



**Colegio  
Administradores de Fincas  
Santa Cruz de Tenerife**



## Editorial:

# Profesionalidad, cercanía e innovación al servicio de su comunidad



### Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Fiesta si, pero con respeto	3
Los MASC en comunidades de propietarios: una obligación legal antes de litigar	4
La figura del presidente: límites, obligaciones y cómo actuar ante su inactividad	6
Piscinas comunitarias: disfrute sí, pero con normas claras	8
Seguridad en vacaciones: lo que no se vigila, se pone en peligro	10
Protección solar en Canarias: lo que no se ve también quema	12
Accesibilidad en portales: obligaciones y soluciones técnicas	14
Los AFColegiados no administramos comunidades de vecinos	16
Pequeñas noticias	18
Normativas de obligado cumplimiento que afectan a la actividad de los administradores y comunidades	19
Cómo entender y reducir tu factura de la luz	21
Palique sin junta ni cargo	22
Coches eléctricos	24
Nuestro apoyo	29

El cercano paréntesis estival es un tiempo propicio para reflexionar sobre lo realizado y lo que está por venir. En este primer semestre del año, desde el Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Tenerife queremos compartir con ustedes, propietarios y vecinos, algunos hitos que reafirman nuestro compromiso con una gestión moderna, profesional y cercana.

Uno de los logros más destacados ha sido la adquisición de una nueva sede colegial, ubicada a pie de calle, amplia y accesible, pensada para ofrecer un mejor servicio a la ciudadanía y reforzar la presencia pública de nuestro colectivo profesional. Este nuevo espacio es mucho más que una oficina: es el símbolo de una apuesta decidida por modernizar nuestra institución y, con ella, la labor de todos los administradores de fincas colegiados.

Porque la verdadera transformación empieza en las comunidades, con administradores de fincas preparados, formados y comprometidos. Este año hemos impulsado iniciativas innovadoras, como el primer Brunch Profesional para los colegiados. Encuentros que redundan en un mejor asesoramiento para las comunidades. También hemos apostado por actividades como el Camino de Santiago en Tenerife, que fomentan el compañerismo y el equilibrio personal, valores que luego se traducen en una gestión más humana.

La formación continua, la presencia institucional y el conocimiento y análisis de las normativas que afectan a nuestra gestión siguen marcando el pulso de nuestro Colegio. Participamos también, como profesionales especialistas, en foros sobre vivienda, eficiencia energética, accesibilidad y convivencia vecinal. Todo ello con un fin claro: aportar soluciones reales a los problemas del día a día en las comunidades de propietarios.

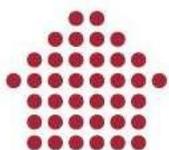
Este boletín es una muestra del esfuerzo y dedicación que hay detrás de cada administrador de fincas colegiado. Profesionales que, como su administrador/a, están respaldados por una institución viva, rigurosa y en permanente evolución.

Gracias por confiar en quienes cuidan del bienestar y la tranquilidad de su comunidad.

Les deseamos un merecido descanso.

¡Feliz verano!

**Luis García González**  
Presidente del CAF de SC de Tenerife



**Colegio  
Administradores de Fincas  
Santa Cruz de Tenerife**

### CONTACTO:

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

Email: [secretaria@caftenerife.org](mailto:secretaria@caftenerife.org)

Teléfono: (+34) 922 28 95 55

## Preguntas al administrador de fincas colegiado



**¿Es obligatorio indicar una descripción detallada de cada asunto que se vaya a adoptar en el orden del día?**

En el orden del día solo se indican los temas que se van a tratar sin que exista la obligación de entrar al detalle. En ocasiones, la adopción de determinados acuerdos, conlleva la adopción de otros relacionados o necesarios para que el primero no quede imposibilitado. Un ejemplo claro es el de las derramas. Si el asunto del orden del día indica "ascensores, acuerdos a adoptar", dentro de este punto se puede tratar todo lo relacionado con el tema y además, la derrama correspondiente. El Tribunal Supremo, en una sentencia de 28 de junio de 2011, indica la doctrina ya reiterada, de que no se exige una exposición rigurosa de los asuntos a tratar incluyendo todos los datos precisos para la participación y deliberación de los propietarios, sino una simple referencia a los mismos.

**¿Existen responsabilidades para la Comunidad y por ende para los propietarios integrantes en ellas el incumplimiento de las normativas sanitarias que regulan el uso de piscinas en Comunidades de Propietarios?**

Por supuesto. Es muy importante el cumplimiento de la normativa aplicable. Existen inspecciones, precintos de piscinas, sanciones económicas y grandes responsabilidades en caso de producirse un accidente y no tener la piscina inscrita en el registro sanitario y con graves deficiencias. Además, independientemente de que se tenga externalizado el cuidado de la piscina a través de una empresa de mantenimiento, el responsable siempre es el titular de la misma, es decir, la Comunidad de Propietarios. El Colegio de Administradores de Fincas, organiza periódicamente formaciones en este sentido para sus miembros, en donde intervienen especialistas en la materia así como inspectores de sanidad.

**Jorge Agudo Suárez**  
Vicepresidente 3º Junta de Gobierno  
del CAF de SC de Tenerife

### EDITA

Comisión de Comunicación CAF de  
S/C Tenerife

### DIRECCIÓN

Luis García González

### REDACCIÓN

Margarita Alameda Villamayor

Iosune Nieto Lacunza

### DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Margarita Alameda Villamayor

Marcos Melián Rodríguez

### COLABORADORES

Jorge Agudo Suárez

Margarita Alameda Villamayor

Luis García González

Iosune Nieto Lacunza

Juan Rodríguez Baeza

Jesús Valiño Arcos

CONVERSIA

RPV Canarias

**Este es el criterio profesional del colegiado 706. El Colegio de Administradores de Fincas no se identifica necesariamente con las opiniones aquí expuestas.**

### Aviso legal y derechos de autor del boletín

Los contenidos aquí publicados han sido elaborados con fines divulgativos, y reflejan orientaciones generales sobre temas relacionados con la vida en comunidades de propietarios, la normativa vigente y la accesibilidad.

La información no sustituye el asesoramiento profesional ni tiene carácter vinculante. Para casos concretos, consulte con su administrador colegiado.

Salvo que se indique lo contrario, los textos son originales y propiedad del Colegio. Se permite su reproducción siempre que se cite la fuente.

Las imágenes utilizadas en este boletín han sido generadas con licencia libre o creadas expresamente para este medio.

© Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, 2025.



**GAE COMUNIDADES SUR SL**

## Fiesta sí, pero con respeto

En esta época, las comunidades de propietarios suelen verse sometidas a una especie de "tensión veraniega". Aumenta el uso de zonas comunes, se celebran encuentros sociales con más frecuencia y, sin darnos cuenta, cruzamos esa delgada línea entre disfrutar y molestar. Lo que para unos es una noche de fiesta, para otros puede ser una madrugada en vela. Y lo que parece un gesto sin importancia, puede acabar en discusión en la siguiente Junta, olvidando una regla básica que sostiene la vida en comunidad: **el respeto mutuo**.

La **Ley de Propiedad Horizontal**, en su artículo 7.2, es clara: no se pueden realizar en pisos ni locales actividades que resulten molestas, insalubres o nocivas para el resto. Pero más allá de la norma, está el principio de convivencia: **la vida comunitaria no funciona a golpe de reglamento, sino con empatía**.

Evitar conflictos es, muchas veces, cuestión de sentido común. Informar con antelación si se va a celebrar una reunión, moderar el volumen de la música, respetar los horarios de descanso (especialmente a partir de las 22:00 h), y recoger lo que se ensucia son gestos sencillos que dicen mucho. Y, sobre todo, evitan malentendidos y tensiones innecesarias.

El problema no es la fiesta, sino la falta de medida. Cuando la diversión ignora al que vive al lado, deja de ser celebración y se convierte en imposición. Y es ahí donde surgen los problemas que tanto conocemos: quejas formales, enfrentamientos personales, grupos de vecinos enfrentados por cosas que, en realidad, podrían haberse evitado con una conversación a tiempo.

Desde el punto de vista legal, es importante recordar que las **ordenanzas municipales** también regulan el ruido, especialmente durante el horario nocturno. En municipios como Santa Cruz de Tenerife, la normativa limita los decibelios permitidos en interiores y exteriores, y contempla sanciones si se superan ciertos umbrales. Además, el uso de zonas comunes —como patios, terrazas o azoteas— debe regirse por lo aprobado en Junta y recogido en el reglamento de régimen interno, si lo hay.

Ahora bien, como tantas veces decimos desde el ámbito de la mediación: **la norma se aplica cuando la confianza ya se ha roto**. Por eso, lo más eficaz es anticiparse. Las comunidades que promueven la convivencia desde la información y la responsabilidad suelen tener menos conflictos y mejor clima vecinal. A veces basta una circular al inicio del verano, un cartel en el portal o una simple conversación en el ascensor.

Si surge un conflicto, la recomendación es clara: evitar el enfrentamiento directo y comunicarlo a través del presidente o el administrador de fincas colegiado. Ellos pueden actuar como mediadores o canalizar la queja de forma adecuada, sin que la tensión crezca.

La vida en comunidad no exige que todos seamos amigos, pero sí que nos respetemos. Y el verano, con toda su luz y su bullicio, también es una prueba de convivencia.

Celebrar es un derecho. Hacerlo sin romper el descanso del otro, una responsabilidad. Y encontrar ese equilibrio, una forma de cuidar lo que más cuesta construir: **la paz vecinal**.



“La norma se aplica cuando la confianza ya se ha roto”

## Los MASC en comunidades de propietarios: una obligación legal antes de litigar

En las comunidades de propietarios, los conflictos forman parte de la vida cotidiana: ruidos, impagos, desacuerdos sobre obras, uso de zonas comunes... Hasta ahora, la mayoría se resolvían —o intentaban resolverse— en Juntas. Cuando eso no era posible, el camino habitual era acudir a los tribunales. Pero desde la entrada en vigor de la Ley 1/2025, de 26 de marzo, de eficiencia del servicio público de justicia, ese camino ha cambiado: ya no se puede litigar sin haber intentado antes un Método Adecuado de Solución de Conflictos (MASC).

La nueva ley obliga, en buena parte de los casos civiles, a que quien quiera presentar una demanda acredite previamente que ha intentado resolver el conflicto por otra vía. Esta obligación afecta de lleno a las comunidades de propietarios.

### ¿Qué son los MASC?

Son herramientas legales que permiten resolver conflictos fuera de los tribunales. Incluyen:

- Mediación: un tercero neutral ayuda a las partes a alcanzar un acuerdo.
- Conciliación: ofrecida por órganos como el notariado o el juzgado.
- Negociación asistida: con apoyo de abogados o profesionales neutrales.
- Oferta vinculante confidencial: una parte plantea una solución que, si la otra acepta, se convierte en acuerdo.

Lo que tienen en común todos los MASC es que buscan el acuerdo sin necesidad de litigar, de forma voluntaria, más rápida y menos costosa.

### ¿A qué afecta en una comunidad?

Esta obligación se aplica en muchos de los casos que suelen acabar en los tribunales entre vecinos o entre un propietario y la comunidad:

- Reclamaciones por cuotas impagadas
- Impugnación de acuerdos de Junta
- Conflictos por el uso de zonas comunes
- Disputas por obras, molestias, daños o cambios no autorizados

### ¿Quién puede intervenir?

El administrador de fincas colegiado juega un papel clave. Aunque no sustituye a un mediador profesional, puede actuar como figura de referencia para proponer soluciones, recomendar servicios de mediación o iniciar procesos internos de diálogo. Además, muchos administradores están hoy en proceso de formación para actuar como mediadores acreditados.

De hecho, el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, junto a la Universidad de La Laguna, ha impulsado un programa de formación especializada en mediación civil y mercantil, permitiendo que profesionales del sector estén preparados para actuar en conflictos reales, tanto dentro como fuera del ámbito judicial.

### ¿Y si no funciona?

Intentar un MASC no obliga a llegar a un acuerdo, pero sí es obligatorio intentarlo en los supuestos previstos por la ley. Solo quedan fuera:

- Procesos monitorios



**“Ley 1/2025, de 26 de marzo, de eficiencia del servicio público de justicia:**

**Establece la obligación de intentar un MASC antes de interponer demanda en la mayoría de procedimientos civiles.**

**→ Artículo 3 y Disposición adicional tercera.”**



- Juicios verbales por menos de 2.000 euros
- Medidas cautelares
- Casos con urgencia justificada

Pero si no se trata de esos casos, y no se acredita el intento de solución previa, la demanda puede ni siquiera tramitarse.

#### ¿Por qué conviene intentarlo?

Porque la mediación no solo resuelve: previene. Evita enfrentamientos personales duraderos, reduce los costes, acelera los tiempos, y permite preservar las relaciones de vecindad. En comunidades pequeñas, eso no es un detalle menor.

Además, los acuerdos alcanzados por MASC —especialmente en mediación— tienen valor legal. Pueden ser elevados a escritura pública o ser homologados judicialmente, con la misma fuerza que una sentencia.

#### ¿Y si no se justifica el intento de un Masc?

De no demostrar que se ha intentado un MASC, el juez puede inadmitir la demanda desde el inicio (art. 3 y disposición adicional tercera de la Ley 1/2025).

El MASC puede acreditarse con certificado, acta o documento formal de la entidad mediadora o profesional interviniente.

**La comunidad que promueve el diálogo antes del conflicto no solo cumple con la ley: mejora la convivencia.** Y ahora que la ley ya no sugiere los MASC, sino que los exige, toca hacer de ellos una herramienta habitual, no una excepción.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

“La comunidad que promueve el diálogo antes del conflicto no solo cumple con la ley: mejora la convivencia”

## La figura del presidente: límites, obligaciones y cómo actuar ante su inactividad

En toda comunidad de propietarios existe una figura que, aunque no siempre deseada, muchas veces más temida que respetada y más desconocida que comprendida: el presidente de la comunidad. Para algunos es una carga, para otros un privilegio... y para muchos, una fuente constante de dudas: ¿Qué puedo hacer? ¿Qué debo hacer? ¿Y qué pasa si no hago nada?

En cualquiera de los casos, conviene recordar que la presidencia no es una mera formalidad: conlleva obligaciones legales, funciones representativas y también límites que deben ser respetados por el bien de la convivencia y la buena gestión comunitaria.

¿Según establece el artículo 13.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), el presidente de la comunidad debe ser uno de los propietarios, designado entre ellos, y su cargo es obligatorio. En caso de negativa justificada, el interesado podrá acudir al juez dentro del mes siguiente a su nombramiento, solicitando su relevo. En la práctica, sin embargo, lo habitual es que muchos acepten el cargo sin conocer exactamente cuáles son sus funciones y, en algunos casos, sin intención real de ejercerlas. Y eso es un riesgo para la comunidad, porque cuando el presidente desconoce sus funciones, el edificio lo nota.

La función principal del presidente es representar legalmente a la comunidad, tanto en juicio como fuera de él. Esto significa que será quien firme contratos, actúe ante la administración o represente al edificio en una reclamación judicial, siempre en nombre del colectivo. Pero este poder de representación no es ilimitado: el presidente no puede tomar decisiones por su cuenta (salvo en casos de urgencia) que afecten al conjunto de propietarios sin acuerdo previo de la Junta. Por tanto, su papel es el de ejecutor de los acuerdos adoptados democráticamente, no el de un gestor autónomo.

La LPH establece que la toma de decisiones corresponde a la Junta, y que el presidente debe velar por su cumplimiento, no sustituirla.

Además de esta función representativa, el presidente debe convocar las Juntas cuando corresponda, garantizar el cumplimiento de los acuerdos, atender a los comuneros en sus solicitudes, y velar por el mantenimiento de los servicios comunes. En muchas comunidades, estas tareas se desarrollan con el apoyo de un administrador de fincas colegiado. Sin embargo, en otras muchas, el presidente actúa solo, y esa soledad —unida al desconocimiento— puede derivar en dejadez o bloqueo.

Uno de los conflictos más frecuentes que nos encontramos en la práctica es la inactividad del presidente. Puede no convocar Juntas durante años, ignorar reparaciones urgentes, desentenderse de los impagos o simplemente no contestar a las peticiones de los vecinos. Esta situación, que genera malestar generalizado, también puede tener consecuencias jurídicas: por ejemplo, si no se actúa a tiempo ante una filtración o si se deja prescribir una deuda importante.

¿Qué puede hacer la comunidad ante esta situación? La propia LPH ofrece una solución. Si el presidente no convoca Junta, al menos una cuarta parte de los propietarios o un número de estos que represente el 25 % de las cuotas pueden convocarla directamente (art. 16.1 LPH).

**“El cargo de presidente no otorga privilegios, sino responsabilidad”**





Esto permite reactivar la vida comunitaria sin necesidad de esperar a que el presidente dé el paso. En esa Junta, entre otras cosas, puede proponerse el cese del cargo y el nombramiento de un nuevo presidente.

Por otro lado, también es importante evitar el extremo opuesto: presidentes que, en lugar de no actuar, asumen funciones que no les corresponden. Es decir, aquellos que realizan obras sin acuerdo de Junta, que contratan servicios sin consultar a nadie o que imponen decisiones como si se tratara de una empresa privada.

La clave, una vez más, está en la formación y el acompañamiento profesional. Cuando la comunidad cuenta con administrador de fincas colegiado, muchas de estas situaciones se evitan. Este profesional asesora al presidente, canaliza las comunicaciones, lleva la contabilidad, prepara las Juntas y actúa como garante técnico y legal del funcionamiento de la comunidad.

Además, el administrador puede detectar bloqueos, mediar en conflictos y proponer soluciones antes de que los problemas escalen. Por eso, en edificios sin administrador, es más frecuente que el presidente se vea superado o que cometa errores involuntarios.

La figura del presidente es, por tanto, esencial. Ni omnipotente ni decorativa. Ejercerla con responsabilidad y dentro de los límites legales es una garantía para la comunidad. Y cuando no se cumple esta función, la propia Ley ofrece mecanismos para reconducir la situación, porque lo que está en juego no es solo la comodidad de un vecino, sino la buena salud de toda la comunidad.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

**“La figura del presidente es, por tanto, esencial. Ni omnipotente ni decorativa”**

## Piscinas comunitarias: disfrute sí, pero con normas claras

Con la llegada del verano, la piscina de la comunidad se convierte en un espacio central de encuentros, descanso y diversión. Pero también puede ser foco de disputas si no se respeta un marco de convivencia y seguridad adecuado. La clave, como casi siempre, está en el uso responsable... y en unas cuantas normas claras que todos conozcan y respeten.

La piscina es uno de los elementos comunes más delicados de una comunidad. No solo por su mantenimiento técnico, sino por su capacidad para alterar la convivencia: exceso de ruido, niños sin vigilancia, horarios que no se respetan, o incluso reuniones improvisadas que acaban en fiesta. Por eso, antes de que surjan los problemas, conviene recordar qué debe tener en cuenta una comunidad.

Cada comunidad puede regular el uso de la piscina mediante su reglamento interno, aprobado en Junta. En él se consignan aspectos como horarios, acceso de invitados, duchas previas, prohibiciones (alimentos, bebidas, altavoces) y edad mínima para menores. Estas normas son vinculantes y su incumplimiento, si es reiterado, podría motivar advertencias o acciones legales.

En el uso diario, lo esencial es el respeto mutuo: no usar altavoces, evitar juegos bruscos o flotadores excesivamente grandes, controlar la presencia de menores no acompañados por un adulto, y hacer un uso razonable del mobiliario (hamacas). Un recordatorio al inicio del verano, mediante circulares, carteles o canales digitales, puede prevenir la mayoría de los conflictos.

Un punto recurrente en verano es la presencia de invitados. Este es uno de los puntos más conflictivos. La piscina es un elemento común, y por tanto, su uso corresponde a los propietarios y sus ocupantes legales (inquilinos o familiares). Salvo que se indique lo contrario, no está previsto que la piscina pueda ser usada libremente por invitados externos o personas ajenas al edificio. La comunidad puede limitar su acceso (por ejemplo, un máximo de acompañantes por vivienda o días específicos) siempre que lo apruebe la Junta pues la Ley de Propiedad Horizontal no los regula directamente.

En comunidades donde hay apartamentos turísticos o alquileres vacacionales, se recomienda reforzar el control de acceso y dejar por escrito — en Junta— las condiciones de uso para evitar abusos o sobreocupación.

### Qué dice la normativa?

La **seguridad**, es el aspecto más relevante desde un punto de vista técnico y legal. En Canarias, el **Decreto 212/2005**, modificado por el Decreto 119/2010, establece el **Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo**, este decreto, exige entre otras cosas:

- Control y calidad del agua
- Limpieza y desinfección de instalaciones
- Cartelería visible con normas de uso
- Accesibilidad en nuevas construcciones

“Cada comunidad puede regular el uso de la piscina mediante su reglamento interno, aprobado en Junta”





Según esta normativa, están exentas de tener socorrista las piscinas de uso residencial no turístico, siempre que cuenten con barreras que impidan el acceso a menores ( $\leq 6$  años) sin supervisión.

El **mantenimiento** del agua tiene también estrictos requisitos higiénico-sanitarios: control de cloro, pH, limpieza de filtros, y tratamiento automatizado de estos productos. Se debe disponer de duchas adecuadas —al menos una por cada 30 usuarios— y, aunque no siempre se exigen vestuarios, debe haber al menos un aseo cercano al vaso.

La empresa responsable del mantenimiento debe contar con personal cualificado, y la comunidad, tiene la responsabilidad de verificar los parámetros de los productos químicos, seguridad y limpieza, así como de atender posibles incidencias —como cortes o contaminación— según marcan los protocolos oficiales .

Y si surge una infracción, el procedimiento adecuado no es enfrentarse directamente: sino trasladar la queja al administrador o al presidente, quienes, tras una advertencia formal, pueden adoptar medidas previstas por la Ley de Propiedad Horizontal. También es importante recordar que los daños ocasionados por mal uso pueden ser reclamados al causante, con pruebas suficientes.

Una piscina comunitaria bien gestionada puede ser uno de los mayores atractivos de vivir en comunidad, siempre que se acompañe de normas claras, mantenimiento riguroso y responsabilidad compartida.

Unas reglas claras, un poco de sentido común y una comunidad que se respete son el mejor flotador para pasar el verano sin sobresaltos.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

**“Una piscina comunitaria bien gestionada puede ser uno de los mayores atractivos de vivir en comunidad”**

## Seguridad en vacaciones: lo que no se vigila, se pone en riesgo

Las vacaciones no solo mueven maletas: también vacían edificios. Durante julio, agosto e incluso septiembre, muchas comunidades quedan con la mitad de sus viviendas desocupadas, algo que no pasa desapercibido... ni para los vecinos ni para los posibles intrusos.

Cada verano, aumentan los robos en viviendas, los actos vandálicos en zonas comunes o los incidentes provocados por pequeños descuidos que se agravan sin nadie que los detecte: fugas de agua, luces encendidas, puertas mal cerradas. Por eso, la seguridad no es solo cosa del propietario individual: es una responsabilidad compartida entre todos los que forman parte de la comunidad.

Aunque parezca una cuestión privada, lo cierto es que la seguridad colectiva en una comunidad no depende solo de la cerradura de cada vivienda. El acceso principal, los portales, garajes, zonas comunes y el comportamiento cotidiano de los propios vecinos desempeñan un papel determinante. No se trata de vivir con miedo, sino de adoptar unas pautas mínimas que dificulten cualquier intento de acceso indebido.

La comunidad puede acordar, por mayoría, que los repartidores no suban a las viviendas, que se habilite un buzón especial o que ciertos accesos se cierren en franjas horarias. Lo importante es que estas decisiones se tomen de forma colegiada y se comuniquen adecuadamente.

También es aconsejable recordar a los vecinos que eviten dejar señales visibles de ausencia prolongada: buzones repletos, persianas bajadas durante semanas o luces siempre apagadas. El administrador de fincas, en coordinación con la presidencia de la comunidad, puede promover campañas de concienciación sencillas, mediante carteles o circulares, especialmente en urbanizaciones con segunda residencia. A veces, acordar entre vecinos que alguien recoja el correo o ventile ocasionalmente la vivienda puede ser una forma eficaz y discreta de proteger la propiedad.

La tecnología, por supuesto, juega a favor de la seguridad. Muchas comunidades disponen ya de sistemas de videovigilancia, aunque no todas cumplen correctamente con la normativa aplicable. La instalación de cámaras debe acordarse en Junta —requiere el voto favorable de las 3/5 partes de propietarios y cuotas— y debe cumplir con la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales. Las cámaras pueden colocarse en accesos comunes, garajes o ascensores, pero **nunca apuntando a puertas privadas ni grabando audio**. Además, es obligatorio informar a los usuarios mediante carteles visibles y registrar el sistema en la comunidad si los datos se almacenan.

En Canarias, el uso de estos dispositivos se regula, además, por lo dispuesto en la normativa autonómica de seguridad privada y por lo previsto en los planes de accesibilidad o vigilancia en edificios de uso colectivo. En caso de duda, siempre es recomendable contar con el asesoramiento de un profesional especializado.



**“la seguridad no es solo cosa del propietario individual: es una responsabilidad compartida entre todos los que forman parte de la comunidad.”**



El administrador de fincas desempeña un papel esencial en la prevención. Es quien puede proponer medidas, convocar Juntas para tratar estos temas y velar por la correcta ejecución de los acuerdos adoptados. También puede coordinar con las autoridades locales si existen programas de vigilancia vecinal o colaboración con cuerpos de seguridad en determinadas zonas.

Por último, no debe olvidarse que la prevención también comienza por lo más sencillo: fomentar la comunicación entre vecinos. Saber cuándo alguien se ausenta por un periodo largo, estar atentos a ruidos o movimientos inusuales, o simplemente conocer a quienes viven en el edificio puede marcar la diferencia entre una comunidad segura y otra vulnerable.

Proteger la comunidad en verano es una responsabilidad compartida. Las normas, la tecnología y los profesionales están para ayudar, pero nada sustituye el compromiso colectivo. Un edificio que se cuida durante las vacaciones será un lugar más seguro a la vuelta de todos.

## Miniguía de autoprotección en comunidades (verano)

### ▷ Antes de salir de vacaciones...

- ◆ Cierra bien ventanas, puertas y persianas.
- ◆ Deja alguna luz con temporizador o pide a alguien que mueva las persianas.
- ◆ No lo publiques en redes sociales.
- ◆ Encarga a alguien de confianza que revise tu buzón (evita que se acumule correo).
- ◆ Informa al administrador o al presidente si te ausentarás largo tiempo.

### ▷ En la comunidad...

- ◆ Verifica que las puertas de acceso cierran correctamente.
- ◆ No abras el portal a desconocidos sin identificar.
- ◆ Asegúrate de que las luces de zonas comunes funcionan bien.
- ◆ No dejes objetos de valor en garajes o trasteros comunitarios.
- ◆ Consulta si el seguro comunitario está actualizado y qué cubre.

### ▷ Si algo te parece sospechoso...

- ◆ Comunícalo de inmediato al presidente, administrador o policía local.
- ◆ Anota horarios, matrículas o descripciones si observas conductas extrañas.
- ◆ Refuerza el espíritu vecinal: infórmate y colabora.

**“La prevención también comienza por lo más sencillo: fomentar la comunicación entre vecinos”**

## Protección solar en Canarias: lo que no se ve también quema

En Canarias, el sol es una constante. Nos da vida, turismo, energía y paisaje. Pero también, si no se gestiona con cuidado, nos da problemas. **Las islas presentan algunos de los niveles más altos de radiación ultravioleta (UV) de toda Europa**, y eso tiene consecuencias para nuestra piel... y para nuestra salud.

El exceso de sol no solo produce quemaduras. Acelera el envejecimiento, debilita las defensas de la piel y aumenta el riesgo de padecer **melanoma** y otros tipos de cáncer cutáneo. Y aunque muchas personas creen que solo hay peligro en la playa o la piscina, la realidad es que **el daño solar se acumula cada día, también en la guagua, en la calle, en el balcón, o yendo a por el pan.**

El problema es que no se ve

El daño solar es silencioso. No avisa. No pica. No siempre se enrojece. Se acumula en la piel durante años y, cuando aparece, muchas veces ya es tarde. Por eso los dermatólogos insisten en la importancia de **la protección diaria y constante**, no solo en momentos puntuales.

Y si bien el cáncer de piel puede afectar a cualquiera, los más vulnerables son:

- Personas con piel clara, ojos claros o pecas.
- Quienes trabajan al aire libre (jardinería, limpieza, reparto, obra...).
- Niños y adolescentes: el 80 % del daño solar ocurre antes de los 18 años.
- Mayores de 60 años, por acumulación de daño sin detectar.

¿Qué deberíamos hacer (y no hacemos)?

- Aplicar protector solar **todos los días**, incluso si está nublado.
- Reaplicarlo cada 2 horas si hay sudor, agua o exposición continua.

- Evitar salir entre las 12 y las 16 horas si no es necesario.

- Usar gorra o sombrero, gafas de sol homologadas y ropa fresca que cubra.

- **Revisar lunares y manchas una vez al año**, y consultar cualquier cambio.

- Y lo más importante: educar. Porque los hábitos de protección solar no se heredan, **se enseñan.**



Desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife**, se respalda la labor de concienciación impulsada por entidades como la Asociación Española contra el Cáncer, incorporando mensajes y hábitos preventivos a la vida cotidiana de las comunidades.

En el entorno comunitario, esta prevención puede empezar por pequeñas decisiones: colocar carteles informativos sobre horarios de mayor radiación (entre las 12:00 y las 16:00 horas), promover el uso de sombrillas o toldos en zonas comunes, asegurar que haya sombras naturales o artificiales en las piscinas, e incluso facilitar dispensadores de crema solar en residenciales con alta ocupación estival.

No se trata solo de salud individual: una comunidad que cuida estos detalles demuestra compromiso, responsabilidad y una visión moderna de la convivencia.

**“El daño solar es silencioso. No avisa”**



La prevención solar no debería verse como una exageración, sino como parte de una cultura de respeto mutuo y cuidado colectivo.

El sol seguirá brillando, y queremos que lo siga haciendo durante muchos años. Con una actitud consciente, informada y solidaria, también desde las comunidades, podemos hacer que disfrutarlo no implique poner en riesgo lo más valioso: nuestra salud.

### ¿Sabías que...?

- El índice UV en Canarias alcanza el nivel 11 (riesgo extremo) buena parte del año.
- Una quemadura solar intensa en la infancia **duplica** el riesgo de cáncer de piel en la edad adulta.
- El 90 % de los cánceres de piel podrían prevenirse con hábitos básicos.

#### **El sol da vida, pero también exige respeto.**

Y la mejor protección empieza por saber que lo que no se ve, también deja huella.

### Errores más comunes bajo el sol

- Usar protector solar solo en la playa o piscina.
- Aplicarlo una vez al día y no renovarlo.
- Creer que con sombrilla basta.
- No proteger zonas como orejas, cuello, pies o cuero cabelludo.
- Pensar que las nubes bloquean la radiación.
- Dejar que los niños jueguen al sol en las horas centrales sin protección.

“una comunidad que cuida estos detalles demuestra compromiso, responsabilidad y una visión moderna de la convivencia”

### Tabla de niveles UV y riesgo para la salud

Índice UV	Riesgo	Recomendaciones
1-2	Bajo	Uso opcional de protección. Gafas si hay reflejo.
3-5	Moderado	Protector solar, sombra al mediodía.
6-7	Alto	Evitar exposición prolongada. Ropa, sombrero y protector.
8-10	Muy alto	Protegerse completamente. No exponerse sin protección.
11+	Extremo	Evitar la exposición directa. Protección total obligatoria.

## Opinión

# Accesibilidad en portales: obligaciones legales y soluciones técnicas

La accesibilidad universal es un derecho reconocido por la ley y una necesidad creciente en comunidades de propietarios. Portales con peldaños, puertas estrechas o sin ascensor siguen siendo una barrera diaria para personas mayores, con movilidad reducida o carritos infantiles. En este artículo explicamos las obligaciones legales que afectan a las comunidades, las soluciones técnicas más habituales (rampas, plataformas, ascensores) y el papel fundamental del administrador de fincas para canalizar las demandas, justificar las obras y organizar la ejecución.

### 1. ¿Qué obliga la ley a hacer en materia de accesibilidad?

- La Ley de Propiedad Horizontal (art. 10.1.b) obliga a realizar obras de accesibilidad cuando las solicite un propietario con discapacidad o mayor de 70 años, aunque no se aprueben en junta.
- También si hay ayudas públicas que cubran el 75% del coste.
- La ley obliga a garantizar un itinerario practicable desde la vía pública hasta la vivienda.
- La comunidad no puede alegar falta de acuerdo si se cumplen los requisitos legales.

### 2. Soluciones técnicas habituales en portales

- Rampa con pendiente adaptada (máximo 10% si no hay otra solución).
- Plataforma salvaescaleras en portales con poco espacio.
- Sustitución o mejora del ascensor para que llegue a cota cero.
- Ampliación de puertas o reconfiguración del acceso.
- Automatización de apertura y mejora de iluminación.

La elección de una u otra dependerá del espacio disponible, las características del portal y el coste de cada intervención.

### 3. Cómo justificar las obras y tramitar su aprobación

- Encargar informe técnico que describa las barreras existentes y las opciones viables. Incluir memoria valorada, planos y presupuesto.
- Si se trata de una obligación legal, no requiere votación (aunque es recomendable su aprobación en junta para transparencia).
- Si no es obligatoria pero se propone como mejora, se aprueba por mayoría simple.
- El administrador debe coordinar la obtención de presupuestos y los trámites con técnicos y ayuntamientos si se requiere licencia.

### 4. Papel del administrador de fincas

La figura del administrador es clave para garantizar que la accesibilidad se aborde con rigor y responsabilidad:

- Informa a la comunidad sobre las obligaciones legales y plazos.
- Detecta las necesidades reales de accesibilidad y gestiona los requerimientos de los vecinos afectados.



**“La Ley de Propiedad Horizontal (art. 10.1.b) obliga a realizar obras de accesibilidad”**



- Solicita asesoramiento técnico y coordina la propuesta a la junta. Tramita ayudas públicas cuando están disponibles.
- Supervisa la ejecución, contratos y cumplimiento de garantías.

### **5. Subvenciones y apoyos disponibles**

- Las comunidades pueden optar a ayudas autonómicas y estatales para obras de accesibilidad.
- En Canarias, se tramitan a través del Instituto Canario de la Vivienda y de planes municipales.
- Es necesario presentar proyecto técnico, acuerdo comunitario y justificación económica.
- El administrador puede ser representante autorizado para gestionar la solicitud.

#### **¿Cuándo actuar?**

Cuando un vecino con movilidad reducida lo solicite formalmente, o cuando se quiera mejorar la calidad y valor del edificio. La accesibilidad no es solo una exigencia legal: es una mejora que beneficia a toda la comunidad y se puede planificar de forma viable con la orientación técnica adecuada.

#### **Opinión del técnico**

Jesús Valiño Arcos, arquitecto urbanista especializado en resiliencia y adaptación al cambio climático.

*"La accesibilidad no se discute: se garantiza. Hay muchas soluciones posibles y adaptadas a cada portal. Lo importante es entender que no solo se hace por obligación, sino por justicia social y mejora del edificio. Administradores y técnicos, coordinados, pueden lograrlo con eficacia."*

#### **Agenda comunitaria**

- Detección de barreras físicas en el acceso al portal.
- Solicitud de informe técnico de accesibilidad.
- Revisión de ayudas y convocatorias vigentes.
- Convocatoria de junta para aprobación y ejecución.

#### **Recursos útiles**

- Ley de Propiedad Horizontal, art. 10.1.b

[Artículo 10 – Obras de conservación y accesibilidad | Ley de la propiedad horizontal](#)

- Manuales técnicos de accesibilidad en edificación.
- Instituto Canario de la Vivienda: ayudas para comunidades.

#### **¿Quieres saber más?**

Puedes contactar con Jesús Valiño Arcos en el correo susovarcos@atelier.es para solicitar una evaluación de accesibilidad en tu portal y proponer soluciones técnicas ajustadas a la normativa vigente y al espacio disponible.

**"La accesibilidad no es solo una exigencia legal: es una mejora que beneficia a toda la comunidad"**

**Jesús Valiño Arcos**  
Arquitecto Urbanista

## Opinión

### Los AFColegiados no administramos comunidades de vecinos

Vivir en comunidad es la opción preferida por la mayoría de españoles. Dos tercios de la población aproximadamente viven en inmuebles colectivos, es decir en comunidades de propietarios. Por ello no es de extrañar que el mundo de las comunidades esté de moda. La rehabilitación energética, la accesibilidad, los pisos turísticos, o los morosos, están en las conversaciones de nuestro día a día, y en medios de comunicación de todo tipo que –frecuentemente– publican artículos de divulgación sobre temas comunitarios.

En muchos de estos medios encontramos regularmente referencias a las **“comunidades de vecinos”**. Y una minoría bastante numerosa de profesionales del sector (Administradores, Abogados, ...) e instituciones (Colegios profesionales, Ayuntamientos y toda clase de Organismos oficiales) hablan de **“comunidades de vecinos”** cuando quieren decir **comunidades de propietarios**.

Para hablar con propiedad, lo primero que debemos hacer es repasar el significado de las palabras:

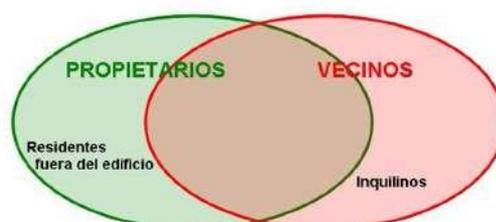
- El adjetivo **propietario** proviene del latín **propietarius**, y -en la primera acepción del [Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua](#)- significa **que tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles**. La RAE recoge hasta 15 sinónimos, y ninguno de ellos es **“vecino”**.
- La palabra vecino es un adjetivo que también deriva del latín **vicinus** y su significado –según la misma fuente– es **que habita con otros en un mismo pueblo, barrio o casa, en habitación independiente**.
- En cuanto al vocablo **comunidad**, el mismo diccionario la define como cualidad de **común** (o que, **no siendo privativamente de ninguno, pertenece o se extiende a varios**); y también, en su cuarta acepción: **conjunto de personas vinculadas por características o intereses comunes**, que es la que mejor cuadra a nuestros propósitos.

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) regula el funcionamiento de las comunidades de propietarios, así como los derechos y obligaciones de sus miembros, pero no menciona en ningún momento las inexistentes **“comunidades de vecinos”**.

Y es una verdadera lástima que el primer portal inmobiliario de España, en un artículo de divulgación sobre la Ley de Propiedad Horizontal se repita hasta 11 veces, empezando por el título, el error de utilizar **“comunidad de vecinos”** como **sinónimo de comunidad de propietarios**, atribuyendo a los vecinos derechos y facultades que no les corresponden, y olvidando que las **“comunidades de vecinos”** no existen.

Por ello, es importante hacer pedagogía desde la profesión, poniendo especial cuidado en nuestras publicaciones e intervenciones en las redes sociales, para evitar seguir utilizando “comunidades de vecinos” como equivalente de comunidades de propietarios.

Y no se me ocurre mejor comienzo que atender a mi pasado matemático, recordando la teoría de conjuntos, para representar esquemáticamente la relación entre propietarios y vecinos como una intersección de conjuntos:



“En muchos de estos medios encontramos regularmente referencias a las “comunidades de vecinos”...cuando quieren decir comunidades de propietarios”



La LPH establece derechos y obligaciones tales como **participar en las decisiones, asumir gastos y elegir y desempeñar cargos**, delimitando con precisión la figura y las responsabilidades asociadas a los propietarios, excluyendo claramente a otros residentes que, aunque conviven en el mismo edificio, no ostentan derechos ni obligaciones sobre los elementos comunes.

La expresión "**comunidades de vecinos**" está muy extendida actualmente, e incluso llega a utilizarse de manera informal en documentos oficiales o divulgativos. Sin ir más lejos, la **Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas**, que modificó varios artículos de la LPH, declara en el apartado VI de su preámbulo: "La Ley amplía las facultades reconocidas a las **comunidades de vecinos...**". ¡Cómo me gustaría conocer esas facultades!

Y el **Real Decreto 233/2013 del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Vivienda**, comienza su artículo 34 así: "Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las **comunidades de vecinos...**". Espero que no se deniegue ninguna ayuda a las **comunidades de propietarios** por no estar incluida entre los posibles beneficiarios.

La utilización de "**comunidades de vecinos**" como sinónimo de "**comunidades de propietarios**" en algunos medios de comunicación genera confusión en la sociedad, dando lugar a problemas concretos:

- Confusión jurídica, haciendo creer a los **vecinos** que tienen derechos que solo pertenecen a los **propietarios**.
- Conflictos en las Juntas si los **vecinos** participan en la toma de decisiones.
- Problemas en la representación legal (falta de legitimación activa si el Presidente no es propietario).
- Dificultades en la gestión (adopción de acuerdos con votos de quienes no son propietarios).

El uso extendido de "**comunidades de vecinos**" puede aceptarse con naturalidad cuando proviene de periodistas no especializados o público en general. Lo grave es cuando son los profesionales (administradores de fincas, abogados e incluso magistrados) quienes utilizan esta confusa terminología.

Llamando a las cosas por su nombre se evitan malentendidos en derechos, obligaciones y responsabilidades, se garantiza la legitimidad y claridad en las decisiones y se previenen conflictos. En definitiva, la precisión terminológica previene conflictos y favorece la comprensión de los derechos de cada uno, mejorando la convivencia.

Resumiendo: lo mejor que podemos hacer como profesionales es suprimir de nuestro vocabulario la mención a "**comunidades de vecinos**".

**Y una forma de llamar la atención de comuneros, periodistas y proveedores para que ellos también dejen de utilizarla, es proclamar a los cuatro vientos que "los AFColegiados no administramos comunidades de vecinos".**

Incluso si alguno de nuestros Colegios lo considera conveniente, podría utilizarlo en sus campañas de imagen como signo distintivo de los profesionales colegiados.



**"Llamando a las cosas por su nombre se evitan malentendidos en derechos, obligaciones y responsabilidades"**

**Juan Rodríguez Baeza**  
**Administrador de Fincas**  
**Fundador de "comunidades.com"**  
<https://comunidades.com>

## Pequeñas noticias

### El Consejo General señala la urgencia de la rehabilitación energética de edificios

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) alerta sobre el impacto que podría tener un agravamiento del conflicto en Oriente Medio en la economía doméstica, especialmente por el posible encarecimiento del crudo y, en consecuencia, de la electricidad y el gas. En España, donde el 79 % de los edificios tienen baja eficiencia energética (letra E o inferior), esta situación agrava la vulnerabilidad de los hogares.

La rehabilitación energética se presenta como una herramienta esencial no solo para reducir el consumo, sino también para proteger la economía familiar frente a la volatilidad del mercado energético. El CGCAFE defiende que mejorar la eficiencia deja de ser un objetivo ambiental para convertirse en una necesidad social y económica.

Además, destaca el potencial del autoconsumo mediante energías renovables como vía hacia la independencia energética. El CGCAFE ha propuesto 33 medidas para impulsar esta transformación, en la que los administradores de fincas juegan un papel clave.

### Brunch Profesional para colegiados 2025, una experiencia de formación y networking que resultó todo un éxito

El pasado 20 de junio, el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife y Mejoradora Canarias organizaron un **Brunch Profesional**, combinando formación, bienestar y networking. El presidente, **Luis García**, presentó herramientas colegiales como el registro de morosidad de Experian y los servicios de comunicación certificada, así como avances en digitalización, mediación y comunidades energéticas.

La jornada incluyó un **taller sobre gestión del estrés** a cargo de una coach invitada, y la proyección del vídeo de la futura sede colegial. El presidente también valoró la alta participación, destacó el ENAF 2025 y el Camino de Santiago, y agradeció el apoyo de Mejoradora Canarias.

La Junta de Gobierno expuso su trabajo por comisiones, y el gerente, **Marcos Melián**, subrayó la profesionalización del colectivo. La jornada fue ampliamente celebrada por los asistentes, por su formato cercano, útil y enriquecedor.

### El Camino de Santiago en Tenerife reunió a un centenar de peregrinos de toda España

A lo largo de tres días (2-4 de mayo), colegiados y colegiadas de toda España pudieron conocer nuestro rico patrimonio natural, cultural y gastronómico de la isla, y compartir el camino con el espíritu del peregrino.

La acogida se realizó en La Laguna, donde se entregaron obsequios a los peregrinos. El sábado, las rutas por el monte y el paisaje volcánico concluyeron en Las Lagunetas, y por la noche se celebró una cena en el Casino de La Laguna.

El domingo finalizó el recorrido en la Iglesia de San Fernando Rey, en Santiago del Teide, con una emotiva misa, música coral a cargo de los administradores de fincas y entrega de credenciales.

El Colegio valora la alta participación y las felicitaciones por la organización del evento, que no hubiera sido posible sin el apoyo del Ayuntamiento de Santiago del Teide, del de La Laguna y de las empresas colaboradoras.

Desde el CAF de SC de Tenerife enviamos nuestro saludo y apoyo a Albacete, próxima sede del Camino en octubre, en continuidad con una tradición que cumple ya diez años.

### Firmado el nuevo convenio con Caja Siete, que apoya proyectos estratégicos

presidente del Colegio, Luis García, y el director de Relaciones Institucionales de Caja Siete, José Manuel Garrido, formalizaron un acuerdo estratégico orientado a la sostenibilidad, digitalización y mejora en la gestión de comunidades de propietarios en Canarias. Entre sus líneas clave destacan el acceso a financiación preferente para obras de rehabilitación, especialmente aquellas vinculadas a la eficiencia energética, así como la digitalización de procesos bancarios para facilitar la gestión sin desplazamientos.

Ambas entidades destacaron la creación de equipos especializados para agilizar la atención y consolidar la colaboración. También subrayaron el impulso a las comunidades energéticas locales, donde administradores y vecinos juegan un papel clave en la transición hacia el autoconsumo.

Además, Caja Siete acogerá en su sede las próximas Jornadas Jurídicas en octubre, apostando por la formación jurídica del colectivo. El acuerdo refuerza una gestión moderna, ecológica y adaptada a los retos actuales.

## Normativas de obligado cumplimiento que afectan a la actividad de los administradores y comunidades

La actividad de los administradores de fincas está sujeta a un marco normativo riguroso que regula su funcionamiento y asegura el cumplimiento de diversas obligaciones legales. Para cumplir con estos requerimientos, Conversia, consultora líder en cumplimiento normativo, ofrece a los administradores de fincas su Servicio Cobertura 360, una solución integral que centraliza la adaptación a las normativas, logrando una gestión más eficiente y económica a través de un único interlocutor, aportando seguridad jurídica para administradores y comunidades.

En este artículo, detallaremos las principales normativas que los administradores de fincas deben cumplir y que están incluidas en el Servicio Cobertura 360 de Conversia.

### ¿Qué leyes impactan en tu actividad profesional?

#### Protección de Datos de Carácter Personal (RGPD y LOPDGDD)

Los administradores deben obtener el consentimiento explícito, mantener registros de tratamiento y garantizar la seguridad de los datos. También deben informar a los interesados sobre sus derechos y facilitar su ejercicio.

#### Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico (LSSI-CE)

Si se realizan comunicaciones electrónicas o se dispone de una página web, es obligatorio identificar al responsable, informar sobre el uso de cookies y garantizar la seguridad en las transacciones electrónicas.

#### Registro de jornada laboral

Debe llevarse un registro diario del inicio y fin de la jornada laboral. A partir de este año, dicho registro debe ser digital y accesible, conforme a la normativa laboral vigente.

#### Prevención de Riesgos Laborales (PRL)

Es necesario identificar riesgos, adoptar medidas preventivas y formar a los trabajadores. Este servicio lo presta ASPY Prevención, empresa de referencia en el sector.

#### Prevención del Blanqueo de Capitales (PBC)

Según la Ley 10/2010, los administradores de fincas están considerados sujetos obligados. Deben adoptar medidas para prevenir que los fondos gestionados se destinen a actividades ilícitas.

#### Prevención de Riesgos Penales (PRP)

Se recomienda implementar programas de cumplimiento normativo, formación específica y códigos éticos para prevenir responsabilidades penales.

#### Planes y medidas para la igualdad

Las entidades con más de 50 empleados deben contar con un Plan de Igualdad registrado. Además, todas deben tener un registro salarial y un protocolo frente al acoso.

#### Facturación electrónica

La Ley "Crea y Crece" obliga a usar la factura electrónica en relaciones entre profesionales (B2B), y la Ley Antifraude exige un software homologado conforme al RD 1007/2023 (sistemas VERI\*FACTU).

“La actividad de los administradores de fincas está sujeta a un marco normativo riguroso que regula su funcionamiento y asegura el cumplimiento de diversas obligaciones legales”





## ¿Qué obligaciones tienen las comunidades de propietarios?



### Coordinación de Actividades Empresariales (CAE)

Las comunidades, como centros de trabajo con personal de distintas empresas, deben informar sobre riesgos, medidas preventivas y protocolos de emergencia.

### Prevención de Riesgos Laborales (PRL)

Si cuentan con personal contratado, las comunidades están obligadas a cumplir con la Ley de PRL. Conversia ofrece un servicio integral prestado por ASPY Prevención para cumplir con estas exigencias.

### Protección de datos Personales

Los administradores deben velar por que las comunidades que gestionan cumplan con la normativa de protección de datos para evitar sanciones.

### Conversia: expertos en cumplimiento normativo

Con más de 20 años de experiencia, Conversia gestiona la adecuación normativa de miles de profesionales y empresas.

En el sector de la administración de fincas, presta servicio a más de 3.500 administradores y 130.000 comunidades, y mantiene alianzas con la mayoría de colegios territoriales de España.

¡Descubre todo lo que podemos hacer por ti y por las comunidades que administras!

“Las comunidades, como centros de trabajo con personal de distintas empresas, deben informar sobre riesgos, medidas preventivas y protocolos de emergencia”



## Cómo entender y reducir tu factura de la luz

### Las claves de la subida tarifaria

Incremento de los peajes de acceso: Estos costes, que representan aproximadamente el 40% de la factura eléctrica, se destinan al mantenimiento de la infraestructura y al transporte de electricidad. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) aprobó una actualización basada en el incremento de la demanda y las inversiones necesarias para modernizar la red.

Alza del precio de la energía: La transición hacia fuentes renovables y las fluctuaciones en el mercado internacional han encarecido la generación de electricidad, afectando directamente a los consumidores.

Ante esta situación, es fundamental que los usuarios tomen medidas para mitigar el impacto de la subida en sus finanzas personales y empresariales.

### Revisar tu factura: el primer paso hacia el ahorro

Una de las estrategias más efectivas para reducir el impacto de la subida es realizar una revisión detallada de tu factura de luz. Esta acción no solo permite detectar posibles errores de facturación, sino también identificar oportunidades de ahorro a través de descuentos y optimización de tarifas. A continuación, te explicamos cómo hacerlo:

#### Comprueba tu potencia contratada

¿Estás pagando por más potencia de la que realmente necesitas? Ajustar este parámetro a tus necesidades reales puede generar un ahorro significativo. Si tienes dudas, contacta con tu compañía eléctrica para realizar un análisis.



#### Revisa tus horarios de consumo

Si tu tarifa incluye discriminación horaria, concentra tu consumo en las franjas valle (normalmente entre las 22:00 y las 12:00 horas) para aprovechar los precios más bajos. Las tarifas de este tipo suelen beneficiar a quienes adaptan sus hábitos de uso.

#### Busca descuentos y promociones

Muchas comercializadoras ofrecen descuentos por pago domiciliado, facturación electrónica o vinculación de servicios adicionales. También existen tarifas verdes que promueven el consumo de energía renovable a precios competitivos.

#### Beneficios adicionales de una revisión regular

Al revisar periódicamente tu factura, también puedes detectar posibles anomalías en el consumo. Por ejemplo, un incremento inesperado podría indicar problemas en tus electrodomésticos o un uso ineficiente de la energía.

Por otro lado, los usuarios que optan por comparar tarifas entre distintas compañías pueden encontrar opciones más adecuadas a su perfil de consumo. El mercado eléctrico en España es altamente competitivo, lo que significa que cambiar de proveedor podría traducirse en importantes ahorros anuales.

#### Herramientas para optimizar el consumo

En la era digital, existen numerosas herramientas para gestionar y reducir el consumo eléctrico:

Aplicaciones móviles: Muchas compañías ofrecen apps que permiten monitorizar el consumo en tiempo real.

Dispositivos inteligentes: Los enchufes y termostatos inteligentes ayudan a programar el uso de electrodomésticos y sistemas de calefacción, optimizando la energía.

“Una de las estrategias más efectivas para reducir el impacto de la subida es realizar una revisión detallada de tu factura de luz”



Calculadoras de tarifas: Plataformas online que comparan tarifas en función de tu perfil de consumo.

### **El papel de la eficiencia energética**

Finalmente, mejorar la eficiencia energética de tu hogar o negocio puede marcar una gran diferencia. Sustituir bombillas tradicionales por LED, optar por electrodomésticos de bajo consumo y aprovechar la luz natural son solo algunas de las medidas que contribuyen a reducir la factura de luz.

### **Una oportunidad en medio del reto**

Aunque la subida de tarifas representa un desafío para muchas familias y empresas, también es una oportunidad para adoptar hábitos de consumo responsables y sostenibles. Revisar tu factura, comparar tarifas y optimizar el uso de la energía son pasos clave para minimizar el impacto de este incremento.

Con una planificación adecuada y el uso de las herramientas disponibles, es posible convertir la factura de la luz en un recurso más eficiente, incluso en tiempos de alza tarifaria.

En Rpv Canarias Ofrecemos estudio energético gratuito para conseguir el mayor ahorro en la factura de luz [www.rpvcanarias.es](http://www.rpvcanarias.es) whatsapp 625 254 614



**“Revisar tu factura, comparar tarifas y optimizar el uso de la energía son pasos clave para minimizar el impacto de este incremento”**

# Palique sin junta ni cargo

Por Tita Fefa

Vecina con vista (y oído) agudo, jubilada y **presidenta moral del edificio** (aunque nadie me ha votado, yo me lo tomo como cargo honorífico)



¡Buenas, mi gente bonita de comunidad! Aquí les habla Tita Fefa, vecina de toda la vida, jubilada con orgullo, oyente profesional de patio interior y testigo oficial del trajín del edificio.

Desde esta esquinita del boletín, me dieron permiso —y no sé si fue buena idea— para venir a hablarles sin tapujos, sin cargos y sin juntas. O sea, como a mí me gusta: con palique, sin mala entraña, que una no es chismosa, es informada, pero sin papeleo.

Esta sección se llama *Palique sin junta ni cargo* porque aquí no se viene a discutir cuotas ni a pelear por el uso del ascensor. Aquí se viene a conversar, a reírnos un poco de lo nuestro, a contar anécdotas que no salen en el acta, pero que todo el mundo comenta en el descansillo. Que si el vecino del tercero se cree invisible, que si alguien barre pa'dentro en vez de pa'fuera, que si la presidenta nueva dice que no, pero sí...

Cosas que pasan entre escobas, felpudos y patios, donde no llega el administrador... pero donde se cuece lo bueno.

No vengo a mandar, ni a cargar con portavocías. Solo vengo a dar mi palique, como quien se asoma al balcón y suelta:

—“¡Vecina, usted no sabe lo que me pasó con el ascensor...!”

En fin, cosas de comunidad. Cosas de Canarias.

Porque si en esta tierra sabemos algo, es de convivir, de ayudarnos... y de hablar. ¡Ay, cómo nos gusta un palique bueno! Con una silla en la azotea, un café en el patio o un saludito desde el balcón.

Aquí les traeré cuentos, juegos, consejillos, chistes, recuerdos y alguna que otra pullita suave, de esas que no hacen daño, pero sí cosquillas. Lo que pasa entre vecinos, contado con gracia y sin malicia. Porque ya bastante tenemos con las derramas, ¿verdad?

Y ya lo saben: si usted no tiene una Tita Fefa en su edificio, revise bien... porque a lo mejor es usted.

## Sopa de letras: La vida en comunidad

**A ver si tienes vista, mi niño:** Busca 10 palabritas escondidas. Pueden estar en horizontal, vertical y en diagonal... ¡y valen en todas las direcciones!

**¡Que Fefa no pone normas, pero sí las vigila!**

B	U	Z	P	X	E	C	N	M	A	V	Z	Q	C
P	C	X	A	A	L	M	I	N	Z	J	V	N	C
O	M	C	V	H	P	F	J	B	Y	N	G	G	L
R	P	X	P	G	A	R	A	J	E	B	P	V	H
T	R	C	O	N	V	I	V	E	N	C	I	A	X
E	E	E	R	U	B	W	F	V	N	U	O	Y	Z
R	S	H	J	U	M	Q	O	M	N	T	B	Y	J
O	I	Y	V	L	I	F	F	O	O	N	A	J	D
U	D	D	R	Z	V	D	X	R	K	Z	R	O	E
Y	E	H	Y	W	A	Y	O	O	O	P	B	W	R
H	N	C	I	N	E	G	T	S	X	J	A	Z	R
H	T	M	Q	E	X	M	U	O	C	Y	C	H	A
E	E	J	U	N	T	A	M	A	M	T	O	U	M
J	S	G	K	A	V	P	P	U	N	J	A	G	A

## INSTALACIONES DE CARGA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**La instalación de cargadores para vehículos eléctricos en comunidades de propietarios requiere un proceso que, si bien no es tan complejo como podría pensarse, sí implica la necesidad de obtener permisos y tomar decisiones sobre la infraestructura y el pago de la electricidad.**

El riesgo de incendio en garajes comunitarios debido a las baterías de litio, aunque menor que en los coches de combustión, se puede producir y debe de ser tenido en cuenta a la hora de proceder a la instalación de un coche eléctrico. La máxima garantía es cumplir con la normativa existente al respecto, suscribir los seguros correspondientes y cumplir con todas las medidas de seguridad recogidas en las leyes y en las normas de régimen interno de la propia comunidad de propietarios.

### ¿QUÉ NORMATIVA TÉCNICA REGULA LA INSTALACIÓN DE UN PUNTO DE RECARGA PARA EL VEHÍCULO ELÉCTRICO?

1

La ITC- BT-52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión RD 842/2002 y RD 1053/2014.

2

La Ley 19/2009, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.



Administrador  
Fincas  
Colegiado

La tranquilidad  
tiene marca

COCHES  
ELÉCTRICOS

## EL PROCESO DE INSTALACIÓN DE CARGADORES:

> El propietario/a de un inmueble que quiera instalar un punto de recarga de uso privado en su plaza de aparcamiento del garaje comunitario, solo ha de notificarlo al presidente, no siendo necesario ningún acuerdo de la Junta de Propietarios. Los gastos corren por cuenta del propietario/a que ha solicitado la instalación, y el punto de recarga tiene que estar vinculado a su contador eléctrico particular. También abonará el coste de la electricidad consumida.

> Si la instalación se pretende realizar en un espacio distinto al de la propia plaza de garaje, será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios.





- > **La infraestructura tiene que ser llevada a cabo por una empresa habilitada por la Dirección General de Industria en la actividad de Instalaciones Eléctricas.** Además, esta instalación debe ser legalizada y registrada ante el organismo competente en este tema de su Comunidad Autónoma.
- > Puede darse el caso de que la **Comunidad de Propietarios acuerde realizar una preinstalación general para facilitar la instalación de puntos de recarga a los propietarios/as**, pero para ello es necesaria aprobación en junta por mayoría simple, y su pago vincula a todos los propietarios/as.
- > **El propietario/a que realice la instalación está obligado a dejar una preinstalación hecha para el 15% de los vehículos que existan hasta llegar a su plaza**, lo que exige la instalación de una bandeja para su cable y para el de ese 15% de vehículos. Por ello es aconsejable que presente el boletín de la instalación realizada.



## HABLEMOS DE SEGUROS

### 1. SEGURO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

En general, el seguro de la comunidad cubre los daños causados por incendios en las instalaciones comunes, incluyendo los garajes.

Es conveniente revisar tanto las condiciones generales como las particulares de la póliza para comprobar qué tipo de daños están cubiertos y en qué condiciones.

Si la comunidad acomete una nueva instalación de carga para vehículos eléctricos, deberá comunicarlo a la aseguradora, por si es necesario modificar la póliza para cubrir posibles daños. Esto incluye tanto la instalación, como el módulo de carga, el cableado, etc.



---

## 2. SEGURO DEL VEHÍCULO PARTICULAR:

**Si la instalación de carga del vehículo es privativa, el propietario deberá comunicarlo a su seguro, para asegurarse de que, más allá del vehículo, está cubierta la instalación, los elementos de carga y el cableado.**

Si se dispone de un seguro a todo riesgo, este debería cubrir los daños causados por un incendio en el coche eléctrico o en elementos comunes, incluso si el origen es un fallo en la batería.

Si se cuenta únicamente con un seguro a terceros obligatorio, este cubre los daños causados a terceros, incluida la comunidad, en caso de accidente o incendio, pero no cubre los daños al propio vehículo.

---

## 3. SEGURO PARA PLAZAS DE GARAJE:

**Los garajes en una Comunidad de Propietarios pueden estar cubiertos por el seguro comunitario y también, por el seguro del hogar. Respecto a la cobertura del seguro comunitario, por lo general solo cubre daños estructurales y responsabilidad civil en las zonas comunes del garaje, pero no en las zonas correspondientes a cada plaza particular, ni tampoco a los vehículos allí estacionados.**

Se recomienda comprobar si los garajes están incluidos en la póliza particular de seguro del hogar y, si no es así, se debe de realizar una extensión a la póliza ya suscrita - o suscribir una nueva-, recogiendo la cobertura de los daños que se puedan producir en tu plaza, y que también cubra los desperfectos ocasionados en elementos comunes o plazas de garajes próximos a los tuyos.

## Nuestro apoyo:

