



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



#### Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
La gestión de residuos en comunidades: una responsabilidad compartida	3
¿Sabías que...?	4
Tendencias en la modernización de comunidades de propietarios	5
Prevención de accidentes en zonas comunes: más allá de las reformas	7
Cosas pequeñas que dan más de un susto	8
Los nuevos desafíos legales en las comunidades de propietarios	9
Antes de actuar, conviene informarse	10
El futuro de la propiedad horizontal: retos y oportunidades	11
Mirar al futuro también es decidir hoy	12
Decorar sin riesgos tecnológicos	13
En Navidad, también conviene recordar que...	14
Pequeñas noticias	15
Memoria de Escalera. Navidades de antes	16
Lo que no sale en las actas	17
Carta a los Reyes Magos	18
Palique sin junta ni cargo	19
Obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios	20
Nuestro apoyo	25
Felicitación Navidad	26



## Editorial:

### De un año de cambios a otro de hitos que harán historia

Cerramos otro año y, de nuevo, llega el momento de hacer balance. Un balance que, una vez más, resulta muy positivo para nuestro Colegio. En el haber quedan las horas dedicadas a la formación de los colegiados y colegiadas, los numerosos acuerdos institucionales y con empresas, los espacios de ocio compartido y los encuentros entre profesionales. No vamos a extendernos en esta ocasión en la ingente actividad colegial, ya recogida en estos boletines y en nuestros distintos canales de comunicación. Nuestro propósito no es abrumarles con una memoria exhaustiva —disponible en nuestra web—, solo destacar algunos hitos.

Este año ha estado marcado por importantes cambios. En 2025 nos trasladamos a una oficina provisional mientras avanza el extraordinario proyecto de la futura sede colegial en la céntrica calle de La Rosa. Una sede que transformará nuestra presencia en la ciudad y en la sociedad canaria.

Desde este balcón que se asoma a 2026, ya divisamos en el horizonte esa gran sede, que será todo un hito en la historia del Colegio. Un lugar cómodo para los profesionales y empresas, y un espacio abierto a la ciudadanía. También, vislumbramos el VI Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas, en octubre, en La Gomera. El reciente respaldo del Cabildo Insular es el impulso definitivo a este gran encuentro profesional, de ocio y turismo, uno de los más destacados en el ámbito colegial a nivel nacional.

Desde esta perspectiva de otros 365 días a punto de culminar,

enviamos aquí nuestro agradecimiento a las empresas que prestan servicios a las comunidades y a los despachos. Son el auténtico pulmón de nuestra actividad, las que hacen posible la formación, las que acompañan nuestras iniciativas, las que nos asesoran y apoyan. También a las instituciones y medios de comunicación que nos prestan su atención y nos dan una voz muy necesaria para que nuestro trabajo llegue más lejos.

Y, por supuesto, nuestro reconocimiento a las comunidades que confían en nuestros profesionales. En particular, a los presidentes, que entregan su tiempo desde el anonimato y, generalmente, sin escuchar el aplauso que merecen.

A todos ellos dirigimos nuestros pensamientos en estos últimos días del año, con el espíritu propio de la Navidad. A ustedes, propietarios, va nuestro agradecimiento por su esfuerzo diario en favor de la convivencia, por impulsar nuevos y mejores hábitos, por velar por sus edificios, por hacerlos más amables, eficientes y accesibles; y por creer que el bienestar es posible entre todos. Y, por supuesto, por confiar en nosotros, los profesionales. ¡Gracias!

**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



### ¿Quién debe firmar el acta de la junta general de propietarios?

El acta se cerrará con las firmas del presidente y del secretario (art. 19 LPH). Si estos cargos recaen en la misma persona, evidentemente llevará una sola firma, en caso contrario, llevará ambas. Si por ausencia del presidente lo sustituye el vicepresidente u otro vecino, este último es el que debe firmar el acta. Siempre firmarán la misma, las personas que ostentaban estos cargos en el momento de la celebración de la junta, independientemente de que sigan en el cargo o no. Esto es, en caso de que se acuerde la sustitución o cambio del presidente y secretario, los cargos salientes son los que firman el acta, ya que lo eran en el momento de la celebración de la reunión. Los cargos entrantes no deben firmar. Los comuneros asistentes, en ningún caso deben firmar el acta de la junta salvo que hayan actuado como presidente o secretario en la misma.

### ¿Las juntas rectoras o juntas directivas pueden adoptar acuerdos?

El presidente debe procurar que los acuerdos se adopten en junta general de propietarios. La misma, es el órgano soberano de la comunidad. El presidente no puede adoptar acuerdos por sí solo que comprometan a la comunidad ni tampoco a través de su junta directiva. La misma, está para ayudar al presidente en su gestión y son muy habituales sobre todo en comunidades de cierto tamaño. El hecho de que cualquier tipo de acuerdo se adopte en junta general y conste en acta, aporta la seguridad jurídica necesaria para su ejecución sin ningún tipo de problemas.

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

**Este es el criterio profesional del colegio 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**

## La gestión de residuos en comunidades: una responsabilidad compartida

La gestión de residuos en comunidades de propietarios no debe limitarse a colocar contenedores y vaciarlos. Una correcta gestión va mucho más allá, y su impacto no solo afecta el medio ambiente, sino también la salud, la convivencia vecinal y la economía de la comunidad.

Una gestión inadecuada puede derivar en conflictos vecinales: residuos mal segregados, basura desbordada, olores desagradables y hasta problemas de salubridad. Además, ciertos residuos, como los electrónicos o los peligrosos, requieren un tratamiento especial. Dejar estos residuos en zonas comunes o desecharlos incorrectamente no solo perjudica a la comunidad, sino que también puede generar sanciones por incumplir la normativa local.

Para mejorar la gestión de residuos, la educación y concienciación de los vecinos es fundamental. Es importante que todos comprendan la necesidad de separar correctamente los residuos: orgánicos, reciclables y no reciclables. Organizar campañas informativas, charlas y colocar carteles en puntos visibles ayuda a crear conciencia y fomenta la participación de todos los miembros de la comunidad. Además, establecer estaciones de reciclaje claras y accesibles en las zonas comunes facilita la correcta segregación de residuos, lo que reduce el riesgo de desbordamientos y malos olores.



Los residuos electrónicos, como móviles viejos, ordenadores y electrodomésticos pequeños, requieren una gestión especial. La comunidad debe facilitar puntos de recogida específicos o, en su caso, organizar campañas anuales de recogida de estos productos, evitando que se acumulen en los hogares o en las zonas comunes. Además, cada vez es más frecuente la presencia de objetos voluminosos, como muebles viejos, colchones y electrodomésticos rotos, que pueden generar desorden. Estos residuos

no deben ser tirados en cualquier lugar. Las comunidades pueden organizar recogidas especiales de estos artículos o establecer un sistema para gestionarlos adecuadamente, como habilitar un espacio específico o coordinar con el ayuntamiento.

Es igualmente importante tratar los residuos peligrosos con precaución. Baterías, pinturas, productos químicos o medicamentos caducados necesitan un tratamiento adecuado. Estos residuos pueden ser muy dañinos tanto para las personas como para el medio ambiente si no se gestionan de manera correcta. Es esencial que la comunidad disponga de un sistema para recolectarlos y entregarlos a empresas especializadas en su tratamiento.

Más allá del reciclaje, se debe fomentar la reutilización. Muchas comunidades optan por crear espacios de intercambio, como una "zona de objetos reutilizables", donde los vecinos pueden dejar artículos en buen estado para que otros los utilicen. Esta práctica no solo reduce los residuos, sino que también promueve el consumo responsable, lo que beneficia a todos.

*"Para mejorar la gestión de residuos, la educación y concienciación de los vecinos es fundamental."*

.../...

Pág. Sig.



Una gestión adecuada de residuos mejora la calidad de vida en la comunidad, fomenta la responsabilidad colectiva y reduce los costes. Al separar correctamente los residuos y mantener los espacios limpios, se evita la sobrecarga de los cubos y la acumulación de basura. Además, al implementar un sistema eficiente, la comunidad puede aprovechar subvenciones o incentivos fiscales destinados a la mejora de la sostenibilidad.

Una comunidad responsable en la gestión de residuos también contribuye a cumplir con la legislación vigente en materia medioambiental. Las autoridades locales cada vez exigen más a las comunidades en cuanto a la correcta disposición de los desechos. Al implementar un sistema de gestión adecuado, la comunidad no solo se asegura de cumplir con la normativa, sino que también evita multas o sanciones derivadas de una mala gestión.

Una gestión responsable de residuos es un compromiso colectivo que involucra a todos los vecinos. Desde la correcta segregación de la basura hasta la implementación de soluciones innovadoras como el reciclaje de residuos electrónicos, cada pequeño gesto cuenta. Las comunidades que toman medidas proactivas no solo protegen el medio ambiente, sino que también crean un entorno más saludable y armonioso para todos sus miembros. Con la colaboración de todos, la gestión de residuos puede convertirse en una oportunidad para construir una comunidad más responsable, ordenada y sostenible.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

*"Una gestión responsable de residuos es un compromiso colectivo que involucra a todos los vecinos."*

### ¿Sabías que...?

#### ▷ ¿Qué dice el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal?

**El artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal explica a qué tipos de edificios y comunidades se aplica esta ley.** Es decir, quién está "dentro" y quién no.

En primer lugar, la ley se aplica a los **edificios divididos en pisos o locales**, cuando cada uno pertenece a un propietario distinto y, además, existen **elementos comunes** compartidos: portal, escaleras, ascensor, tejado, instalaciones, etc. Es el caso más habitual de las comunidades de propietarios.

También se aplica a las **urbanizaciones, complejos inmobiliarios privados o conjuntos de edificios** que, aunque estén formados por varias construcciones independientes, comparten servicios o espacios comunes, como viales, jardines, piscinas o instalaciones generales.

El artículo 2 aclara además que la Ley de Propiedad Horizontal se aplica aunque **no exista un título constitutivo perfectamente formalizado**, siempre que en la práctica haya propietarios distintos y elementos comunes. Es decir, la ley protege la realidad del edificio, no solo los papeles.

Por último, el artículo deja claro que la ley también es aplicable a **subcomunidades** (por ejemplo, un portal dentro de un conjunto mayor) y a comunidades que se hayan constituido de forma voluntaria para gestionar elementos comunes.

#### En resumen:

La Ley de Propiedad Horizontal se aplica a cualquier situación en la que varias personas sean propietarias de distintos pisos o locales y compartan elementos comunes, aunque el edificio sea pequeño, antiguo o no tenga toda la documentación perfectamente ordenada.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife



# Tendencias en la modernización de comunidades de propietarios

La modernización de las comunidades de propietarios ya no es una opción, sino una necesidad. Con el avance de la tecnología, las preocupaciones medioambientales y las nuevas normativas, las comunidades están experimentando un proceso de transformación que afecta a todos los aspectos de su gestión y convivencia. Desde la digitalización hasta la sostenibilidad, estas tendencias están redefiniendo lo que significa vivir en comunidad.

## 1. Digitalización y gestión remota

Uno de los avances más significativos en la modernización de las comunidades es la **digitalización de la gestión**. Las comunidades de propietarios están adoptando herramientas digitales para gestionar todo, desde la comunicación interna hasta las tareas administrativas.

La **gestión remota** permite a los administradores y a los vecinos realizar trámites desde cualquier lugar: pagar las cuotas comunitarias, reservar espacios comunes, recibir avisos y comunicarse con el administrador, todo a través de aplicaciones móviles o plataformas web. Esta digitalización mejora la **eficiencia** y ahorra tiempo, además de fomentar una mayor participación de los vecinos en la toma de decisiones.

La **transparencia** es otro de los beneficios que aporta la digitalización, ya que facilita el acceso a la contabilidad de la comunidad y permite que los propietarios estén al tanto de todos los gastos e ingresos, lo que contribuye a una mejor gestión de los recursos.

## 2. Sostenibilidad y eficiencia energética

La preocupación por el medio ambiente está impulsando una gran cantidad de cambios en las comunidades de propietarios. Las **iniciativas sostenibles** no solo contribuyen a la conservación del planeta, sino que también representan un ahorro económico a largo plazo.



La **rehabilitación energética** de los edificios es una de las principales tendencias. Las comunidades están invirtiendo en la **mejora de la eficiencia energética** mediante la instalación de sistemas de aislamiento, ventanas de doble acristalamiento y techos solares. Estas medidas no solo reducen las emisiones de CO<sub>2</sub>, sino que también **disminuyen el consumo de energía**, lo que se traduce en menores facturas para los propietarios.

La **instalación de paneles solares** está ganando popularidad, especialmente en áreas con alta radiación solar. Este tipo de energía renovable permite a las comunidades producir su propia electricidad, y en muchos casos, vender el excedente a la red, lo que puede generar ingresos adicionales. Además, las comunidades también están optando por **reciclaje más eficiente**, compostaje y sistemas de recogida selectiva de residuos.

## 3. Accesibilidad universal

Una de las tendencias más importantes es la **accesibilidad universal**. En comunidades con una población diversa, incluidas personas mayores o con movilidad reducida, la accesibilidad no solo es un derecho, sino una obligación legal.

*“La modernización de las comunidades de propietarios ya no es una opción, sino una necesidad.”*

.../...

Pág. Sig.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que las comunidades deben tomar medidas para asegurar que todas las personas puedan acceder a las zonas comunes de manera segura y sin obstáculos.

La instalación de rampas de acceso, ascensores adaptados, o puertas automáticas son algunas de las soluciones más implementadas. Estas mejoras no solo son necesarias para cumplir con la normativa, sino que también aumentan la calidad de vida de todos los vecinos, creando una comunidad más inclusiva y accesible.

#### 4. Seguridad y tecnología avanzada

La **seguridad** es otra prioridad en la modernización de las comunidades. Las tecnologías avanzadas, como los **sistemas de videovigilancia** y las **cámaras inteligentes**, permiten monitorizar los accesos y las zonas comunes, disuadiendo actos vandálicos y mejorando la seguridad para los residentes.

Además, la instalación de **sistemas de control de acceso digital** (como llaves electrónicas o reconocimiento facial) está reemplazando los antiguos sistemas de llave física, aumentando la comodidad y la seguridad de los residentes.

En muchas comunidades, los sistemas de **domótica** están siendo implementados, lo que permite gestionar a distancia funciones como la iluminación, la climatización y el riego. Esta tecnología no solo mejora la comodidad, sino que también ayuda a **ahorrar energía** y optimizar los recursos.

#### 5. Espacios comunes multifuncionales

En el contexto de las nuevas tendencias, los **espacios comunes** también están siendo reimaginados. Atrás quedaron los días en que las zonas comunes se limitaban a pasillos y jardines poco cuidados. Ahora, las comunidades están apostando por **espacios multifuncionales**, como salas de reuniones, gimnasios, zonas de coworking o incluso **salas de ocio para niños**.

Estos espacios son esenciales en la creación de comunidades más **dinámicas** y **colaborativas**, donde los vecinos pueden interactuar y disfrutar de actividades compartidas sin tener que salir de su entorno. Además, la **adaptación de las zonas comunes** a las necesidades de los vecinos ayuda a mejorar el **bienestar colectivo**.

#### Conclusión: el futuro está aquí

La modernización de las comunidades de propietarios es un proceso continuo, impulsado por la tecnología, la sostenibilidad y las normativas cada vez más exigentes. Las tendencias actuales están transformando las comunidades en lugares más eficientes, seguros, accesibles y sostenibles.

Adaptarse a estos cambios no es solo una cuestión de comodidad o estética, sino una **inversión a largo plazo** que mejora la calidad de vida de los residentes, fomenta la convivencia y contribuye a la protección del medio ambiente. Las comunidades que adoptan estas tendencias no solo se están modernizando, sino también posicionándose como ejemplos de responsabilidad social y medioambiental.



*“Las tendencias actuales están transformando las comunidades en lugares más eficientes, seguros, accesibles y sostenibles.”*

## Prevención de accidentes en zonas comunes: más allá de las reformas

Las zonas comunes de una comunidad de propietarios —pasillos, escaleras, portales, garajes o accesos a las viviendas— son espacios de paso, de uso diario y, por tanto, especialmente sensibles en materia de seguridad. La prevención de accidentes en estos lugares no depende solo de grandes reformas o inversiones puntuales, sino también de pequeñas decisiones cotidianas que, sumadas, marcan la diferencia.

Uno de los problemas más frecuentes en muchas comunidades es el uso indebido de las zonas comunes, especialmente en las entradas de las viviendas. En ocasiones, estos espacios acaban pareciendo trasteros improvisados: bicicletas, carros de la compra, cajas, macetas, muebles en desuso o electrodomésticos pendientes de “bajarlos un día”. Lo que parece una solución cómoda a corto plazo puede convertirse en un riesgo serio.

Las zonas próximas a las puertas de las viviendas, los pasillos y las escaleras son vías de evacuación y deben permanecer siempre despejadas. En una situación de emergencia, un incendio, una fuga de gas o un desalojo urgente, cualquier objeto en el camino puede dificultar la salida, provocar caídas o retrasar la intervención de los servicios de emergencia. El peligro se multiplica cuando hay personas mayores, menores o vecinos con movilidad reducida, para quienes unos segundos pueden ser decisivos.



Además del riesgo físico, este tipo de prácticas puede tener consecuencias importantes desde el punto de vista del seguro de la comunidad. Muchas pólizas establecen claramente que las zonas comunes deben mantenerse libres de obstáculos y en condiciones adecuadas de seguridad. Si se produce un accidente y se comprueba que el siniestro estuvo relacionado con objetos depositados indebidamente en pasillos o accesos, la aseguradora puede reducir o incluso rechazar la cobertura. Esto puede suponer

un problema económico serio para la comunidad y, en algunos casos, derivar en responsabilidades legales.

Por eso, la prevención empieza por algo tan básico como mantener despejadas las zonas comunes. No se trata de prohibiciones caprichosas, sino de sentido común: lo que estorba hoy, mañana puede ser un obstáculo peligroso. Revisar periódicamente los accesos, retirar objetos abandonados y recordar que los espacios comunes no son zonas de almacenamiento es una medida sencilla y muy eficaz.

A esto se suma la importancia del mantenimiento regular. Suelos en mal estado, baldosas sueltas, zonas resbaladizas por humedad, iluminación insuficiente o barandillas flojas son factores que incrementan el riesgo de accidentes. Detectarlos a tiempo y actuar con rapidez evita caídas, golpes y situaciones que podrían haberse prevenido con una revisión básica.

La iluminación merece una atención especial. Pasillos, escaleras y entradas mal iluminadas son una causa habitual de tropiezos y caídas, especialmente en horarios nocturnos. Asegurar una iluminación adecuada y uniforme, así como sustituir luminarias defectuosas con rapidez, es una inversión pequeña con un impacto directo en la seguridad.

*“La prevención empieza por algo tan básico como mantener despejadas las zonas comunes.”*

.../...

Pág. Sig.

También es fundamental que las puertas de acceso, portales y salidas funcionen correctamente y no queden bloqueadas o parcialmente abiertas por objetos colocados de forma indebida. Una puerta que no cierra bien o un acceso obstruido puede convertirse en un problema grave en una situación de emergencia.

La prevención de accidentes en zonas comunes no exige grandes discursos ni medidas extraordinarias. Se apoya, sobre todo, en el orden cotidiano, en el mantenimiento constante y en una idea sencilla: entender que los espacios comunes no son de nadie en particular, pero nos afectan a todos.

No se trata de fiscalizar ni de señalar al vecino que deja algo "solo un momento". Tampoco de convertir la convivencia en una sucesión de avisos y reproches. Se trata de mirar los espacios comunes con otros ojos, sabiendo que cualquier objeto fuera de lugar puede convertirse, llegado el caso, en un obstáculo serio. Lo que hoy parece inofensivo, mañana puede complicar una evacuación, provocar una caída o generar un problema mayor del que nadie quería hacerse cargo.



Cuidar las zonas comunes es una forma silenciosa de cuidarnos entre todos. Mantener despejados los pasillos, respetar las salidas, evitar convertir las entradas en trasteros improvisados y avisar cuando algo no está en condiciones no es una molestia: es una muestra de responsabilidad compartida. De esa que no hace ruido, pero sostiene la convivencia día tras día.

Más allá de las reformas, crear una cultura de cuidado en los espacios comunes es una inversión invisible, pero muy eficaz. Porque la seguridad, muchas veces, no empieza con una obra ni con un presupuesto, sino con algo mucho más sencillo y mucho más humano: **no dejar nada donde no debe estar y pensar, aunque sea por un segundo, en quien viene detrás.**

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife



### Cosas pequeñas que dan más de un susto

En una comunidad, muchos accidentes empiezan con gestos de lo más normal:

- Felpudos doblados o que se mueven al pisarlos
- Macetas grandes colocadas en zonas de paso
- Puertas que no cierran bien o se quedan a medio abrir
- Cables sueltos de luces o timbres provisionales
- Escaleras mojadas sin aviso
- Bombillas fundidas que "ya se cambiarán"

Nada de esto parece grave... hasta que alguien tropieza, resbala o se lleva un golpe innecesario.

Por eso, fijarse en lo pequeño y avisar a tiempo también es **prevenir**.

*"La prevención de accidentes en zonas comunes no exige grandes discursos ni medidas extraordinarias."*



## Los nuevos desafíos legales en las comunidades de propietarios

Las comunidades de propietarios se mueven hoy en un terreno cada vez más complejo desde el punto de vista legal. Ya no basta con aplicar las normas de siempre ni con confiar en el “esto se ha hecho así toda la vida”. Las leyes avanzan, la sociedad cambia y los edificios, con sus vecinos dentro, tienen que adaptarse a una realidad jurídica más exigente y, a menudo, cambiante.

Uno de los principales desafíos actuales es el equilibrio entre **derechos individuales y obligaciones colectivas**. Las comunidades son espacios compartidos donde las decisiones afectan al conjunto, pero no siempre es fácil armonizar intereses particulares con el bien común. Obras en viviendas privadas que inciden en elementos comunes, usos indebidos de zonas compartidas o actividades que generan molestias son fuente habitual de conflictos con implicaciones legales.

A este escenario se suma el aumento de la **judicialización de los problemas vecinales**. Situaciones que antes se resolvían con diálogo acaban hoy en reclamaciones formales, burofaxes o procedimientos judiciales. Esto obliga a las comunidades a extremar el cuidado en sus decisiones, a documentar correctamente los acuerdos y a actuar conforme a la normativa vigente, porque cualquier error puede tener consecuencias.

Otro reto importante es la **validez de los acuerdos comunitarios**. No todo lo que se aprueba en una junta es legalmente correcto. Las mayorías necesarias, la forma de adopción de los acuerdos y el respeto a los derechos de los propietarios son aspectos clave. Un acuerdo mal planteado o redactado puede ser impugnado, generando tensiones internas y gastos que podrían haberse evitado.



La **accesibilidad** es uno de los ámbitos donde más dudas legales surgen. Ascensores, rampas, plataformas elevadoras o eliminación de barreras arquitectónicas plantean preguntas frecuentes sobre obligaciones, costes y reparto de gastos. Ya no se trata solo de una cuestión de sensibilidad social, sino de una exigencia legal en muchos casos, cuyo incumplimiento puede derivar en conflictos o sanciones.

También han cobrado protagonismo los problemas relacionados con el **uso de las viviendas**. Cambios de uso, actividades profesionales en domicilios particulares o usos intensivos generan debates jurídicos complejos. La frontera entre el derecho de propiedad y el respeto a la convivencia no siempre es clara, y cada situación requiere un análisis riguroso.

A todo ello se añade la **responsabilidad de la comunidad** ante accidentes, daños o incumplimientos normativos. Un mantenimiento deficiente, una instalación fuera de normativa o una decisión incorrecta pueden derivar en reclamaciones importantes, con consecuencias económicas relevantes.

El cambio climático parece un problema global, lejano, reservado a grandes acuerdos y decisiones internacionales. Sin embargo, también empieza en casa.

*“Las leyes avanzan, la sociedad cambia y los edificios, con sus vecinos dentro, tienen que adaptarse a una realidad jurídica más exigente.”*

.../...

Pág. Sig.

Cada vez que encendemos una luz, dejamos correr el agua o tiramos la basura sin pensar, estamos tomando pequeñas decisiones que, sumadas a las de miles de vecinos, tienen un impacto real sobre el planeta.

En este contexto, cobra especial importancia **contar con un administrador de fincas colegiado**. No como una figura meramente gestora, sino como un profesional formado, actualizado y sometido a un código deontológico. La complejidad legal actual hace imprescindible que las comunidades estén bien asesoradas desde el principio. Un administrador colegiado conoce la normativa aplicable, sabe interpretar correctamente los acuerdos, anticipa riesgos y ayuda a tomar decisiones ajustadas a derecho.



Además, el administrador colegiado actúa como **garantía de seguridad jurídica** para la comunidad. Su intervención reduce errores, previene conflictos y aporta tranquilidad a los vecinos, evitando que decisiones mal planteadas deriven en problemas mayores. En un entorno legal cada vez más exigente, la improvisación ya no es una opción.

Las comunidades de propietarios se enfrentan hoy a desafíos legales que exigen más información, más previsión y más rigor. Afrontarlos con serenidad, sentido común y asesoramiento profesional es la mejor manera de convertir la ley en una aliada y no en una fuente constante de preocupación.

Porque, al final, una comunidad bien gestionada no es la que nunca tiene problemas, sino la que sabe **cómo afrontarlos antes de que sea demasiado tarde**.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

*“...un administrador de fincas colegiado conoce la normativa aplicable, sabe interpretar correctamente los acuerdos, anticipa riesgos y ayuda a tomar decisiones ajustadas a derecho.”*

### **Antes de actuar, conviene informarse**

No todo lo que se aprueba en una junta es legal.  
No todo lo legal es siempre conveniente.  
Y no todo conflicto necesita acabar en un juzgado.

Muchas situaciones que hoy generan problemas en las comunidades podrían evitarse con información clara, acuerdos bien planteados y asesoramiento profesional desde el inicio.

Anticiparse, preguntar y documentar correctamente suele ser la mejor forma de proteger a la comunidad y evitar conflictos mayores.

## El futuro de la propiedad horizontal: retos y oportunidades

La propiedad horizontal no es una figura estática. Aunque sus principios básicos siguen siendo los mismos, la realidad social, económica y normativa que rodea a las comunidades de propietarios está cambiando a un ritmo acelerado. El futuro de la vida en comunidad plantea retos importantes, pero también abre oportunidades para mejorar la convivencia, la gestión y la calidad de los edificios.

Uno de los grandes retos es el **envejecimiento del parque inmobiliario**. Muchos edificios fueron contruidos en épocas en las que no se pensaba en eficiencia energética, accesibilidad universal ni sostenibilidad. Hoy, esas carencias se hacen visibles: ascensores inexistentes, instalaciones obsoletas, problemas de aislamiento o barreras arquitectónicas que dificultan la vida diaria de muchos vecinos. Afrontar estas deficiencias exige planificación, acuerdos y una visión a medio y largo plazo.

Relacionado con ello aparece otro desafío clave: la **rehabilitación y conservación de los edificios**. Ya no basta con reparar cuando algo se rompe. El futuro pasa por el mantenimiento preventivo, por anticiparse a los problemas y por entender que conservar el edificio es proteger la inversión de todos los propietarios. Esta mentalidad supone un cambio importante en comunidades acostumbradas a actuar solo cuando no queda más remedio.



La **sostenibilidad** es otro de los ejes que marcarán la propiedad horizontal en los próximos años. La reducción del consumo energético, el uso responsable de los recursos y la adaptación a criterios medioambientales no son solo una moda, sino una exigencia creciente. Medidas como la mejora del aislamiento, el uso de energías renovables o una gestión más eficiente de los residuos tendrán cada vez más peso en la toma de decisiones comunitarias.

A estos retos se suma la diversidad social que convive hoy en muchos edificios. Comunidades con vecinos de distintas edades, culturas y formas de vida requieren nuevas formas de entender la convivencia. La propiedad horizontal del futuro deberá gestionar mejor los conflictos, fomentar el respeto mutuo y adaptarse a usos más variados de las viviendas, siempre dentro del marco legal.

También será clave la **adaptación a un entorno normativo cada vez más complejo**. Las comunidades están sujetas a una legislación amplia y en constante evolución: accesibilidad, eficiencia energética, protección de datos, seguridad de instalaciones o prevención de riesgos. El reto no está solo en cumplir la ley, sino en entenderla y aplicarla de forma correcta, evitando errores que puedan derivar en conflictos o sanciones.

Frente a estos desafíos, surgen importantes **oportunidades**. Una de ellas es la profesionalización de la gestión comunitaria. Cada vez resulta más evidente que una comunidad bien gestionada es aquella que cuenta con asesoramiento adecuado, planificación y criterios claros. Esto se traduce en decisiones más seguras, menos improvisación y una mayor tranquilidad para los vecinos.

*"El reto no está solo en cumplir la ley, sino en entenderla y aplicarla de forma correcta, evitando errores que puedan derivar en conflictos o sanciones."*



La **tecnología**, bien utilizada, también abre nuevas posibilidades. Herramientas digitales que facilitan la comunicación, el acceso a la información y la gestión cotidiana pueden mejorar la transparencia y la participación, siempre que se utilicen con sentido común y pensando en todos los perfiles de vecinos.

Otra oportunidad es el fortalecimiento del **sentido de comunidad**. En un mundo cada vez más individualista, las comunidades de propietarios pueden convertirse en espacios de convivencia más humanos, donde el cuidado de lo común refuerce las relaciones vecinales. Esto no implica grandes gestos, sino pequeñas decisiones que favorezcan el respeto, el orden y la corresponsabilidad.

El futuro de la propiedad horizontal no estará marcado únicamente por leyes, obras o tecnologías, sino por la **actitud con la que las comunidades afronten el cambio**. Resistirse a él suele generar más problemas que soluciones. Adaptarse con criterio, información y visión de conjunto permite convertir los retos en oportunidades reales.

Las comunidades que entiendan este momento como una ocasión para mejorar estarán mejor preparadas para lo que venga. Porque la propiedad horizontal del futuro no será la que no tenga dificultades, sino la que sepa anticiparse, organizarse y evolucionar sin perder de vista lo esencial: convivir mejor y cuidar lo que es de todos.

*"El futuro de la propiedad horizontal no estará marcado únicamente por leyes, obras o tecnologías, sino por la actitud con la que las comunidades afronten el cambio"*

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

### **Mirar al futuro también es decidir hoy**

El futuro de la propiedad horizontal no llegará de golpe. Se construye poco a poco, en cada acuerdo bien planteado, en cada decisión informada y en cada comunidad que entiende que anticiparse es una forma de cuidarse.

Los edificios no solo envejecen: **evolucionan**. Y con ellos, las personas que los habitan, las normas que los regulan y las formas de convivir.

Afrontar los cambios con información, profesionalidad y sentido común permite transformar los retos en oportunidades reales.

Porque el futuro de las comunidades no depende solo de leyes o tecnologías, sino de la **actitud con la que se decide convivir**.



## Decorar sin riesgos tecnológicos

La decoración en comunidades de propietarios es una forma sencilla de mejorar el ambiente y hacer más agradables los espacios comunes. Unas luces en el portal, un detalle en la entrada o una iluminación especial pueden transformar la percepción del edificio. Sin embargo, cuando entran en juego enchufes, cables y sistemas eléctricos, conviene no perder de vista la seguridad... y tampoco las normas básicas de convivencia y gestión comunitaria.

En primer lugar, conviene recordar que **cualquier elemento decorativo que se coloque en zonas comunes debe contar con la aprobación de la comunidad**, normalmente a través de la junta de propietarios. No se trata solo de una cuestión estética, sino también de responsabilidad. Las zonas comunes son de todos, y cualquier instalación, por pequeña que parezca, implica consumo eléctrico, uso de instalaciones compartidas y posibles riesgos que afectan al conjunto del edificio.

Aprobada la decoración, el siguiente paso es prestar atención al **estado del material eléctrico**. Guirnaldas, enchufes y alargadores deben estar en buen estado, sin cables pelados, empalmes improvisados ni conexiones inestables. Las luces muy antiguas, especialmente las que se calientan en exceso, conviene retirarlas. Hoy existen alternativas de **iluminación LED** que consumen menos, generan menos calor y reducen considerablemente el riesgo de sobrecargas.



También es fundamental evitar la **saturación de enchufes**. Conectar varias regletas entre sí o sobrecargar un punto de corriente es una práctica peligrosa. Las instalaciones eléctricas tienen una capacidad limitada, y superarla puede provocar cortocircuitos o fallos graves. En espacios comunes, una decoración sencilla y bien pensada es siempre más segura que un exceso de luces conectadas sin control.

La **ubicación de los elementos decorativos** es otro aspecto esencial. Los cables no deben cruzar zonas de paso ni quedar sueltos en el suelo. Además del riesgo eléctrico, pueden provocar tropiezos y caídas. Siempre que sea posible, deben ir bien fijados, protegidos y fuera del alcance de niños o mascotas.

La **humedad** merece una atención especial, sobre todo en portales abiertos, patios o zonas próximas al exterior. No todas las luces son aptas para estas condiciones. Utilizar material no preparado para la humedad puede provocar deterioro rápido, fallos eléctricos o situaciones de riesgo. Es importante comprobar que los elementos decorativos cuenten con la protección adecuada según el lugar donde se instalan.

La tecnología actual ofrece soluciones sencillas que aumentan la seguridad y facilitan la gestión. Temporizadores, enchufes con interruptor o sistemas de apagado automático permiten controlar el tiempo de encendido y evitar que las luces permanezcan conectadas más horas de las necesarias. Además de reducir riesgos, ayudan a contener el consumo eléctrico comunitario.

*"...cualquier elemento decorativo que se coloque en zonas comunes debe contar con la aprobación de la comunidad..."*

.../...

Pág. Sig.

.../...

No hay que olvidar tampoco la **responsabilidad en caso de incidente**. Si ocurre un problema derivado de una instalación improvisada o no autorizada, pueden surgir dificultades con la cobertura del seguro de la comunidad. Las aseguradoras suelen analizar si la instalación estaba aprobada, era adecuada y cumplía unas condiciones mínimas de seguridad. De ahí la importancia de que cualquier decoración tecnológica en zonas comunes sea acordada, revisada y colocada con criterio.

Decorar sin riesgos tecnológicos no significa renunciar a un entorno agradable. Al contrario, apostar por soluciones simples, aprobadas por la comunidad y correctamente instaladas es la mejor manera de combinar estética, seguridad y convivencia.

Porque en tecnología aplicada a las comunidades, como en tantas otras cosas, **lo bien hecho apenas se nota... pero se agradece**.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

*"Decorar sin riesgos tecnológicos no significa renunciar a un entorno agradable."*



### En Navidad, también conviene recordar que...

- ◆ en muchas comunidades los conflictos vecinales **disminuyen en Navidad** cuando se cuidan los pequeños gestos, como saludar más, respetar horarios y bajar el volumen? La convivencia también se decora con educación.
- ◆ una iluminación navideña sencilla y bien planificada en el portal **reduce riesgos eléctricos y gastos** sin renunciar a un ambiente acogedor? En comunidad, menos suele ser más.
- ◆ el saludo en el ascensor es uno de los gestos que más influye en la percepción de buen ambiente vecinal? No cuesta nada y mejora mucho la convivencia.
- ◆ respetar el descanso ajeno en estas fechas es una de las formas más valoradas de convivencia, especialmente por personas mayores, familias con niños y quienes trabajan en turnos?
- ◆ muchas normas de convivencia funcionan mejor en Navidad cuando se recuerdan con **tono amable** y no como prohibición? El clima importa tanto como el mensaje.

## Pequeñas noticias

### El Colegio critica la Ley de VV: no mejora la situación, ni aporta soluciones eficaces

El Ilustre Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha manifestado su **preocupación** tras la aprobación de la Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, que sustituye al Decreto 113/2015.

Desde el Colegio se reconoce la necesidad de **actualizar la regulación de las viviendas vacacionales en Canarias**, dada su importancia económica, social y su impacto en la convivencia vecinal. No obstante, considera que la nueva ley **no supone una mejora real** ni ofrece soluciones eficaces a los problemas que pretende abordar.

Uno de los aspectos más criticados es que **no se hayan tenido en cuenta las aportaciones técnicas** realizadas por los administradores de fincas, basadas en su experiencia diaria en comunidades donde conviven viviendas residenciales y vacacionales. Asimismo, el Colegio rechaza la idea de que limitar este tipo de alquiler garantice automáticamente un aumento del arrendamiento residencial, al considerar que se trata de una premisa sin respaldo empírico.

Además, se advierte de la **falta de una protección equilibrada** tanto para los vecinos como para los propietarios, lo que genera inseguridad jurídica. Por ello, el Colegio ofrece su colaboración para el desarrollo y mejora futura de la normativa.

### Acuerdo con la ULL para impulsar la mediación y gestión de conflictos a nivel comunitario y profesional

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife y la Universidad de La Laguna han firmado un acuerdo de colaboración para **fomentar la mediación y la gestión pacífica de conflictos**, especialmente en el ámbito vecinal. El convenio fue suscrito por el presidente del Colegio, **Luis García**, y el rector de la Universidad, **Francisco García**.

El acuerdo permitirá impulsar la **formación de los administradores de fincas** en mediación y resolución de conflictos, así como estudiar la creación de una **Unidad de Mediación Social** que preste servicio a la ciudadanía. Con una vigencia inicial de **dos años**, el objetivo es mejorar la convivencia y ofrecer herramientas eficaces para resolver conflictos antes de que se agraven.

### La concienciación ciudadana es clave para prevenir el gas radón en los edificios

El curso sobre el gas radón, celebrado el viernes 21 de noviembre y abierto a la ciudadanía en YouTube, repasó los riesgos de este gas radiactivo natural y las medidas preventivas aplicables en entornos laborales y en comunidades de propietarios, que también pueden ser ámbito laboral si cuentan con personal contratado.

La formación fue impartida por Pedro Bruzos, director técnico de Grupo Isonor, y presentada y clausurada por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, Luis García. El mensaje final fue claro: medir el radón es sencillo y económico, y no supone un coste elevado para una comunidad.

El radón es un gas natural, incoloro e inodoro, procedente de la desintegración del uranio del terreno. El problema aparece cuando se concentra en espacios cerrados, donde puede alcanzar niveles peligrosos. Es la segunda causa de cáncer de pulmón, tras el tabaco.

Se filtra por grietas, juntas, tuberías, desagües o conexiones entre el edificio y el suelo, por lo que plantas bajas y sótanos son las zonas más vulnerables. La ventilación (natural o forzada) es una de las medidas más eficaces para reducir su concentración, junto con el sellado de entradas.

La concentración se mide en bequerelios por metro cúbico (Bq/m<sup>3</sup>) y el nivel de referencia es 300 Bq/m<sup>3</sup>. Las mediciones deben realizarse en época fría (1 de octubre a 31 de mayo), sin alterar las condiciones habituales del edificio, durante al menos tres meses en lugares de trabajo y dos meses en viviendas. En residencial se recomienda evaluar, como mínimo, dos zonas.

La exposición al radón está regulada por el Plan Nacional contra el Radón, el Código Técnico de la Edificación, las guías del Consejo de Seguridad Nuclear y el Real Decreto 1029/2022. En zonas de actuación prioritaria (zona 2), presentes en numerosos municipios de Canarias, la medición es obligatoria en centros de trabajo subterráneos y en otros lugares laborales afectados.

Bruzos subrayó que la concienciación es clave: aunque no siempre sea obligatorio medir en edificios existentes, hacerlo ayuda a descartar riesgos. Y recordó que el asesoramiento técnico debe ir más allá del cumplimiento legal.

## Memorias de Escalera. Navidades de antes

Las Navidades de antes no eran mejores ni peores. Eran, sencillamente, **más lentas**. Y quizá por eso hoy se recuerdan con una emoción difícil de explicar, como se recuerda una casa en la que ya no se vive, pero que sigue siendo hogar.

En aquellas comunidades no había grandes adornos ni portales desbordados de luces. A veces bastaba una planta con un lazo, un pequeño nacimiento colocado con cuidado o una bombilla cálida que se encendía solo por la tarde. Y aun así, al cruzar la puerta, uno sabía que el año estaba llegando a su final.

Las escaleras no eran solo lugares de paso. Eran espacios donde se paraba el tiempo. En diciembre, más que nunca, la gente se detenía a hablar. Se preguntaba por la familia, por los que venían de fuera, por los que ya no vendrían. Se compartían noticias pequeñas, dichas en voz baja, con ese respeto que tienen las cosas importantes.



No existían los mensajes rápidos ni los grupos interminables. Los buenos deseos se daban **mirándose a la cara**. Un “felices fiestas” dicho en el rellano, con abrigo puesto y manos frías, tenía un peso distinto. Era una frase que se decía con intención, no por compromiso.

Las noches eran más silenciosas. Se entendía que la Navidad era celebración, sí, pero también recogimiento. Nadie tenía que explicarlo. Era un acuerdo invisible, aprendido con los años, sostenido por la convivencia diaria y por una forma de estar en el mundo más consciente del otro.

Eran Navidades austeras, incluso humildes. Los adornos se guardaban con cuidado y se sacaban año tras año. Había continuidad. El portal era el mismo, las escaleras las mismas, y las personas... casi las mismas. Y cuando faltaba alguien, se notaba...y mucho.

No todo era perfecto, claro. También había diferencias, silencios largos y palabras no dichas. Pero existía una idea clara: vivir en comunidad significaba **ceder un poco**, mirar más allá de la propia puerta y entender que no todo giraba alrededor de uno mismo.

Hoy las comunidades son distintas. Más grandes, más rápidas, más llenas de ruido. El tiempo ha cambiado y no se puede volver atrás. Pero quizá sí podamos rescatar algo de aquellas Navidades: la calma, la prudencia, el saludo sincero, el respeto por el descanso ajeno, el cuidado de los pequeños gestos.

Porque las Navidades de antes no se recuerdan por lo que había, sino por lo que **se sentía**. Por esa sensación de pertenencia silenciosa, de saber que uno formaba parte de algo, aunque fuera pequeño y sencillo.

Tal vez ese sea el verdadero legado de aquellas fechas: recordar que una comunidad no se mide por cómo se adorna, sino por cómo se cuida. Y que, incluso hoy, todavía estamos a tiempo de vivir la Navidad —y la convivencia— con un poco más de alma.



## Lo que no sale en las actas

En las comunidades se aprueban acuerdos.

Se votan presupuestos, se revisan cuentas, se levantan actas. Todo eso queda por escrito, ordenado, fechado y firmado. Pero hay otra parte de la vida comunitaria que no aparece en ningún documento y que, sin embargo, lo sostiene todo.

No sale en las actas la vecina que llama nerviosa porque no entiende una carta.

Ni el vecino que protesta siempre, pero en el fondo solo quiere que alguien lo escuche. No queda reflejado el cansancio de quien lleva años tirando del carro, ni la paciencia de quien evita un conflicto para que la convivencia no se rompa del todo.

Tampoco se recogen las conversaciones a media voz en los pasillos, las llamadas difíciles, los silencios incómodos ni las decisiones que se toman pensando más en las personas que en los números. Eso no se vota, pero pesa. Y mucho.

Administrar una comunidad es, muchas veces, caminar por ese terreno invisible. Escuchar lo que no se dice, intuir lo que preocupa, poner palabras donde solo hay enfado o miedo. Y hacerlo con respeto, incluso cuando el ambiente está tenso y nadie parece dispuesto a ceder.

En las actas no aparece la comunidad que está cansada.

Ni la que atraviesa un momento complicado.

Ni la que, aun con dificultades, consigue salir adelante porque hay voluntad de entenderse.

Y sin embargo, esas comunidades existen. Las vemos cada día.

A lo largo del año se resuelven problemas grandes y pequeños. Algunos se olvidan rápido. Otros dejan huella. Pero casi siempre hay algo en común: cuando las cosas funcionan, no es solo porque se haya aplicado bien una norma, sino porque alguien decidió pensar en el conjunto y no solo en su propia puerta.

La Navidad invita a mirar atrás con un poco más de calma. A reconocer el esfuerzo silencioso, la convivencia imperfecta pero real, y también el trabajo constante que implica mantener un edificio... y sostener lo que ocurre dentro de él.

Quizá este sea un buen momento para recordar que una comunidad no es solo un lugar donde se vive, sino un espacio que se construye día a día con gestos pequeños: respetar horarios, cuidar las zonas comunes, escuchar antes de juzgar, ceder cuando toca. Gestos que nadie aplaude, que no figuran en ningún acuerdo, pero que hacen que la convivencia sea posible.

Eso no sale en las actas.

No queda reflejado en ningún papel.

Pero es lo que hace que, al final del día, uno pueda cerrar la puerta de casa y sentirse un poco más tranquilo.

Ojalá el nuevo año nos encuentre así: más atentos, más pacientes y conscientes de que, detrás de cada puerta, hay una historia.



.../...

Pág. Sig.

.../...

Y de que convivir no siempre es fácil, pero casi siempre merece la pena cuando se hace con respeto y con humanidad.

Porque lo verdaderamente importante, lo que de verdad sostiene a una comunidad, **no se firma, no se vota y no se archiva.**

Se vive.

Y mientras eso siga ocurriendo, todo lo demás puede esperar.

Desde aquí, quiero desearles unas Navidades tranquilas, de esas que no hacen ruido pero dejan huella. Que no falte la salud, que sobre la paciencia y que encontremos tiempo para mirarnos con un poco más de comprensión. Y que el año nuevo nos regale comunidades más humanas, más cuidadas y un poco más nuestras.

**Felices fiestas.**

Margarita Alameda  
Vicepresidenta 2ª Junta de Gobierno  
del CAF de SC de Tenerife

## ✧ Carta a los Reyes Magos de la comunidad

Queridos Reyes Magos:

Este año les escribo pensando en las comunidades que conozco, en los portales que se comparten y en las escaleras por las que pasa la vida cada día.

No voy a pedir grandes regalos. Sé, por experiencia, que la convivencia no se compra y que lo importante casi nunca viene envuelto.

Si pueden, tráigannos un poco más de **paciencia**, más respeto por las diferencias y más cuidado por lo que es de todos.

Acuérdense de quienes viven la Navidad en silencio, de los que agradecen un saludo y de los que necesitan calma más que ruido.

Y, si les queda sitio en el saco, no se olviden de mis compañeros administradores de fincas: de su trabajo constante, muchas veces invisible, y de la responsabilidad de cuidar comunidades incluso cuando nadie se acuerda de quién está detrás.

Ayúdenos a convivir mejor, a hablar antes de reprochar y a recordar que **vivir en comunidad**, aunque no siempre sea fácil, merece la pena.

Con cariño,

**Margarita**



## Palique sin junta ni cargo

Por Tita Fefa

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

La Navidad en una comunidad no empieza cuando ponen las luces, no señor. Empieza antes. Empieza cuando en el ascensor alguien suelta, medio en broma medio en serio:

—¿Y este año, se va a hacer algo o qué?

Y ya con eso, aunque nadie lo diga en alto, queda inaugurado diciembre.

A partir de ahí, el edificio cambia un poco. No gran cosa, que aquí somos más bien tranquilos, pero se nota. Los saludos se alargan un pelín, el tono baja y hasta el portal parece mirarse distinto. No hace falta llenarlo de adornos; con que esté limpio y recogido, ya se sabe que estamos en fechas.

En cada comunidad hay de todo, como en cualquier familia canaria. Está la vecina que pone una plantita con una lucecita discreta y la cuida con más cariño que a la ropa buena. Está el que no adorna nada, pero cuando pasa te dice "*felices fiestas*" mirándote a la cara, como Dios manda. Y está el que reniega de la Navidad... pero luego aparece con dulces *porque sobraron*, y ahí no se le dice que no a nadie.

El otro día, sin ir más lejos, me pasó una cosa muy nuestra. Coincidimos varios vecinos en el rellano, cada uno con sus bolsas, sus carreras y su vida a cuestas. Uno dejó pasar al otro, otro aguantó la puerta, y sin darnos cuenta acabamos en un paliquito corto: que si quién viene de fuera, que si quién se queda aquí este año, que si cómo se nos va el tiempo volando. No fue un gran palique, pero bastó. Cuando cada cual siguió para lo suyo, el edificio se quedó distinto, más templado, como si hubiera respirado mejor.

También en Navidad se notan más las ausencias. La puerta que no se abre, la luz que no se enciende, el *buenas tardes* que este año no llega. Y ahí una entiende que vivir en comunidad no es solo compartir paredes, sino también **tiempos, silencios y recuerdos**.

A mí la Navidad me gusta cuando no estorba. Cuando no mete ruido de más ni invade. Cuando cada cual la vive a su manera, pero con respeto por el descanso y la tranquilidad del vecino. Aquí siempre hemos sido más de **celebrar bajito**, y eso también es una forma de quererse.

En estas fechas, un gesto chico vale el doble. Aguantar una puerta, bajar la voz, no meter prisa. Detalles sencillos que no salen en ningún cartel, pero que se agradecen más que muchas luces.

Así que desde esta escalera cualquiera, una vecina más les desea unas fiestas tranquilas, con salud, paciencia y algo rico en la mesa, aunque sea poquito. Que la convivencia nos resulte, al menos estos días, un pelín más llevadera.

Y ahora me voy, que el caldo ya está *apuntito* y aquí la Navidad, si se hace, se hace con calma y sin carreras.

Felices fiestas, mi gente, y que el año venga derecho.



## Palique sin junta ni cargo



### Mini test navideño: ¿Cómo anda tu espíritu comunitario?

Marca la opción que más se parezca a ti:

**1**

Cuando ves a un vecino cargado de bolsas...

- A) Miro para otro lado
- B) Aguanto la puerta.
- C) Aguanto la puerta y digo "felices fiestas".

**2**

En Navidad, en tu edificio...

- A) Cada uno a lo suyo.
- B) Se nota algo distinto.
- C) Se respira calma y buen ambiente.

**3**

Un saludo en el rellano te parece...

- A) Prescindible.
- B) Educado.
- C) Imprescindible.

### Resultados

- Mayoría A: El año nuevo puede traer sorpresas.
- Mayoría B: Vas por buen camino.
- Mayoría C: Eres de los que hacen comunidad sin darse cuenta.

### ✨ Completa la frase

Rellena los huecos con la primera palabra que se te venga a la cabeza:

- En Navidad, en mi comunidad, lo que más valoro es \_\_\_\_\_.
- Un buen vecino es el que \_\_\_\_\_.
- La mejor decoración del portal es \_\_\_\_\_.


(No hay respuestas correctas... pero todas dicen mucho)





# Obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios

Aunque las comunidades de propietarios en Canarias se rigen por la misma Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que en el resto de España, **sí existen particularidades fiscales**, principalmente por el **Régimen Económico y Fiscal Canario (REF)**.

Te explico con claridad las **obligaciones formales y fiscales específicas de una comunidad de propietarios en Canarias** 



Agencia Tributaria

## 1. Obligaciones generales (igual que en toda España)

Estas se aplican también en Canarias:

Tipo de obligación	Modelo	Periodicidad	Cuándo aplica
<b>Obtención del NIF</b>	036 / 037	Una sola vez	Siempre
<b>Retenciones de IRPF (si hay empleados o profesionales)</b>	111 (trimestral) / 190 (anual)	Trimestral / Anual	Si se pagan nóminas o servicios profesionales
<b>Declaración de operaciones con terceros</b>	347	Anual (febrero)	Si se supera 3.005,06 € con un proveedor o cliente
<b>Seguridad Social</b>	—	Mensual	Si hay empleados (portero, jardinero, limpiadora, etc.)
<b>Conservación de facturas</b>	—	Permanente (4 años)	Siempre



Agencia  
Tributaria  
Canaria

## 2. Particularidad fiscal canaria: IGIC en lugar de IVA

En Canarias **no se aplica el IVA**, sino el **IGIC (Impuesto General Indirecto Canario)**, regulado por el **Decreto Legislativo 1/2009**.

En Canarias se presenta el modelo 415, que es la transposición del modelo 347 para Canarias en el mismo plazo en el que se presenta el modelo 347.

## Obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios

### ◆ Situación general:

- Las **comunidades de propietarios no realizan actividad empresarial**, por lo tanto:
  - **No están sujetas al IGIC** ni deben darse de alta en el censo de empresarios.
  - **No presentan declaraciones del IGIC (modelo 420 ni 425).**

### ◆ Excepciones: cuando la comunidad realiza actividades económicas

Si la comunidad:

- **Alquila una zona común** (por ejemplo, un local, azotea para antenas o vallas publicitarias).
- **Presta servicios retribuidos a terceros** (no solo a los propietarios).

Entonces:

- **Sí debe darse de alta en el censo de empresarios en IGIC** (modelo 400).
- Debe **repercutir y declarar el IGIC** (modelo **420** trimestral y **425** resumen anual).
- Tipo general del IGIC: **7 %** (aunque puede variar según el servicio).



TESORERÍA GENERAL  
DE LA SEGURIDAD SOCIAL

### 3. Retenciones e IRPF: mismo régimen estatal

El **IRPF** se rige por normativa estatal (no hay un impuesto canario alternativo).

Por tanto:

- Si la comunidad **contrata empleados o servicios profesionales**, debe practicar **retención** e ingresar el IRPF en la **Agencia Tributaria estatal** (no la canaria).
- Se usan los modelos **111** y **190**, igual que en la Península.







### 4. Obligaciones adicionales si se realizan obras o subvenciones

- Si la comunidad recibe **subvenciones públicas** (por ejemplo, para rehabilitación energética o accesibilidad), puede tener que **declararlas** en el **modelo 347**.
- Si contrata **empresas constructoras o de mantenimiento**, también deben incluirse en dicho modelo si superan los 3.005,06 €.

# Obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios

## 5.1. Obligación o no de presentar el Modelo 184

Situación	¿Debe presentar Modelo 184?	Explicación
 Comunidad que solo paga gastos comunes (luz, limpieza, ascensor, etc.)	✗ No	No obtiene rentas ni realiza actividades económicas.
 Comunidad que <b>alquila zonas comunes</b> (por ejemplo, un local, azotea para antenas, fachada para publicidad)	✓ Sí	Está obteniendo <b>rentas sujetas al IRPF o al Impuesto sobre Sociedades</b> .
 Comunidad que <b>recibe subvenciones</b> (por ejemplo, de eficiencia energética o paneles solares)	⚠ Depende	Si la subvención genera ingresos a repartir entre propietarios, podría estar sujeta.
 Comunidad que realiza obras subvencionadas sin rentas a repartir	✗ No	No hay rentas ni atribución a los propietarios.

## 5.2. Qué se declara si está obligada

Si la comunidad **sí obtiene ingresos** (por ejemplo, alquiler de la azotea a una compañía telefónica), debe:

- Presentar el Modelo 184** indicando:
  - Los **ingresos obtenidos** (por el alquiler).
  - Los **gastos deducibles** (si los hay).
  - El **resultado neto**.
  - La **parte proporcional atribuida a cada propietario** (según su cuota de participación).
- Entregar a cada propietario** el detalle de la renta que se le atribuye para su declaración del IRPF.

## 5.3. Plazo y forma

- Del 1 al 31 de enero** del año siguiente al ejercicio declarado.
- Solo telemáticamente** en la Sede Electrónica de la AEAT.

## Ejemplo práctico

Una comunidad de propietarios alquila la azotea a una operadora por **3.000 € anuales**.

## Obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios

- Gastos asociados: **300 €** (mantenimiento).
- Renta neta: **2.700 €**.
- Si hay 9 propietarios con igual cuota, se atribuye **300 € a cada uno**.  
→ La comunidad presenta el **Modelo 184**, y cada propietario incluirá **300 €** como rendimiento del capital inmobiliario en su IRPF.

### 6. Resumen práctico (checklist anual en Canarias)

Fecha límite	Modelo / trámite	A quién se presenta	Observaciones
Al constituirse	036 / 037	AEAT	Solicitud del NIF
Trimestral (abril, julio, octubre, enero)	111	AEAT	Retenciones IRPF (si aplica)
Trimestral (abril, julio, octubre, enero)	420	ATC (Agencia Tributaria Canaria)	Declaración IGIC (solo si realiza actividad)
Enero (anual)	190	AEAT	Resumen anual de retenciones
Enero (anual)	425	ATC	Resumen anual IGIC (solo si aplica)
Febrero	347-415	AEAT-ATC	Operaciones con terceros > 3.005,06 €
Mensual	Seguridad Social	TGSS	Si hay empleados

### En resumen:

#### → Comunidad sin actividad económica en Canarias:

- NIF obligatorio.
- Modelo 347 (si procede).
- Modelos 111/190 (si hay empleados o profesionales).
- No presenta IGIC.

#### → Comunidad con actividad económica (por ejemplo, alquiler de zonas comunes):

- Alta en el censo de IGIC (modelo 400).
- Presentación modelos 420 y 425 ante la Agencia Tributaria Canaria



## Nuestro apoyo:

El Colegio desea expresar su agradecimiento a las empresas que colaboran de forma continuada con el Colegio y apoyan el desarrollo de sus actividades y proyectos a lo largo del año.

Su compromiso contribuye a fortalecer la labor del Colegio y a seguir avanzando en iniciativas al servicio de la profesión y de la ciudadanía.

Con motivo de estas fechas, les trasladamos nuestro agradecimiento y les deseamos una **Feliz Navidad y un próspero Año Nuevo.**



## Felicitación Navidad

**Os deseamos  
feliz Navidad  
y próspero  
2026**



Colegio  
Administradores de Fincas  
Santa Cruz de Tenerife



Administradora  
Fincas  
Colegiada



Administrador  
Fincas  
Colegiado



LA TRANQUILIDAD  
TIENE MARCA

**Esta Navidad, los administradores y administradoras  
de fincas colegiados/as celebramos más de 50 años de trayectoria  
y 10 años de la imagen profesional que nos representa.**

**Y seguimos evolucionando.**

INNOVACIÓN • SOSTENIBILIDAD • SOLIDARIDAD • GESTIÓN • COMPROMISO

