



# Participar, informar, colaborar.

*La clave de  
una buena comunidad*

## En este número

### **Buzones**

Más importantes de lo que parecen

### **Delegación de voto**

Cuándo y cómo utilizarla

### **Obras y colaboración vecinal**

Pequeños gestos que ayudan a todos





Editorial	3
Menos conflictos, mas soluciones	4
Delegar el voto	5
Obras en comunidad	6
Los buzones	7
El edificio también sufre calor	8
No todo lo que se oye en la escalera es cierto	9
Errores frecuentes en verano en una comunidad	10
La ley de Propiedad Horizontal, sin rodeos	11
Preguntas al administrador de fincas colegiado	12
Palique sin junta ni cargo	13
Cuando surge una emergencia	14

## **EDITA**

Comisión de Comunicación CAF de  
S/C Tenerife

## **DIRECCIÓN**

Luis García González

## **REDACCIÓN**

Margarita Alameda Villamayor

## **DISEÑO Y MAQUETACIÓN**

Margarita Alameda Villamayor

Marcos Melián Rodríguez

## **COLABORADORES**

Jorge Agudo Suárez

Margarita Alameda Villamayor

Luis García González

Iosune Nieto Lacunza



Más información en:  
[www.caftenerife.org](http://www.caftenerife.org)



## Editorial

# Avanzando con paso firme

El tiempo pasa rápidamente y, sin darnos cuenta, nos encontramos ya en el ecuador del año. En estos meses, son muchas las cosas buenas que han pasado en este Colegio y todas tienen como objetivo mejorar nuestra profesión y la vida en las comunidades.

Repito como presidente, tras concluir el proceso electoral con la ratificación de la candidatura que, con algunos cambios, sigue siendo esencialmente el mismo equipo que apostamos por la modernización del Colegio y de la profesión hace 12 años.

Este año alcanzaremos una de las cumbres en el camino de esta Junta, que es hacer realidad la nueva sede colegial. Este proyecto está entrando ya en velocidad de crucero con la demolición de estructuras, ya realizada, y la supervisión prácticamente semanal de la obra, puesto hay mucho que resolver en cada avance del proyecto con los profesionales y técnicos.

Este año alcanzaremos una de las cumbres en el camino de esta Junta, que es hacer realidad la nueva sede colegial. Este proyecto está entrando ya en velocidad de crucero con la demolición de estructuras, ya realizada, y la supervisión prácticamente semanal de la obra, puesto hay mucho que resolver en cada avance del proyecto con los profesionales y técnicos.

En estos meses, hemos vivido eventos importantísimos, como las Jornadas Jurídicas, la extraordinaria formación con el magistrado del Tribunal Supremo Vicente Magro y el reciente Congreso Nacional de Administradores de Fincas, al que asistimos una importante representación de colegiados canarios. Esto último nos llena de orgullo, no solo porque compartimos nuestro modo de vivir la profesión en las islas, sino porque indica el compromiso de tantos compañeros y compañeras que hacen el esfuerzo para formarse y ofrecer lo mejor a las comunidades.

Precisamente, quiero citar que se ha dado un paso muy importante para posibilitar, con todas las garantías legales, las juntas de propietarios telemáticas. El Pleno del Congreso votó a favor de modificar la Ley de Propiedad Horizontal y, según la Proposición de Ley aprobada, se podrá también incorporar el domicilio electrónico para las comunicaciones y usar libros de actas digitales, atendiendo a lo solicitado por nuestro colectivo.



Así que debemos felicitarlos todos por este acuerdo y modernización de una ley que pide a gritos ser cambiada.

Se avecina una segunda parte del año apasionante en la que disfrutaremos de lo sembrado en esta primera, pues ya vislumbramos con ilusión el que será el VI Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas. En esto estamos trabajando en estos días, organizando los viajes, el programa y ponentes, así como las visitas culturales y turísticas en La Gomera.

Mientras nos vamos deslizando poco a poco en el tiempo estival, mantenemos un alto ritmo de trabajo, reuniones con empresas que prestan servicios a las comunidades y a los despachos, convocatorias institucionales y más proyectos en marcha. Es decir, no bajamos un listón que desde hace años está ahí, bien alto, para ser superado.

*Luis García González*  
*Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife*



# Menos conflictos, más soluciones: nace el Servicio de Expertos Independientes

*Una nueva herramienta para ayudar a resolver discrepancias técnicas en las comunidades con criterios profesionales, objetivos e independientes.*



Las comunidades de propietarios son espacios de convivencia, pero también lugares donde surgen dudas, discrepancias y, en ocasiones, conflictos. Una obra que genera desacuerdo, una actuación cuyo alcance se cuestiona, diferencias sobre determinados gastos o interpretaciones distintas sobre una decisión comunitaria son situaciones más habituales de lo que parece.

En muchos casos, el problema no reside en la falta de voluntad para alcanzar un acuerdo, sino en la ausencia de una valoración objetiva que ayude a las partes a comprender mejor la situación.

Con el objetivo de facilitar soluciones antes de llegar a procedimientos judiciales, el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha aprobado el Reglamento del Servicio de Expertos Independientes, una herramienta inspirada en la Ley 1/2025 de Medidas de Eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Este servicio permite que las partes implicadas en una controversia puedan contar con la opinión de un profesional independiente que analice la situación y emita un dictamen técnico o jurídico, siempre con criterios de objetividad, imparcialidad y confidencialidad.

La figura del experto independiente no actúa como juez ni impone una decisión. Su función consiste en estudiar la documentación disponible, solicitar aclaraciones cuando sea necesario, visitar instalaciones o realizar las comprobaciones oportunas para elaborar una valoración fundamentada.

Una de las principales garantías del sistema es que los expertos deben cumplir requisitos específicos establecidos por el Colegio. Entre ellos figuran una experiencia mínima como colegiado ejerciente, formación continua acreditada, ausencia de sanciones disciplinarias firmes y el compromiso expreso de actuar con confidencialidad, objetividad e imparcialidad.

Además, las partes pueden elegir libremente a un experto inscrito en el Registro Colegial o solicitar que sea el propio Colegio quien lo designe mediante un sistema objetivo.

Este nuevo servicio puede resultar especialmente útil en situaciones relacionadas con obras comunitarias, discrepancias sobre instalaciones, actuaciones de conservación, cuestiones económicas o cualquier otro asunto en el que una valoración profesional independiente pueda ayudar a aclarar posiciones.

Las comunidades funcionan mejor cuando las decisiones se apoyan en información fiable. Disponer de una opinión técnica objetiva no elimina automáticamente los desacuerdos, pero sí puede facilitar el diálogo, reducir tensiones y acercar soluciones que benefician a todas las partes.

Porque, en ocasiones, el primer paso para resolver un conflicto no es discutir más, sino comprender mejor el problema.

*Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife*

***"A veces, la mejor forma de resolver un conflicto no es discutir más, sino disponer de mejor información."***



# Delegar el voto: participar sin estar presente

*Delegar el voto es un derecho del propietario, pero para que sea válido debe cumplir determinados requisitos y otorgarse con claridad.*

Cada año, especialmente con la llegada del verano, muchos propietarios reciben la convocatoria de una junta cuando ya tienen previsto un viaje, unas vacaciones o simplemente no pueden asistir por motivos laborales o personales. Ante esta situación surge una pregunta habitual: ¿significa no acudir a la reunión perder la posibilidad de participar en las decisiones de la comunidad?

La respuesta es no.

La Ley de Propiedad Horizontal permite que un propietario delegue su representación y voto en otra persona para que actúe en su nombre durante la junta. Se trata de una herramienta sencilla que facilita la participación y evita que la ausencia física impida intervenir en asuntos que pueden afectar al edificio, a los servicios comunes o a la economía de la comunidad.

La delegación de voto no supone renunciar a los derechos como propietario ni cederlos de forma permanente. Se trata de una representación para una reunión concreta, mediante la cual otra persona podrá asistir, intervenir y votar en nombre del propietario ausente.

En muchas comunidades se observa una escasa asistencia a las juntas. Sin embargo, las decisiones que se adoptan en ellas afectan a todos los propietarios. Obras, presupuestos, contratos de mantenimiento, mejoras en el edificio o normas de convivencia son solo algunos de los asuntos que suelen debatirse y aprobarse.

Por este motivo, la delegación de voto constituye una fórmula que contribuye a mejorar la participación y a que las decisiones reflejen la opinión del mayor número posible de vecinos.

Antes de otorgar una representación conviene leer detenidamente la convocatoria, conocer los asuntos incluidos en el orden del día y elegir cuidadosamente a la persona que actuará en nuestro nombre. Al fin y al cabo, será ella quien participe en los debates y ejerza el derecho de voto en aquellos asuntos sometidos a decisión.

La experiencia demuestra que muchas controversias no nacen de grandes conflictos jurídicos, sino de pequeños detalles que podrían haberse evitado con una documentación clara.



Una representación incompleta o con datos insuficientes puede generar dudas sobre su validez y provocar incidencias innecesarias durante la celebración de la junta.

Las comunidades funcionan mejor cuando sus propietarios se implican en su gestión. A veces esa participación se ejerce ocupando una silla en la sala de reuniones; otras, confiando nuestra representación a otra persona. Lo importante es que la ausencia física no se convierta en ausencia de participación.

## ¿QUÉ DEBE INCLUIR UNA DELEGACIÓN DE VOTO?



Nombre y apellidos del propietario que delega.



Identificación de la vivienda o local.



Nombre de la persona que actuará como representante.



Fecha de la junta para la que se otorga la representación.



Firma del propietario.



Cuanto más precisa sea la delegación, **menos posibilidades** existirán de que surjan dudas sobre su validez.

*"Delegar el voto es un acto de confianza, pero también de responsabilidad."*



# Obras en comunidad: la colaboración también construye

*Permitir el acceso a una vivienda para realizar trabajos necesarios no es una opción, sino una obligación prevista en la Ley de Propiedad Horizontal.*



Las obras son una realidad habitual en las comunidades de propietarios. La sustitución de un bajante, la reparación de una cubierta, la renovación de instalaciones o la mejora de servicios forman parte de la vida de cualquier edificio. Sin embargo, cuando se habla de una obra solemos pensar en proyectos, presupuestos y operarios, olvidando un elemento que a menudo resulta decisivo para su éxito: la colaboración de los propietarios.

No todas las actuaciones se desarrollan exclusivamente en zonas comunes. En ocasiones, para ejecutar determinados trabajos es necesario acceder temporalmente a viviendas o locales particulares. Es una situación frecuente cuando se interviene en bajantes, instalaciones generales, fachadas o elementos estructurales del edificio.

Ante estas circunstancias, la Ley de Propiedad Horizontal establece una obligación que a veces genera dudas. El artículo 9.1.c dispone que los propietarios deben permitir el acceso a su vivienda o local cuando sea necesario realizar reparaciones o actuaciones relacionadas con el mantenimiento y conservación de los elementos comunes.

Cuando se trata de instalaciones comunes, el interés general de la comunidad debe compatibilizarse con los derechos individuales de cada propietario.

La experiencia demuestra que la colaboración vecinal puede marcar una gran diferencia en el desarrollo de una obra.

Facilitar el acceso cuando sea necesario, coordinar horarios o atender las indicaciones de los profesionales permite que los trabajos se ejecuten con mayor agilidad y que las molestias se reduzcan para todos.

Por el contrario, los retrasos derivados de la imposibilidad de acceder a una vivienda suelen afectar a la planificación general de la obra. En algunos casos pueden prolongar los plazos previstos e incluso generar costes adicionales que terminan repercutiendo en toda la comunidad.

Esto no significa que los propietarios deban renunciar a sus derechos. Las actuaciones deben realizarse con respeto a las viviendas afectadas, procurando causar las menores molestias posibles y reparando los daños que, en su caso, puedan producirse durante la ejecución de los trabajos.

Las obras nunca resultan especialmente cómodas. Generan ruido, alteran rutinas y obligan a realizar pequeños sacrificios temporales. Sin embargo, también son la herramienta que permite conservar, mejorar y revalorizar nuestros edificios.

Porque en una comunidad las obras no avanzan únicamente gracias a los profesionales que las ejecutan. Muchas veces también avanzan gracias a la comprensión, la cooperación y el compromiso de quienes conviven en el.

*Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife*

***"Cuando una obra afecta al interés común, la colaboración de los propietarios también forma parte de la solución."***



# Los buzones: mucho más que un lugar para recibir cartas

*Detrás de un elemento tan cotidiano como el buzón se esconden obligaciones legales, comunicaciones importantes y más de un conflicto vecinal.*

En un mundo cada vez más digital, donde las notificaciones llegan al teléfono móvil y gran parte de nuestras gestiones se realizan por internet, podría parecer que los buzones han perdido importancia. Sin embargo, basta con observar la entrada de cualquier edificio para comprobar que siguen formando parte de la vida diaria de nuestras comunidades y continúan desempeñando una función fundamental.

A través de ellos recibimos correspondencia bancaria, comunicaciones de las administraciones públicas, avisos de compañías suministradoras, documentación de seguros y multitud de notificaciones que siguen llegando en papel. Aunque la transformación digital avanza a gran velocidad, no todos los ciudadanos utilizan los mismos canales de comunicación.

En nuestras comunidades conviven distintas generaciones y realidades. Muchas personas mayores no utilizan internet de forma habitual o prefieren seguir recibiendo la información por los medios tradicionales. Para ellas, el buzón sigue siendo una herramienta imprescindible que les permite mantenerse informadas y conectadas con su entorno.

Por eso, una comunidad moderna no es la que abandona los medios tradicionales, sino la que es capaz de combinar la innovación con la accesibilidad, garantizando que nadie quede excluido por razones tecnológicas.

Además de su función práctica, los buzones también influyen en la imagen del edificio. Una batería de buzones deteriorada, con puertas rotas, nombres ilegibles o etiquetas improvisadas transmite una sensación de abandono que no beneficia a la comunidad. Por el contrario, unos buzones bien conservados contribuyen a proyectar una imagen de orden, cuidado y buena gestión.

Pero los buzones no solo deben verse bien; también deben funcionar correctamente. Aunque habitualmente se encuentran integrados en los elementos comunes del edificio, el uso diario corresponde a cada propietario o residente. Mantener la identificación actualizada, conservar las llaves y comunicar cualquier incidencia son pequeñas responsabilidades que ayudan a evitar problemas.

Cuando las averías o el deterioro afectan a un buzón concreto por el uso cotidiano, lo habitual es que sea el propietario quien se ocupe de su reparación. Sin embargo, cuando el problema afecta al conjunto de la instalación o a una degradación generalizada por el paso del tiempo, corresponde a la comunidad valorar las actuaciones necesarias para garantizar su correcto funcionamiento.

A veces pensamos que los grandes problemas de una comunidad están relacionados con ascensores, cubiertas o derramas. Sin embargo, la convivencia también se construye a partir de pequeños detalles cotidianos. Y uno de ellos es disponer de un sistema de comunicación eficaz para todos los propietarios y residentes.

Porque, aunque vivamos en la era de las aplicaciones y los mensajes instantáneos, el viejo buzón continúa esperando discretamente junto a la puerta. Silencioso, sencillo y muchas veces ignorado. Pero sigue siendo una de las principales vías de comunicación entre las personas, las administraciones y las comunidades de propietarios.



*Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife*

***“Una comunidad moderna no es la que abandona los medios tradicionales, sino la que consigue que nadie se quede atrás.”***



## El edificio también sufre el calor

*Las altas temperaturas afectan a las personas, pero también a cubiertas, fachadas, instalaciones y elementos comunes de los edificios.*



El verano transforma nuestras rutinas casi sin que nos demos cuenta. Cambiamos horarios, buscamos lugares más frescos y adaptamos nuestro día a día a las altas temperaturas. Pero no somos los únicos que notamos estos cambios. Los edificios también reaccionan al calor propio de esta época del año. Materiales, instalaciones y espacios comunes experimentan transformaciones que muchas veces pasan desapercibidas para quienes viven en ellos.

Las cubiertas y azoteas son las primeras en recibir el impacto del sol. Durante horas soportan una exposición directa que puede elevar considerablemente su temperatura. Lo mismo ocurre con muchas fachadas, especialmente aquellas orientadas hacia las horas de mayor insolación. Aunque desde el interior apenas lo percibamos, el edificio está absorbiendo y acumulando calor a lo largo de toda la jornada.

La piscina es otro buen ejemplo de cómo el verano transforma la actividad de una comunidad. Para la mayoría de los vecinos representa descanso y diversión, pero detrás de una lámina de agua cristalina existe todo un conjunto de equipos que trabajan de forma continua. Bombas, depuradoras y sistemas de tratamiento del agua desarrollan durante estos meses una actividad mucho más intensa que en otras épocas del año.

Los jardines también cambian de ritmo. Las altas temperaturas obligan a las plantas a realizar un mayor esfuerzo para mantenerse en buenas condiciones y convierten el agua en un recurso especialmente aliado. Durante el verano, estas zonas verdes se transforman en pequeños refugios de sombra y frescor dentro de la comunidad.

Existen además otros espacios que rara vez asociamos con el calor. Los cuartos de instalaciones, los garajes o los huecos de ascensor también registran temperaturas elevadas durante los meses estivales. Son lugares que habitualmente pasan desapercibidos para los residentes, pero que forman parte del complejo engranaje que permite el correcto funcionamiento del edificio.

Incluso nuestros hábitos cotidianos modifican el comportamiento de la comunidad. El uso de entiladores, equipos de climatización o sistemas de refrigeración incrementa el consumo energético y genera una actividad distinta a la que se produce durante el resto del año.

Resulta curioso comprobar cómo una misma estación afecta de forma tan diferente a cada elemento del edificio. Mientras algunas zonas buscan protegerse del sol, otras trabajan con mayor intensidad precisamente para hacer más comfortable la vida de quienes residen en la comunidad.

Los edificios no sienten el verano como las personas, pero tampoco permanecen indiferentes a él. Mientras buscamos refugio del calor, miles de elementos trabajan silenciosamente entre cubiertas, jardines, piscinas, ascensores e instalaciones para que todo continúe funcionando con normalidad.

Quizá por eso, cuando el sol aprieta y buscamos un lugar fresco donde refugiarnos, conviene recordar que los edificios también viven su particular verano.

*Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife*

***"Aunque no puedan buscar una sombra, los edificios también sienten los efectos del verano."***



# No todo lo que se oye en la escalera es cierto

*Rumores, mensajes reenviados y grupos de WhatsApp pueden generar más problemas que soluciones cuando la información no está contrastada.*

Las comunidades de propietarios manejan cada año una gran cantidad de información: convocatorias, actas, presupuestos, obras, contratos de mantenimiento, normas de uso y acuerdos adoptados en junta. Sin embargo, entre documentos, conversaciones de pasillo y comentarios entre vecinos, a veces surgen interpretaciones erróneas que terminan convirtiéndose en rumores difíciles de detener.

“Me dijeron que...”

Probablemente sea una de las frases más repetidas en cualquier comunidad. El problema es que, en ocasiones, la información que llega al final de la cadena poco tiene que ver con la que se comunicó inicialmente.

Muchas veces los rumores no nacen de la mala intención. Basta con entender parcialmente una información, escuchar solo una parte de una conversación o sacar conclusiones precipitadas para que un dato termine transformándose en algo muy diferente. Lo que comenzó siendo una simple duda puede acabar generando preocupación, desconfianza o incluso conflictos entre vecinos.

El problema aparece cuando la información se transmite de forma incompleta o cuando se da más valor a un comentario informal que a la documentación oficial de la comunidad.

Los rumores también se digitalizan.

Los grupos de WhatsApp y otras aplicaciones de mensajería forman ya parte de la realidad de muchas comunidades de propietarios. Pueden resultar muy útiles para comunicar incidencias, compartir avisos o facilitar el contacto entre vecinos.

Sin embargo, la rapidez con la que circula la información también tiene su lado menos positivo. Un comentario, una interpretación errónea o una información incompleta pueden difundirse en cuestión de minutos y alcanzar a buena parte de la comunidad antes de que nadie haya comprobado su veracidad.



Conviene recordar que los grupos de mensajería no sustituyen a las convocatorias, las actas, las comunicaciones oficiales de la comunidad ni a los acuerdos adoptados en junta. Son una herramienta complementaria, pero no una fuente oficial de información.

Antes los rumores recorrían la escalera. Hoy recorren los grupos de WhatsApp. La tecnología ha cambiado; la necesidad de contrastar la información sigue siendo la misma.

Por eso, antes de compartir una información, conviene detenerse un momento y preguntarse si conocemos realmente su origen. ¿Se trata de un hecho confirmado? ¿Procede de una comunicación oficial? ¿Hemos consultado la documentación correspondiente? Son preguntas sencillas que pueden evitar muchos problemas.

La convivencia no depende únicamente de las normas o de los acuerdos adoptados en las juntas. También depende de la calidad de la información que compartimos. Cuando los datos son claros, las dudas se plantean en los canales adecuados y los vecinos disponen de información fiable, los conflictos encuentran menos espacio para crecer.

Porque una comunidad bien informada no es aquella en la que nadie pregunta, sino aquella en la que las respuestas se buscan en el lugar correcto.

*Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife*

***“Antes los rumores recorrían la escalera. Hoy recorren los grupos de WhatsApp.”***



# ERRORES FRECUENTES EN VERANO EN UNA COMUNIDAD

Pequeños descuidos que pueden generar molestias o conflictos entre vecinos.



## 1 CONVERTIR LA PISCINA EN UN PARQUE ACUÁTICO

La piscina está para refrescarse y disfrutarla, pero las carreras por el borde, los empujones o los juegos peligrosos aumentan el riesgo de accidentes y suelen ser el origen de muchas quejas.



## 2 CONFUNDIR UNA INVITACIÓN CON UNA EXCURSIÓN ORGANIZADA

Recibir familiares o amigos es algo habitual en verano. El problema aparece cuando las instalaciones comunes terminan utilizándose por un número de personas muy superior al previsto para la comunidad.



## 3 DEJAR PUERTAS ABIERTAS "PARA QUE CORRA EL AIRE"

Portales, accesos a garajes o puertas cortafuegos no están diseñados para permanecer abiertos de forma permanente. Además de afectar a la seguridad, pueden comprometer el correcto funcionamiento de determinadas instalaciones.



## 4 PENSAR QUE TODOS TIENEN EL MISMO HORARIO DE VACACIONES

Las reuniones, comidas y celebraciones forman parte del verano, pero siempre conviene recordar que algunos vecinos trabajan, estudian o simplemente buscan descanso.



## 5 UTILIZAR LAS ZONAS COMUNES COMO TRASTERO TEMPORAL

Bicicletas, patinetes, tablas de surf, flotadores o tumbonas aparecen con frecuencia en pasillos, portales y zonas de paso durante los meses estivales. Lo que parece algo puntual puede convertirse en una molestia para todos.



## 6 IMPROVISAR DONDE NO ESTÁ PERMITIDO

Barbacoas, mesas, sombrillas o instalaciones provisionales pueden resultar muy atractivas durante el verano, pero no siempre están permitidas por las normas de la comunidad.



## 7 DESCONECTAR TAMBIÉN DE LA COMUNIDAD

Las averías, incidencias, convocatorias o avisos importantes no entienden de vacaciones. Mantener actualizados los datos de contacto y revisar las comunicaciones evita muchos problemas.



## EL MEJOR CONSEJO DEL VERANO

Disfrutar de las instalaciones comunes es compatible con respetar a quienes las comparten contigo.

*A veces, los pequeños gestos son los que más contribuyen a que el verano sea agradable para todos.*



**BUENAS NORMAS, BUENA CONVIVENCIA, MEJOR VERANO PARA TODOS.**





# La ley de Propiedad Horizontal, sin rodeos



Artículo 9.1.h : ¿a qué se aplica esta ley?

*Son obligaciones de cada propietario:*

**9.1.h. “Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad...”**

Muchos propietarios creen que es la comunidad quien debe localizarles cuando existe una convocatoria de junta, una comunicación importante o una notificación relacionada con su vivienda o local. Sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal establece justamente lo contrario.

El artículo 9.1.h señala que cada propietario debe comunicar a quien ejerza las funciones de secretaria de la comunidad un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones. Mientras no se comunique otro distinto, se considerará válido el propio piso o local perteneciente a la comunidad.

Esto significa que la comunidad no tiene la obligación de buscar direcciones alternativas, correos electrónicos o números de teléfono cuando necesita realizar una notificación. La responsabilidad de mantener actualizados los datos de contacto corresponde al propietario.

La norma resulta especialmente importante en comunidades donde existen viviendas alquiladas, segundas residencias o propietarios que residen fuera del municipio e incluso fuera de Canarias. Cuando no se facilita un domicilio alternativo, las comunicaciones enviadas al inmueble se consideran válidas a efectos legales. La Ley también prevé qué ocurre cuando una notificación no puede practicarse. En estos casos, y cumpliendo determinados requisitos, la comunidad puede recurrir a la publicación en el tablón de anuncios o en un lugar visible habilitado para ello.

Mantener actualizados los datos de contacto evita problemas, retrasos y malentendidos. Una convocatoria de junta, un acuerdo comunitario o una reclamación de deuda pueden tener consecuencias importantes, por lo que recibir correctamente las comunicaciones beneficia tanto al propietario como a la propia comunidad. Porque, aunque los buzones siguen siendo protagonistas de muchas comunicaciones, la responsabilidad de que la comunidad sepa dónde encontramos sigue siendo nuestra.



## ¿Sabías que...?

Una convocatoria de junta puede considerarse correctamente notificada aunque el propietario no resida en la vivienda, si no ha comunicado previamente otro domicilio a efectos de notificaciones?

***“No basta con ser propietario; también hay que asegurarse de que la comunidad sabe dónde encontrarnos.”***



## Preguntas al administrador de fincas colegiado

### ***¿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.

### ***Para ser presidente, la ley exige que ostente la condición de propietario. En el caso de la existencia de usufructuario y un nudo propietario. ¿Cuál de los dos es el que puede ser presidente?***

El nudo propietario es el que cumple la condición para ser presidente. El usufructuario no puede ser presidente porque no goza de la condición de propietario. Las facultades que integran el usufructo no equivalen a la titularidad dominical. En cualquier caso, el nombramiento de un no propietario es nulo de pleno derecho (Art. 6.3 del Código Civil) y ello acarreará las consecuencias que de ello se deriven. Por ejemplo en caso de que la comunidad ejerza acciones judiciales, el comunero demandado puede alegar falta de legitimación activa del presidente.

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

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



## 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)

Mi niño, el verano no llega cuando lo dice el calendario. Llegando cuando el ascensor empieza a subir más maletas que bolsas de compra y cuando el vecino del tercero baja a sacar la basura e holas y nadie se extraña.

También se sabe que llegó el verano cuando aparece el primer vecino diciendo que este año la calufa viene fuerte. Lo curioso es que lo dice todos los años y siempre con la misma cara de sorpresa. ¡Ay, mi madre! como si el verano acabara de llegar por primera vez a Canarias.

En esta época también cambian los balcones. De repente aparecen plantas que llevaban meses desaparecidas, macetas nuevas y alguna buganvilla que parece decidida a conquistar la fachada entera. Hay balcones que en verano parece el Jardín Botánico con vistas al portal.

Y luego están las vacaciones. Siempre hay alguien que se va y deja encargos a media comunidad. Que si regar las plantas, que si recoger alguna carta, que si echar un vistazo de vez en cuando. Al final, el vecino de confianza termina teniendo más llaves que el propio propietario.

El ascensor también cambia de trabajo. Durante el invierno transporta la compra y algún paraguas despistado. En verano lleva maletas, sombrillas, neveras portátiles y flotadores tan grandes que una se pregunta si vienen para bañarse o para cruzar el Atlántico. ¡Qué cosa, mi niño!

Porque esa es otra. En verano parece que todo va un poco más despacio. Las conversaciones en el portal duran un poco más, los saludos se alargan y siempre hay alguien que encuentra un ratito para echar un palique.

Y yo, desde mi rincón, sigo observando. Porque después de tantos años he llegado a una conclusión: las comunidades cambian con las estaciones, pero hay cosas que nunca cambian. La vecina que se entera de todo, el que siempre tiene una historia que contar y ese saludo en el portal que convierte un edificio en un lugar donde da gusto vivir.

Y eso, mi niño, no hay calufa que lo derrita.



### ¿Encuentras las 7 diferencias?

El verano ha llegado a la comunidad.  
Observa atentamente las dos imágenes y descubre las siete diferencias.

Tita Fefa te pone a prueba...





# Cuando surge una emergencia, cada minuto cuenta



Descargue gratuitamente la guía completa escaneando este código QR

Las comunidades de propietarios están preparadas para afrontar el día a día. Sin embargo, una inundación, un temporal, una avería grave o un corte de suministro pueden alterar la normalidad en cuestión de minutos.

En esos momentos, la rapidez de actuación, la coordinación y la capacidad de gestión resultan fundamentales para minimizar los daños y recuperar cuanto antes la normalidad.

Por eso, el papel de los Administradores de Fincas Colegiados va mucho más allá de la gestión ordinaria de una comunidad. Su conocimiento del edificio, de sus instalaciones y de las personas que viven en él les convierte en una figura esencial antes, durante y después de una situación de emergencia.

## ¿CÓMO AYUDAN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS?

- 1 ACTÚAN DESDE LAS PRIMERAS FASES DE LA EMERGENCIA.**  
Intervienen de inmediato para proteger a las personas y la comunidad.
- 2 EVALÚAN LOS DAÑOS Y COORDINAN LAS ACTUACIONES NECESARIAS.**  
Analizan la situación y organizan los recursos y profesionales adecuados.
- 3 GESTIONAN REPARACIONES URGENTES Y SERVICIOS ESENCIALES.**  
Aseguran la rápida solución de averías y la continuidad de servicios básicos.
- 4 TRAMITAN SEGUROS, INDEMNIZACIONES Y AYUDAS.**  
Gestionan toda la documentación y los trámites para que la comunidad reciba lo que le corresponde.
- 5 MANTIENEN INFORMADOS A LOS VECINOS SOBRE MEDIDAS Y ACTUACIONES.**  
Comunican de forma clara y constante todo lo que afecta a la comunidad.
- 6 IMPULSAN MEDIDAS PREVENTIVAS PARA REDUCIR RIESGOS FUTUROS.**  
Asesoran y promueven acciones que mejoran la seguridad y la resiliencia del edificio.
- 7 PRESTAN ESPECIAL ATENCIÓN A LAS PERSONAS MÁS VULNERABLES.**  
Identifican necesidades y coordinan apoyos para garantizar su bienestar y seguridad.

**ADEMÁS, REALIZAN EL SEGUIMIENTO DE TODO EL PROCESO HASTA LA RECUPERACIÓN DE LA NORMALIDAD,** colaborando con técnicos, aseguradoras, empresas suministradoras y administraciones públicas.

*Profesionales a tu lado, cuando más lo necesitas* ❤️

Administradores de Fincas Colegiados

*La tranquilidad también se construye antes de que llegue la emergencia.*



## Nuestro apoyo:





Las comunidades  
funcionan mejor  
cuando nada  
se deja al azar.



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

C/ Rambla Pulido 74 1ªA  
38004 - Santa Cruz de Tenerife  
(+34) 522 28 55 55  
secretaria@caftenerife.org  
www.caftenerife.org



**GAE COMUNIDADES SUR SL**