

administración de  
**FINGAS**

Septiembre/Octubre 2023 | Número 191

**Un 40% menos de  
viviendas vacías  
en las grandes  
capitales**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



**ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO**

La mayor **red de delegaciones propias en España** con profesionales especializados para ofrecer las mejores soluciones a cada cliente



**TRANSPARENCIA**

Instalamos **SISTEMAS ABIERTOS** plenamente interoperables sin coste adicional



**CALIDAD**

Equipos de última generación homologados según la **norma UE** y verificación de todas las instalaciones



**INNOVACIÓN**

**Oficina virtual** completa actualizada diariamente y **APP gratuita** para administradores de fincas y abonados



# Cerca de ti

PARA OFRECERTE  
**EL MEJOR SERVICIO**

Especialistas en **instalación, lectura y mantenimiento de contadores de agua, energía y repartidores de calefacción**



 **913 030 000**

 [gomezgroupmetering.com](https://www.gomezgroupmetering.com)



## CARTA

# ¿El fin de la tarifa TUR para comunidades?



**ISABEL BAJO**  
PRESIDENTA DEL  
CAF MADRID

La Comunidad de Madrid, por su clima, será una de las más afectadas por la eliminación de las tarifas especiales de gas (TUR 4) que aprobó el Gobierno, a instancias de los Colegios de Administradores de Fincas, en 2022, con el fin de aliviar la economía de los hogares que cuentan con calefacción central. Esta TUR llegará a su fin este 31 de diciembre.

Como Colegio afectado, y dado que es una medida que nos afecta especialmente, solicitamos al Ejecutivo en funciones que prorrogue al menos un año más la TUR para comunidades porque, de no ser así, aquellos hogares que tengan que volver al mercado libre sufrirán incrementos en el precio del gas de más del 100%.

Calculamos que para una comunidad de 120 vecinos (consumen un millón de Kw) el sobrecoste en el mercado libre será de 25.000 euros más al año por temporada que con la tarifa regulada.

El CAF Madrid recuerda que en el último trimestre de 2022 el Gobierno estableció

estas tarifas especiales para las comunidades con una serie de condicionantes añadidos: estar al corriente de pago con las comercializadoras, contar con el Certificado de Eficiencia Energética en vigor y tener instalados los repartidores de costes de calefacción o comprometerse a tenerlos antes del 30 de septiembre de 2023.

Si bien el Gobierno ha prorrogado el plazo de instalación de los repartidores hasta el 30 de septiembre de 2024 para aquellas comunidades que comuniquen dificultades técnicas o administrativas de manera que puedan beneficiarse de la TUR4, esta prórroga no es aplicable para las comunidades de propietarios que hasta el momento se han beneficiado de estas tarifas especiales de gas, teniendo que pasar al mercado libre a partir de 2024.

Hay que tener en cuenta que las condiciones impuestas por el Gobierno para poder acogerse a la TUR4 y las dificultades técnicas para realizar estos nuevos contratos con las suministradoras, que se alargaron durante meses, hicieron que las comunidades no pudieran contratar estas tarifas especiales hasta bien entrado 2023. A ello hay que añadir que la vuelta a la tarifa del mercado libre agravará la economía de los hogares, no solo por el aumento de gasto que supone, sino también por no haber tenido tiempo de recuperar la inversión que realizaron para poder acogerse a la TUR4, por ejemplo, con las reformas en las salas de calderas para tener el certificado favorable o con la instalación de contadores de energía o repartidores de costes de calefacción.

El contexto tampoco es propicio, ante el temor de una subida de los precios del gas derivado de la guerra de Ucrania y el conflicto de Oriente Medio, por lo que muchos hogares con sistema de calefacción comunitario podrán sufrir pobreza energética durante este invierno.

“ Para una comunidad de 120 vecinos el sobrecoste en el mercado libre será de 25.000 euros más al año que con la tarifa regulada. ”



# Acabamos para siempre con la humedad

Identificamos el problema de las humedades en tu comunidad y te damos una solución definitiva.



**LLÁMENOS**  
Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso.



**SOLICITE UN DIAGNÓSTICO GRATUITO**  
Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso

**IBERDECOHUMEDADES.ES**  
**900 10 31 10**  
C/ Severo Ochoa, 13. Nave 8.  
28521 Rivas Vaciamadrid.  
Madrid



## DIAGNÓSTICO

Diagnosticaremos con los aparatos y elementos de medición necesarios para conocer exactamente el origen y la evolución de la humedad.

## TRATAMIENTO ANTIHUMEDAD

Valoraremos la solución adecuada a cada problema y propondremos un calendario de actuaciones que hará que la eliminación de las humedades sea realizada de forma coordinada.

## REHABILITACIÓN

Iberdeco Humedades realiza tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.

**¡Novedad!**



# SUMARIO



8

## ACTIVIDAD COLEGIAL

Acto de entrega de Menciones Honoríficas 2023



10

## ACTIVIDAD COLEGIAL

La CAM promocionará, a través de los administradores de fincas, la rehabilitación de edificios



18

## EN PRIMERA PERSONA

Eusebio González, Director-Gerente de la AVS

## A FONDO

La vivienda vacía se reduce un 40% en las grandes capitales.....25

## ASESORÍA JURÍDICA

Las terrazas: su titularidad, composición y responsabilidad en su casuística .....32

## FORO TÉCNICO

Desclasificación de los garajes.....36

## TRIBUNA LEGAL

¿Deben tributar las compensaciones que un presidente recibe por las molestias en el ejercicio del cargo?.....38



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Septiembre-Octubre 2023 • N° 191

FUNDADOR • **Jaime Blanco Granda**  
• Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Isabel Bajo Martínez** • **Ángel Ignacio Mateo Martínez** • **Noelia Mochales Modroño** • **Evelio García Hervás** • **Ricardo Pulido Simón**.

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

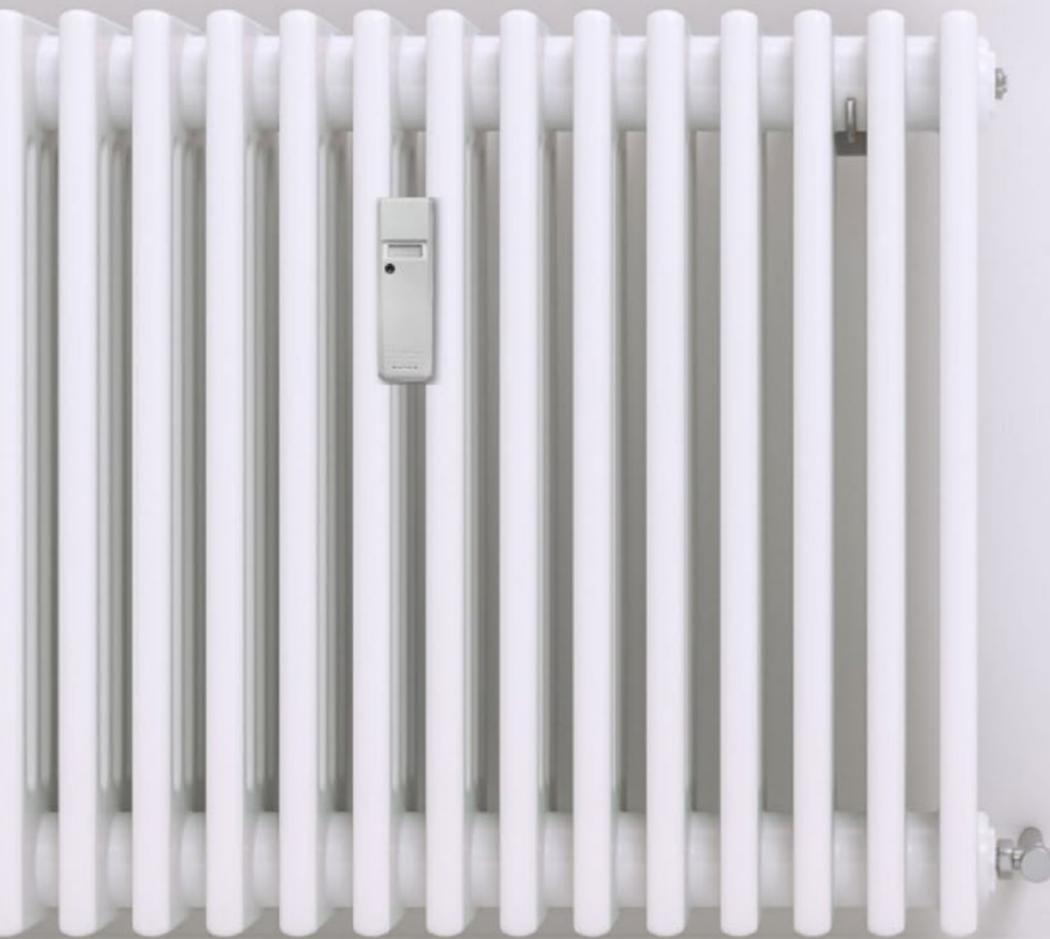
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**  
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: [gabinete.prensa@cafmadrid.es](mailto:gabinete.prensa@cafmadrid.es)  
Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Villena Artes Gráficas • Depósito Legal: M-07003-1985

Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

AHORA ES EL MOMENTO DE PREPARAR TUS COMUNIDADES PARA LA PRÓXIMA TEMPORADA DE CALEFACCIÓN.



techem

Instala Repartidores de Costes de Calefacción y Válvulas Termostáticas y prepárate para ahorrar.

Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

917 374 890

comercial@techem.es

ACTIVIDAD COLEGIAL



▲ El spot se emite en Grupo Telemadrid.

## CAMPAÑA EN MEDIOS “SOMOS MUCHO MÁS”

Durante tres oleadas (septiembre, octubre, noviembre de 2023 y enero de 2024), el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha puesto en marcha una nueva campaña de publicidad y reputación de marca que, bajo el claim “Somos mucho más”, pone en valor la labor multidisciplinar del administrador de fincas colegiado colaborando en hacer más accesibles, sostenibles, seguros, rentables y eficientes energéticamente los edificios.

### APUESTA 360°

Esta campaña es una apuesta 360° en los medios del **Grupo Telemadrid** (compuesta por spots de TV Telemadrid y La Otra, cuñas de radio en Onda Madrid y soportes digitales en telemadrid.es).

La campaña “**Somos mucho más**” trata de aportar confianza, seguridad y tranquilidad a los madrileños que habitan en comunidades de propietarios gestionadas por un administrador de fincas colegiado, profesionalizando una actividad que ya no se limita solo a funciones contables, sino que engloba otros campos de gran importancia en la actualidad, como la rehabilitación del parque edificado. La campaña está ideada por BeCool Publicidad. Los administradores de fincas colegiados que lo deseen pueden ver el spot en nuestro canal de Youtube para poderlo **compartir con sus clientes** a través de las redes sociales, web o email.





# ACTO DE ENTREGA DE MENCIONES HONORÍFICAS 2023



El pasado 27 de octubre tuvo lugar en Centro-Centro, el auditorio del Palacio de Cibeles, el tradicional acto de entrega de las Menciones Honoríficas 2023 del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). Este evento, que contó con el patrocinio conjunto de **Grupo GTG**, **José Silva Correduría de Seguros y Vecinos con Corazón**, y estuvo amenizado por el cuarteto **Blaukamara**, reunió a cerca de 250 asistentes, entre administradores homenajeados y familiares. La presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, inauguró este evento, destacando la histórica labor de los administradores de fincas colegiados, en la

mejora de la convivencia y la calidad de vida en las comunidades de propietarios, desde la primera Iniciativa Legislativa Popular aprobada en España, que promovieron para poner freno a los problemas de morosidad en las comunidades, hasta el presente, como agente clave para la rehabilitación energética de edificios. Tras su intervención, cedió la palabra al delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, **Álvaro González**, quien, además de felicitar a los galardonados con las Menciones, manifestó el importante papel que tiene el administrador de fincas en el ámbito inmobiliario y el compromiso de colaboración que siempre

ha tenido el Colegio en las políticas y planes de vivienda puestos en marcha por el Consistorio. Tanto el delegado como la presidenta hicieron entrega de las Menciones Honoríficas a la Trayectoria Profesional a los administradores **Ramiro Gómez** y **Pedro González**, que recogieron sendas esculturas que representan la estrella de los triunfadores y el edificio y las llaves, símbolos de la buena administración. Seguidamente, **Jesús Santidrián**, coordinador de la Comisión de Eventos y Menciones Honoríficas, dio lectura de los administradores galardonados con las medallas por sus 40 y 25 años en el ejercicio de la profesión, así como de

▲ El cuarteto **Blaukamara** amenizó el acto de entrega.



▲ Momentos del emotivo acto. Fotos: Manu Vega



los colegiados de honor, que recogieron además un diploma acreditativo de manos de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio. Los patrocinadores de este evento, representados por **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, y **Diego Silva**, director Técnico de José Silva Correduría de Seguros, felicitaron a los homenajeados y presentaron, a través de un vídeo, el proyecto "Vecinos con corazón", que nació hace un año para favorecer la instalación de servicios cardioprotectados en comunidades de propietarios. Los galardonados y sus familiares pudieron departir en un vino español, que sirvió como colofón del acto de entrega.



## EN NUESTRO RECUERDO

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid lamentamos el fallecimiento de nuestro compañero **Evelio García**, secretario de la institución, y profesional que vivió por y para el Colegio, ocupando varios cargos, desde su colegiación en 1991. En estos duros momentos, acompañamos a la familia en el pésame y les recordamos que esta siempre será su casa. DEP



► Foto de familia tras la firma del convenio.

## LA COMUNIDAD DE MADRID PROMOCIONARÁ, A TRAVÉS DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS, LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

La Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, ha firmado un convenio de colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) para impulsar la rehabilitación energética de edificios y viviendas de la región.

La firma de este acuerdo fue anunciada en el Ayuntamiento de Alcobendas, en presencia de su

alcaldesa, **Rocío García**, durante el acto de presentación del programa de ayudas a la rehabilitación a nivel de barrio de la Comunidad de Madrid, financiado por la Unión Europea, que mejorará la accesibilidad y el ahorro energético en 6.000 viviendas de 26 municipios con una inversión de más de 84 millones de euros.

Según el citado convenio, ratificado en este acto entre el consejero de Vivienda, **Jorge Rodrigo**, y la

presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, “los profesionales representados por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid realizan funciones de gestión y asesoramiento en el parque inmobiliario que tienen una afectación directa para gran parte de las comunidades de propietarios de Madrid. Por otro lado, hay razones sociales por las que la Comunidad de Madrid considera que el papel de este colegio profesional es clave para alcanzar los objetivos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre que regula los programas en materia de rehabilitación residencial, mediante una labor necesaria de impulso desde los profesionales mencionados, en la promoción y difusión a las comunidades de propietarios de la existencia y gestión de las ayudas que establecen estos programas, lo que constituye el objeto de las actuaciones subvencionables de los programas del Plan”.

Como destacó Jorge Rodrigo, “los administradores de fincas colegiados son agentes activos y necesarios para impulsar la rehabilitación”. Por su parte, Isabel Bajo manifestó la importancia de informar a los madrileños sobre estas ayudas “para conseguir la descarbonización del parque edificado prevista en 2050. Nadie mejor que nosotros para saber qué necesita el edificio que administramos”. El convenio se concretará a través de acciones de comunicación, información y difusión durante el presente 2023.

### ÉXITO DEL DÍA DE LAS PROFESIONES EN LA PLAZA DE COLÓN

El pasado 28 de septiembre se celebró, en la Plaza de Colón de Madrid, el Día de las Profesiones 2023, jornada de puertas abiertas organizada por la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM). Como no podía ser de otra manera, el CAFMadrid estuvo allí, para acercar la profesión de Administración de Fincas a los ciudadanos, ofreciéndoles información acerca de la misma, sobre las ventajas de contar con profesionales colegiados y sobre los servicios de interés general que, de manera altruista, presta el Colegio.

También hubo lugar para participar en una mesa redonda sobre sostenibilidad, en la que la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, defendió el importante papel que tiene el Administrador de Fincas para alcanzar la sostenibilidad de los edificios y los objetivos de descarbonización fijados para 2050. Mientras, el tesorero del Colegio, **Santiago Vergara**, y el vocal **José María López**, orientaron, a través de Speed Dates, a los estudiantes sobre la profesión y sus salidas laborales, y qué pueden aportar en este ámbito.

# Nosotros medimos, ¡tú ahorras!





## ISABEL BAJO, NUEVA VICESECRETARIA DE LA UNIÓN INTERPROFESIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La candidatura liderada por **Eugenio Ribón**, Decano del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, ha resultado ganadora en las elecciones a los cargos de la Junta Directiva de Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid celebradas el pasado 23 de octubre, al obtener el 57,9 % de los votos emitidos, en unas elecciones en las que ejercieron su derecho a voto el 90,5 % de los miembros de la Asociación. En la nueva Junta Directiva de la UICM figura como Vicesecretaria **Isabel Bajo**, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

Entre otros proyectos, en este nuevo mandato la nueva Junta se propone “crear el CECOP (Centro de Estudios de Colegios Profesionales) e impulsar el Proyecto Espacio Global Interprofesional: un espacio singular de más de 1000 metros en el corazón de Madrid”. Sobre el CECOP, el presidente electo de UICM anunció que contará con una carta de servicios a disposición de los Colegios entre los que destacará el asesoramiento técnico estatutario, el asesoramiento técnico sobre régimen electoral, el asesoramiento técnico en materia deontológica profesional y el asesoramiento técnico sobre la Ley Colegios Profesionales.

### NUEVA JUNTA DIRECTIVA DE UICM

- Presidente: **Eugenio Ribón Seisdedos**, decano del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid
- Vicepresidente 1: **Manuel Martínez-Sellés D'Oliveira Soares**, presidente del Ilustre Colegio Oficial de Médicos de Madrid
- Vicepresidente 2: **Sigfrido Herráez Rodríguez**, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
- Secretario General: **Fabián Torres Suárez**, decano del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid
- Vicesecretaria: **Isabel Bajo Martínez**, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
- Tesorera: **Amelia Pérez Zabaleta**, decana del Colegio de Economistas de Madrid
- Contador: **Alfonso Vázquez Varela de Seijas**, decano-presidente del Colegio Oficial de Ingenieros de Minas del Centro de España

- Cinco Vocales: **Jorge Andrada Serrano**, presidente del Colegio Oficial de Enfermería de Madrid; **M<sup>a</sup> Isabel Lorenzo Luque**, decana del Colegio Oficial de Biólogos de la Comunidad de Madrid; **Marisol Ucha Domingo**, presidenta del Ilustre Colegio Oficial de Odontólogos y Estomatólogos de la 1<sup>a</sup> Región; **María Dolores Esteban Pérez**, decana del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Madrid; **Eladio José Acevedo Heranz**, presidente del Ilustre Colegio Central de Titulados Mercantiles y Empresariales.

**EFFIC**  
Expertos en Eficiencia Energética

# ¿Por qué renovar tu edificio con EFFIC? Fácil, porque somos los únicos en hacerlo TODO



- **Servicio integral:** Desde la gestión, estudio energético y reforma del inmueble.
- La experiencia de **más de 50.000 reformas** en todo el país en los últimos 4 años.
- **Reducción de hasta un 50%** en la factura de luz y gas.
- **Gestionamos la subvención** de hasta el 80% con los Fondos Next Generation y te ayudamos a encontrar la financiación del 20% restante.

¡Además, sin coste alguno hasta que se apruebe la subvención!  
**Los fondos son limitados, ¡No te quedes sin los tuyos!**



Solicita tu presupuesto sin compromiso

900 813 425

www.effic.es

INFÓRMATE YA  
Y DESCUBRE  
MÁS VENTAJAS

**TIAGO GUERRA**  
CEO PORTALPRO SPAIN

## “LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN ESPAÑA DEMANDA NUEVAS TECNOLOGÍAS QUE AHORREN TIEMPO Y DISMINUYAN LOS COSTES OPERATIVOS”

PortalPRO es una empresa multinacional con presencia en 6 países, la cual presta servicios asistenciales sin coste para administradores de fincas en cuanto a la gestión de incidencias en comunidades a nivel nacional. Mediante una plataforma dotada de eficiente tecnología, PortalPRO ayuda a los administradores de fincas a encontrar y gestionar servicios profesionales para resolver las incidencias de las comunidades que gestionan con gran rapidez, garantía y trazabilidad.

### ¿Qué servicios ofrece PortalPRO y cómo funciona?

Los servicios más demandados por nuestros clientes son: electricidad, fontanería, pintura, construcción y reformas, rehabilitación de fachadas, albañilería, reparación y rehabilitación de tejados, cerrajería, placas solares y mantenimiento de piscinas. No obstante, PortalPRO cuenta con una gran cartera de profesionales certificados en toda España con el fin de cubrir cualquier incidencia en una comunidad de propietarios. La forma de utilizar el servicio es muy cómoda y sencilla. El administrador de fincas únicamente envía su solicitud de presupuesto, aportando información de la incidencia, a nuestro correo info@portalpro.es y nuestro equipo especializado genera la orden y contacta con este en tiempo récord para ofrecerle la cantidad de presupuestos que necesite,



sin requerirle ningún pago ni movimiento. En este momento, el administrador recibe una URL donde podrá trazar la situación de su incidencia, hasta que esta esté finalizada con buen resultado.

### ¿Cuáles son los puntos diferenciales de PortalPRO para los administradores?

Nuestros clientes avalan nuestro servicio gracias a la rapidez y garantía con la que tratamos sus incidencias, encontrando siempre al profesional adecuado y asegurando que la incidencia se resuelve satisfactoriamente. Destacamos, sobre todo, en las incidencias urgentes, donde el administrador

tiene muy poco tiempo para gestionar el proceso. En estos casos, gracias a nuestra tecnología, asociamos la incidencia a los profesionales que cumplen con los requisitos para llevarla a cabo y entregamos presupuestos en su nombre hasta en 24 horas.

### ¿Qué retos tiene el sector en la optimización de la gestión de incidencias?

Los problemas recurrentes en los despachos de administración de fincas son: la búsqueda y comprobación de la experiencia de cada profesional, solicitar de forma individual y manual las peticiones de ofertas, comprobación de precios competitivos en mercado, preparación y comparativa de ofertas para el cliente, contacto constante con el profesional y el cliente para comprobar la correcta ejecución de los trabajos, aparte del seguimiento de la recepción de la factura/albarán y gestión del pago por los servicios.

En este sentido, gracias al equipo de soporte que hay detrás de PortalPRO la búsqueda de técnicos especializados y la petición de servicios se vuelve rápida y eficiente, ya que comprueban la certificación y experiencia previa del profesional, contando con su disponibilidad. Además, tenemos un funcionamiento proactivo en la búsqueda y ejecución de los trabajos para anticiparnos a posibles demandas y ser muy ágiles a la hora de satisfacerlas.

### ¿Cómo te imaginas la gestión de incidencias en comunidades en un futuro cercano?

Imaginamos esta gestión como un proceso totalmente digitalizado donde los administradores de fincas utilizan plataformas como la nuestra para, mediante la tecnología, automatizar este tipo de situaciones y ofrecerles información en tiempo real, como ocurre, por ejemplo, en el sector transportes. Esta transición tecnológica va a permitir un gran ahorro de tiempo y una mejora en la comunicación que ayudará a aumentar las cifras de negocio del sector.

**opendit®**

## El telefonillo. En el móvil.

Opendit es el nuevo servicio de portero y garaje digital que permite abrir las puertas y contestar al telefonillo desde el móvil sin hacer obras y sin cambiar nada en el edificio.



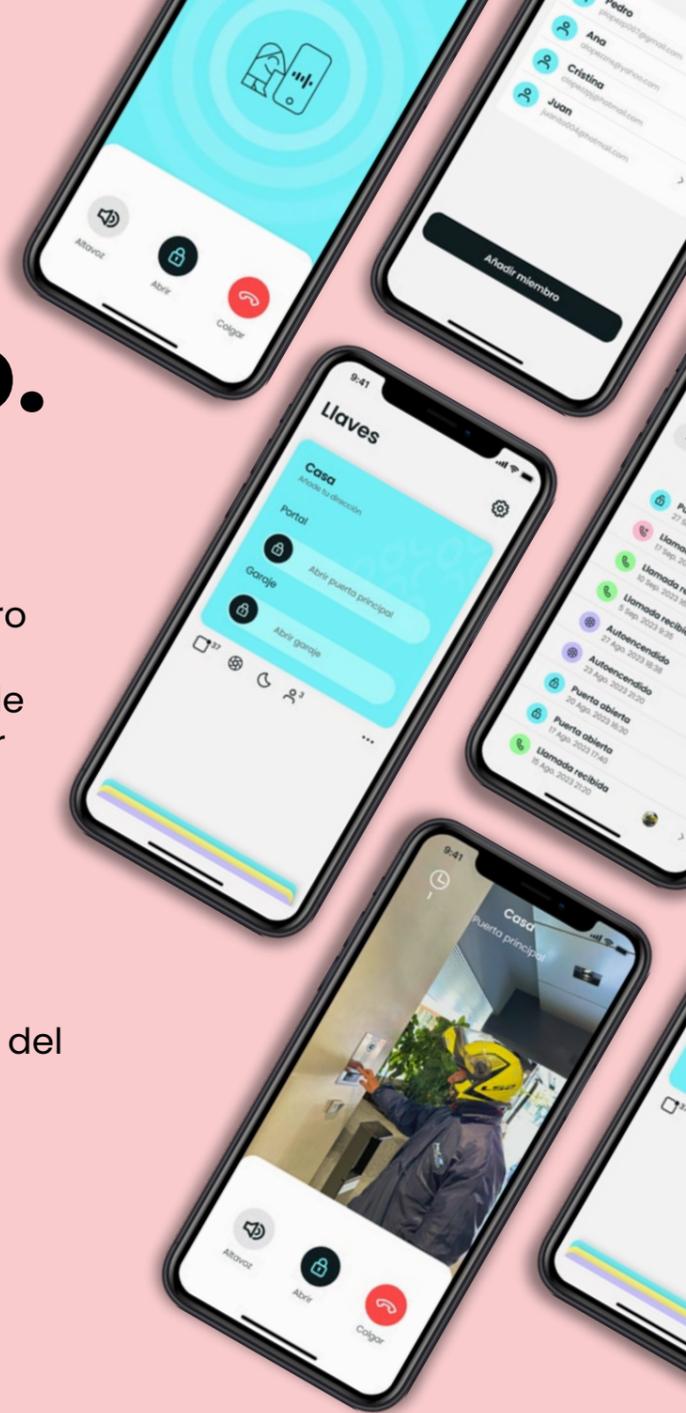
Abre con el móvil las puertas del edificio, comunidad y garaje.



Contesta al telefonillo desde cualquier lugar.



Controla cuándo llaman a la vivienda y quién ha accedido.



**Únete al club de administradores de Opendit y a miles de hogares que ya confían en nosotros.**



Más info



# ¿Cuentan los garajes de sus comunidades con MEDIDAS DE SEGURIDAD adecuadas?



## Acceso Seguro

Identifica a los usuarios que acceden al garaje tanto con vehículo como peatonalmente, evitando que entren personas no autorizadas.



## Conexión con COS

Desde el Centro Operativo de Servicios, podemos dar de baja los dispositivos perdidos o robados y proporcionar acceso a los usuarios autorizados.



## Alertas sonoras y lumínicas

Darán aviso si se detecta que la puerta ha sido forzada, retenida, o que se ha realizado un acceso no autorizado.



## Dispositivos personalizados

Cada usuario dispondrá de dispositivos personalizados para una gestión individual sin que afecte al resto de los vecinos.



## Sistemas de Videovigilancia

Cámaras que soportan analítica de video para detección de intrusión en uso perimetral y/o detección de sabotaje.



## Gestión directa a través de APP

Los usuarios podrán gestionar desde incidencias hasta la compra de dispositivos y recibirlos cómodamente en su domicilio.

## EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



[www.prevent.es](http://www.prevent.es)



[info@prevent.es](mailto:info@prevent.es)



913 76 82 62



FIRMA INVITADA

# MATIZACIONES SOBRE LA GENÉRICA LEGITIMACIÓN DE LA COMUNIDAD PARA RECLAMAR VICIOS DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS A PROMOTOR/CONSTRUCTOR

JUAN MIGUEL CARRERAS  
MAGISTRADO

No existe duda alguna de que los comuneros-propietarios pueden reclamar con legitimación adjetiva y sustantiva propias (art. 10 LECV) los vicios y/o defectos a la promotora/constructora a la que compraron la casa. Ahora bien, el problema está en determinar si también puede reclamarlos la propia comunidad sin litis-consorcio activo con los comuneros, junto con la reclamación de los daños propios en los elementos comunitarios (art. 396 CCV). Con carácter general, las comunidades de propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos presidentes, gozan de legitimación para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes, como a los privativos del inmueble (STS 656 24-10-2013). Ahora bien, la regla general de que la comunidad está legitimada para defender los intereses del conjunto de sus propietarios, que es correcta en teoría y formulada de forma abstracta, en lo concreto puede resultar matizada. Esto es lo que ocurre en el interesante caso analizado en la **STS, de 22-05-2023**, en el que se reclama de forma

indiferenciada por el daño total resultante de los vicios constructivos existentes tanto en los elementos privativos, como en los comunes, y que pone en juego acciones derivadas de una pluralidad de contratos de compraventa en las que se vincula el interés de cada uno de los propietarios y, por lo tanto, el interés general de la comunidad, al hecho de que aquellos, además de propietarios, son contratantes y consumidores. En esta sentencia se fijan algunas conclusiones muy importantes para evitar errores en la configuración de la legitimación activa y son los siguientes:

**1** La comunidad, que carece de personalidad jurídica diferenciada de sus comuneros, puede tener la consideración de consumidor respecto de los contratos que ella misma haya suscrito (mantenimiento del ascensor), pero no respecto de los contratos suscritos por los compradores-propietarios-comuneros y se dice: *“No pudiendo la comunidad, como también hemos dicho, considerarse un tercero frente a ellos ni atribuirse, de forma separada y autónoma, como si fuese un organismo superior e independiente, derechos e intereses de los que, en su caso, resultarían titulares aquellos”*.

**2** La comunidad sin los comuneros-compradores-consumidores como demandantes: *“Al amparo de los arts. 82 y 86 LDCU, no puede pedir que se declare nula por abusiva y contraria a derecho la cláusula contractual por la que los compradores integrantes de la comunidad demandante renunciaron a toda reclamación contra la vendedora demandada; y después, al amparo de los arts. 1124 y 1101 CC, que se declare que esta incumplió el contrato”*.

En este caso, la infracción procesal apreciada por el Tribunal Supremo de falta de legitimación activa tuvo graves consecuencias para la comunidad actora al desestimarse la demanda con costas y dejó imprejuizado el fondo del asunto.





## EUSEBIO GONZÁLEZ

DIRECTOR-GERENTE DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL (AVS)

***“Hemos conseguido reducir en siete puntos la morosidad en las comunidades en este 2023”***

EN JULIO DE 2015, EUSEBIO GONZÁLEZ FUE NOMBRADO DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID (AVS), QUE ESTUVO EJERCENDO HASTA JULIO DE 2023, EN QUE PASA A OCUPAR EL CARGO DE DIRECTOR-GERENTE DE LA ENTIDAD PÚBLICA. ACUDIMOS A SU DESPACHO, EN LA CALLE BASÍLICA, PARA CONOCER LOS PLANES PRESENTES Y FUTUROS DE LA AVS, EN LOS QUE ESTÁ PREVISTO QUE COLABORE EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Manu Vega

**Uno de los principales objetivos de la AVS ha sido modernizar la gestión del patrimonio en cuanto al uso de medios informáticos para, por ejemplo, realizar un cobro más ágil de las cuotas comunitarias, ¿qué resultados está dando? Con ello, ¿se ha conseguido disminuir la morosidad de las comunidades de propietarios?**

Lo que hemos conseguido es que aquellas cuotas de comunidad que nos correspondían como propietarios de las propiedades que nos constan ocupadas sin título o en reparación, podamos pagarlas sin necesidad de que sean reclamadas por el administrador de fincas. Para aquellas cuotas que no son atendidas por nuestros inquilinos y que, subsidiariamente, tenemos que abonar nosotros, hemos agilizado mucho el procedimiento, para tardar un máximo de 3 meses, una vez que el expediente está completo. No olvidemos que, en estos casos, antes debemos dirigirnos a nuestro inquilino para confirmar el impago y esperar su respuesta.

Nuestro objetivo es que las cuentas de las comunidades de propietarios o juntas administradoras estén lo mejor posible y que no sea achacable a la Agencia un problema de liquidez en ellas. También estamos consiguiendo que la morosidad la hayamos podido reducir en 7 puntos, en lo que va de año.

**El origen de la AVS data de 2015 con la integración del antiguo IVIMA y el IRIS (Instituto de Realojamiento e Integración Social), ¿qué queda de estos dos organismos?**

La creación de la Agencia de Vivienda Social con la integración del IVIMA y del IRIS fue un gran acierto, al integrar el conocimiento y la experiencia de ambos Institutos y sus profesionales en uno. Ha hecho que la gestión de toda la vivienda social siga un mismo criterio y ha permitido incluir toda la intervención social en la totalidad del patrimonio de viviendas públicas. Las sinergias han sido muy positivas.

**Recientemente, la Comunidad de Madrid ha autorizado a la AVS una inversión de casi 3 M€ para comprar 18 casas destinadas al realojo de familias que viven en infraviviendas, ¿cuál es la política de integración social que está siguiendo la Agencia?**

La intervención social en el parque de viviendas públicas es muy importante, pero en el caso de las viviendas de familias procedentes de realojo es algo imprescindible. Sólo con una buena intervención social se consigue la buena convivencia en las comunidades de acogida de estas familias.

Nuestro programa de realojos y de intervención social con estas familias es un ejemplo

**“EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS DEBE LEGISLAR EN FAVOR DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EN DEFENSA DE LAS PERSONAS QUE SUFREN LA OCUPACIÓN PARA QUE ESTA SE RESUELVAN EN PLAZOS DE HORAS”**

para otras comunidades y otros países europeos, que nos piden que se las expliquemos, siendo referentes a nivel nacional e internacional en estas materias. Nuestros equipos sociales no sólo trabajan con la familia realojada, sino con las familias que ya residen en esas comunidades y están a su disposición para solucionar cualquier cuestión que pueda alterar la buena convivencia.

**La okupación se ha convertido en una problemática social y jurídica real. ¿Qué**

**mecanismos se han puesto en marcha para afrontar esta situación?**

La lucha contra la ocupación ilegal es una de las prioridades de acción del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, a través de la Agencia de Vivienda Social, emplea todos los cauces legales previstos para procurar el desalojo de la ocupación ilegal de sus inmuebles y toma todas las medidas que están a su alcance para salvaguardar su patrimonio: seguimiento y control;

interposición de medidas administrativas y judiciales para la recuperación de las viviendas; medidas de seguridad y puertas antivandálicas para evitar la ocupación ilegal, etc.

Y en la actualidad se ha firmado un contrato para la “representación y defensa jurídica en expedientes de morosidad y ocupación ilegal de inmuebles gestionados por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”, con el objeto de la representación y defensa en juicio en expedientes de morosidad y ocupaciones ilegales en vía penal y civil, siendo la previsión que la adjudicataria asuma alrededor de 565 litigios anuales. Ello va a permitir incrementar notablemente el número de demandas a presentar por la Agencia contra ocupantes ilegales y contra los deudores del Organismo.

**“EN LA AVS ESTAMOS TRANSFORMANDO LOCALES VACÍOS EN VIVIENDAS, LA GRAN MAYORÍA ADAPTADAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD”**

Además, desde la Comunidad de Madrid hemos puesto en marcha la Oficina Antiocupación 112 para poder colaborar con las comunidades y los propietarios que sufren este gran problema. Pero nuestra limitación legislativa en este ámbito nos impide llegar a más: el Congreso de los Diputados debe legislar en favor de la propiedad privada y en defensa de las personas que sufren la ocupación para que esta se resuelva en plazos de horas. La ocupación no es la solución para el acceso a la vivienda, y sólo legislando para que no se produzca podremos gestionar mejor nuestros parques públicos de vivienda, generemos seguridad jurídica para que los pequeños propietarios pongan sus viviendas libres en alquiler para ampliar la oferta y, en definitiva, conseguiremos una sociedad mejor y más tranquila.

**La AVS es el mayor casero de la Comunidad de Madrid, delante de los mal llamados fondos buitres. ¿Qué planes de alquiler están desarrollando?**

En esta legislatura vamos a construir 1.600 nuevas viviendas. Además, vamos a continuar con nuestros procesos de compra de vivienda privada para incorporarla a nuestro parque y mejorar los procesos de adecuación de nuestros inmuebles recuperados para poder volver a

adjudicarlas. Además, estamos transformando locales vacíos en viviendas, la gran mayoría adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida.

**En la pasada legislatura la AVS entregó 1.300 pisos en alquiler para familias vulnerables, ¿cuántas se tienen en previsión en los próximos años?**

No me atrevo a decir cifras exactas, más allá de las que vamos a hacer de obra nueva, pero seguro que superaremos, de largo, las cifras de la última legislatura.

**De cara a 2024, ¿hacia dónde enfocará sus líneas de actuación la AVS?**

Mejorar nuestros procesos de adecuación de viviendas, poner en marcha todas las promociones de construcción de viviendas para que puedan estar en 2026, mejorar nuestros sistemas de gestión con los inquilinos para que sea más sencillo y accesible, continuar con nuestros planes de compra de vivienda y proseguir con la colaboración con los Ayuntamientos para ayudar en la erradicación del chabolismo. Además, en materia de intervención social, vamos a continuar con los protocolos de actuación para erradicar los enganches ilegales en los suministros eléctricos; en la

mediación vecinal e intervención socioeducativa para resolución de conflictos de convivencia vecinal, con especial interés en eliminar las actividades molestas, ilícitas o peligrosas, además de trabajar para evitar los impagos de renta de alquiler y cuotas de comunidad.

En definitiva, muchos proyectos para hacer mejor y mayor nuestro parque de viviendas para atender las necesidades de nuestros inquilinos actuales y futuros.

**¿Cómo valora la colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid con la AVS? ¿En qué aspectos podría mejorar para favorecer la convivencia de las familias en los pisos de su propiedad?**

La colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid queremos que sea mayor para que puedan ayudarnos a nosotros y las juntas administradoras de nuestras fincas y a las comunidades de propietarios en las que tenemos inmuebles, y en ello estamos trabajando con la Junta de Gobierno.

Uno de los puntos que suele generar malestar y conflicto en las comunidades son los impagos y la morosidad, estamos incidiendo en ello y la colaboración de los Administradores de Fincas es fundamental.



# ¿QUIERES VENDER TU ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN CONDICIONES ÓPTIMAS?

Más de 20 años nos avalan como expertos en la venta de administraciones de fincas

- TOTAL CONFIDENCIALIDAD
- VALORACIÓN GRATUITA
- ASESORAMIENTO GLOBAL
- RESULTADOS GARANTIZADOS
- HONORARIOS A ÉXITO
- AMPLIA EXPERIENCIA



¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio? Como Administrador de Fincas Colegiado dispones del producto adecuado por muy poco:

**Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable**

**SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES**

Contención tecnológica  
Asesoramiento jurídico y de RR.PP  
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos (a clientes y a las entidades reguladoras)



**PÉRDIDAS DEL ASEGURADO**

Gastos de recuperación de datos o sistemas  
Pérdida de beneficios  
Extorsión cibernética  
Protección de equipos (sustitución o reparación)  
Proveedor externo tecnológico.

**RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA**

Indemnización responsabilidad ante terceros  
Gastos de defensa  
Gastos Forenses Privacidad  
Gastos de Inspección Privacidad  
Gastos de Asistencia a Juicio  
Sanciones administrativas y sanciones PCI



**FRAUDE TECNOLÓGICO**

Uso fraudulento de su identidad electrónica  
Robo electrónico de fondos  
Modificación de precios online  
Fraude en servicios contratados  
Suplantación de identidad (opcional)

**SERVICIOS ADICIONALES**

Asistencia 24/7 x 365  
Análisis de Vulnerabilidad IP  
Análisis de Vulnerabilidad de RED  
Borrado Digital



¿Quieres saber más?  
**¡Escanea!**



Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en [www.josesilva.es](http://www.josesilva.es) o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.

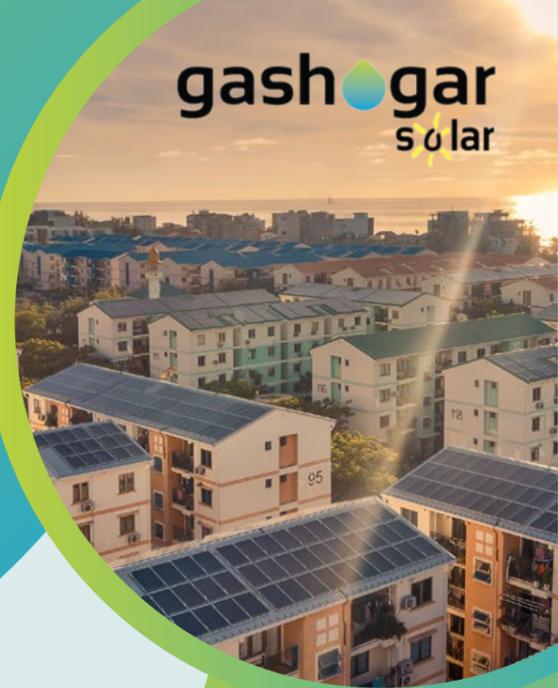


**¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?**

# gashogar

Bienvenidos al futuro de la energía

gashogar  
solar



## El autoconsumo llega a tu comunidad.

Apoyándonos en un modelo energético sostenible, Gashogar Solar ofrece a los consumidores la posibilidad de disfrutar de la energía que ellos mismos generan.

**Energía 100 % verde** en la comunidad.

**Ahorro en la factura** de los vecinos y zonas comunes.

**Rebaja sustancial** del impuesto del IBI.

**Horas gratuitas** de consumo para los vecinos.

A través de la instalación de paneles solares en el tejado, tu comunidad puede aprovechar la energía solar que genera para ahorrar costes en su factura y compartir el gasto con el resto de vecinos.

## Eficiencia e Innovación en tu edificio.

Efiplus es un innovador aparato basado en la tecnología del IoT (Internet de las Cosas) que se instala fácilmente en las redes de gas y electricidad de los edificios.

Esta herramienta permite monitorizar el consumo en tiempo real a través de un software gratuito para los administradores de fincas.

**Más transparencia.** La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.

**Mayor vigilancia.** Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.

**Buenas prácticas.** Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.

**Mejor gestión.** Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.

efiplus



## Contrata doméstica para tus administrados

Ahora con **doméstica** podrás suministrar energía a tus administrados y reducir su factura y la huella de carbono.

Avanzamos contigo: si tú te comprometes, nosotros también. Somos la única compañía que premia a sus clientes por hacer un uso responsable de la energía.

**Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.

**Consumo responsable.** Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.

**Controla tu consumo online.** Gestiona tu consumo en tu área personal.



gashogar  
ENERGÍA



gashogar.info

900 102 045



A FONDO

# LA VIVIENDA VACÍA SE REDUCE UN 40% EN LAS GRANDES CAPITALES

LA VIVIENDA VACÍA EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA SE HA REDUCIDO UN 32% DESDE EL AÑO 2001, MIENTRAS QUE EL PARQUE SIN USO HA AUMENTADO UN 24% A NIVEL NACIONAL, SEGÚN EL INFORME 'SITUACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA EN ESPAÑA', PUBLICADO POR EL SERVICIO DE ESTUDIOS DE TINSA (TINSA RESEARCH).

El estudio de este documento destaca también que en las seis capitales principales del país (por volumen de parque residencial), este ritmo de caída se intensifica, con un descenso del 40% en el número de viviendas vacías en los últimos 20 años. El informe analiza la distribución territorial y la evolución de la vivienda vacía en España en las últimas dos décadas a partir de los Censos del INE, incluyendo una referencia específica a las capitales y a las zonas de cos-

ta. En él se explican las causas del fenómeno de la vivienda vacía y se exponen propuestas a largo plazo para suavizar las fricciones de mercado en las zonas tensionadas. La última estadística del INE, referida a 2021, estima el número de viviendas vacías en España en 3,8 millones de unidades. "En la última década, la demanda residencial creciente en torno a polos de empleo y zonas turísticas no siempre ha podido ser acompañada por la oferta. Esto ha tensionado los precios residenciales y ha generado problemas de acceso a la vivienda para una parte creciente de la población, mientras que, en otras zonas, la población ha disminuido y, con ello, múltiples viviendas han quedado vacías", señala Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

Tinsa Research estima que en Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga se concentran un total de 266.173 viviendas deshabitadas en 2021, un 40% menos que en el Censo de 2001. En el conjunto de las 52 capitales españolas, las viviendas calificadas como vacías ascienden a 608.640 unidades, un 32% menos que hace 20 años.

En total, las viviendas vacías en España suponen un 14,4% del parque residencial nacional. La mitad de las casas vacías se concentra en 14 provincias que tienden a situarse en zonas de costa, mientras que la otra mitad se halla altamente dispersa.

Tinsa Research explica como principales causas de la existencia de vivienda vacía en España la despoblación en el interior y noroeste peninsular, la obsolescencia de la oferta construida pasada que compite con la actual y los extensos plazos en la tramitación jurídica para la puesta en el mercado de los inmuebles que avalaban créditos resultado de la crisis de 2008.

## TOTAL DE VIVIENDAS VACÍAS

Dato de 2021 en unidades



Fuente: Tinsa Research, a partir de datos de Censos INE

“Los datos históricos confirman que no existe un ajuste perfecto entre oferta y demanda en el mercado y que, por tanto, siempre va a existir cierto volumen de vivienda vacía. En los últimos 30 años la proporción de vivienda vacía respecto al parque total se ha mantenido en torno al 14%. Concretamente un 14,4 % en 2021 (3,8 millones de viviendas) y un 14,7 % en 2001 (3,09 millones de unidades), con una ligera reducción en la década 2001-2011 debido a la frenética actividad del mercado en los años correspondientes a la burbuja”, se argumenta en el documento de Tinsa.

### LA SITUACIÓN EN MADRID

Por distribución geográfica, un millón de unidades se concentran en 46 municipios y los 2,8 millones de viviendas restantes se distribuyen de forma dispersa en más de 8.000 municipios del territorio nacional. La mitad de la vivienda vacía se concentra en 14 provincias, que tienden a situarse en zonas de costa.

# 43,7%

LA MAYOR CUOTA DE VIVIENDA VACÍA SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS SE DA EN ORENSE

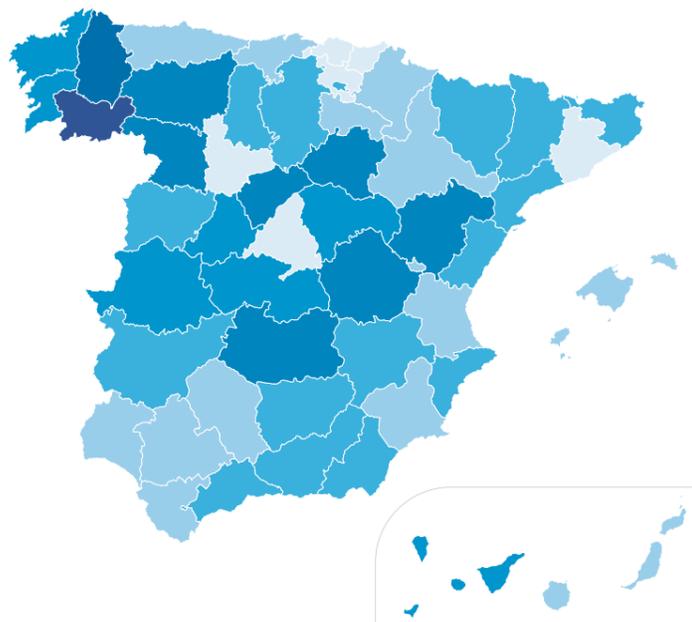
Las mayores cuotas de vivienda vacía sobre el total de viviendas se dan en provincias del interior y noroeste peninsular. En las de Orense y Lugo suponen un 43,7 % y 37,3 % de su parque residencial, respectivamente, seguidas de siete provincias de interior con proporciones entre un 25 % y 30 % en Castilla-La Mancha, Castilla y León y Aragón. En el extremo opuesto, las menores cuotas de vivienda vacías sobre el total de su parque, entre el 6 % y el 10 %, se dan en Vizcaya, Madrid, Álava, Guipúzcoa, Barcelona y Valladolid. En términos de volumen, la vivienda vacía se ubica principalmente en Madrid y Barcelona (resultado de la mayor densidad de población), en las provincias costeras del Mediterráneo, en los dos archipiélagos, en Galicia y en Asturias.

Existe una alta correlación positiva entre la vivienda vacía y la vivienda no principal (a

### CUOTA DE VIVIENDAS VACÍAS

Dato de 2021 en %

- <10%
- 10-15%
- 15-20%
- 20-25%
- 25-30%
- 30-35%
- >40%



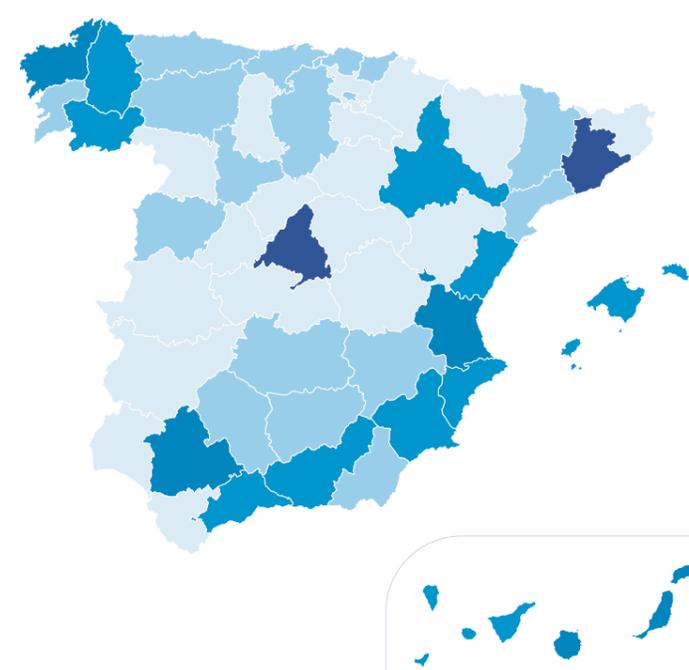
Comunidades Autónomas	Viviendas vacías 2001	Viviendas vacías 2021	Viviendas vacías s/total 2001	Viviendas vacías s/total 2021	Variación cuota 2001-2021	Variación 2001-2021
Andalucía	545.907	641.437	15,4%	13,7%	-1,7%	17,5%
Aragón	85.346	129.870	13,0%	15,4%	2,4%	52,2%
Asturias	72.389	100.646	13,8%	14,9%	1,1%	39,0%
Baleares	85.062	105.434	16,9%	16,1%	-0,8%	23,9%
Canarias	138.221	211.331	16,2%	19,4%	3,2%	52,9%
Cantabria	36.220	49.497	12,6%	12,9%	0,2%	36,7%
Castilla y León	207.900	360.604	14,3%	19,7%	5,4%	73,5%
Cast.-La Mancha	137.417	303.941	13,9%	22,5%	8,6%	121,2%
Cataluña	450.691	418.612	13,5%	10,7%	-2,9%	-7,1%
C. Valenciana	442.922	459.211	17,3%	13,9%	-3,4%	3,7%
Extremadura	103.087	123.424	17,9%	17,6%	-0,3%	19,7%
Galicia	228.372	506.370	17,4%	28,8%	11,4%	121,7%
Madrid	305.010	187.858	12,3%	6,3%	-6,0%	-38,4%
Murcia	95.204	103.163	16,0%	12,2%	-3,8%	8,4%
Navarra	34.924	32.992	13,4%	9,9%	-3,5%	-5,5%
País Vasco	93.758	69.952	10,5%	6,5%	-4,0%	-25,4%
La Rioja	22.728	25.934	14,5%	12,2%	-2,3%	14,1%
Total Nacional	3.091.596	3.837.328	14,7%	14,4%	-0,3%	24,1%

Nota: cuotas calculadas sobre el total del parque residencial en cada agregación geográfica. Fuente: Tinsa Research, a partir de datos de Censos INE

### TOTAL DE VIVIENDAS VACÍAS EN CAPITALES

Dato de 2021 en unidades

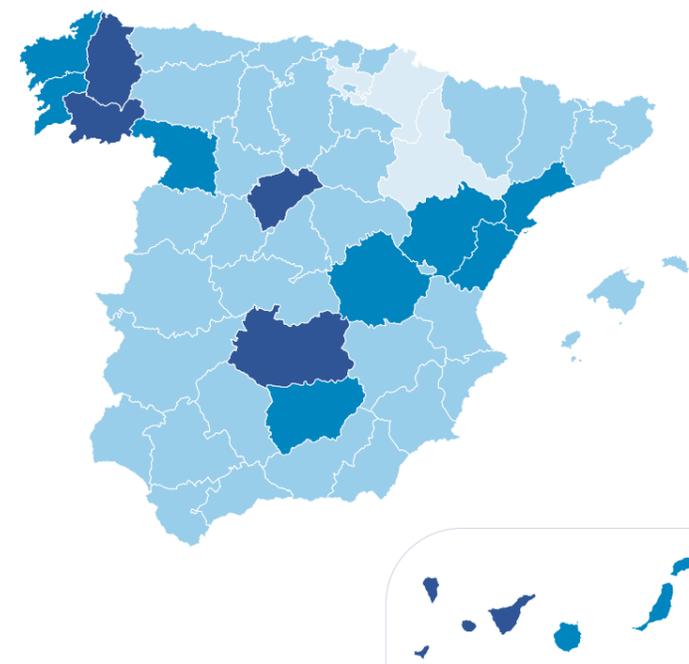
- <5.000
- 5.000-10.000
- 10.000-20.000
- 20.000-40.000
- >40.000



### TOTAL DE VIVIENDAS VACÍAS EN CAPITALES

Dato de 2021 en %

- <5%
- 5-10%
- 10-15%
- >15%



Notas: Crecimiento proyectado en cada capital a partir de las tasas de la CCAA correspondiente. Fuente: Tinsa Research, a partir de datos de Censos y Proyección de Hogares 2022-2037, INE.

mayor porcentaje de vivienda no principal sobre parque, más vivienda vacía se encuentra en la zona). Las provincias costeras, donde se encuentran la actividad turística y la vivienda con uso vacacional, y excluyendo las capitales, reúnen la mitad de las viviendas vacías del territorio nacional.

“En las zonas de costa, la vivienda vacía se asocia con la obsolescencia del producto de segunda residencia, que es descartado por una demanda turística que prefiere las nuevas construcciones”, dice Andrea de la Hoz, Consultora Senior del Servicio de Estudios de Tinsa. “También se concentran en estas zonas más viviendas con problemas jurídicos asociados, heredadas del ‘boom’ inmobiliario”, añade.

Las costas de Alicante, A Coruña y Santa Cruz de Tenerife y las zonas de interior de Alicante y Barcelona reúnen el mayor número de viviendas vacías. En cuota, se revela un peso elevado de viviendas sin uso en las provincias de Lugo, Pontevedra, Asturias y en las zonas de interior de Almería, Castellón y ambos archipiélagos.

### PERSPECTIVAS

“Debido a la ausencia de suelo edificable, los largos plazos de tramitación de licencias y la escasez de mano de obra cualificada, el sector de la construcción no ha generado viviendas nuevas al ritmo necesario en los polos de empleo y zonas turísticas en los que se ha producido una concentración rápida de la demanda. Este desajuste entre demanda y oferta ha provocado tensionamientos en los precios con unas implicaciones sociales profundas a largo plazo relacionadas con formación de familias o movilidad laboral, entre otras”, explica Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

Recientemente, la vivienda vacía se ha presentado como una posible solución a corto plazo que pudiera aliviar parcialmente el problema de oferta en las zonas tensionadas. Sin embargo, su capacidad para solucionar el problema actual de acceso a la vivienda en esas zonas es limitada. Habitualmente, estas viviendas están bloqueadas por algún motivo, ya sea por condiciones de inhabilitación, procesos jurídicos asociados o, simplemente, porque sus propietarios las mantienen fuera del mercado (generalmente por causas de fuerza mayor, pues no suele compensar tener una vivienda inutilizada). La resolución de estos bloqueos requiere tiempo.

Según Tinsa Research, el futuro pasa por un aumento de la oferta residencial en las ubicaciones más tensionadas que se ajuste mejor a la demanda, apoyándose en la colaboración

• VIVIENDA EN LAS PRINCIPALES CAPITALES

Ciudades	Vivienda total				Vivienda principal				Proyección hogares		Vivienda total	
	2001	2021	Diferencia	Variación	2001	2021	Diferencia	Variación	Crecimiento proyectado (15 años)	Viviendas proyectadas (15 años)	2021	Viviendas vacías/proyectadas
Barcelona	757.928	808.751	50.823	6,7%	594.451	671.177	76.726	12,9%	17,0%	114.100	75.476	66%
Madrid	1.378.931	1.533.221	154.290	11,2%	1.080.306	1.322.855	242.549	22,5%	21,8%	288.382	97.178	34%
Málaga	217.079	261.857	44.778	20,6%	170.680	218.245	47.565	27,9%	13,5%	29.463	16.638	56%
Sevilla	296.989	327.393	30.404	10,2%	226.558	266.588	40.030	17,7%	13,5%	35.989	24.695	69%
Valencia	374.545	414.988	40.443	10,8%	275.593	323.171	47.578	17,3%	18,5%	59.787	36.454	61%
Zaragoza	283.649	338.961	55.312	19,5%	226.473	280.054	53.581	23,7%	11,4%	31.926	15.732	49%
Total	3.309.121	3.685.171	376.050	11,4%	2.574.061	3.082.090	508.029	19,7%		559.648	266.173	48%

público-privada y siempre manteniendo la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad privada.

También señala un replanteamiento por parte de las autoridades del modelo de ciudad actual: "Anticipar y redefinir los modelos de ordenación territorial en torno a las capitales con mayor concentración de población ayudaría a prevenir la actual escasez de vivienda asequible, así como los inconvenientes

asociados a las megalópolis, entre ellos, los problemas medioambientales y la menor calidad de vida".

Por último, demanda potenciar un modelo de crecimiento territorial distribuido en capitales secundarias, favoreciendo la inversión para la creación de polos de actividad y empleo, ayudaría a no concentrar excesivamente la población en un reducido número de capitales principales.

**LASSER** | DIVISIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS | 900 321 111 | grupolasser.com

Nº1 en Servicio Técnico | f t i g i n

**EXPERTOS EN PUERTAS AUTOMÁTICAS**

**REPARACIÓN**

**MANTENIMIENTOS**

**MEJORAS DE SEGURIDAD**



**PUERTAS DE GARAJE**



**ACCESIBILIDAD**

**AUTOMATIZACIÓN**

**PUERTAS DE PORTAL**



EOX, EL NUEVO ASCENSOR DE TK ELEVATOR YA ES UNA REALIDAD

Un ascensor eco-eficiente y digital que añade valor a tu edificio.

DESCÚBRELO #EOXbyTKElevator



eox.tkelevator.com



# LA IMPUTACIÓN DE PAGOS DEL PROPIETARIO MOROSO



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. SECRETARIA  
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Cuando un propietario tiene contraída una deuda con la comunidad por el impago de cuotas, ya sean de carácter ordinario o extraordinario, tiene reconocido el derecho a realizar pagos parciales y decidir a cuál de las deudas asigna su pago. Esta forma de pago se conoce como imputación de pagos.

Es importante conocer qué tratamiento debe realizarse a este tipo de pago, fundamentalmente, en el supuesto de que la comunidad acuerde reclamar judicialmente el pago de la deuda y que el deudor no pueda alegar en la contestación a la demanda que se le está reclamando cantidades que ya ha satisfecho. La LPH no regula en su articulado esta modalidad de pago por lo que, en su defecto, deberemos acudir al Código Civil, en concreto a los arts. 1172 y 1174 que señalan lo siguiente:  
**Art. 1172** del Código Civil: *“El que tuviere varias deudas de una misma especie a favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse. Si aceptare del acreedor un recibo en que se hiciese la aplicación del pago, no podrá reclamar contra ésta, a menos que hubiera mediado causa que invalide el contrato.”*

**Art. 1174** del citado texto legal: *“Cuando no pueda imputarse el pago según las reglas anteriores, se estimará satisfecha la deuda más onerosa al deudor entre las que estén vencidas. Si éstas fueren de igual naturaleza y gravamen, el pago se imputará a todas a prorrata”.*

## REQUISITOS

1. El propietario tenga contraída varias deudas con la comunidad.
2. Las deudas deben ser homogéneas y de la misma especie.
3. El deudor realice un pago parcial de la deuda.
4. Deuda vencida, exigible y líquida.

En consecuencia, si el propietario determina de forma clara en el concepto a qué deuda imputa su pago, deberá respetarse su voluntad pese a que no sea lo más beneficioso para la comunidad. En su defecto, la comunidad podrá imputar el pago a la deuda más antigua o a la más reciente a su criterio, aunque, lo más aconsejable, es que se impute a la deuda más antigua para evitar la prescripción o como medio para asegurarse el pago cuando excede del período comprendido para la afcción real (art. 9.1.e LPH).

¿Qué ocurre si la deuda ha generado unos intereses moratorios? En ese caso, el art. 1173 CC del Código Civil señala que *“Si la deuda produce interés, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses”.*

En consecuencia, si la comunidad tiene acordado previamente que el impago de las cuotas genere unos intereses de demora, estos podrán ser reclamados al moroso. De este modo, el propietario podrá imputar su pago a la cuota que considere siempre y cuando no esté aprobado que su impago genere unos intereses, en cuyo caso, con ese importe se cubrirán con carácter prioritario el pago de los intereses.

# Sophia

## la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios

Ahorros de hasta **30%** de la energía consumida en calefacción



Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio. ¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



ista Metering Services España, S.A.  
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid  
Tel: +34 917 01 24 83 • Email: comercial@ista.es  
Consulte su oficina más próxima en [www.ista.es](http://www.ista.es)



# LAS TERRAZAS: SU TITULARIDAD, COMPOSICIÓN Y RESPONSABILIDAD EN SU CASUÍSTICA



**ROBERTO MANGAS**  
ABOGADO Y ASESOR  
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Uno de los problemas más frecuentes con los que se encuentra un administrador de fincas a la hora de gestionar las incidencias del día a día, es determinar el responsable que debe hacer frente tanto a la reparación del elemento que produce daños a terceros, como de subsanar y restituir estos mismos, siendo un quebradero de cabeza para muchos de ellos la casuística en las terrazas, acentuándose especialmente en los casos en que estas tienen la condición jurídica de “privativa”. El problema principal es determinar ¿qué se entiende por terraza privativa?, pues a diferencia de cuando se compra un coche, en el que todos los elementos que lo componen le pertenecen en pleno dominio, esto no ocurre así con las terrazas.

¿Cuál es el problema por el que surgen todas estas dudas e interrogantes que dan origen a la proliferación de dudas? La composición constructiva de la terraza. El **art. 396 del Código Civil** realiza una descripción extensiva de cuales son estos elementos entre los que se encuentran “suelo, vuelo, cimentación, pilares, fachadas, revestimientos exteriores de terrazas, canalizaciones para desagüe...” y completando esta descripción el **art. 10.1. y 10.1.a) de la LPH** establece que “Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios... Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de

conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal...”. A esta última relación, quisiéramos añadir la definición que daba el antiguo art. 10 y que, bajo la denominación de habitabilidad, expresamente recogía la obligación de la comunidad de garantizar la “estanqueidad”.

En el caso planteado y, a diferencia del vehículo, la terraza consta de una fachada; un perímetro de seguridad delimitado por barandillas (de una u otra variedad constructiva); de un techo (en su caso) que no es sino cubierta y forjado del edificio; un sumidero para el desagüe de agua de lluvia; el sistema de impermeabilización existente bajo el revestimiento y este mismo, asentado todo ello sobre otro forjado que suele ser techo de la terraza del inmueble inmediatamente inferior. Sentencias recientes reconocen el carácter de las terrazas como elementos comunes y, en este sentido, dispone la de la A.P. Cantabria, Sección 2ª, 269/2022 de 20 de mayo: “Las terrazas sirven de cubierta parcial de la edificación, por lo que se deben calificar como elemento común...” y la de la A.P. Pontevedra Sección 3ª, 190/2023 de 29 de marzo “no se puede perder de vista la condición de la terraza como cubierta del edificio ni su función y condición de elemento de cierre de este que proporciona aislamiento y estanqueidad”.

Si todos los elementos son elementos comunes por descripción, ¿a qué se reduce el dominio de una terraza privativa? Prácticamente a lo mismo que las que tienen consideración de comunitaria, pero incluyendo el solado de la misma que es titularidad del propietario. Respecto a la responsabilidad, que cita el **art. 1.902 del Código Civil**, hay teorías encontradas relativas a quién es el responsable del daño ocasionado en una terraza (con independencia de su condición y calificación). Por un lado, la tesis de la acción directa sostiene que habida cuenta que la comunidad de propietarios es la titular de la terraza, o en su defecto de los elementos dañados que han provocado el daño a un tercero, es la que debe actuar reparando y procediendo en su caso y, si lo considera, a interponer con posterioridad la acción de repetición contra el propietario y/u ocupante del inmueble. Por el contrario, la tesis de la acción subsidiaria establece que, determinada la responsabilidad del propietario u ocupante del inmueble, será este el responsable directo por los daños ocasionados en interpretación de lo dispuesto en el art. 1.902 CC, pasando a ser la comunidad responsable subsidiario (que no solidario) por la titularidad de los elementos afectados.

Murprotec, un año más, líder indiscutible en el **tratamiento definitivo** contra las **humedades** por **profesionales** como tú.

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

**MURPROTEC**

Diagnosis / Tratamiento / Solución



65 años de experiencia nos avalan como profesionales

**GARANTIZADO**  
PLAZOS DE EJECUCIÓN

Solicita tu diagnóstico gratuito, personalizado, in situ y sin compromiso

**900 30 11 30**

[www.profesionales.murprotec.es](http://www.profesionales.murprotec.es)



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

Delegaciones Murprotec en: España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia



# CALEFACCIÓN Y ACS MEDIANTE SISTEMA HÍBRIDO RENOVABLE CON AEROTERMIA



**JOSÉ FRANCISCO SIERRA.**  
DIRECTOR DE I+D+I DE  
EMPRESA DE SERVICIOS  
ENERGÉTICOS

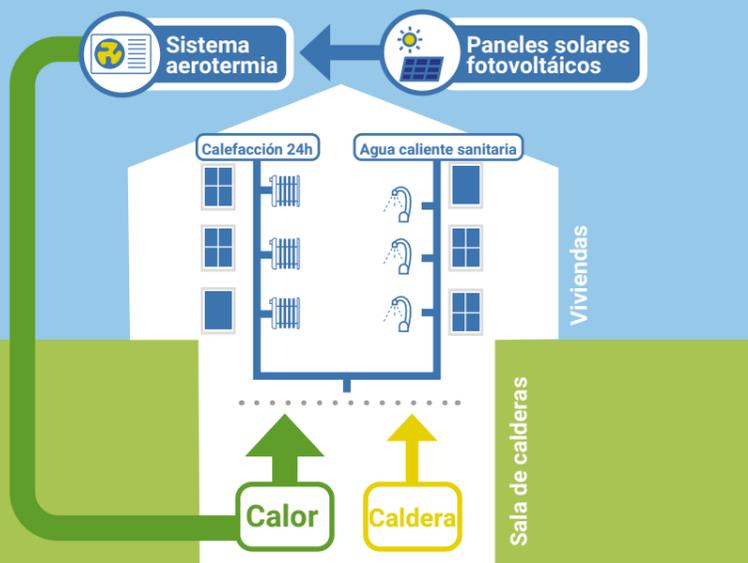
El panorama actual de los mercados energéticos ha propiciado un fuerte impulso en la transición energética hacia sistemas más eficientes y sostenibles. La Unión Europea, con sus fondos de recuperación del plan Next Generation EU, y sus políticas energéticas que apuntan a la reducción progresiva de los sistemas de calefacción basados en combustibles fósiles, nos indica que es el momento más propicio para apostar por la eficiencia energética y las energías renovables en el sistema de calefacción comunitario. A continuación, mostraremos un ejemplo concreto de una comunidad de propietarios de 18 viviendas en Madrid que decidió incorporar un sistema híbrido renovable para el suministro de calefacción y ACS y que le ha permitido mejorar la eficiencia energética de sus instalaciones y conseguir ahorros económicos del 59%. Inicialmente la instalación contaba con una caldera de condensación de gas natural de 400kW para la generación de calor para ACS y calefac-

ción de 10 de la mañana a 22 horas, entre el 1 de octubre y el 30 de abril.

La empresa de gestión energética, que acompañó a la comunidad en su transición hacia una mejor eficiencia y descarbonización de su instalación, realizó un proyecto de hibridación de 5 máquinas monoblock de aerotermia de 16kW térmicos cada una con la caldera existente del edificio para dar servicio a la demanda de calefacción y ACS. El proyecto también incluía un campo fotovoltaico de aproximadamente 30 kWpico para producir electricidad on site, que aporta a la producción de calor con aerotermia. En cuanto al ahorro energético conseguido, esta actuación ha logrado una impresionante reducción del 85% de energía final no renovable. Además, los vecinos han experimentado un notable ahorro económico del 59% en €/MWh de energía térmica útil frente a su sistema actual. Estas mejoras en las instalaciones no solo tienen un impacto positivo en términos económicos, sino que también han llevado a significativos avances en el confort. En la actualidad, estos vecinos de Madrid disfrutan de hasta 24 horas de calefacción diaria durante la época invernal. Para alcanzar esos niveles de confort y ahorro, se llevaron a cabo también actuaciones de monitorización y regulación y control en la instalación. En esta ocasión, se instaló un sistema de monitorización y verificación de la temperatura ambiente en el 20% de las viviendas del edificio con el fin de parametrizar la demanda. Así, el control central recibe los valores de las temperaturas demandadas por las viviendas, mide la temperatura ambiente a la que se encuentran y gestiona la generación para mantener el confort las 24 horas.

Las mejoras en cuanto a la reducción de emisiones y descarbonización también son destacadas cuando se decide incorporar un sistema híbrido renovable de estas características. Gracias a esta intervención, este edificio redujo aproximadamente un 87% el NOx de 21 a 3 kg/año y un 77% las emisiones de CO2 kg/año de 93 a 21 Tn/año. Ante estas cifras tan alentadoras, resulta fundamental instar a la sociedad a apostar por sistemas híbridos renovables. Estas medidas no solo conllevan significativos ahorros económicos, sino que también optimizan el confort y contribuyen a los objetivos de descarbonización y reducción de emisiones marcados por el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PENIEC).

## Sistema Híbrido Renovable



## Plan Remica Hybrid Plus

El PLAN REMICA HYBRID PLUS es un sistema híbrido de climatización para edificios con calefacción y agua caliente central, que ha sido diseñado mirando al futuro. Una apuesta por las energías renovables que consiste en incorporar una instalación de aerotermia como sistema principal, manteniendo las calderas existentes a modo de reserva.

Contratando el PLAN REMICA HYBRID PLUS se amortiza la inversión sin derramas, gracias a las subvenciones y fondos europeos y al ahorro energético que genera el sistema.

## ¿Me quieres?

**SÍ**  
a una instalación nueva sin derramas

**SÍ**  
a ahorrar hasta un 60% de energía

**SÍ**  
a la energía renovable

**SÍ**  
a reducir emisiones de CO<sub>2</sub>

**SÍ**  
a la calefacción 24 horas



### El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS





# DESCLASIFICACIÓN DE LOS GARAJES



**PABLO GARCÍA**  
ASESOR DE INDUSTRIA DEL CAFMADRID

Con la entrada en vigor del REBT en el 2002 y posteriores modificaciones, la última en marzo de 2023, todos los garajes con más de cinco vehículos situados bajo rasante se consideran locales de pública concurrencia con las obligaciones que ello conlleva a nivel de protecciones eléctricas; los cables deben de ser libres de halógeno al igual que los tubos y cajas, además los mecanismos deben ser no propagadores de la llama y que no desprendan humos. Los locales de pública concurrencia se rigen por lo que establece la ITC BT 29 del Reglamento citado anteriormente y en dicha instrucción se clasifican a los garajes como:

**Emplazamiento Clase I:** Comprende los emplazamientos en los que hay o puede haber gases, vapores o nieblas en cantidad suficiente para producir atmósferas explosivas o inflamables; se incluyen en esta clase los lugares en los que hay o puede haber líquidos inflamables.

**Zona 2:** Emplazamiento en el que no cabe contar, en condiciones normales de funcionamiento, con la formación de atmósfera explosiva constituida por una mezcla con aire de sustancias inflamables en forma de gas, vapor o niebla o, en la que, en caso de formarse, dicha atmósfera explosiva sólo subsiste por espacios de tiempo muy breves.

Con estas condiciones la instalación eléctrica que se debería instalar sería altamente protegida y con unas características que encarecerían la instalación considerablemente. Normalmente la instalación eléctrica se realiza

con material estándar sin altos niveles de protección por lo que hay que desclasificar el garaje y así justificar la no instalación de material con altos niveles de protección, pero ¿cómo se consigue esto? Todos los garajes deben tener ventilación (natural o forzada); natural si el garaje está sobre rasante o forzada si está bajo rasante. Además, en los aparcamientos que excedan de cinco plazas o de 100 m<sup>2</sup> útiles debe disponerse de un sistema de detección de monóxido de carbono en cada planta que active automáticamente el o los aspiradores mecánicos cuando se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm en aparcamientos donde se prevea que existan empleados y una concentración de 100 ppm en caso contrario.

Esta ventilación del garaje, que debe tener funcionamiento automático mediante temporizadores, se supone que va a ser suficiente para eliminar los posibles gases acumulados hasta una altura determinada por encima de la cual se justificará que el garaje queda desclasificado y por tanto la instalación eléctrica que se instale en esa zona no tiene por qué ser protegida. Normalmente se deja una altura de 150 cm por debajo de la cual no se realiza ningún tipo de instalación eléctrica.

La ventilación requerida para renovar el aire del garaje se establecerá, según el CTE DB HS3, en 120 litros/pza x sg; según el CTE DB SI3, en 150 litros/pza x sg y; según el RITE 6 ren/h que equivaldría, suponiendo una altura de 3 metros, a unos 18 (m<sup>3</sup>/h)/m<sup>2</sup> y tomando una superficie de unos 10 m<sup>2</sup>/pza el caudal de ventilación sería 180 (m<sup>3</sup>/h)/pza. Se tomará el valor más desfavorable.

Además para garajes de más de 500 m<sup>2</sup> se debería instalar un sistema de detección de humos conectado a la ventilación existente para evacuar el humo por sus conductos.

# 100

# M<sup>2</sup>

En los aparcamientos que excedan de cinco plazas o de 100 m<sup>2</sup> útiles debe disponerse de un sistema de detección de monóxido de carbono en cada planta.



C/ Valle del Moro, 45 Boadilla del Monte 28660



## LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDINERÍA EN GENERAL

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MADERA
- REFORMAS DE ALTO STANDING
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS
- GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES

**918 56 01 77 – 616 87 83 80**

[bajalica@bajalica.es](mailto:bajalica@bajalica.es)

[www.bajalica.es](http://www.bajalica.es)

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN PRESUPUESTO SIN COMPROMISO TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS





# ¿DEBEN TRIBUTAR LAS COMPENSACIONES QUE UN PRESIDENTE RECIBE POR LAS MOLESTIAS EN EL EJERCICIO DEL CARGO?



**JAVIER RODRÍGUEZ**  
ASESOR FISCAL  
DEL CAFMADRID

Cada vez nos encontramos, con mayor frecuencia, esta pregunta, y es que se está convirtiendo en algo no tan extraordinario que a los presidentes de las comunidades durante el ejercicio de su mandato se les compense de alguna manera, o bien con una gratificación “simbólica”, o bien con la exoneración en todo o en parte de una o varias mensualidades de cuotas. El motivo es siempre el mismo, nuestro ritmo de vida es cada vez más complicado, y el esfuerzo y sacrificio que alguien desempeña por su comunidad es de alguna forma reconocido

con este “detalle” por parte de la misma. Pero cuidado, que esta solución amistosa que se adopta en el seno de las comunidades puede tener consecuencias importantes. Pues bien, a la pregunta que reiteradamente se nos hace acerca de si dicha compensación tributa, nuestra respuesta es siempre la misma. Sí, sin duda. Las llamadas compensaciones que reciben en estos casos los presidentes, se produzcan bajo la forma que sea, bien directamente en dinero por parte de la comunidad, o exoneración de en todo o en parte de cuotas, o ventajas en el uso y disfrute de zonas comunes, son, a efectos fiscales considerados, remuneraciones por trabajo. El **art. 13 de la Ley General Tributaria** nos recuerda que las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le den. Así, se consideran rendimientos del trabajo en el IRPF, todas aquellas contraprestaciones o utilidades, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dineraria o en especie, que deriven directa o indirectamente del trabajo personal del contribuyente, según nos dice al respecto el **art. 17 de la Ley 35/2006 de 28 de noviembre del IRPF**. Así pues, y es muy importante, toda aquella utilidad que perciba un presidente aunque sea en especie como una ventaja de uso de un elemento común es retribución por el desempeño de su cargo a incluir en su IRPF, aunque no se haya cursado el alta en Seguridad Social y no se haya firmado contrato laboral alguno, y como toda retribución estará sujeta a retención en el caso de ser dineraria, o ingreso a cuenta en el caso de retribución en especie (condonación total o parcial de cuotas o usos de elementos comunes), siendo esta retribución como mínimo del 2% de su importe, en aquellos casos de retribución dineraria, o del valor de mercado de la utilidad en los supuestos de retribución en especie. Nada ni nadie se escapa de contribuir al sostenimiento de las cargas comunes. Es importante que tengamos en cuenta estas cuestiones a la hora de asesorar a nuestras comunidades.



# GESTIONAMOS SOLUCIONES

PREVENCIÓN DE RIESGOS  
LABORALES  
SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO AUTORIZADO

COORDINACIÓN DE  
ACTIVIDADES EMPRESARIALES

FORMACIÓN ADAPTADA A TU  
PUESTO DE TRABAJO

MÁS DE 20 AÑOS GESTIONANDO SERVICIOS EN  
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y EMPRESAS



# LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES URGENTES DE EXPULSIÓN DE OKUPAS



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La asignatura pendiente para esta legislatura que empieza es aprobar una Ley integral que resuelva el problema de la ocupación ilegal de inmuebles ante la ausencia de soluciones eficaces respecto de un problema que afecta a todos los ciudadanos. Tanto a los que han pasado y están pasando por el drama de que les hayan ocupado una casa y no vean una respuesta eficaz, como

ante el miedo del resto de la ciudadanía de que les pueda pasar lo mismo. Porque la Ley de Vivienda 12/2023, de 24 de mayo, no ha dado respuesta alguna a este drama. Las cifras de la ocupación ilegal de 16.726 inmuebles se mantienen este año y nos lleva a 46 ocupaciones diarias, siendo las Comunidades Autónomas de Madrid y Cataluña las más afectadas por este fenómeno que tiene como más eficaz solución, y quizás única, que cuando se produce el hecho de la ocupación se presente denuncia por los propietarios y se inste la inmediata adopción de medidas cautelares de expulsión urgente por el juez de guardia, o el de instrucción. Porque la solución práctica es la de evitar la perpetuación en la posesión ilegal de quienes han ocupado un inmueble que nos les pertenece y sin título alguno para ello, incluso luego recurriendo a “trucos” para buscar un título habilitante, tales como pagar dos o tres meses de gastos comunes, o pedir comida servida a domicilio de forma habitual y quedarse con los tickets de la compra y domicilio del encargo para probar la permanencia en el inmueble, a fin de acreditar un título, al menos aparente. Ante ello, ya adelantó la **Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre**, de la Fiscalía General

del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles que los fiscales debían instar la urgente adopción de medidas cautelares en estos casos, porque si se perpetúa la posesión ilegal se va haciendo cada vez más problemático conseguir el desalojo, siendo inadmisibles que se tenga que esperar un propietario a una sentencia firme para conseguir el lanzamiento, porque nuestro país es de los pocos de toda la Unión Europea que todavía tiene pendiente dar una solución a los propietarios perjudicados. Y fue una pena que ante la disolución del Parlamento se quedara sin aprobar el nuevo art. 544 sexies LECRIM que se proponía en la nueva Ley de eficiencia procesal que, finalmente, no se llegó a aprobar, y que esperamos que sea “recuperado” ese mismo artículo en la próxima Ley integral contra la ocupación ilegal que reclamamos y que pretende que el juez de instrucción pueda dictar un auto inmediato de expulsión del okupa tanto en los casos de allanamientos de morada (art. 202 CP) como de usurpación ilegal de inmuebles (art. 245.2 CP).

**16.726**  
okupaciones

Las cifras de la ocupación ilegal de 16.726 inmuebles se mantienen este año y nos lleva a 46 ocupaciones diarias, siendo las Comunidades Autónomas de Madrid y Cataluña las más afectadas.

En cualquier caso, ahora mismo tenemos la vía del art. 13 LECRIM que, como cajón de sastre, para instar medidas cautelares, puede ser utilizado por la Fiscalía como por los denunciantes para pedir la urgente expulsión cuando se ha producido una ocupación de inmuebles. Y ello, sin tener en cuenta situaciones de dependencia o vulnerabilidad, porque hasta la propia Ley de Vivienda no permite que la fecha de lanzamiento se suspenda porque la Administración de vivienda no haya realojado a los okupas, ya que ello así se desprende de la redacción de la DA 7ª introducida en la LEC en esta Ley de Vivienda, porque solo exige “dar traslado de la fecha de lanzamiento a la Administración para que busque el realojo”, pero sin necesidad de suspenderlo hasta que ello ocurra, porque haría ineficaz cualquier mecanismo de agilización de estos lanzamientos. Y todo ello, porque no debemos olvidar que la política social de vivienda corresponde a la Administración Pública, pero no a los propietarios de viviendas que son ocupadas ilegalmente, ya que no son estos los responsables y culpables de la situación de vulnerabilidad que pueda rodear a quien ha ocupado la casa de un ciudadano de forma ilegal.

**af**

- Gestión integral de salas de calderas
- Aeroterminia
- Instalaciones solares
- Grupos de presión de agua
- Contabilización de consumos
- Subvenciones

91 507 72 80  
www.instalacionescalorificasaf.com  
info@instalacionescalorificasaf.com

CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN - SERVICIOS ENERGÉTICOS

**20 AÑOS**

Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE  
FUTURO  
SOLUCIONES

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?  
**TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.**

www.grupoureka.com  
grupoureka@grupoureka.com  
91 813 36 35

Grupo Ureka

# ¿SE PUEDE SOMETER A ARBITRAJE UN DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS**  
ABOGADO

El apartado 5 del **art. 4 de la LAU** establece que las partes afectadas podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo que queda establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.



Prevé el texto legal la posibilidad de que el contrato de arrendamiento recoja la voluntad de las partes de acogerse en su día a métodos alternativos a los judiciales para solucionar las controversias derivadas del arrendamiento, siempre y cuando, ésa es la salvedad, se trate de controversias que por su naturaleza

puedan resolverse a través de esas formas de resolución de conflictos. Si bien es cierto que gran parte del contenido de la normativa relativa a arrendamientos urbanos, especialmente el título relativo a arrendamientos de vivienda, es de carácter imperativo, para proteger los derechos del

arrendatario de vivienda (arts. 4.2 y 6 de la LAU), y el ordenamiento procesal contiene normas imperativas que pueden considerarse de orden público cuando se pretende el desahucio del demandado por falta de pago de la renta (ej. art. 22.4 de la LEC), haciendo de difícil encaje en el procedimiento arbitral esta regulación especial, ninguna salvedad establece el art. 4.5 de la LAU relativa a la resolución de un contrato de arrendamiento por falta de pago, por lo que no es una materia indisponible por las partes y, consiguientemente, nada impide que pueda someterse a arbitraje mediante la incorporación al contrato de arrendamiento de una cláusula relativa al convenio arbitral. No se trata de que toda relación jurídica sujeta en mayor o menor parte a una normativa de carácter imperativo haya de considerarse indisponible para las partes y, por tanto, no susceptible de arbitraje. La cuestión decisiva a tener en cuenta por el árbitro en estos casos es saber deslindar las normas que son imperativas de las dispositivas, para evitar generar indefensión a una de las partes privándole de derechos indisponibles, pero ello no obsta a que el conflicto originado sea arbitrable (por ejemplo, respetando la facultad de enervación del demandado).



# FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

## Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.  
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001

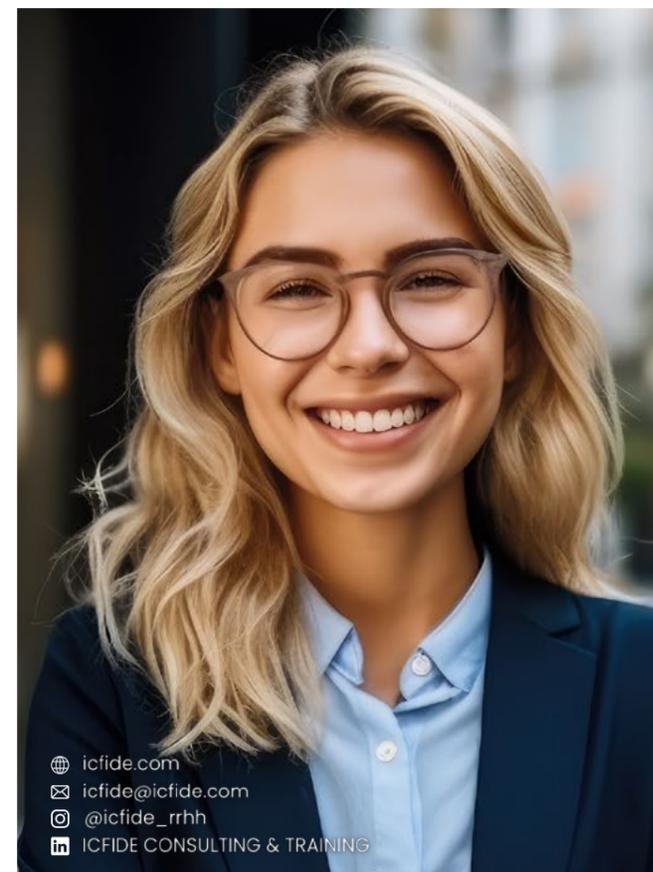


info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

*Confort de Confianza*



## APORTAMOS SOLUCIONES A TUS NECESIDADES EN RECURSOS HUMANOS

Especializados en el sector de Administración de Fincas

- ✔ Selección de personal
- ✔ Análisis y descripción de puestos de trabajo
- ✔ Diseño de políticas salariales e incentivos
- ✔ Mejora de clima laboral
- ✔ Gestión externalizada de RRHH

SOLICITA ASESORAMIENTO GRATUITO SIN COMPROMISO  
**902 551 105**

icfide.com  
icfide@icfide.com  
@icfide\_rrhh  
ICFIDE CONSULTING & TRAINING



## 'HABEMUS' CONVENIO DEL SECTOR DE PERSONAS EMPLEADAS DE FINCAS URBANAS



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ASESORA LABORAL DEL CAFMADRID

Tras una larga espera de más de 20 años y hartos de quejas por parte tanto de empleados como de comunidades de propietarios por la obsolescencia y faltas de actualización al panorama existente, vimos la fumata blanca al publicarse el nuevo Convenio de Empleados de Fincas Urbanas el 23 de agosto. Después de tanto tiempo, la fecha de publicación es como poco chocante, ya que se trata del periodo en que casi todos los administradores de fincas disfrutaban de sus bien merecidas vacaciones, por lo que aterrizamos en septiembre con la “novedad”.

Lo primero que sorprende del nuevo convenio es la desaparición de tres categorías profesionales: limpiadores, jardineros y controladores, que merman tanto el abanico de la comunidad en cuanto a contratación como las posibilidades de los trabajadores del sector que sólo podrán ser contratados directamente por la finca como porteros, conserjes y vigilantes de garaje.

El otro problema crucial es el económico, el salario base, excluidos complementos, es de 1.250 euros mensuales. Si bien es cierto que se suprimen los incrementos salariales tradicionales y se entienden absorbidos en esta nueva cifra, esta subida implica un incremento sustancial dado que ya en enero de 2023 se subió el salario base inicial y todos los complementos un 6,8% según IPC, por lo que esta segunda subida en el mismo año representa un 75% más del salario base inicial anterior, a lo que se suma un 9% más de subida para los porteros como complemento en especie de vivienda que antes estaba subsumido en el propio salario base inicial, y que ahora al desgajarse como complemento independiente nos embarca en un incremento más.

La retroactividad del Convenio publicado en agosto a enero de 2023 es seguro que implica un grave problema a muchas comunidades en cuanto a abono de atrasos de convenio de ocho meses más la paga extraordinaria de verano, para lo que muchas de ellas deberán recaudar derramas especiales.

Como nueva medida de mejora social, se establece una indemnización de una mensualidad en caso de muerte, incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez derivada de accidente de trabajo. Aparece la obligación específica de porteros y conserjes de recoger paquetería, pero el nuevo plus de 30 euros sólo se abonará si distribuyen también dichos paquetes, no si sólo los receptionan.

Se implementan las medidas de conciliación laboral y familiar actualizadas así como los nuevos permisos laborales que por otro lado ya se venían aplicando, al tratarse de normativa de rango superior a la que ningún convenio puede ser ajeno.

Pero, ante importantes lagunas y dificultades de interpretación, lo que más se echa de menos son disposiciones transitorias y periodos concretos de aplicación de las nuevas medidas, plazos para la adaptación dado que los programas informáticos no hacen milagros y, sobre todo, solución para todo lo que se suprime y borra de un plumazo sin resolver las situaciones anteriores. Es necesario conseguir la seguridad jurídica necesaria para nuestro colectivo.

# POCERÍA

calidad



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. Las Águilas, 2 B

28044 Madrid

E-mail [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)

[www.alcantarilladotecnico.es](http://www.alcantarilladotecnico.es)

24 HORAS



## ASPECTOS PARA APROBAR EL ACUERDO DE LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS



**MANUEL MORENO GONZÁLEZ**  
ADMINISTRADOR DE FINCAS

El art. 21.3 de la Ley de Propiedad Horizontal exige un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda para instar la reclamación de esta a través de un procedimiento monitorio. En el mismo precepto se indica que dicho certificado debe contener el importe adeudado y su desglose. En primer lugar, debemos tener en cuenta que la ley se refiere a un acuerdo. Esto implica que necesariamente ha de ser sometido a aprobación. Por ello, como es obvio, hay que incluir en el Orden del Día de la Junta, tanto ordinaria como extraordinaria, la aprobación de la liquidación de la deuda de los propietarios morosos. Es sumamente aconsejable que figure explícitamente este punto en el Orden del Día, evitando

considerarlo incluido en referencias genéricas como “situación de los propietarios morosos” o “acciones ante los propietarios morosos”. En segundo lugar, el certificado no puede contener extremos que no estén incluidos en el Acta. Por lo tanto, es de extrema importancia que en la aprobación de la liquidación de la deuda de los propietarios morosos se desglose con la mayor claridad la deuda que mantiene el propietario, indicando fechas y conceptos (cuota de comunidad, consumos de agua, gastos de devolución, etc.). El desglose de la deuda en el Acta es, además, una exigencia jurisprudencial. Liquidar una deuda no consiste exclusivamente en reflejar su resultado final, sino en detallar las operaciones que sirven de base para el cálculo de ese resultado final. Así, deberemos tener en cuenta la relación de cuotas giradas, los gastos de devolución que se hayan podido producir, deduciremos los pagos a cuenta realizados por el propietario, etc., haciendo constar las fechas respectivas de cada uno de esos movimientos. Y ello, para que el propietario moroso no pueda alegar indefensión. A título de ejemplo, la SAP Valencia 4495/2011, de 12 de julio de 2011, afirma que “*si de lo que se trata es de dar eficacia ejecutiva al acuerdo que aprueba la liquidación, previa su notificación al propietario moroso, es indispensable que éste tenga conocimiento de los conceptos e importe a los que corresponde el saldo liquidado que se le notifica para que pueda comprobar su realidad; porque, claro es, si se le notifica que adeuda una cantidad sin expresión de más circunstancias, puede verse sumido en la más completa incertidumbre a los efectos de comprobar la realidad de la deuda en función de los pagos que haya efectuado para obrar en consecuencia, de manera que en tales circunstancias se le coloca en una situación de indefensión al desconocer las bases de la deuda que se le reclama.*” Debemos ser prudentes para no perder la reclamación judicial de la deuda a un propietario moroso antes de empezarla. La liquidación de deuda es imperativa en el proceso monitorio y una gran herramienta si optamos por el procedimiento ordinario, ya que facilitará formar la convicción del juez. La inclusión en el Orden del Día de la aprobación de la liquidación de la deuda y la relación detallada de la deuda serán nuestros imprescindibles aliados para afrontar una reclamación judicial.



## Llega la primera tarifa de luz “llave en mano” para Administradores y Comunidades de Propietarios

SE TRATA DE UNA TARIFA QUE PERMITE CONSEGUIR GRANDES AHORROS TANTO EL PRIMER AÑO COMO A LO LARGO DEL TIEMPO. ADEMÁS DA TOTAL LIBERTAD A LAS COMUNIDADES YA QUE NO TIENE PERMANENCIA. MULTIENERGÍA VERDE CUENTA CON UNA SÓLIDA TRAYECTORIA EN EL SECTOR DESDE 2014. ESTOS CASI 10 AÑOS DE EXPERIENCIA Y COLABORACIÓN LE HAN PERMITIDO CONOCER DE PRIMERA MANO LAS NECESIDADES Y DEMANDAS DEL COLECTIVO.

## Precios bajos para siempre

Siempre se mejoran los precios que pague la Comunidad con su actual comercializadora y siempre se mantendrán por debajo de la media de mercado, garantizando unos precios competitivos respecto a cualquier comercializadora.

**ESTABILIDAD**  
La crisis energética ha conseguido que el 71%

de los clientes de luz se blinden ante las subidas de precios con tarifas cerradas. Con Multienergía Verde consiguen unos precios fijos garantizados durante 12 meses que proporcionan la tranquilidad de saber lo que pagan las Comunidades y de cumplir con los presupuestos.

**UNA SOLA FIRMA**  
Eliminan las pérdidas de tiempo que exigen las

firmas de multitud de documentos gracias al diseño de un proceso de contratación exclusivo: unifican el proceso de firma en un único trámite, con una única firma y con plena validez legal.

**UNA SOLA CLAVE**  
Cuentan con una oficina virtual diseñada a medida para Administradores de Fincas. Permite acceder a la información

de todas las Comunidades y realizar cualquier trámite de forma online las 24 horas de los 365 días del año mediante un único usuario personal.

**ENERGÍA SOSTENIBLE**  
Placas solares y cargadores de vehículo eléctrico han venido para quedarse. Día tras día aumenta su demanda a lo que Multienergía Verde responde facilitando la tarea del Administrador:

- **Placas solares.** Las financian a interés 0% garantizando el ahorro desde el primer día.
- **Cargadores de vehículo eléctrico.** Realizan preinstalación e instalación, preparando la infraestructura eléctrica del garaje para los propietarios que quieran instalaciones individuales.

**PRESENTE Y FUTURO**  
Multienergía Verde apuesta por la innovación, la energía sostenible y el cuidado de empleados y clientes. Estos pilares la han llevado a importantes logros, como ser una de las empresas con mayor solvencia del sector, ser destacada por el Financial Times como una de las empresas con mayor crecimiento de Europa, abrir mercado en Francia y Portugal, además de formar parte del ranking de las 500 pymes con mayor crecimiento de España. La apuesta de futuro gira en torno a 3 objetivos: crecimiento, solvencia y servicio, garantizando miles de Comunidades y Administradores de Fincas 100% satisfechos a largo plazo.



NOS INTERESA

# LA ELABORACIÓN DEL DAFO EN UN DESPACHO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**ANTONIO M. GARCÍA**  
ASESOR DE GESTIÓN  
EMPRESARIAL  
DEL CAFMADRID

Toda nueva aventura empresarial necesita de la absolutamente necesaria fijación de la estrategia. Sin ella, no sabremos hacia dónde nos dirigimos, cómo cumpliremos nuestros objetivos, lo que dará como resultado probable el desastre de nuestro proyecto, así como la pérdida de los montantes económicos invertidos. Para establecer una estrategia debemos saber en dónde nos encontramos, cuál es la situación en cuanto a capacidades, recursos, qué debilidades tenemos y qué peligros externos o ayudas también externas, podemos encontrar,

que faciliten que nuestro proyecto sea exitoso. Parta ello realizaremos el análisis DAFO, en el que estudiaremos las Debilidades y Fortalezas internas de nuestra organización. El DAFO es una herramienta para conocer la situación real en que se encuentra una organización, empresa, o proyecto, para poder planear una estrategia de futuro, como explorar nuevas soluciones a los problemas, identificar las barreras que limitarán objetivos, decidir sobre la dirección estratégica más eficaz, revelar las posibilidades y limitaciones para cambiar aspectos de nuestra organización que nos permitan una mejora. En todo momento se deben tomar decisiones. La toma de decisiones es un proceso crítico, en el que se realiza una elección entre alternativas. Para realizar una acertada toma de decisiones, es necesario conocerlas, comprenderlas y analizarlas.

**LAS DEBILIDADES** son las carencias que tiene internamente la organización, dificultades de financiación, estructura organizativa inexistente, desconocimiento de los canales de distribución en el sector, desconocimiento de la tecnología o software específico del negocio, instalaciones obsoletas, costes de producción elevados, inexistencia de una dirección estratégica definida, problemas operativos internos, inexperiencia técnica, organizativa y directiva, etc.

D

A

F

O

**LAS AMENAZAS** son peligros o agentes externos que tiene nuestra empresa y que pueden impedir el cumplimiento de nuestras expectativas negocio, la subida del tipo de interés, si tenemos préstamos, la entrada de grandes empresas competidoras, inestabilidad política, que aleje la inversión o haga disminuir el consumo de nuestro producto o servicio, la fusión de varios competidores, riesgos legales por una nueva ley, cambio en las necesidades, modas o costumbres, aumento del poder de negociación de clientes o proveedores, etc.

**LAS FORTALEZAS** son características, virtudes o capacidades, que nos ayudan a cumplir los objetivos previamente fijados, por ejemplo, la experiencia, los procesos de trabajo, el capital, el equipo humano, la formación técnica o empresarial, acceso a economías de escala, buena imagen ante nuestro clientes, mejores campañas de publicidad, capacidad directiva, flexibilidad organizativa, etc.

**LAS OPORTUNIDADES** son situaciones positivas que aparecen en nuestro entorno, que facilitarán el desarrollo de nuestro negocio, como nuevas ayudas para nuestra actividad, cambios en la legislación que nos permite una ventaja frente a la competencia, nuevos requisitos exigidos por las administraciones, tendencias o cambios en las costumbres o modas, las nuevas tecnologías, aparición de nuevos grupos de clientes, mayor velocidad de crecimiento del mercado, etc.

# PLAN <sup>+PRAAST</sup> RENOVE <sup>+360</sup> SALAS DE CALDERAS

 **calordom**  
Profesionales  
de la Energía

Síguenos en  
   

**CAMBIA** ahora de **GASÓLEO**  
a **BIOMASA** o **GAS** y **DISFRUTA**  
de todas las **VENTAJAS**  
que te ofrecemos en  
**CALORDOM**

**¡TE AYUDAMOS con el CAMBIO de tu CALDERA!**

1. Estudio Energético
2. Financiación Flexible
3. Cambio Total sala calderas
4. Garantía de Mantenimiento
5. Suministro de Combustible Certificado
6. Servicio de Telegestión de salas de calderas
7. Gestión subvenciones: Plan 360 / Programa PRAAST/Plan Renove



¡Solicita ya tu **PRESUPUESTO!**

**91 382 13 13**

[peticioncomercial@calordom.com](mailto:peticioncomercial@calordom.com)





PONGAMOS QUE HABLE...



► La Torre Picasso y la Torre de Valencia, dos de los nuevos edificios protegidos.

## MADRID AMPLÍA EN 734 INCORPORACIONES SU CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



ARANTXA CASTAÑO  
PERIODISTA

La Torre Picasso, la de Valencia, La Unión y el Fénix, la Fundación Juan March, la ermita de San Isidro o la basílica de la Merced son algunos de los 734 inmuebles que el Ayuntamiento de Madrid ha incorporado recientemente a su Catálogo de Edificios Protegidos, en lo que supone la ampliación más ambiciosa durante el último cuarto de siglo. Con esta actualización, la capital extiende esta protección a un total de 21 030 edificaciones, entre las que no se incluye, por el momento, la arquitectura popular neomudéjar de principios del siglo XX.

El Ayuntamiento señala que esta ampliación, la mayor desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, "sitúa a la capital como referente en materia de protección de su patrimonio cultural" y la sustenta en la necesidad de incorporar edificios que no se incluyeron entonces por diferentes factores relacionados con la antigüedad, los planteamientos específicos que motivaron su construcción o ciertas medidas de protección cautelares recientes. Así, se han incluido hasta un total de 686 edificios de la segunda mitad del siglo XX que son

emblemas de la arquitectura contemporánea madrileña. Entre ellos se encuentra La Unión y el Fénix (paseo de la Castellana, 33), actual sede de Mutua Madrileña, obra de Luis Gutiérrez Soto que destaca por su valor ambiental y como ejemplo "de la arquitectura terciaria de oficinas en altura que caracteriza a este paseo en el corazón de la capital". También la Torre Picasso, obra del arquitecto norteamericano de origen japonés Minoru Yamasaki, que se ha incorporado al catálogo "para poner en valor, entre otros, el carácter precursor que esta construcción tuvo en su momento para el municipio".

También se ha incluido la Fundación Juan March (calle Castelló, 77), "no solo por ser un edificio representativo en la memoria histórica de la ciudad derivada de su valor iconográfico y por su trascendencia como obra de un autor del prestigio de José Luis Picardo, sino por constituir también un modelo tipológico de carácter excepcional a nivel estilístico y funcional". O la Torre de Valencia (calle O'Donnell, 6), "por su importancia urbana al erigirse en uno de los hitos más reconocibles del perfil de la ciudad". La basílica de Nuestra Señora de la Merced (calle Edgar Neville), el edificio de viviendas situado en el 33 de la calle O'Donnell diseñado por Antonio Lamela, el convento de Nuestra Señora de Filipinas y Padres Dominicos (calle Conde de Peñalver, 40) y el edificio Beatriz (calle Ortega y Gasset, 29) también aumentan su nivel de protección.

Ullastres

desde 1912

Comprometidos con tu bienestar

## ¿TODO LISTO PARA EL PRE ARRANQUE DEL SISTEMA DE CALEFACCIÓN?



El invierno se acerca, y con él llegan las bajas temperaturas y la necesidad de mantener los hogares cálidos y confortables.

Por ello, en Ullastres, nos queremos asegurar que el sistema de calefacción esté en perfecto estado de funcionamiento cuando más lo necesiten nuestros clientes, sin ningún coste para ellos.

### ¿CUÁL ES EL PROCESO?

- INSPECCIÓN EXHAUSTIVA:** de la caldera y las bombas.
- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO:** preventivo, eliminando cualquier suciedad o acumulación que pueda afectar al rendimiento del sistema.
- AJUSTES Y CALIBRACIÓN** del sistema para garantizar un funcionamiento óptimo y una distribución uniforme del calor en tu hogar.
- PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO:** Llenado y temperatura en el circuito para realizar pruebas exhaustivas que aseguren que todo funciona correctamente y sin incidencias.

EN ULLASTRES, ESTAMOS COMPROMETIDOS EN OFRECER UN SERVICIO DE CALIDAD QUE REALMENTE MARQUE LA DIFERENCIA EN LA VIDA DIARIA DE NUESTROS CLIENTES Y USUARIOS. ESTA ACCIÓN ES UNA MUESTRA MÁS DE NUESTRO COMPROMISO.



MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES



EMERGENCIAS 24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS

clientes@ullastres.com

91 744 44 90



**serbis<sup>®</sup>**

91 610 62 53 - 24/7.



IMAGEN DE JCOMP EN FREEPIK

# CONFIANZA

GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA

