

NEWSLETTER





Estimados colegiados,

Finalizando el periodo vacacional, en el que esperamos que hayáis disfrutado y cargado las pilas, volvemos al trabajo con nuevas ideas y con más fuerza y ganas si cabe.

Desde el CAF de la Rioja queremos anunciaros la presentación del primer número de la newsletter del Colegio de Administradores de Fincas de La Rioja, el cual queremos que se convierta en un nuevo canal de difusión de noticias y eventos de esta nuestra profesión, a la vez que un vehículo de comunicación bidireccional entre el Colegio y todos los miembros del mismo.

¿Qué podrás encontrar en nuestra Newsletter?

- Noticias y actualizaciones de nuestro sector, para mantenerte al día con las últimas novedades en legislación, normativas y tendencias.
- Entrevistas a expertos que compartirán sus conocimientos y perspectivas.
- Espacio para la comunidad, sección dedicada a preguntas y respuestas donde podrás compartir tus inquietudes y obtener asesoramiento de profesionales.

Nuestro objetivo es proporcionar una herramienta útil y dinámica que fomente la comunicación y el intercambio de conocimientos entre todos los miembros de nuestro colegio.

Te invitamos a participar en esta iniciativa y si en futuros números quieres que incluyamos alguna noticia de tu empresa, proveedores etc. que sea de interés general, no dudes en contactar con nosotros. Estamos seguros de que, juntos, haremos de esta newsletter una herramienta imprescindible para nuestra comunidad.

Un cordial saludo,

Luis Miguel García Rodríguez.

Presidente Colegio Administradores de Fincas La Rioja.



ENTREVISTA NOBE ENERGÍA:

Expertos desde 2015 en las mejores soluciones energéticas a medida para administradores de fincas.

Inscritos en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)

Agentes de Mercado ante OMEL y Sujeto de Mercado ante REE.

¿Qué hace que Nobe Energía se destaque en el mercado energético?

Nobe energía se centra en el cliente, ofreciendo atención personalizada y soluciones adaptadas a las comunidades de propietarios. No solo ofrecemos tarifas competitivas, sino un servicio cercano y eficiente que mejora la experiencia energética de todos nuestros usuarios.

¿Cómo es la atención al cliente en Nobe Energía?

A diferencia de muchas comercializadoras que utilizan sistemas automatizados, en Nobe Energía priorizamos el contacto directo. Contamos con un Departamento de Atención al Cliente propio, lo que permite resolver consultas en menos de 24 horas. Esta cercanía genera confianza y asegura que cada cliente reciba la atención que merece.

¿Qué desafíos aborda Nobe Energía en la administración de fincas?

Uno de los principales desafíos es el control del consumo energético. Lo simplificamos con un sistema de contabilización automática que monitoriza el consumo real y evita estimaciones inexactas. La facturación se basa siempre en lecturas reales, lo que elimina sorpresas en las facturas y asegura transparencia en los gastos energéticos.

¿Cómo se aborda la flexibilidad en los contratos?

Valoramos la libertad de elección. En Nobe Energía ofrecemos contratos sin permanencia ni penalizaciones, lo que permite a nuestros clientes cambiar de proveedor cuando lo deseen. Además, ofrecemos tarifas de precio fijo y precios indexados, adaptándonos a las preferencias de cada cliente.

¿Qué tipo de soluciones personalizadas ofrece Nobe Energía?

Realizamos estudios personalizados de energía y potencia para optimizar el consumo. Esto permite a los administradores de fincas gestionar de manera más eficiente sus recursos, reduciendo costes sin comprometer la calidad del servicio.

¿Cuál es el compromiso de Nobe Energía con la sostenibilidad?

No solo somos una comercializadora de energía, sino también un referente en la instalación de energías renovables. Contamos con un Departamento de Ingeniería que ofrece servicios de instalación de paneles solares, cargadores para vehículos eléctricos y certificados energéticos, ayudando a las comunidades a ser más sostenibles y a reducir su impacto ambiental.

¿Por qué un administrador de fincas debería elegir Nobe Energía?

Nobe Energía es el aliado perfecto para administradores de fincas que buscan eficiencia, trato cercano y sostenibilidad. Ofrecemos un enfoque personalizado en la atención al cliente y soluciones adaptadas a las necesidades de cada comunidad, transformando la manera en que gestionan su consumo energético.

¡Envíanos tu última factura y recibe tu estudio, completamente personalizado y gratuito!
comercial@nobe.es



ENTREVISTA KDOS CONSULTING:

Corporación formada por profesionales y formación en las áreas de su negocio:

- Área de Compliance
- Área Jurídico-legal & Formación
- Financiera Business Intelligence
- Aplicaciones y Soluciones TI

¿Qué es Kdos Consulting y cuáles son sus valores?

Kdos es una consultoría muy vinculada a los Administradores de fincas desde hace más de 12 años. Tenemos presencia en casi todo el territorio nacional y estamos trabajando en una división para las Islas.

Dentro de los servicios que le ofrecemos a los administradores de fincas, siempre destacamos el RGPD y la Prevención de Riesgos Laborales (CAE), ya que son los más demandados por todos.

Dentro de estas dos materias, a diferencia de nuestra competencia, Kdos realiza manuales específicos para cada cliente, para cada comunidad de propietarios, huyendo de los genéricos que estamos aburridos de ver en muchos despachos. El Administrador, cada vez está más formado, gracias a la labor de los Colegios, favoreciendo que el acceso al conocimiento sea absoluto, en una profesión sujeta a tantísimas normativas.

Nuestro equipo tiene un punto diferenciador, ya que los consultores que visitan a los administradores, todos tienen carreras universitarias, sobre todo abogados, con lo que no son meros comerciales, sino que son profesionales perfectamente formados y capaces de explicar al detalle las obligaciones y requisitos de las materias.

En el servicio de Prevención de Riesgos (CAE), somos de las pocas empresas que llevando un precio muy competitivo, realizamos las auditorías y reportajes fotográficos de los edificios, ya que sin esto, los manuales no sirven para nada. Para ello, tenemos un equipo de varios técnicos por toda la geografía española, que se dedican a realizar estas inspecciones para luego que el equipo de consultoría pueda redactar las auditorías de riesgo, que posteriormente y con un programa informático específico, se facilita a todos los proveedores. Sin estas actuaciones, los manuales no valen nada, son papel mojado. Pero es que además, hay que recopilar la información que exige la inspección de trabajo, diferenciando la tipología de proveedores y las obras en los edificios. Y de todo esto, Kdos se ocupa.

El mundo de los administradores es complejo y cambiante, por lo que tenemos que ir adaptándonos a los cambios normativos y empezando a escoger proveedores de confianza, como Kdos, que garantizan su trabajo.

FIRMA DE CONVENIOS:



UNIBO Banco: Pedro García.



Editorial TIRANT lo Blanch: Rubén Martín.



NOBE Energía: Jose Carlos Aguilar.



Kdos Consulting: Alicia Esteve.



CMS Comunidades: Andrés Miguel Seco.



RESPONSABLE DE LA DEUDA.

Una de las medidas que adoptó el legislador para combatir la morosidad en las comunidades de propietarios en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 fue la imposición al transmitente del inmueble de la obligación de declarar en el momento de otorgamiento del instrumento público hallarse al corriente de los gastos de comunidad o expresar los que adeudare. En ese mismo momento el transmitente deberá aportar certificación sobre el estado de deudas con la comunidad que, lógicamente, deberá coincidir con la declaración efectuada. La certificación se establece en el precepto como condición «sine qua non» para que pueda autorizarse el documento público de venta (párrafo 4.º del [artículo 9.1 e\)](#) LPH). Es el conocido como "Certificado de estar al corriente", o también (en el ámbito bancario) "Certificado de deuda cero".

Ahora bien, el problema, que los Administradores de Fincas Colegiados venimos denunciando desde hace años, es que la obligación de aportar el certificado de estar al corriente es **exonerable** por el adquirente del inmueble. Como dice ZURILLA CARIÑANA, *"el sistema establecido quiebra por completo al permitir el precepto que el adquirente del piso libere al transmitente de la obligación de presentar la mencionada certificación. No alcanzamos a comprender las razones de la facultad concedida al adquirente. Entendemos que si lo que se pretende con la reforma es facilitar a la comunidad el conocimiento de transmisiones que afecten a pisos o locales con gastos pendientes, la nueva Ley debería haber llevado la exigencia de certificación hasta sus últimas consecuencias no otorgando la posibilidad de exoneración de la presentación de aquélla."*

Porque esto supone un verdadero trastorno para las comunidades, pues en no pocas ocasiones se transmite la titularidad del bien con deudas con la comunidad de propietarios, lo que provoca una enorme conflictividad con los nuevos titulares, que no quieren asumir la deuda.

Pero este conflicto ha de resolverse siempre a favor de la comunidad, pues el legislador dispuso, al menos, una medida para paliar el perjuicio para la comunidad por la exoneración de la obligación de aportar el certificado de deuda. Así, en tal caso, el nuevo titular que renunció a su derecho a exigir el certificado de deuda cero, se convierte en **responsable de la deuda** que hubiera con la comunidad correspondiente a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años naturales inmediatamente anteriores a su adquisición.

En efecto, el apartado tercero del artículo 9.1.e) LPH declara **«responsable»** al adquirente de vivienda o local de negocio en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, por las cantidades adeudadas por los anteriores titulares, hasta el límite de las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. Establece asimismo la afección legal del piso o local al cumplimiento de esta obligación, declarando aplicables las reglas sobre prelación de créditos señaladas en el apartado anterior. De este modo el titular actual que no lo era cuando la obligación de contribuir nació sólo responderá en la medida dicha, es decir, *cuantitativamente* por los gastos producidos en la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años naturales anteriores a la adquisición, y *cualitativamente* con sólo el piso o local.

Es cierto que cada vez hay más información por parte de los ciudadanos y los Notarios extreman las precauciones de protección de los adquirentes de inmuebles, pero todavía siguen produciéndose estas situaciones indeseadas, por lo que sería recomendable que el legislador modificara el precepto suprimiendo la posibilidad de exoneración de la obligación de aportar el certificado de estar al corriente.

Fabio Balbuena.

Administrador de Fincas Colegiado. Abogado



¿REALMENTE VALE LA PENA PAGAR POR LA SUSCRIPCIÓN A CHATGPT?

A principios de octubre, un compañero me llamó y me planteó la siguiente pregunta **¿Pablo realmente merece la pena pagar por la suscripción a ChatGPT para usarla en nuestros despachos?**

Mi respuesta fue clara y directa, xD (*él sabe quien es y no es cuestión de ponerle en evidencia*) PUES CLARO QUE SÍ, cada día que paséis en tu despacho, sin haber realizado esa pequeña inversión de 20€/mes, siento tener que decirte que estás perdiendo dinero, mucho dinero.

Vaya por delante, antes que continúes leyéndome, que no me considero un usuario avanzado de ChatGPT, dentro del sector de los Administradores de Fincas Colegiados tenemos compañeros muy top como los compañeros Alfonso G. Martínez Reina desde Almería, quien ya juega con la API de ChatGPT y tiene desarrolladas varias integraciones con otras herramientas, o Víctor Arenas desde Valencia, a quien debo el haber descubierto como puede ayudarnos ésta herramienta en el día a día de nuestros despachos, gracias a una primera jornada presencial que organizaron en CAF Aragón cuando se acababa de presentar la versión 3.5 de ChatGPT y todos estábamos en pañales. Con esta publicación tan solo busco, *dentro de un nivel básico*, abrir los ojos a aquellos compañeros que, por miedo o desconocimiento de sus posibilidades, no están usando esta herramienta, sobre lo que se pierden en el día a día de sus despachos.

En mi caso, en Acerta Gestión de Inmuebles, nos hemos limitado al desarrollo de mini GPTs dentro de la versión web / móvil, *no hemos llegado a usar su API ni integrarla*, que nos ayudan en diferentes áreas de nuestro día a día, permitiéndonos optimizar varios procesos de una manera más ágil y eficaz, reduciendo los tiempos de gestión y mejorando la calidad de nuestras respuestas a nuestros administrados.

Para que te animes a usarlo, te comparto alguno de los usos que le damos en mi despacho,

- **Preparación de notas informativas y escritos:** Gracias a este mini GPT, generamos mensajes claros, estructurados y efectivos para comunicar con las comunidades, asegurándonos que cada detalle de lo que queremos transmitir esté cubierto.
- **Análisis de consultas de clientes y generación de respuestas de las mismas:** Con éste mini GPT, analizamos y fundamentamos respuestas en temas jurídicos y técnicos, con argumentos precisos y bien estructurados, lo que nos permite ofrecer un servicio más profesional.

- **Redacción de actas de juntas:** Utilizamos diversos mini GPTs (tanto propio como los compartidos por otros compañeros) como base para redactar actas, generando borradores que ajustamos para reflejar todos los detalles de cada reunión, tras la grabación de las mismas y solicitarle a otra IA (TurboScribe) que nos realice transcripción del audio de la junta. Esto no solo ahorra tiempo, sino que garantiza precisión y consistencia.
- **Comparación de presupuestos:** Este mini GPT nos prepara comparativas detalladas entre presupuestos, ayudándonos a evaluar de un vistazo las mejores opciones para cada comunidad, con datos organizados y listos para tomar decisiones.
- **Búsquedas en libros de actas:** Realizar consultas en libros de actas ha pasado de ser una tarea tediosa a una búsqueda rápida y enfocada en resultados, agilizando enormemente las respuestas a los clientes.

Para que te animes a empezar usando la versión gratuita, *no te permite la creación de mini GPTs opción incluida en la versión de suscripción*, te dejo un prompt que puedes usar para analizar las comunicaciones que recibes con un carácter jurídico de tus administrados y que en nuestro caso nos permite evitar tras nuestra respuesta, que el propietario de turno y tú o tu empleado, sus enredéis en una cadena de correos.

Actúa como un abogado senior especializado en Propiedad Horizontal de los despachos Garrigues, Cuatrecasas o Uría & Menéndez. Aplicando la normativa vigente y jurisprudencia reciente en España, elabora una respuesta estructurada a la consulta planteada por un propietario de una comunidad de propietarios administrada por mi despacho. Tu respuesta debe estar organizada en los siguientes apartados:

1. Legislación aplicable: Incluye las leyes y reglamentos vigentes que regulan el tema en cuestión.
2. Jurisprudencia reciente: Menciona los casos o sentencias relevantes que se puedan aplicar al supuesto.
3. Análisis de la cuestión: Realiza un análisis detallado de los hechos presentados, vinculando la normativa y la jurisprudencia a las particularidades del caso.
4. Conclusión: Proporciona una conclusión precisa y clara, incluyendo recomendaciones o acciones sugeridas.

Tono y estilo: Usa el tono y las expresiones que emplearía un socio de uno de estos despachos en una conversación con un cliente corporativo, utilizando un lenguaje formal, técnico y directo.

Si aún te preguntabas si merecía la pena pagar la suscripción mensual a ChatGPT, espero que nuestra experiencia en Acerta Gestión de Inmuebles, te sirva para ayudarte a tomar una decisión, tras hacerte una idea del potencial de esta herramienta de IA. ¡El impacto en nuestro trabajo diario te aseguro que es innegable!

Pablo E. Ruiz
Administrador de fincas.
Socio director de Acerta, Gestión de Inmuebles.



En las afueras de la majestuosa ciudad de San Petersburgo, Rusia, se encuentra una **comunidad de vecinos** que ha desafiado todas las expectativas en términos de densidad poblacional. Con **casi 20,000 habitantes**, este complejo de apartamentos se ha ganado el título del lugar más densamente habitado del mundo.

Sin embargo, lo que más sorprende a todos es el hecho de que, a pesar de las condiciones de vida tan cercanas, los residentes de esta comunidad viven sorprendentemente felices y en armonía.

A primera vista, puede parecer abrumador, pero detrás de esa aparente aglomeración, se encuentra una organización y una camaradería que enriquece la vida de cada persona que reside aquí.

A diferencia de lo que uno podría esperar en un lugar con una densidad tan alta, los espacios comunes están bien cuidados y proporcionan un entorno acogedor para los residentes. Hay parques, jardines, áreas de recreación y lugares de encuentro que fomentan la interacción entre vecinos.

La comunidad ha desarrollado un fuerte sentido de pertenencia y cooperación, lo que ha contribuido significativamente a la armonía que se respira en cada rincón.

Los residentes también se benefician de una **amplia gama de servicios y comodidades** dentro del complejo. Hay supermercados, centros comerciales, escuelas, hospitales y espacios de trabajo, todo dentro de un corto alcance a pie.

Esta infraestructura bien planificada ha minimizado la necesidad de desplazamientos largos y ha creado un sentido de conveniencia y comodidad para los habitantes.



NEWSLETTER POSIBLE GRACIAS A LA COLABORACIÓN DE:



Colegio
Administradores de Fincas
La Rioja