



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Los Administradores de Fincas de Madrid consideran que la Ley de Vivienda no será eficaz para solucionar los problemas del alquiler

- *La Ley de Vivienda producirá una menor inversión en construcción y mantenimiento de edificaciones, y la contracción de la oferta de viviendas en alquiler por parte de los arrendadores.*
- *Los Administradores de Fincas consideran que la ley no ofrece herramientas legales para un desahucio rápido y eficaz por impago de la renta o por ocupación ilegal de un inmueble y promueve la inseguridad jurídica del contrato de arrendamiento.*

Madrid, 26 de mayo de 2023

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) valora, **muy positivamente**, el reconocimiento expreso de la profesión de los administradores de fincas que se realiza en la Ley de Vivienda, al definirla por su capacitación, condiciones legales, eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales. Para **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid, “todas estas condiciones las cumplen los administradores de fincas colegiados a través de la colegiación, y además exigimos la suscripción de un seguro obligatorio en garantía de los derechos de los **consumidores**. Consideramos, por lo tanto, muy positivo este reconocimiento en la Ley por el Derecho a la Vivienda aprobada”.

Los administradores de fincas colegiados se consideraron esenciales, por parte de las administraciones públicas, durante la pasada pandemia y las actuales **rehabilitaciones energéticas** de los edificios, y también se reconoce esta esencialidad en la Ley de Vivienda, al definirlos como **agentes facultados** en los actos de transmisión, arrendamiento y cesión de las viviendas, además de la participación y colaboración en el **Consejo Asesor de Vivienda del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana**.

Alquiler

Menos positivas considera el CAFMadrid otras medidas que se encuentran en la recientemente aprobada Ley de Vivienda. Entre ellas, las continuas reformas de la legislación especial arrendaticia que deja en manos de las **comunidades autónomas** y los **ayuntamientos** los desarrollos normativos que regularán los contratos de alquiler. Esto provocará menor **inversión** en construcción y mantenimiento de edificaciones, y la contracción de la oferta de viviendas en alquiler por parte de

los arrendadores ante la **inseguridad jurídica** provocada por una normativa inestable que lejos de garantizar la relación arrendaticia y estable entre las partes, la polariza generando **desconfianza** especialmente en perjuicio hacia las personas más vulnerables.

El CAFMadrid es consciente y **reconoce** la intención del Gobierno de conseguir un mayor número de **vivienda social y protegida** con una actuación estatal en materia de vivienda y rehabilitación, promoviendo la eficiencia energética y la accesibilidad universal, pero los administradores de fincas colegiados consideran que no se va a lograr con la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda imponiendo la prolongación unilateral y obligatoria de la **duración** de los contratos -de un año más o de tres años si la zona se declara como mercado residencial tensionado-, la **limitación** a los índices de referencia o a la misma renta del contrato anterior aunque estuviera desfasada, y nuevas limitaciones a las actualizaciones de acuerdo con un índice aún inexistente, además de los límites máximos previstos, con carácter general, para las actualizaciones de renta del 2% en el año 2023, y el 3% para 2024, independientemente de la inflación real que sufra el arrendador.

Ocupación Ilegal

Para **Isabel Bajo**, “se debería de haber **incentivado al arrendador** para que pusiera sus pisos en el mercado del alquiler, pero, en contraprestación, la ley traslada al arrendador, sin que quede opción al pacto entre arrendador y arrendatario, los gastos de la gestión inmobiliaria y formalización del contrato que sería beneficioso para las dos partes”. También manifiesta la presidenta del CAFMadrid que preocupa a los administradores de fincas colegiados la falta de **regulación procesal**, con instrumentos legales eficientes y rápidos para la recuperación de la posesión de viviendas en situaciones de **impago de la renta** o de **ocupaciones ilegales**, cuyas consecuencias no solo las sufre el propietario, sino el conjunto de los vecinos de los edificios y barrios de nuestras ciudades.

Los administradores de fincas colegiados también consideran que la Ley de Vivienda choca, en su concepto de “consumidor”, con la normativa básica en materia de **consumo**, y por ello deja a los ciudadanos de un nivel económico modesto desprotegidos. Al respecto, se considera **injusto** que la persona que invirtió el capital ahorrado a lo largo de su vida en una vivienda a efectos de obtener una renta legítima mediante arrendamiento para completar su pensión de jubilación o reservarlo a sus descendientes, con esta normativa queda **desprotegido** y más vulnerable que nunca, trasladándosele a éste la carga desatendida por las administraciones competentes de no haber promovido y preservado el suficiente parque de vivienda social y asequible para atender a las personas más vulnerables. Y también es importante recordar que las comunidades de propietarios, como entes sin personalidad jurídica sin ánimo de lucro, tienen otorgada, por ley, el concepto de consumidores, que tampoco han sido protegidas con la Ley por el Derecho a la Vivienda.

Sobre CAFMadrid:

CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de le CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. www.cafmadrid.es | www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es

Para más información:

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid
Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 | Tlf. 915 919 678
Email. gabinete.prensa@cafmadrid.es

RRSS:

www.youtube.com/cafmadrid
www.linkedin.com/company/cafmadrid
www.facebook.com/CAFMadrid1/
[@CAFMadrid](https://twitter.com/CAFMadrid)