

NEWSLETTER



Colegio
Administradores de Fincas
La Rioja

Newsletter *2º semestre 2025* *np 2*



Colegio Territorial de Administradores de Fincas de La Rioja
Calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo, 7/ 26003 - Logroño Tfno: 941 21 23 14

Estimados colegiados,

Tras el gran recibimiento de nuestra primera edición, nos alegra enormemente presentaros el **segundo número de la newsletter** del Colegio de Administradores de Fincas de La Rioja.

Esta publicación nace con vocación de continuidad y refuerza nuestro compromiso con la información, la participación y el compañerismo profesional. Queremos agradecer vuestra acogida e interés, y animaros a seguir contribuyendo con vuestras ideas, preguntas y experiencias.

¿Qué encontrarás en este nuevo número?

Novedades del sector: Actualizaciones legislativas, nuevas iniciativas de colegios profesionales y noticias que impactan directamente en nuestro trabajo diario.

- Entrevistas a referentes: Conversaciones inspiradoras con compañeros y expertos que comparten su visión, estrategias y mejores prácticas.
- Espacio para la comunidad: Damos voz a tus inquietudes, aportaciones y sugerencias, fomentando el intercambio de conocimientos y la colaboración.
- Formación y eventos: Información sobre jornadas, cursos y encuentros profesionales que impulsan nuestro desarrollo.

Desde el Colegio, confiamos en que esta segunda entrega siga siendo una herramienta útil para estar conectados e informados. Y como siempre, te invitamos a participar activamente: si deseas que destaquemos alguna noticia de tu empresa, experiencias relevantes o propuestas de mejora para futuras ediciones, estaremos encantados de escucharte.

Gracias por formar parte activa de este proyecto. Juntos, seguimos avanzando.
Y sobre todo... que paséis un muy buen verano. ¡Nos vemos a la vuelta con energías renovadas!

Un cordial saludo,

Luis Miguel García Rodríguez.

Presidente Colegio Administradores de Fincas La Rioja.

ENTREVISTA

Juan Carlos Tejedor, director de Murprotec Zona norte

“La humedad estructural es un problema grave que exige soluciones profesionales y duraderas”



Murprotec es una empresa muy consolidada en el tratamiento de humedades.

¿Cuál ha sido su evolución en el ámbito de las comunidades de propietarios?

Desde que Murprotec inició su actividad en España en el año 2000, las comunidades de propietarios han sido parte esencial de nuestro trabajo. Las humedades son un problema frecuente en elementos comunes como garajes, sótanos, trasteros o fosos de ascensor, por lo que, desde el principio, hemos colaborado estrechamente con este tipo de clientes.

¿Qué importancia tienen hoy en día las comunidades dentro de vuestro volumen de trabajo?

Representan en torno al 30% de nuestra actividad. Por eso, les damos una atención prioritaria. Contamos con un Plan Integral pensado específicamente para administradores de fincas, que incluye condiciones ventajosas, asesoramiento técnico y formación continua. Además, mantenemos acuerdos con colegios oficiales para fortalecer esta colaboración.

¿Qué tipo de humedades son las más habituales y cómo las abordáis?

Nos centramos exclusivamente en humedades estructurales, que son patologías crónicas originadas por fallos constructivos o problemas de diseño. Las más comunes son la capilaridad, que aparece cuando la humedad del terreno asciende por los muros; las filtraciones laterales, típicas de sótanos y garajes; y la condensación ambiental, que se da sobre todo en viviendas mal ventiladas. Todos estos problemas requieren soluciones técnicas definitivas, no tratamientos superficiales.

¿Dónde suelen manifestarse con mayor frecuencia estos problemas en las comunidades?

Lo más habitual es encontrar filtraciones laterales en garajes, trasteros o fosos de ascensor. También es muy frecuente la aparición de condensación en viviendas, especialmente cuando el edificio ha sido sobre aislado y no se ha previsto una ventilación adecuada. La capilaridad, por su parte, afecta a plantas bajas o muros en contacto con terrenos húmedos.

¿Qué consecuencias tiene la humedad para la estructura del edificio?

Más allá del impacto visual, la humedad debilita de forma progresiva los materiales. En algunos casos, puede llegar a reducir en un 50% su capacidad de carga, comprometiendo seriamente la estabilidad del edificio. Por eso es tan importante intervenir de forma profesional y no dejarlo pasar.

¿Qué papel desempeña el administrador de fincas ante este tipo de patologías?

Es una figura clave. Ante cualquier signo de humedad estructural, el administrador debe liderar la búsqueda de soluciones eficaces que no se limiten a “tapar” el problema. Lo contrario genera un ciclo de reparaciones temporales, malestar entre vecinos y gastos innecesarios. Una intervención técnica adecuada resuelve el problema de raíz y evita futuras derramas.

¿Qué recomendación haría a una comunidad que empieza a notar síntomas de humedad?

Que no esperen y que acudan siempre a un especialista. En Murprotec realizamos un diagnóstico técnico gratuito, elaborado por nuestros ingenieros, y ofrecemos asesoramiento personalizado durante todo el proceso. Incluso acompañamos al administrador en las juntas vecinales, si es necesario, para explicar el problema y la solución con claridad. La clave está en actuar a tiempo y hacerlo bien desde el principio. Para ampliar toda esta información los animamos a que nos contacten al teléfono 900 11 00 00 o a través de nuestra web www.murprotec.es

Alquiler turístico: advertencia sobre las consecuencias legales del incumplimiento normativo:

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas ha lanzado una **guía informativa dirigida a propietarios** que estén considerando destinar su vivienda al alquiler, ya sea con fines turísticos o de temporada. Esta iniciativa surge tras la entrada en vigor de la **Ley Orgánica 1/2025**, que introduce importantes novedades en la regulación del alquiler turístico en comunidades de propietarios.

Diferencias clave entre alquiler turístico y de temporada

- **Alquiler turístico:** orientado a estancias de ocio o vacaciones, de corta duración. Requiere inscripción en el registro turístico autonómico y, desde abril de 2025, autorización expresa de la comunidad de propietarios, aprobada por mayoría de tres quintos.
- **Alquiler de temporada:** destinado a estancias por motivos laborales, académicos o médicos. No necesita registro turístico ni autorización comunitaria, siempre que se ajuste a la legislación vigente.

Consecuencias del incumplimiento

El presidente, Manuel Jiménez, ha advertido que ofrecer una vivienda como alojamiento turístico sin la debida autorización puede considerarse una actividad no permitida, lo que habilita a la comunidad para iniciar acciones legales contra el propietario. Además, la Junta de Andalucía puede imponer sanciones administrativas por no estar inscrito en el registro correspondiente.

Recomendaciones profesionales

Desde el Consejo Andaluz se aconseja a los propietarios:

- Consultar con su **administrador de fincas colegiado** antes de iniciar cualquier actividad de alquiler.
- Solicitar la inclusión del tema en el orden del día de la próxima junta.
- En caso de alquiler por motivos no turísticos, **formalizar un contrato de temporada** conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, especificando el motivo de la estancia.

Esta guía pretende **prevenir conflictos vecinales**, garantizar la legalidad de las actividades y proteger tanto a propietarios como a comunidades.

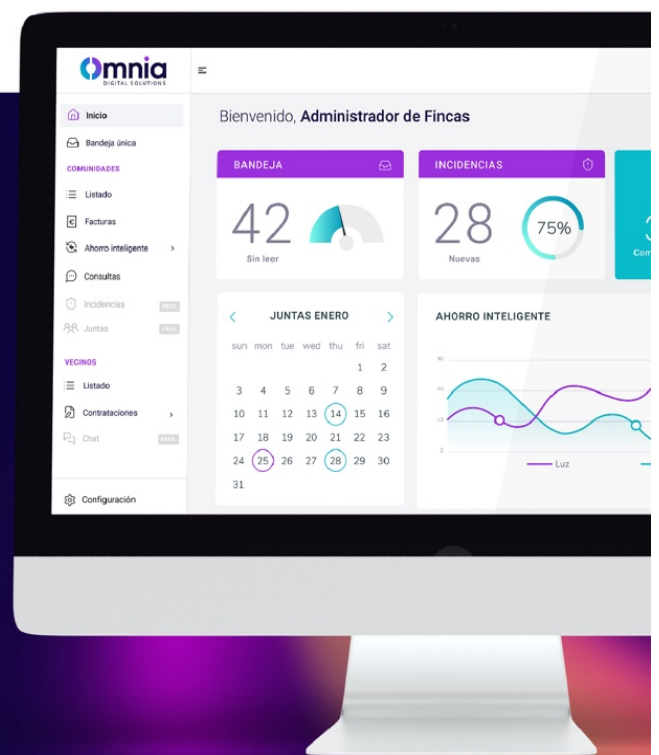


REVOLUCIONA TU DESPACHO CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL

- AUTOMATIZA PROCESOS
- CENTRALIZA INFORMACIÓN
- GENERA INGRESOS

GRUPO LAE ha desarrollado Omnia, la solución digital más avanzada para optimizar el trabajo de los Administradores de Fincas.

DESCUBRE TODO LO QUE OMNIA PUEDE HACER POR TI.



Omnia. Digital Solutions.
info@laeinnova.com
omniafincas.com



FIRMA DE CONVENIOS



Juan Carlos Tejedor: Murprotec



Andoni Fernández Calvo: IAWOT CORP

Jurisprudencia Comentada

¿Puede negarse la Comunidad a la realización de reparaciones necesarias en elementos comunes?

**AP Segovia, Sec. 1.ª, 197/2024, de 31 de julio. Recurso 201/2024
SP/SENT/1237228**

"... Conforme obra en el Acta de esta Junta de Propietarios, se sometió a votación de la siguiente forma y se acordó textualmente lo siguiente: "En cuanto a la petición de los propietarios de las viviendas DIRECCION001 y DIRECCION002 de hacer lo mismo que se ha hecho en los maderos de la pérgola no cubiertos por cristales, pero ahora en la parte final de otros maderos a los que no llegan los cristales, según presupuesto que se envió, se somete a votación con el siguiente resultado...(tres votos a favor y siete en contra)

...Visto el resultado de la votación se acuerda que la comunidad no haga frente a estas actuaciones de la pérgola por ser algo que corresponde afrontar a los propietarios de las viviendas DIRECCION001 y DIRECCION002."

Entendemos que el acuerdo adoptado iba más allá de la mera negativa a una reparación puntual de la estructura, sino que en ella lo que se acuerda es rechazar la realización de obras de reparación en las pérgolas. De hecho, es relevante en este punto la opinión emitida por la copropietaria del DIRECCION003, que votó a favor haciendo constar que lo hacía a fin de que se realizase esta reparación y que a partir de ese momento la Comunidad dejase de hacerse cargo de las obras de reparación de las pérgolas.

Esta Sala entiende, con la juez de instancia, que este acuerdo no puede ser adoptado en la forma en que se hace por la Comunidad de Propietarios, pues supone una alteración del título constitutivo que constituyen los estatutos de la comunidad, que exigirían de la unanimidad de todos los copropietarios.

Al tratarse de un elemento común, aunque sea de uso exclusivo de los propietarios de los pisos que tienen el uso de la terraza, las obras de conservación, reparación, o de sustitución si es necesario, corresponden a la Comunidad de Propietarios, que por tanto no puede eximirse como tal de esa obligación en cuanto haya alguno de los copropietarios que se oponga. ..."

Comentario SP/DOCT/127863

Publicación: Top Jurídico Administrador de fincas

Departamento Jurídico de Sepín de Propiedad Horizontal

En principio, el art.10.1 a) de la LPH ([SP/LEG/1894](#)), señala, como una de las obligaciones de la Comunidad, la de *"realizar los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación"*.

Además, el citado precepto legal establece que, no requerirá acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.

No obstante, el art. 10.2 a) del citado texto legal, establece que, teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas, entre otras, en la letra a) del apartado anterior, procederá lo siguiente: *"serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono"*.

De este modo, en principio, el reparto se hará de acuerdo con esta cuota, sistema que, en principio, se prevé justo, pues, de acuerdo con lo preceptuado en el párrafo 2 del art. 5 LPH, para la fijación de la citada cuota de participación, se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

Además, también, hay que tener en cuenta "lo especialmente establecido" en el Título o, en su caso, en los estatutos, es decir, se podrá fijar, entre otras, cláusulas de exoneración que, aunque deberán interpretarse en cada caso, la regla general es que, deberá hacerse de forma restrictiva, por ir en contra del principio general por el que todos los propietarios tienen que hacer frente al sostenimiento de los gastos comunes.

El Título y los estatutos, no perjudicarán a terceros si no tienen reflejo en el Registro de la Propiedad, como señala el párrafo 3 del art. 5 LPH, de tal modo que, una vez que accede al mismo, cualquier modificación de este, requiere del acuerdo unánime de la Comunidad, a tenor de lo dispuesto en el art. 17.6 LPH.

Esta sería la regla general, pero el problema, surge, cuando la Junta, mediante acuerdo, expreso o tácito, pero sin modificación registral del Título o estatutos, altera este sistema de reparto y lo viene aplicando durante un tiempo determinado, en ocasiones, años, ¿qué consecuencias tendrá?

En principio, si todos los propietarios que lo han estado admitiendo, están de acuerdo, se podrá seguir con este sistema, pero, ¿qué sucede si alguno de los comuneros solicita la aplicación de lo dispuesto en el Título/estatutos o, si un nuevo propietario no admite este sistema.

No hay duda de que, como hemos expuesto, el nuevo propietario, no estaría vinculado por este acuerdo, art. 5.3 LPH, salvo que, de alguna manera, por ejemplo, mediante la aprobación de presupuestos y gastos, lo haya admitido, pero incluso en este supuesto, como puede suceder con otros que también lo han estado consintiendo durante años, se **puede proceder al cambio, a la vuelta a lo dispuesto en el Título**, que recordemos, no ha sido inscrito en el Registro.

La sentencia que ahora comentamos señala, lo expuesto por la sentencia del Tribunal Supremo en, 163/2020, de 11 de marzo. Recurso 8/2017 (SP/SENT/1048764): *"Es cierto que los propietarios, en un momento concreto, pueden aceptar -por determinadas razones- que la participación en los gastos comunes se produzca de modo distinto al establecido en el título constitutivo, al margen de los cauces previstos en la ley. Pero un acuerdo de modificación del título constitutivo requiere la inserción de la propuesta de modificación como punto del orden del día, la oportuna discusión sobre ello y la concurrencia de unanimidad para dicha modificación, que habría de llevarse al registro de la propiedad para que pudiera vincular a terceros que pasen a formar parte de la comunidad con posterioridad al acuerdo, como ocurre con la recurrente. No es esta la situación que se da en el caso ya que no existe ese acuerdo que concretamente establezca, con cumplimiento de las exigencias legales, las nuevas cuotas de participación. De ese modo, en todo momento cualquiera de los propietarios puede exigir que se le aplique el porcentaje de participación previsto en el título para la distribución de los gastos sin que la comunidad pueda negarse a ello."*

La argumentación es clara y el problema planteado sería, **"si es o no posible la modificación tácita del título constitutivo... por el transcurso de determinado tiempo tras una modificación del mismo que no ha respetado los requisitos legales"**.

La respuesta, por lo expuesto, es que, aunque otro haya sido el sistema de reparto de gastos, cualquier propietario puede exigir que se le aplique el porcentaje de participación previsto en el Título para la distribución de los gastos sin que la Comunidad pueda negarse a ello.

De este modo, en el supuesto de la resolución comentada, existiendo oposición de los actores al pago de un modo distinto a como se establece en el Título constitutivo, se anula el acuerdo porque, según recoge la sentencia, la modificación del sistema de reparto del modo previsto en los estatutos o en el Título constitutivo requiere de su aprobación unánime en la junta de propietarios, de tal modo que, como fija, entre otras, la sentencia del TS, 124/2013, de 26 de febrero. Recurso 1888/2009 (SP/SENT/714355), aunque se haya exonerado, tácitamente, de gastos durante años a determinados propietarios del pago de ciertos

gastos comunes, ello no supone que se les deba excluir indefinidamente, para ello es necesario modificar el Título.

Tampoco considera la sentencia de la AP Toledo que se puede alegar que se entiende que los comuneros que quieren volver al sistema de reparto fijado en el Título vayan en contra de sus propios actos, pues existe jurisprudencia del TS que se ha pronunciado a favor de esta posibilidad de volver al citado Título no modificado.

Así "si la aceptación de llevar a cabo unos pagos lo es por mera tolerancia, como sucede con la distribución en función de acuerdos, pero en contra de lo que establece el título constitutivo o los estatutos, es claro que no hay un hecho propio que pueda producir tales efectos cuando solo por medio de la modificación del título o de los estatutos, si es que estos establecen la forma en la que cada propietario ha de contribuir a los gastos, puede alterarse la forma en la que se ha de contribuir, es decir, que no se puede dotar de fuerza de modificación a una relación jurídica cuando va en contra de normas legales o convencionales"

Por lo expuesto, podemos concluir que, el hecho de que, durante años, se hayan estado repartiendo los gastos comunes de una determinada manera no significa que se haya modificado el Título Constitutivo a estos efectos, de tal modo que cualquier propietario puede exigir que se vuelva al sistema de reparto fijado en el citado Título, aunque esto solo se podrá hacer desde ese determinado momento, nunca con efectos retroactivos.

La jurisprudencia ha venido admitiendo que, el acuerdo que supone volver a lo dispuesto en el Título, repetimos, que no ha sido modificado en lo relativo a la distribución de los gastos, no requiere la unanimidad. En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencias, 50/2014, de 6 de febrero. Recurso 2603/2011 (SP/SENT/751228) señala que, es suficiente con que lo solicite un propietario u otras como la 184/2013, de 7 de marzo. Recurso 1527/2010 (SP/SENT/714422) y, 452/2008, de 22 de mayo. Recurso 4324/2000 (SP/SENT/169802) que consideran que, en estos supuestos, es suficiente con el acuerdo de mayoría.

En caso de que unos propietarios pretendan volver al sistema de reparto establecido en el Título, se deberá votar en junta, y si no se alcanza la mayoría, el o los afectados deberán impugnar dicho acuerdo con el fin de volver a lo establecido en las normas comunitarias. La Comunidad debe ser consciente de que tendrán todas las posibilidades de éxito, aunque, igualmente si no lo hacen, el acuerdo adoptado en junta será válido y ejecutivo, es decir, hasta tanto no se declare judicialmente su nulidad, la forma de reparto de los gastos deberá hacerse de la forma que se estaba repartiendo.

Es decir, el Tribunal Supremo considera que no existe la condición de actos propios por el hecho de que se haya estado aceptando el reparto de gastos de una manera diferente al Título durante muchos años.

Además, hay que tener en cuenta que lo no inscrito no vincula a terceros, nuevos adquirentes, por lo que podría darse el caso de que si un comprador que no haya aceptado este sistema de reparto admitido, por ejemplo, mediante la aprobación de presupuestos y gastos, puede solicitar que se repartan de acuerdo con lo dispuesto en el repetido Título Constitutivo.

NEWSLETTER POSIBLE GRACIAS A LA COLABORACIÓN DE:

