comunidades de propietarios sin un administrador de fincas colegiado están condenadas al caos. Los órganos de dirección han de dedicar todos los medios posibles a explicarlo y concienciar a nuestros clientes de la importancia de nuestro trabajo.

Por otro lado, hacernos presentes en la sociedad. Somos una profesión que no está por detrás ni debajo de ninguna otra y nuestro trabajo incide y tiene como destinatario a las personas y al bien máspreciado que tenemos todos que es nuestra vivienda. Y otro objetivo que pretendo conseguir y por el que voy a trabajar con todo mi esfuerzo es por conseguir que el administrador de fincas tenga, no la sensación, sino que esté convencido y perciba

que junto a él va el Consejo General, que el trabajo que hace el Consejo general lo reciba directamente, a través de apoyo legal, apoyo jurídico, campañas de puesta en valor de la profesión, campañas explicativas de que servicios prestamos y por qué percibimos nuestros honorarios.

**Mirando hacia atrás, ¿qué lecciones o experiencias de su etapa en el Consejo Andaluz se lleva consigo a esta nueva etapa?**

Llevo escasos dos meses y solo hemos celebrado una junta de gobierno. Aportaré al Consejo General, mi experiencia de funcionamiento, de capacidad de trabajo y de unión del Consejo Andaluz. Estamos convencidos de que todos se van a ir con muy buen sabor de boca, tanto por los sitios que se van a visitar, como por lo aprendido y por la oportunidad de convivencia con compañeros y compañeras.

# SUBVEN

Subvenciona tu Obra



NUEVAS AYUDAS · PLAN VIVIENDA 2026-2030

Subvenciones Junta de Andalucía  
Fondos Next Generation UE

**+10 años**

Gestionando subvenciones de la Junta de Andalucía

## Gestión y Tramitación de Subvenciones para Rehabilitación de Edificios Subvenciones y Ayudas para Comunidades Sin Costes Iniciales

### ACTUACIONES SUBVENCIONABLES



Rehabilitación de Fachadas y Azoteas (SATE)



Instalación de Placas Solares en Cubiertas



Portal Automático, Videoportero y Portero Electrónico



Accesibilidad: Rampas, Ascensores, Garajes y Alarmas



#### COBRO A ÉXITO

Solo cobramos cuando la comunidad recibe la subvención. Sin adelanto.



#### GESTIÓN INTEGRAL

Solicitud, informe técnico, justificación y cobro. Más de 10 años de experiencia.



#### COLABORACIÓN PROFESIONAL

Trabajamos junto a administradores de fincas, comunidades de propietarios y constructoras.

**Hasta 20.500 € por vivienda**

**DESCUENTOS EXCLUSIVOS Y CONDICIONES ESPECIALES PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**

*Ofrezca a sus comunidades un servicio de valor añadido sin esfuerzo adicional.*

# SUBVEN

SU DEPARTAMENTO DE SUBVENCIONES

Usted administra sus comunidades.  
Nosotros gestionamos las ayudas.

SOLICITE PRESUPUESTO GRATIS



**657 50 50 50**

[info@subven.es](mailto:info@subven.es) | [www.subven.es](http://www.subven.es)

Valoración gratuita · Sin compromiso



Escanear para más información

# PROTEGEMOS TU GESTIÓN GARANTIZAMOS TU TRANQUILIDAD

La solución integral para Administradores de Fincas



## **Coordinación de Actividades Empresariales (CAE)**

Gestión completa del cumplimiento.  
Desde **45 €**/año/comunidad.



## **Certificados Digitales**

Emisión inmediata para comunidades de propietarios, con ecosistema integrado para control de certificado, monitorización de sedes y selector de certificados.

Desde **15 €**/año/comunidad.



## **Protección de Datos con DPD Certificado por la AEPD**

Cumplimiento RGPD para comunidades y administradores de fincas.  
Desde **25 €**/año/comunidad.



## **Firma telemática incluida**

Actas y contratos firmados digitalmente con plena validez jurídica.



## **Comunicaciones certificadas incluidas**

Envío de emails y SMS certificados, con prueba legal de envío, contenido y recepción.

Reduce riesgos legales, ahorra tiempo y refuerza tu posición profesional.

Precios según pack y nº de comunidades contratadas.

+34 952 792 038  
info@fincatech.es



# La UMA inicia un master executive en Dirección de Despachos de Administración de Fincas

Ya se encuentra disponible la preinscripción para el Máster de Formación Permanente en Dirección de Despachos de Administradores de Fincas, una nueva propuesta formativa impulsada conjuntamente por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Universidad de Málaga.

El programa, de 60 créditos ECTS, tiene como objetivo ofrecer una formación avanzada y especializada para la dirección profesional de despachos de administración de fincas, en un contexto marcado por la transformación del sector.

El máster se impartirá en modalidad presencial, con un total de 25 plazas previstas, en la Facultad de Marketing y Gestión de la Universidad de Málaga. El calendario previsto se desarrollará del 25 de septiembre de 2026 al 3 de julio de 2027, en horario de viernes por la tarde y sábados por la mañana.

Entre sus contenidos se incluyen materias relacionadas con la situación actual de la administración de fincas y su marco jurídico, la dirección estratégica, la organización interna del despacho, la gestión financiera y tributaria, la comunicación, el liderazgo y la IA.

Participan referentes como Benjamín del Alcázar, Decano de Marketing y Gestión en la Universidad de Málaga; Pepe Gutiérrez, Administrador de fincas y fundador de Megafincas; así como expertos de distinta índole que desarrollan su labor profesional en consultoras internacionales y en espacios formativos de primer nivel.



# La Universidad de Málaga abre el plazo de admisión para sus Títulos Propios en Gestión Inmobiliaria



La Facultad de Marketing y Gestión, en colaboración con el [Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla](#), ofrece una formación semipresencial que habilita para colegiarse como Administrador de Fincas en todo el territorio nacional. La Universidad de Málaga (UMA) ha anunciado la apertura del plazo de solicitud de admisión para el Diploma en Extensión Universitaria en Introducción a la Gestión Inmobiliaria, primer título de una formación que viene formando a profesionales del sector inmobiliario en Andalucía y el resto de España.

La nueva edición dará comienzo en septiembre de 2026 y se impartirá en formato semipresencial, a través del [campus virtual de la UMA](#), con sesiones presenciales los viernes de 16:00 a 21:00 horas.

La estructura comprende dos diplomas que deben cursarse de forma sucesiva:

- [Diploma en Extensión Universitaria en Introducción a la Gestión Inmobiliaria](#)
- [Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas](#)

Cada uno cuenta con 90 créditos, distribuidos a lo largo de año y medio, aunque la docencia principal se concentra en un único curso por titulación. Para poder colegiarse como Administrador de Fincas es necesario completar ambos diplomas, comenzando obligatoriamente por el primero. El plazo de solicitud de admisión para la edición de septiembre de 2026 se encuentra ya abierto y puede encontrar más información en la web [estudiosinmobiliarios.uma.es](https://estudiosinmobiliarios.uma.es)



# VISALIA

*Tu comunidad,  
en buenas manos y*  
**TU LUZ Y GAS, TAMBIÉN**

## Nuestros servicios



Gas



Luz



Gasóleo



Barrios  
solares



Monitorización  
Consumos  
energéticos



Eficiencia  
energética

Hacemos fáciles todas las  
gestiones de tu día a día

Telf. 900 264 691



[www.visalia.es](http://www.visalia.es) / [www.grupovisalia.com](http://www.grupovisalia.com)

# Acuerdo de colaboración entre CAF Málaga e Iberdeco Humedades



El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** e Iberdeco Humedades firmaron un acuerdo de colaboración orientado a facilitar a los administradores de fincas colegiados el acceso a soluciones profesionales frente a problemas de humedades y filtraciones. Iberdeco Humedades es una compañía líder en el sector de la eliminación de humedades causadas por distintas patologías como condensación, capilaridad y filtración lateral en España, con profesionales con más de 15 años de experiencia. Garantiza soluciones integrales que perpetúan la durabilidad de su servicio, desde el uso de materiales de primer nivel, tratamientos personalizados para cada ocasión y experiencia de sus trabajadores.

El convenio, firmado por Manuel Jiménez Caro, presidente de CAF Málaga, y Jose María Bartolomé, en representación de Iberdeco Humedades, permite a ambas partes reforzar su compromiso con la calidad de los procesos profesionales y la incorporación de servicios de calidad que aporten valor al trabajo diario de los AFC. CAF Málaga continúa así ampliando su red de empresas colaboradoras, poniendo a disposición de sus colegiados servicios y soluciones que contribuyen a mejorar el ejercicio profesional y la calidad del servicio.

Los colegiados pueden consultar la información completa de las empresas colaboradoras en la sección acuerdos de colaboración de la web del Colegio.

# Hermanamiento en Zaragoza entre el CAF Málaga y Melilla y CAF Aragón

El viernes 12 de junio se celebró la comida anual del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, un encuentro institucional al que asistió el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez Caro. Durante el acto se formalizó el reciente hermanamiento aprobado por las juntas de gobierno de ambos colegios, una iniciativa impulsada meses atrás por el entonces presidente, Germán Pardiñas.

El hermanamiento, más allá del protocolo, se convirtió en un emotivo gesto de fraternidad entre ambas corporaciones, simbolizado mediante un intercambio de obsequios que reflejó la estrecha relación institucional existente. En las intervenciones, Antonio Calvo, presidente del Colegio de Aragón, destacó la trayectoria, dedicación y compromiso de Manuel Jiménez Caro. Este, por su parte, agradeció las palabras y subrayó la importancia de mantener relaciones fluidas y constructivas entre instituciones colegiales que comparten objetivos comunes en defensa de la profesión.

El origen de este vínculo se remonta a la imposición, a título póstumo, de la Medalla Antonio José Bravo Antolín a la Excelencia Profesional a María Antonia Bielsa, figura muy apreciada por ambos colegios y por la profesión en general. Como recuerdo del acto, CAF Málaga y Melilla entregó al Colegio de Aragón una estatuilla de "La Farola", símbolo malagueño, mientras que Antonio Calvo obsequió a Manuel Jiménez Caro con un grabado de Francisco de Goya, realizado con motivo del próximo bicentenario del fallecimiento del artista.



# Las comunidades de Sevilla comienzan a prohibir a sus vecinos fumar en patios, balcones y terrazas

Una comunidad de propietarios de Sevilla ha prohibido fumar en espacios privados como patios, balcones o terrazas de uso privativo. La limitación se ha acordado tras las constantes quejas por parte de los vecinos que sufrían las molestias ocasionadas el humo de tabaco en un patio interior privado. Cada vez más comunidades de propietarios están adoptando medidas para limitar el consumo de tabaco en espacios privados, ante el creciente número de conflictos vecinales derivados del humo, los olores o la caída de cenizas. El **CAF de Sevilla** pone el foco en una problemática que, lejos de ser anecdótica, se ha convertido en motivo recurrente de quejas en los edificios residenciales.

Aunque la legislación vigente no permite impedir que un vecino fume dentro de su vivienda, sí abre la puerta a actuar cuando esta conducta trasciende al resto de propietarios y genera perjuicios. En este sentido, el humo que se filtra a otras viviendas, el olor persistente en ropa tendida o las molestias a personas con problemas respiratorios pueden constituir una alteración de la convivencia, equiparable a otros comportamientos como el ruido excesivo o determinadas actividades en terrazas.

Desde el punto de vista de la Ley de Propiedad Horizontal, las comunidades pueden actuar frente a comportamientos que, aun desarrollándose en espacios privativos, trascienden a terceros y generan una perturbación objetiva. En estos supuestos, la clave no es el acto de fumar en sí mismo, sino la existencia de una molestia efectiva y demostrable. No obstante, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla se advierte de que la aprobación de prohibiciones generales puede tener un alcance limitado debido a la falta de potestad sancionadora de las comunidades. Esto dificulta la aplicación efectiva de estas normas frente a propietarios o inquilinos que no las respeten.

Por ello, se recomienda un enfoque escalonado: en primer lugar, intentar un acuerdo amistoso entre vecinos; después, someter la cuestión a la Junta de Propietarios para su debate. La comunidad requiere un acuerdo aprobado por mayoría simple de los propietarios asistentes y su posterior inclusión en los estatutos. Si el conflicto persiste, acudir a la vía judicial prevista en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que permite solicitar el cese de actividades molestas e incluso imponer restricciones más severas en casos extremos.



# Las piscinas comunitarias se blindan frente a la morosidad: crece el veto a propietarios que no pagan



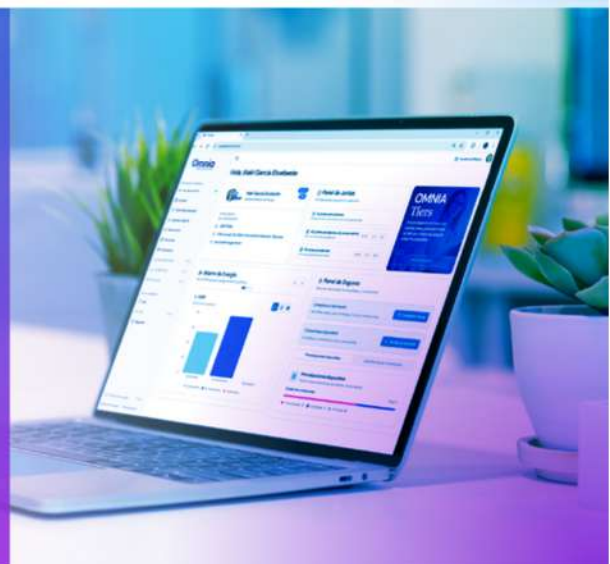
Las comunidades de propietarios de Sevilla están endureciendo sus medidas frente a la morosidad, especialmente mediante la limitación del acceso a la piscina comunitaria para los vecinos con deudas. El [Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla](#) confirma un notable aumento de consultas sobre esta posibilidad: ocho de cada diez comunidades preguntan cómo restringir el uso de zonas comunes a los propietarios morosos. Según su presidenta, Mariló García Bernal, la piscina se ha convertido en un elemento especialmente sensible y en una herramienta disuasoria frente al impago.

En la provincia existen entre 40.000 y 70.000 piscinas comunitarias, lo que refleja la importancia de estas instalaciones durante el verano. El Colegio recuerda que la Ley de Propiedad Horizontal obliga a todos los propietarios a contribuir a los gastos comunes y que la jurisprudencia permite, mediante acuerdo aprobado en junta de propietarios, limitar el uso de servicios no esenciales —como piscinas, gimnasios o pistas deportivas— a quienes incumplen sus obligaciones económicas.

Estas restricciones deben adoptarse siempre conforme a la legalidad, con las garantías necesarias y nunca de forma arbitraria. Por ello, el asesoramiento de un administrador de fincas colegiado resulta fundamental para evitar conflictos e impugnaciones. El Colegio insiste en que la morosidad sigue siendo uno de los principales problemas de las comunidades.

## Digitaliza, Optimiza y Rentabiliza.

**Omnia** es una plataforma de inteligencia artificial desarrollada para transformar la gestión de comunidades de propietarios.



### OMNIA ADMINISTRADORES DE FINCAS



#### JUNTAS

Automatiza convocatorias, genera órdenes del día y redacta actas a partir de grabaciones de las juntas.



#### REUNIONES

Graba reuniones y crea automáticamente transcripciones, resúmenes y tareas pendientes con IA.



#### AHORRO INTELIGENTE

Analiza facturas y compara suministros para detectar oportunidades de ahorro para la comunidad.



#### CONTRATOS

Centraliza y organiza todos los contratos de cada comunidad con control de proveedores, importes y vencimientos.



#### CHAT DOCUMENTAL

Permite consultar cualquier documento del despacho con respuestas basadas en fuentes verificadas.



#### GEMELO DIGITAL

Crea vídeos personalizados con un avatar del administrador para mejorar la comunicación con los propietarios.



#### OMNIVOZ

Asistente virtual que atiende llamadas y responde consultas del despacho automáticamente.



#### BANDEJA ÚNICA

Centraliza todas las entradas de información y las clasifica automáticamente en un solo lugar.



#### GESTOR DE TAREAS

Organiza y da seguimiento a las tareas para mejorar tiempos de respuesta y resolución de incidencias.

### OMNIA PROPIETARIOS



#### MI COMUNIDAD

Los propietarios acceden a información de su comunidad y reciben comunicaciones del administrador.



#### AHORRO PROPIETARIOS

Ofrece a los propietarios mejores suministros y servicios a partir del análisis de sus facturas.



#### PROSPECCIÓN INMOBILIARIA

Identifica oportunidades de compra y venta de inmuebles según datos de mercado y necesidades del propietario.



# El CAF de Sevilla analiza en Canal Sur TV la tendencia al cambio de uso de locales a viviendas

Cada vez son más habituales los cambios de uso de locales a viviendas, una alternativa que puede abrir nuevas oportunidades residenciales y un ahorro para el comprador. Eso sí, siempre que se cumplan los requisitos urbanísticos y normativas necesarias.

En CanalSur Noticias, la secretaria del **CAF Sevilla**, Juana León, recuerda un aspecto clave antes de iniciar cualquier operación: consultar las normas escritas de cada comunidad, normalmente inscritas en el Registro de la Propiedad, para comprobar si este tipo de transformación está permitida o no. Contar con el asesoramiento de AFC es fundamental para este tipo de operaciones.



## El CAFS asiste al acto de entrega de llaves de 137 VPO en Sevilla



El **Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla** asistió el pasado 25 de junio al acto de entrega de llaves de las 137 viviendas protegidas del Residencial Puerta Jerez, en Sevilla capital, un proyecto que supone una gran noticia para la ciudad y para todas las familias para las que representa una oportunidad y el comienzo de una nueva etapa en sus vidas.

En representación del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla han acudido nuestra presidenta, María Dolores García Bernal, y la vicepresidenta 2.ª, Inmaculada Pérez Ramírez, en un acto que ha contado con la presencia del presidente de la Junta de Andalucía, Juanma Moreno; la consejera de Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Rocío Díaz Jiménez; la ministra de Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España, Isabel Rodríguez; el alcalde de Sevilla, José Luis Sanz; y el director gerente de Emvisesa, Manuel Morillo.



# CONSULTAS



SP/CONS/97075



**S** editorial jurídica  
**sepin**



## REPARACIONES NECESARIAS EN ELEMENTOS COMUNES REALIZADAS POR UN PROPIETARIO ANTE LA PASIVIDAD DE LA COMUNIDAD

Teniendo en cuenta que, si se trata de reparaciones necesarias en elementos comunes, sería la comunidad la obligada a efectuarlas, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10.1 a) LPH, y señalando el art. 7.1 LPH, la obligación de los copropietarios de comunicar al administrador cuando observen la necesidad de reparaciones u obras urgentes, habiendo hecho tal comunicación el afectado, habiendo dado un plazo prudencial a la comunidad para que procediese a las reparaciones, consideramos, que el comunero puede realizar las obras por su cuenta y solicitar el reembolso a la comunidad.

La STS, Sala Primera, de lo Civil, 16/2016, de 2 de febrero ([SP/SENT/840853](#)), fija como doctrina jurisprudencial que "Solo procederá el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquellas. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la Comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la Comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes. ...".

De este modo, por lo expuesto, podemos concluir que, para que un comunero pueda llevar a cabo este tipo de reparaciones se tiene que acreditar la urgencia de realizarlas y en su caso el requerimiento y pasividad de la comunidad y desde luego, si finalmente puede realizarlas, siempre con informes y pruebas de las obras realizadas en beneficio comunitario.

Si la comunidad no devuelva esas cantidades al comunero, este no tendrá otro camino legal que solicitarlas judicialmente, en este caso, si se estiman sus pretensiones y se condena a la citada comunidad a costas, el afectado, demandante, no participará en el pago de las mismas, pero sí lo tendrá que hacer en las cantidades derivadas de la reparación, indemnización etc., pues se tratan de supuestos distintos, en el primer caso, el comunero es un tercero que litiga contra la comunidad, mientras que la cantidad derivada de las citadas reparaciones, se trata de un gasto comunitario y, por lo tanto, siendo comunero, obligado al pago, a tenor de lo dispuesto en el art. 9.1 e) LPH. En este sentido se ha pronunciado la STS, Sala Primera, de lo Civil, de 25 de septiembre de 2025 ([SP/SENT/1267145](#)) que ha sido comentada por sepín ["¿Cuándo se considera a un propietario tercero ajeno a la comunidad? STS, Sala Primera, de lo Civil, 25-9-2025" ([SP/DOCT/129100](#))].



NUESTRO FUTURO · OCTUBRE 2026

# Tu despacho, bajo control.

El próximo Portal de Administrador RB, se está diseñando para centralizar y mejorar la gestión de los servicios que ya prestamos, ofreciéndote una experiencia más ágil, accesible y eficiente.

Más tecnología para facilitar tu trabajo, con la misma atención personalizada y el respaldo del equipo de RB de siempre.

## todo lo que ya hacemos por ti

### TUS COMUNIDADES

-  protección de datos
-  cae
-  certificados digitales
-  masc

### TU DESPACHO

-  protección de datos
-  adaptación lssi-ce
-  sistema interno de información
-  plan de igualdad
-  prevención de acoso
-  desconexión digital
-  prevención de blanqueo de capitales



900 831 651 · [rbsoluciones.com](https://rbsoluciones.com)



# SENTENCIAS

## ***La exoneración de gastos de luz, limpieza, conservación y reparación del portal y escaleras por falta de uso, así como de los ascensores, no se extiende a los gastos derivados de la supresión de barreras arquitectónicas en el portal***

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 844/2026, de 2 de junio.*

*Recurso 7640/2021*

*SP/SENT/1293786*

"... la cuestión controvertida consiste en determinar la operatividad y correlativa extensión de la cláusula de exención de gastos opuesta por dicha parte recurrente, conforme a la cual:

«[L]os predios de DIRECCION002, DIRECCION001 y el descrito con el número 7 no entrarán en los gastos comunes que se vayan originando por consumo de luz de portal y escaleras y por conservación, reparación y limpieza de todo ello.

Si tienen acceso por alguno de los portales pagarán los gastos de reparación y conservación del portal que utilicen, así como la luz que gaste y su limpieza. En ningún caso pagará nada por los ascensores sin embargo participarán en los gastos del portero».

Pues bien, no ofrece duda que dichas cláusulas son de interpretación restrictiva, y que las obras ejecutadas consisten en esencia en la sustitución de las puertas de los portales por otras correderas para posibilitar el acceso al inmueble litigioso, ya que una persona con discapacidad, de forma autónoma sin auxilio de otra, no puede entrar en el inmueble con las puertas actualmente existentes, así como la construcción de una rampa que conduzca a los ascensores, todo ello con la finalidad de posibilitar la accesibilidad universal y la libre movilidad de cualquier persona discapacitada, tal y como fue solicitado, en su día, a la comunidad por personas que sufrían discapacidades de tal clase.

Obviamente, tales trabajos no constituyen obras de conservación ni de reparación, sino que son las precisas para garantizar la accesibilidad universal al inmueble y además contribuirán a su revalorización en su conjunto.

"... Pues bien, en este caso, las obras ejecutadas tienen por objeto evitar la discriminación de las personas con discapacidad que, por sí solas, no pueden acceder al inmueble litigioso, sino que precisan, para ello, de la ayuda de otra persona, ni superar las escaleras existentes hasta llegar a los ascensores, ni estos, dadas las caracte-

-rísticas del inmueble, pueden bajar a cota cero; por lo que no nos encontramos ante la ejecución de las obras dispensadas en la cláusula estatutaria opuesta por los demandantes que, además, ha de ser objeto de interpretación restrictiva. En efecto, no se trata de gastos por consumo de luz de portal y escaleras, ni los generados por conservación, reparación y limpieza de todo ello. La conservación se refiere al mantenimiento de la integridad de una cosa; la reparación a los arreglos que precisa para conservarla en el estado apto para cumplir las finalidades para las que está prevista, enmendando lo que está roto o estropeado.

Tampoco, estamos ante gastos en los ascensores, sin perjuicio de la jurisprudencia citada, y, en cualquier caso, los demandantes participarán en los gastos del portero.

De lo que trata, en este proceso, es de algo distinto, como es la ejecución de las obras necesarias para satisfacer las exigencias de accesibilidad al portal del inmueble, que requieren la sustitución de las puertas; es decir, reemplazar las actuales por otras correderas, así como la construcción de una rampa, que no son obras que reúnan los requisitos estatutarios de exención, toda vez que no cabe equipararlas a las de conservación y reparación. Tampoco, se trata de una mejora, sino del cumplimiento de una obligación legal de indiscutible contenido ético.

Las obras acordadas por la comunidad son las mínimas para salvar las barreras arquitectónicas existentes. Lo que no tiene sentido es que, si se pudieran bajar los ascensores a la cota cero, tales obras gozarían del beneplácito jurisprudencial por favorecer la accesibilidad requerida y buscada con su ejecución, y, por el contrario, ante la imposibilidad técnica de esta solución constructiva, no pudiera repercutirse a los demandantes las acordadas por la comunidad en la búsqueda de la misma finalidad en virtud de la exención estatutaria que disfrutaban los titulares de los bajos y DIRECCION002, que habrá de ser objeto de interpretación restrictiva como se viene destacando. ..."

# La energía de tus comunidades, en manos expertas.

Asesoría Energética especializada en Administraciones de Fincas.  
Estudios energéticos, seguimiento y gestión integral.

**Máximo control sobre los gastos energéticos de tu Comunidad**

## ¿Cómo puede ayudar Pulso Energía a tu despacho?

- Gestión integral de la contratación de suministros de **LUZ** y de **GAS**.
- Control de impagos y cortes de suministros, no dejes a tu Comunidad sin energía.
- Gestor personal, eliminamos los teléfonos de atención generalistas y las centralitas robot.

**+ 500  
Administradores**

**+ 54.000  
Contratos  
mejorados**

**+ 20 años de  
experiencia**

**+ 10 convenios  
con CAF's**

 **Telf: 622 110 160**  

 **oficina@pulsoenergia.es**

**Solicita el estudio energético de  
tu Comunidad en el QR**





Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas

2º TRIMESTRE 2026- NÚMERO 108