

administración de
FINCAS

Enero/Febrero 2024 | Número 193



**Radiografía de la construcción industrializada:
retos, barreras y oportunidades**



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



Nuevas formas de habitar... y de administrar



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

La sociedad avanza, y la forma de vivir y trabajar está cambiando con el paso del tiempo. Desde hace unos años, ante la gran dificultad para el acceso a la vivienda que tienen los jóvenes, se ha impuesto un nuevo concepto de vida, el coliving. Se trata de un fenómeno que surge hace una década en San Francisco, para solucionar el problema de la vivienda de los jóvenes que llegaban a Silicon Valley, y que pronto se expandió a Alemania, Reino Unido, y ahora a España.

Por primera vez, el Ayuntamiento de Madrid ha introducido en su normativa la regulación del coliving y el cohousing, dos nuevos modelos de residenciales. Para la primera tipología de residencia compartida, se crean las condiciones necesarias para la convivencia entre los residentes mediante una importante dotación de espacios comunes. Asimismo, se regulan las viviendas colectivas tipo 2 o cohousing, donde los espacios comunes aumentan hasta abarcar todas las zonas de estancia y ocio.

Nos encontramos, por tanto, con dos nuevas formas de habitar y también de

administrar. Pero, al mismo tiempo, están surgiendo otras alternativas residenciales flexibles como el *build to rent*, que puede ser un nicho de negocio para el administrador de fincas.

Esta forma de construcción se caracteriza porque el promotor construye las viviendas como un proyecto llave en mano que se entrega en su totalidad al inversor que financia la operación. El inversor es el que se encarga de la explotación de los inmuebles en alquiler. Suelen ser viviendas pensadas específicamente para alquilarlas, por lo que incluyen todas las comodidades que necesita el inquilino; pisos más pequeños, pero con zonas comunes más completas ya que muchas de ellas incluyen lavandería, gimnasio, zona de almacenaje, servicio de mantenimiento o seguridad...

El *build to rent* puede ser una gran oportunidad de negocio para los administradores de fincas pues no solo comprende la gestión de la finca y de sus instalaciones y servicios comunes, sino que además tiene un gran valor añadido, como es la preparación y negociación de los contratos de alquiler de cada uno de los inquilinos que exige que estos profesionales tengan formación jurídica especializada en arrendamientos urbanos.

Y, aunque es todavía incipiente, están emergiendo cada vez más las construcciones industrializadas, impulsadas por el promotor privado, pero también por la Administración Pública, como son las 1.700 viviendas industrializadas en alquiler asequible que se levantarán en el marco del Plan Vive de la Comunidad de Madrid.

No hablamos solo de cocinas, baños e, incluso, habitaciones industrializadas sino también de instalaciones y componentes industriales, que requerirán un menor mantenimiento, pero más profesionalidad en su gestión.

“ El Ayuntamiento de Madrid ha introducido en su normativa la regulación del 'coliving' y el 'cohousing', dos nuevos modelos de residenciales ”



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.

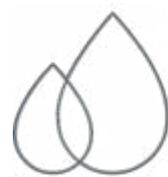


SOLICITE UN DIAGNÓSTICO GRATUITO

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



IBERDECO
HUMEDADES

DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTIHMEDAD

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



EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Elena Mantilla,
directora de Madrid
Excelente..... 18

A FONDO

Radiografía de
la construcción
industrializada25

ASESORÍA JURÍDICA

La responsabilidad del
propietario sin posesión
del inmueble.....33

TRIBUNA LEGAL

Novedades del Real
Decreto Ley 6/2023
afectante a la Propiedad
Horizontal..... 42

7 ACTIVIDAD COLEGIAL

El CAFMadrid combatirá la soledad no deseada de las personas mayores



10 ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio promueve una campaña para la racionalización de los horarios

14 TECNOLOGÍA

Entrevista a José Luis Monje, coordinador de la Comisión de CMW

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional
de Administradores de Fincas de
Madrid • Enero-Febrero 2024
• Nº 193

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 • 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
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.

LECTURA Y ALQUILER DE CONTADOR DE AGUA DESDE **0,84€/MES**



No te quedes atrás. ¡Da el paso hacia una gestión eficiente y sostenible del agua con nuestros Contadores de Agua vía Radio!

Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:



917 374 890



comercial@techem.es

techem



▲ Mesa redonda en la que participó Isabel Bajo. Foto: Ayto. Madrid

EL CAFMADRID COMBATIRÁ LA **SOLEDAD** **NO DESEADA** DE LAS PERSONAS MAYORES

El pasado 5 de febrero, la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Isabel Bajo**, participó en la “I Jornada municipal para combatir la soledad no deseada en personas mayores”, organizada por el Área de Políticas Sociales, Familia e Igualdad del Ayuntamiento de Madrid.

Concretamente, Bajo abordó cómo se puede hacer frente a esta problemática desde el ámbito de las comunidades de propietarios, aportando su visión en la mesa “Red para la detección y prevención de la soledad”.

Durante este encuentro, la vicealcaldesa de Madrid, **Inma Sanz**, anunció que reforzará su red de antenas de detección de personas con un sentimiento de soledad no querida a través de la firma de convenios con



el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y con la Asociación Española de Banca, así como con la actualización de los existentes con el Colegio Oficial de Farmacéuticos de Madrid y con Cáritas. La vicealcaldesa destacó que el Consistorio seguirá articu-

lando “todo un proyecto de ciudad” contra la soledad no deseada, reforzando así las políticas municipales contra esta problemática social iniciadas en la pasada legislatura con la puesta en marcha del Proyecto Estratégico de Prevención de la Soledad no Deseada por parte del Área de Seguridad y Emergencias –a través de Madrid Salud– y del Área de Políticas Sociales, Familia e Igualdad. Estrategia que ha llegado a 60.000 personas. Durante el primer semestre de 2024 se aprobará la nueva ‘Estrategia municipal para combatir la soledad no deseada en personas mayores’, en cuyo marco se formalizará el convenio con el CAFMadrid, con el objetivo de generar un mecanismo de cooperación con agentes estratégicos en la captación de potenciales casos de soledad no querida por su regular contacto con las personas mayores y sus cuidadores. El CAFMadrid adquirirá el compromiso compartido con el Ayuntamiento de promover la sensibilización de la ciudadanía acerca de este tema. La jornada reunió a profesionales de la Administración Pública y expertos externos, con el fin de que las aportaciones que afloran en el debate puedan ser estudiadas e incorporadas a la ‘Estrategia municipal para combatir la soledad no deseada en personas mayores’.



► Momento de la firma del convenio.

CONVENIO CON CITIBOX

El hábito de compra está cambiando de una forma vertiginosa e imparable hacia el e-commerce, e impulsando la recepción de paquetes en los propios domicilios. Una realidad que hace que sea necesario dotar a las comunidades de propietarios de buzones inteligentes, cada vez más demandados por los vecinos.

Esta es una de las razones que ha llevado a la firma de un convenio entre el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y Citibox, una plataforma tecnológica, líder en soluciones de buzones residenciales para recepción y devolución de paquetería. El acuerdo fue firmado por **Isabel Bajo**, presidenta del Colegio, y **David Bernabeu**, en representación de Citibox.

El Colegio abre la cuenta de Instagram

Instagram se consolida como la plataforma de interacción social más utilizada en España, alcanzando en 2023 la cifra de 23,8 millones de usuarios. Su potencial para la difusión de contenido en imagen es incomparable, y su carácter visual la hacen especialmente útil para posicionar imagen de marca y comunicar eventos, productos y servicios.

La versatilidad de sus herramientas de publicación hace de esta red social un perfecto escaparate, que permite destacar de una forma dinámica y atractiva las novedades corporativas, así como exhibir de forma permanente toda la gama de contenidos en el perfil principal de la cuenta. Además, la facilidad para compartir las publicaciones en múltiples canales favorece la rápida adquisición de nuevos seguidores.

Es por ello que CAFMADRID ha integrado Instagram en su estrategia digital, no sólo para informar de las novedades de la institución, sino para establecer diálogos y generar engagement con comentarios y opiniones.



ACUERDO CON ZULUX

El pasado mes de enero, la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Isabel Bajo**, y **Javier Casquero**, en representación de ZULUX, empresa que presta servicios de eficiencia energética a comunidades, suscribieron un acuerdo de colaboración para ofrecer a los

administradores de fincas colegiados los servicios de esta entidad en condiciones ventajosas. ZULUX se dedica exclusivamente a la eficiencia energética en comunidades de propietarios, para conseguir ahorros en las facturas, manteniendo una tarifa plana que facilita la gestión.





▲ CMW despertó el interés de los administradores de Navarra.

CMW VISITA PAMPLONA

El pasado 16 de febrero, una delegación del CAFMadrid visitó el Colegio de Navarra para presentar CMW a los administradores de fincas colegiados de Pamplona. En una jornada exclusiva y de la mano de dos miembros de la Junta de Gobierno y apoyados por empleados del Departamento de Informática, se presentó CMW como la única ERP para despachos que es propiedad de un colegio profesional, dirigida y supervisada por administradores

de fincas colegiados a nivel nacional. La buena acogida por parte de los compañeros de Pamplona que completaron el aforo y las impresiones trasladadas al finalizar la presentación, constatan que CMW es una herramienta innovadora, segura y fiable. Entre otras funciones, CMW permite automatizar las tareas cotidianas de una forma ágil y eficaz, liberando al administrador de fincas colegiado para incidir en lo que importa: la gestión del día a día.

III CONCURSO LITERARIO DE RELATO CORTO

Un año más, el CAFMadrid, con el patrocinio de Conversia, organiza el III Concurso Literario de Relato Corto. Solo para administradores de fincas colegiados, descendientes y ascendientes en primer grado, y sus colaboradores, la participación es muy sencilla, con una temática libre (extensión máxima de 3.000 palabras), aunque se ponderará positivamente la alusión a las comunidades de propietarios o la Administración de Fincas, tanto en el título de la obra como en su desarrollo. El plazo de presentación de los trabajos finalizará el 4 de noviembre de 2024.

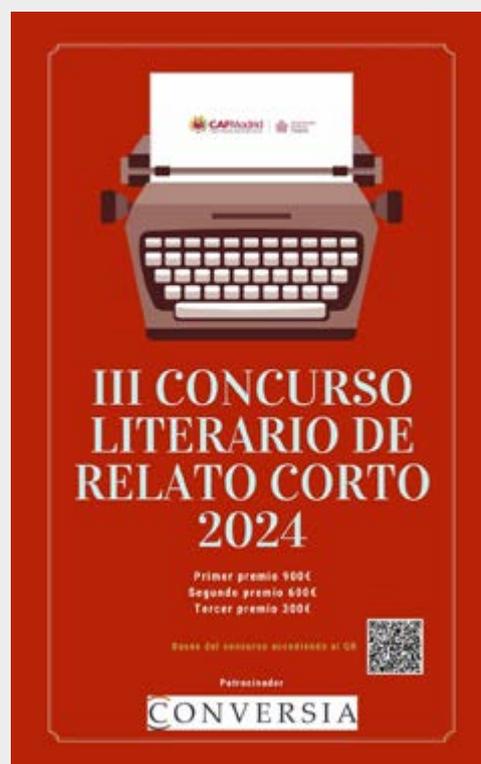
PREMIOS

PRIMER PREMIO - ORO.
Premio por valor de 900€

SEGUNDO PREMIO - PLATA.
Premio por valor de 600€

TERCER PREMIO - BRONCE.
Premio por valor de 300€

Los premios a los ganadores se entregarán durante la Cena Anual del CAFMadrid, que se celebrará en el mes de noviembre de 2024, informándose a los premiados con suficiente antelación.



El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), consciente del malestar que existe entre los colegiados por los horarios en los que se celebran las Juntas de Propietarios, ha puesto en marcha una Comisión de Trabajo específica para influir en la racionalización de los mismos y la mejora de condiciones profesionales de los administradores de fincas colegiados.

En una encuesta realizada por GAD3 en 2021 ya se ponía sobre la mesa que uno de los aspectos peor valorados por los administradores de fincas eran los relativos a sus condiciones laborales. Por lo que respecta al horario y a la conciliación laboral/familiar, el 27,6% y el 29,7% de los encuestados, respectivamente, lo calificaron como “muy malo”.

Esta es una de las razones por las que el CAFMadrid quiere apoyar a sus colegiados con el objetivo claro de adelantar de forma sistemática el horario de celebración de las Juntas de Propietarios. Una acción que tiene consecuencias directas positivas: conciliación familiar, mayor productividad y eficiencia, atraer nuevos profesionales y mejorar la calidad de vida de los administradores de fincas.

¿QUIERES PARTICIPAR?

Envíanos tus ideas, sugerencias e iniciativas para incorporarlas en los planes de acción que estamos construyendo en este ilusionante proyecto a:

secretaria@cafmadrid.es, indicando en el asunto “Por la racionalización de horarios”.

EL COLEGIO PROMUEVE UNA CAMPAÑA PARA LA RACIONALIZACIÓN DE LOS HORARIOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



NUEVA COMISIÓN

La nueva Comisión trabajará en diferentes direcciones:

- **Investigación y datos.** Reuniendo datos objetivos que demuestren los cambios de hábitos en la sociedad actual, la ineficacia de los horarios actuales, opiniones expertas de profesionales especializados...
- **Comunicación.** Difusión del mensaje de manera planificada en RRSS, posicionamiento SEO, diseño de vídeos específicos, eslogan...
- **Información.** Diseño de publicaciones con argumentario frente a las comunidades, rebatir los posibles riesgos, jornadas informativas, detectar beneficios tangibles para las comunidades de propietarios...
- **Desarrollo de alianzas con otras instituciones y organizaciones:** administraciones públicas, asociaciones vecinales, colegios profesionales, etc. No obstante, esta campaña será larga en el tiempo, pero programada y secuenciada en acciones planificadas para llegar a nuestro objetivo de forma gradual.

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!





CHICAGO RECIBE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

El pasado 17 de febrero, los administradores de fincas, familiares y amigos, disfrutaron de la tradicional tarde de teatro que, con motivo de San Valentín, organiza el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) junto con Remica, que cumple su 40 Aniversario.

En esta XIII Edición de tarde de Teatro cerca de 900 personas



► **Marta Herrero, colegiada 9729, fue la agraciada en el sorteo.**

se acercaron al Teatro Apolo de Madrid para asistir al pase privado del exitoso musical Chicago, que cuenta en su haber con más de 600 premios internacionales.

Previo a la actuación, la presidenta de CAFMadrid, **Isabel Bajo**, y el presidente de Remica, **José Porras**, quisieron agradecer su asistencia a los administradores de fincas y demás invitados, para después sortearse un fin de semana en un Parador. La administradora afortunada fue **Marta Herrero**, colegiada 9729.

A través de Chicago, los espectadores pudieron sumergirse en los míticos años 20 y revivir su ambiente; una historia sobre avaricia, asesinatos y el mundo del espectáculo, magistralmente representada por sus actores y actrices.

Silvia Álvarez (Roxie Hart), Ela Domínguez (Velma Kelly), Iván Labanda (Billy Flynn), Inma Cuevas (Mamá Morton), A. Bolea (Mrs. Sunshine) y Alejandro Vera (Amos Hart) encabezan el elenco del musical Chicago.



EL ASCENSOR DE TK ELEVATOR PARA TUS COMUNIDADES

EOX Renew, ultra-flexible, eco-eficiente y digital que añade valor y accesibilidad a edificios existentes.

Puede sustituir a cualquier ascensor antiguo e instalarse fácilmente en un edificio residencial para mejorar sus condiciones de movilidad y accesibilidad. Esta nueva solución mejora la calidad de vida de los vecinos, aumentando considerablemente el valor del inmueble.

Descubre EOX Renew



T: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
WhatsApp: 600 998 877

MOVE BEYOND

JOSÉ LUIS MONJE

COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE CMW DE CAFMADRID

“LA ADAPTACIÓN DE CMW A LA LEY ANTIFRAUDE Y AL REGLAMENTO DE FACTURACIÓN, NOS HACE ESTAR EN UNA POSICIÓN DESTACADA Y PUNTERA”

El Colegio inaugura una nueva etapa con CMW, tras más de 25 años de éxitos de Colmadwin; y la afronta con una nueva dirección estratégica, una expansión de servicios y una actualización significativa que busca diferenciar esta solución informática de la anterior.

¿Qué es lo que diferencia CMW de Colmadwin?

Inauguramos un nuevo tiempo, donde seguimos ofreciendo la misma calidad, seguridad, fiabilidad, profesionalidad y atención, que nos caracteriza desde hace más de 25 años, pero introduciendo nueva tecnología, asistentes y funcionalidades automatizadas que nos harán ahorrar tiempo de gestión en nuestros despachos. Realmente, es un punto de inflexión, iréis descubriendo nuevas operativas, actualizaciones, y aplicaciones. Desde CAFMadrid se está trabajando en muchos nuevos proyectos, ampliaciones y mejoras de los módulos que ya existen.

¿Por qué este nuevo nombre?

Desde CAFMadrid, hemos querido romper con una imagen ilusoria de programa antiguo y desfasado, y mostrar la realidad de un programa moderno, adaptado a las nuevas tecnologías y en constante evolución. Estos esfuerzos de rebranding sirven para refrescar la imagen de la marca, alinear el nombre con una nueva visión o estrategia de mercado,



y para marcar una evolución significativa en la oferta de servicios y tecnología.

La nueva imagen significa modernidad y futuro, engloba a toda la Profesión, simboliza AFC, representa al Colegio, le da elegancia, frescura, reconocimiento en la sociedad, generando más confianza y fidelidad en los clientes. Queremos transmitir que CMW está en continua evolución, adaptándose a los cambios tecnológicos, para mejorar su posicionamiento, comunicar mejor sus valores y diferenciarnos de la competencia.

¿Cómo animaría a los recién colegiados a apostar por este programa?

Es el único programa de gestión integral creado y gestionado por los AFC y propiedad del CAFMadrid, adaptándose a las necesidades emergentes de la profesión. Es importante contar con un programa de referencia en el mercado, y CMW le dota de todas las herramientas y los medios que necesita para gestionar su

despacho profesional de forma eficiente y segura. Además, los colegiados podrán probar totalmente gratis el programa durante 6 meses.

¿Cómo van a fidelizar desde CMW al colegiado que lleva utilizando desde hace años el programa?

Con los usuarios que llevan tiempo trabajando con CMW, nos comprometemos a la mejora continua del servicio, ofreciendo actualizaciones significativas sin coste adicional, manteniendo una comunicación abierta y transparente sobre los cambios, y ofreciendo formación o soporte para asegurar una transición suave a las nuevas versiones o características que se vayan incorporando.

¿Cuáles son las ventajas que presenta CMW con respecto a otros programas del sector?

Las ventajas de CMW con respecto a otros programas del sector pueden incluir su usabilidad, características únicas diseñadas específicamente para las necesidades de los administradores de fincas, una interfaz más intuitiva, mejor integración con otras herramientas o servicios, soporte técnico superior, o un mejor precio. Resaltar cómo estas ventajas se traducen en eficiencia operativa, ahorro de costes, o mejor servicio al cliente, que son la clave para destacarlo en el mercado. La adaptación de nuestro software a la Ley Antifraude y al Reglamento de Facturación, nos hace estar en una posición destacada y puntera respecto a otros programas, atendiendo a la seguridad y tranquilidad de nuestros usuarios.

Entrevista realizada por
ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética



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



- **Servicio integral:** Desde el estudio energético y la gestión de la subvención hasta la 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



THE MAN IN THE MIDDLE (MITM):

UNA AMENAZA PARA EL ADMINISTRADOR Y LAS COMUNIDADES



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

Con toda seguridad desde hace años todos somos conscientes de que nuestras transacciones laborales debemos hacerlas con conexiones a internet de confianza y evitando redes WiFi gratuitas o públicas.

Los medios de comunicación alertaban de lo que eran los inicios de un ataque denominado como "Man In The Middle", que en estos casos usaba su propio equipo como router para captar información de forma sencilla. Hoy en día estos ataques se han especializado, pero utilizan un fraude que ya existía antes de nuestro mundo online, la modificación de facturas situándose entre emisor y receptor.

Con las nuevas tecnologías y su uso cotidiano los delincuentes lo tienen más fácil, encuentran una vulnerabilidad en la configuración del sistema WiFi legítimo y la utilizan para interceptar las comunicaciones. Aunque es un método complejo es el más efectivo, ya que el atacante tiene acceso continuo al router durante horas o días. Además, puede husmear en las sesiones de forma silenciosa sin que la víctima sea consciente de nada.



Imagina abrir puertas sólo con este gesto

Abre todas las puertas de tu comunidad desde tu móvil con Temis.

Una variante más reciente de este tipo de ataque es el ataque man-in-the-browser. En este contexto, el ciberdelincuente inserta un código malicioso en el equipo de la víctima, el cual funciona dentro del navegador. Este malware registra, silenciosamente, los datos enviados entre el navegador y las páginas. Estos ataques han ganado en popularidad porque permiten al delincuente atacar a un grupo mayor de víctimas sin la necesidad de estar cerca de éstas, siendo uno de los preferidos de los ciberdelincuentes.

Desgraciadamente en el último año nos encontramos ante un aumento significativo de este tipo de casos entre los administradores de fincas, como objetivo de estos ciberdelincuentes. En la mayoría de los casos, el administrador no es consciente de la vulnerabilidad de un equipo hasta la realización de transferencias bancarias con importes elevados. En ocasiones, incluso el administrador no es consciente de la estafa hasta la reclamación por parte del destinatario de la transferencia o la reclamación de impago a la comunidad de propietarios. No obstante, una vez realizado el pago, los delincuentes son rápidos para vaciar las cuentas bancarias, reduciendo las opciones de devolución.

WiFi

Los delincuentes encuentran una vulnerabilidad en la configuración del sistema WiFi legítimo y la utilizan para interceptar las comunicaciones y la modificación de facturas situándose entre emisor y receptor.

Por ello desde la asesoría de seguros recomendamos tomar a cabo varias medidas:

- Comprobación de números de cuentas por dos medios, siendo distintos entre sí. Si recibimos la factura por email, podremos, por ejemplo, cotejar por teléfono o WhatsApp.
- Verificar el número de cuenta con transacciones anteriores ya confirmadas, en el caso de disponer de ellas.
- Utilizar en la medida de lo posible cuentas con doble factor de identificación y firma mancomunada.
- Disponer de medidas de protección en todos los equipos: antivirus y/o cortafuegos y software original.

Es importante tener en cuenta que este tipo de casos no se consideran error profesional y por tanto quedan excluidos de las pólizas de R.C. Profesional de forma expresa en las condiciones generales de las principales aseguradoras. Se trata de un riesgo que únicamente tienen cobertura mediante pólizas de ciberriesgo, prestando especial hincapié a que la cobertura de la misma sea extensiva a las cuentas de las comunidades de propietarios (no amparado tampoco por la mayoría de pólizas).

La unión entre **Watium** y **GasHogar** nos consolida como la comercializadora de energía líder en el sector de comunidades de vecinos que te ofrece:

- **Atención personalizada**
- **Integración con tus sistemas**
- **Factura única**
- **Tarifas competitivas y estables en el tiempo**

900 901 059
900 102 045
grupovisalia.com



Energía
en tus
manos

ELENA MANTILLA

DIRECTORA GENERAL DE LA FUNDACIÓN MADRID
POR LA COMPETITIVIDAD Y DE MADRID EXCELENTE

“Un administrador de fincas es imprescindible para la sostenibilidad medioambiental que cada inmueble necesita”

ELENA MANTILLA ES DIRECTORA GENERAL DE LA FUNDACIÓN MADRID POR LA COMPETITIVIDAD Y DE MADRID EXCELENTE, ORGANISMO CUYO SELLO CADA AÑO RENUEVA, POR MÉRITOS PROPIOS, EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID. PRECISAMENTE, UNO DE LOS VALORES QUE ELENA TRASLADA A SU EQUIPO ES UNA ACTITUD POSITIVA, QUE HACE “QUE VIVAMOS CADA DÍA EN MADRID EXCELENTE CON PASIÓN E ILUSIÓN, QUE A SU VEZ SE TRASLADA A NUESTRAS EMPRESAS CERTIFICADAS”. ELENA NOS ABRE LAS PUERTAS DE MADRID EXCELENTE.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Manu Vega





Madrid Excelente es un organismo de la Comunidad de Madrid con más de 20 años de historia, ¿cómo ha sido la evolución de este sello de calidad en las dos últimas décadas?

Desde su creación hasta ahora, Madrid Excelente ha vivido muchos cambios, pero siempre ha presentado una evolución positiva, salvo en las épocas en las que la economía se ha resentido, y por tanto las empresas tenían que prestar atención, por supuesto, a otras necesidades. La última en este caso, la COVID, de la que nos estamos recuperando. Precisamente yo la he vivido muy de cerca en mi etapa como directora general de Inspección, Ordenación y Estrategia sanitaria.

No obstante, podemos sentirnos satisfechos porque desde 2021 hasta ahora ha habido un incremento del 420% de nuevas empresas que han obtenido el sello Madrid Excelente.

Además, se trata de un sello en constante revisión y mejora. Durante estas décadas se ha actualizado tanto el sello como el modelo y los requisitos, conforme a las últimas tendencias en gestión y atendiendo a las necesidades de las empresas.

En el último cuatrimestre de 2023 se incrementó un 53% el número de entidades en obtener la marca Madrid Excelente y un 114% el número de solicitudes, respecto al año 2022, ¿qué acciones se han llevado a cabo para conseguir este incremento tan significativo?

Cuando me incorporé a Madrid Excelente, hicimos una labor de escucha activa, reuniéndome de manera individual con más de cien organizaciones de nuestra región, tanto del sector público como privado, para conocer de primera mano cuáles eran sus inquietudes y sugerencias y saber de qué manera Madrid Excelente podía adaptarse a sus necesidades. El impulso al sello ha tenido buenos resultados, pues el número de solicitudes se ha incrementado hasta un total de 26 nuevas firmas frente a las 17 de 2022. A simple vista, podrían parecer pocas, pero el sello no se regala a cualquiera. El proceso es exigente porque estamos hablando de empresas con una gestión excelente.

Además, se han expuesto más de 10.000 sellos físicos y digitales en espacios de la actividad económica de la región. También hemos realizado eventos en los que han participado más de 200 empresas.

A medida que el CAFMadrid ha renovado el sello ha ido incrementando la puntuación según el baremo establecido por Madrid Excelente, ¿cuáles son las diferentes áreas que son analizadas y cuál merece una mayor valoración?

El modelo de evaluación de Madrid Excelente se fundamenta en 4P: propósito, personas, planeta y progreso, y en 10 áreas de gestión. Un modelo global, que da respuesta a todos los agentes de interés. Todas son importantes. La auditoría externa que se encarga de examinar el proceso valora aspectos como la orientación al cliente, capacidad de innovación, eficiencia en la gestión y RSC, entre otros, y todos son importantes. Las organizaciones se deben comprometer a presentar planes de mejora anuales, para demostrar, así, su compromiso en ser más excelentes. Un administrador de fincas es una figura imprescindible ya que se encarga de encontrar, aplicar y seguir las actualizaciones en sostenibilidad medioambiental que cada inmueble necesita, encontrando la forma idónea de llevar a cabo estas mejoras

¿Cómo se evalúa el módulo de confianza de los consumidores?

Como te decía, una de nuestras 4P es Personas, bajo las que agrupamos clientes, consumidores, pacientes, proveedores y empleados. Se evalúa teniendo en cuenta las necesidades y expectativas, la percepción del cliente y la gestión de las quejas y reclamaciones. Es decir, entender al cliente, incorporándolo en la estrategia y cultura de la empresa y medir su experiencia. El sello, además de proporcionar te reputación, genera confianza. Una persona que dude entre comprar en un comercio u otro, o ir a una clínica u otra, elegirá aquella que tenga el sello de calidad Madrid Excelente, porque te garantiza haber sido evaluada por un proceso serio y riguroso.

¿Hay otra región o país que implemente este modelo como estándar de calidad?

No. La Comunidad de Madrid es pionera en impulsar un sello de calidad de gestión. Es más, fíjate si estamos haciendo bien las cosas en la región que en septiembre de 2020 el

“PARA MADRID EXCELENTE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA ES UNO DE LOS VALORES AÑADIDOS DE LA GESTIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID Y UN FACTOR NECESARIO PARA AVANZAR HACIA LA HOMOGENEIDAD”



World Economic Forum de Davos publicó su informe 'Measuring Stakeholder Capitalism: Towards Common Metrics and Consistent Reporting of Sustainable Value Creation', un libro blanco elaborado en colaboración con las Big Four (Deloitte, EY, KPMG y PwC), con el objetivo de dar una mayor comparabilidad y coherencia a los informes ESG (environmental, social and governance). Este informe propone una guía que consta de 55 indicadores organizados en torno a 4 pilares fundamentales: Principles of Governance, People, Planet y Prosperity.

La implementación de estos indicadores de empresas comprometidas con la sociedad va en consonancia con el modelo de certificación de Madrid Excelente, que está avalado por la Comunidad de Madrid.

¿En qué medida los criterios ESG o de sostenibilidad impactan en la marca Madrid Excelente?

La sostenibilidad es clave, partiendo de la importancia de la estrategia y la búsqueda de resultados, el modelo Madrid Excelente

contempla la sostenibilidad como aspecto imprescindible, extendiéndose a lo largo de toda la cadena de valor, de proveedores a clientes, sin olvidar el desarrollo y bienestar de sus empleados. Todo ello, basado en la capacidad de las organizaciones para afrontar entornos cambiantes a través de una cultura de innovación y transformación digital.

Uno de los principales focos actuales en la mejora de inmuebles es su adaptación para hacerlos más sostenibles. En este sentido, los administradores de fincas juegan un papel primordial de cara a mejorar las condiciones de los propietarios, acceder a subvenciones, como las ayudas actuales de los Fondos Europeos Next Generation, y plantear las obras necesarias.

Las organizaciones deben ser responsables y conscientes del impacto que genera su actividad, tanto positivo, como negativo. Yo vengo del sector privado donde trabajé más de 16 años en multinacionales. Mi padre fundó una empresa que ya tiene más de 40 años de historia. Yo me reúno a diario en Madrid Excelente con empresas y te puedo asegurar que las empresas que generan impacto positivo son las que mayores ingresos generan a la larga.

¿Por qué animaría a pymes como son los despachos de administradores de fincas a iniciar el proceso para obtener este sello?

Madrid Excelente es mucho más que un sello. En Madrid Excelente disponemos de formaciones mensuales para las empresas certificadas en colaboración con escuelas de negocio de reconocido prestigio. Desde marzo del pasado año tenemos un programa formativo de 50 horas con ESIC del que se han beneficiado 215 personas. La idea es que representantes de grandes empresas del país que conforman Madrid Excelente, formen a las pymes y a emprendedores, con el objetivo de que los pequeños aprendan de los grandes y aspiren alto. Queremos seguir siendo el motor económico de España.

Desde la Fundación, ¿cómo se fomenta la colaboración público-privada?

Para Madrid Excelente la colaboración público-privada es uno de los valores añadidos de la gestión en la Comunidad de Madrid y un factor necesario para avanzar hacia la homogeneidad. El acercamiento entre organismos públicos y privados es una de las claves que Madrid Excelente busca reforzar, porque estas alianzas permiten una cooperación estratégica entre sectores diferentes.

Fundación Madrid por la Competitividad depende de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo que lidera la consejera



Rocío Albert con el objetivo de impulsar la competitividad empresarial. Integra Madrid Excelente e Invest in Madrid, la oficina que atrae inversiones extranjeras. Por eso organizamos encuentros privados con la consejera para que los empresarios puedan transmitirle de primera mano sus inquietudes y poner encima de la mesa temas actuales de la sociedad madrileña. Además, la consejera hace las entregas físicas del sello Madrid Excelente a las empresas en sus respectivas sedes cuando adquieren el sello por primera vez.

¿En qué proyectos están trabajando actualmente y cuáles tendrán repercusión sobre nuestra actividad inmobiliaria?

Pues la verdad es que no paramos. En los últimos meses hemos puesto en marcha un proyecto llamado Pioneros, que tiene como finalidad tratar temas transversales de alto impacto empresarial mediante ponencias de altos directivos de empresas de nuestro país y el acompañamiento de cargos públicos. En el primero que hicimos nos acompañó el viceconsejero de Economía y Empleo Daniel Rodríguez Asensio, y para el próximo contaremos con el consejero de Digitalización Miguel López Valverde.

Este año hemos creado Inspiring Mornings que son encuentros mensuales que organizamos en nuestra oficina en los que contamos con ponencias inspiradoras de empresarios con grandes carreras profesionales, mano a mano con representantes del gobierno regional.

También estamos trabajando en Municipios Excelentes, foros empresariales cuyo objetivo es impulsar la competitividad de las empresas de todos los municipios de la Comunidad de Madrid.

El 70% de las empresas renuevan el sello Madrid Excelente a los 3 años, ¿qué ofrecéis para mantener esa fidelidad?

Sí. Afortunadamente son muchas empresas las que confían en Madrid Excelente desde un primer momento. El 50% de las empresas llevan más de 10 años con el certificado y empresas como Telefónica, Cruz Roja, BBVA, Viena Capellanes, HM HOSPITALES o SACYR llevan confiando en Madrid Excelente más de 20 años. Supongo que el secreto está en cuidar de nuestras empresas y apoyar al empresario que con tanto esfuerzo y sacrificio genera riqueza y patrimonio a nuestra región.



¿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 o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?



IDM GROUP

Sic Parvis Magna

El mantenimiento de todas sus instalaciones en un único operador

Servicio de emergencia y rescate 24 horas al día 365 días del año.

Desplazamientos y horas técnicas ilimitadas y gratuitas.

Financiación exclusiva hasta 24 meses sin intereses.

Contratos libres sin permanencia.

Contact Center 24 h. Servicio técnico de lunes a domingo.

Plan renove: Subvención hasta el 100%.

*Su tranquilidad,
nuestra prioridad*

- Puertas automáticas ●
- Alumbrado ●
- Bombas de achique ●
- Grupos de presión ●
- Protección contra incendios ●
- Detección de gases ●
- Control de accesos ●
- Placas solares ●
- Servicio de limpieza ●
- Conserjería ●
- Jardinería ●



91 159 22 02



info@idmgroup.es



www.idmgroup.es





GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004
www.mtuadepropietarios.es





► El desayuno-coloquio analizó las perspectivas del sector.

RADIOGRAFÍA DE LA **CONSTRUCCIÓN** **INDUSTRIALIZADA:** RETOS, BARRERAS Y OPORTUNIDADES

EL PASADO 6 DE DICIEMBRE, EL CLÚSTER DE LA EDIFICACIÓN, ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO FORMADA POR CASI 100 ASOCIADOS, ENTRE EMPRESAS, UNIVERSIDADES Y CENTROS TECNOLÓGICOS, ORGANIZÓ UNA MESA REDONDA CON PROFESIONALES DE UNO DE LOS GRUPOS DE TRABAJO DEDICADOS A LOS COMPONENTES INDUSTRIALIZADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS CON EL FIN DE ANALIZAR LA EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR.

La construcción industrializada, como modelo constructivo en el que casi el 80% del proceso se lleva a cabo fuera de la obra, fabricando componentes, baños, cocinas e, incluso habitaciones, de una manera industrial y sellada, se abre paso en nuestro país.

Este nuevo sistema, que ya se puede ver en la construcción de vivienda asequible (Plan Vive de la Comunidad de Madrid), edificios *Build to Rent*, y en promociones de unifamiliares, permite agilizar los tiempos en edificación,

optimizar el consumo de energía y recursos (tanto materiales como mano de obra), controlar el gasto en las diferentes fases del proyecto, reduciendo los errores, y aplicar con mayores garantías de éxito criterios de economía circular en todo el proceso, poniendo atención a la recogida y valorización en obra.

BARRERAS

Sin embargo, esta nueva forma de construir no termina de despegar en España, solo llega al 2% del total construido. Las causas o



barreras son diversas: la escasa digitalización; la ausencia de mano de obra joven y cualificada; la percepción de monotonía y seriación que se tiene de la industrialización, así como un enfoque tanto de la normativa como de la financiación muy dirigido a la construcción tradicional. Así lo creen los expertos del Grupo de Trabajo de Codesarrollo de los Componentes Industrializados del Clúster de la Edificación, que han analizado los retos y perspectivas del sector durante una mesa redonda celebrada en Madrid y moderada por Juanjo Bueno, responsable de comunicación del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

“Actualmente lo que se está desarrollando es la construcción *off site*, pero todavía estamos lejos de la industrialización. Bancos, normativa..., todo está enfocado en construcción tradicional”, explicó **Begoña López**, coordinadora y portavoz del Grupo.

Begoña López y los representantes de las seis verticales del GT - **David Sierra** (Vertical de Promotores), **Álvaro Pardo** (Vertical de Integradores), **Elena Vallino**, (Vertical Estructuras), **Cristina Criado** (Vertical Envolventes), **David Gutiérrez** (Vertical Instalaciones) y **Julián Domínguez** (Vertical Interiores)-, han reflexionado sobre los principales puntos



2%

Esta nueva forma de construir no termina de despegar en España, solo llega al 2% del total construido.

críticos que afectan a sus áreas de trabajo, coincidiendo en la necesidad de trasladar las ventajas de industrialización a todos los agentes implicados en el proceso.

“Al industrializar no solo se ahorran costes en obra, también ejercemos un mayor control sobre las erratas, minimizando la aparición de problemas singulares en obra. Además, mejoramos la gestión de residuos (también en fábrica), siendo capaces de aportar soluciones para la deconstrucción de la estructura”, apuntó **Elena Vallino** representante de la Vertical de Estructuras. “Tenemos que romper con ese estigma de la construcción industrializada, que viene de los



▲ Begoña López, coordinadora del grupo de trabajo.

años 70, trasladando la idea de que industrializar no es monotonía. Podemos personalizar cualquier proyecto y hacerlo con mucha más calidad”, aseguró, por su parte, **Cristina Criado**, representante de la Vertical de Envolventes.

DESAFÍOS

Durante el encuentro también se analizaron los desafíos a los que debe de enfrentarse cada una de las verticales durante el proceso constructivo. Así, mientras que para la Vertical de Promotores el principal hándicap es la incertidumbre ya que “la construcción industrializada en nuestro país apenas acaba de arrancar y esta situación provoca cierta intranquilidad sobre el resultado final”, según **David Sierra**, representante de este grupo, para la Vertical de Integradores el reto está en cambiar la forma de trabajar “y apostar por un sistema más colaborativo. Romper las barreras en obra y compartir conocimiento”, argumentó **Álvaro Pardo**.

Sin embargo, desde la Vertical de Instalaciones señalaron a la ausencia de mano de obra o a la reducción de costes como otras dificultades a abordar. “Para bajar costes en industrialización tenemos que tocar la variable de productividad. Una solución que nos permite optimizar los recursos es la definición de las tipologías necesarias para seriarlas. Esto facilita la labor del fabricante, permite ahorrar tiempo en planificación, instalación, etc. y simplifica el mantenimiento a largo plazo”, explicó **David Gutiérrez**.

“La construcción industrializada implica un cambio de mentalidad en la forma de concebir una vivienda. Se trata de ver más allá de los metros cuadrados y empezar a pensar en términos del confort, de calidad, de impacto ambiental y de ahorro de energía, y de la recuperación de los materiales al final de la vida del edificio, la circularidad. La industrialización responde a las necesidades de soluciones habitacionales que van surgiendo, como el *Build to Rent* o el coliving porque facilita la modificación de acabados y distribuciones, adaptándose a las necesidades en el tiempo”, concluyó **Julián Domínguez**, de la Vertical de Interiores.

Otro de los aspectos que más consenso generó entre los participantes durante el desayuno

100

El Clúster de la Edificación, entidad sin ánimo de lucro, está formado por casi 100 asociados, entre empresas, universidades y centros tecnológicos.

fue la normativa. Para los integrantes del grupo de trabajo habría que revisarla y adaptarla a esta nueva realidad, ya que la ley (LOE) está muy enfocada a la construcción tradicional, así como la Ley Hipotecaria. Lo mismo ocurre con los trámites administrativos y licencias, cuyos plazos exceden de los del proceso de construcción industrializada.

En cuanto a si el sector está preparado para avanzar en la industrialización del proceso constructivo, los integrantes del grupo coincidieron en señalar que, aunque su implantación supone un cambio de paradigma y de visión, “en el momento en el que empezamos a introducir una oferta competitiva, este sistema crecerá”, afirmó **Begoña López**. “En España tenemos mucha tecnología para la industrialización, pero nos falta ese análisis del conjunto”. Y en ese análisis entran todos los agentes: promotores, constructores, instaladores, integradores, fabricantes, incluso administradores de fincas, que en un futuro cercano tendrán que administrar y mantener edificios con componentes industrializados, y el usuario final.

La industrialización no es el futuro, es el presente. El camino está trazado y no hay marcha atrás.

LASSER

DIVISIÓN DE
PUERTAS AUTOMÁTICAS

900 321 111

grupolasser.com

f t i y in

EXPERTOS EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

REPARACIÓN

MANTENIMIENTOS

MEJORAS DE SEGURIDAD



PUERTAS DE GARAJE



ACCESIBILIDAD

AUTOMATIZACIÓN

PUERTAS DE PORTAL



CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

**¡PRUÉBALO
GRATIS
DURANTE
6 MESES!**

 **cmw.app**

 **91 591 96 70**



Contabilidad integral automática

Nuestro software te ofrece una contabilidad automática, que registra todos tus movimientos y te genera informes detallados.



Actualizaciones automáticas

Nuestro software CMW se actualiza de forma automática sin que el administrador de fincas tenga que hacer labor alguna.



Gestión de recibos y devoluciones

Nuestro software te permite crear recibos de forma fácil y rápida y gestionar las devoluciones de los mismos.



Soporte Técnico

Nuestro equipo de soporte resolverá todas tus dudas e incidencias que te puedan surgir de manera rápida y eficiente.



Gestión de proveedores

Gestiona todos tus proveedores, sus registros de trabajo, las facturas y los pagos de sus servicios.



Gestión de listas de cobro

Con nuestras listas de cobro, podrás controlar el estado de tus cobros y enviar recordatorios a tus clientes.



¿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



info@prevent.es



913 76 82 62



ANÁLISIS DE LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Cuánto se está haciendo esperar la tan ansiada sentencia del Tribunal Supremo que siente doctrina jurisprudencial y que ponga fin a la discrepancia doctrinal existente en torno a si al amparo del art. 17.12 de la LPH pueden adoptarse acuerdos por un quórum de 3/5 que prohíban las viviendas de uso turístico o, por el contrario, únicamente puedan limitar o condicionar su actividad.

Mientras tanto, recientemente el Alto Tribunal ha dictado dos interesantes sentencias que se refieren a las viviendas de uso turístico, pero no desde la perspectiva de la adopción de los acuerdos tomando como base lo establecido en

el art. 17.12 de la LPH, sino que se centran en resolver si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial.

Esta cuestión ha sido imprescindible para resolver ambos procedimientos con una fundamentación similar dado que en los estatutos de ambas comunidades de propietarios se prohibía que en las fincas del edificio se desarrollase cualquier tipo de actividad empresarial, comercial o económica.

En cuanto a la sentencia **1643/2023, de 27 de noviembre, de la Audiencia Provincial de Oviedo**, en los estatutos de la comunidad se prohibía de forma expresa que *“en los departamentos independientes al edificio-viviendas-se pudieran ejercer actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo, reservándose su uso de carácter exclusivamente residencial”*.

Por lo que respecta a la sentencia **1671/2023, de 29 de noviembre de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa**, los estatutos de la comunidad prohibían terminantemente *“la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.) salvo que la propia subcomunidad del portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”*.

Tras la lectura y análisis de ambas sentencias, el Alto Tribunal concluye que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica y, por lo tanto, puede entenderse englobada dentro de las prohibiciones previstas en los estatutos de ambas comunidades. En consecuencia, no podrán destinarse las viviendas o departamentos del edificio a fines turísticos al encontrarse expresamente prohibido en los estatutos. De esta forma, se trata de preservar el carácter residencial de las viviendas del edificio y evitar con ello su explotación comercial.

No solo es importante esta afirmación, sino que, de forma indirecta, considera que son válidas las cláusulas estatutarias que limitan o prohíben, como es el caso, la actividad comercial del propietario sobre su finca privativa. Esto no debería ser reseñable dado que la propia LPH en su art. 5 prevé que el título constitutivo puede contener unos estatutos que regulen el ejercicio del derecho relativo al uso o destino de sus diferentes pisos o locales. Sin embargo, esta cuestión también ha sido objeto de controversia en sentencias relativas a viviendas de uso turístico. Toda esta amalgama de sentencias no hace más que poner sobre la mesa la necesidad de una regulación específica de las viviendas de uso turístico, así como una nueva redacción del art. 17.12 de la LPH que tantos quebraderos de cabeza ha traído desde su publicación.

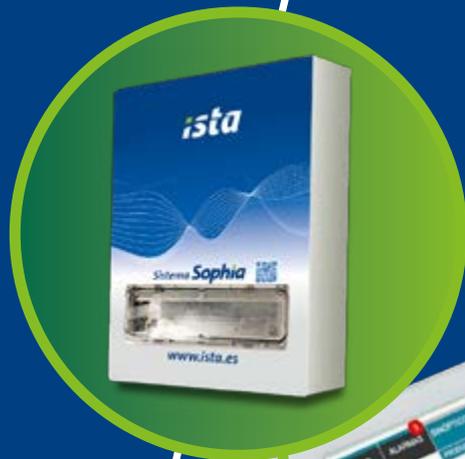


Sophia

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

ista

LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO SIN POSESIÓN DEL INMUEBLE



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

La reciente sentencia de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Tarragona, nº 471/2023 de fecha 5 de octubre, declaró la responsabilidad extracontractual de un propietario por los daños ocasionados en una vivienda de su propiedad derivados de un incendio provocado por quienes la habían okupado. Con independencia del marco jurídico propio de la Comunidad Autónoma de Cataluña, la resolución mencionada nos da pie para comentar someramente las distintas tesis jurisprudenciales existentes en relación con la responsabilidad del propietario cuando no dispone de la posesión de sus inmuebles.



Por un lado, están las tesis que abogan por la responsabilidad del propietario por los daños causados por sus ocupantes (la responsabilidad no solo dimana de la existencia de un contrato obligacional, sino de la mera propiedad), como las de la AP Málaga Sección 6ª nº 779/2017 y la de la AP Albacete Sección 1ª nº 216/2004. Estas en supuestos de ruidos, establecieron por un lado la responsabilidad extracontractual del propietario por no adoptar medidas correctoras ante el requerimiento de la comunidad y, por otro, que el quantum

indemnizatorio debe ser proporcional a los beneficios obtenidos. Incardinada con los hechos de la sentencia de referencia (incendio), la AP Islas Baleares Sección 3ª nº 20/2007 sostenía la presunción de responsabilidad “iuris tantum” del ocupante, por lo que la responsabilidad del propietario quedaría acotada a la existencia de una conducta activa o pasiva y concurrente con la responsabilidad del ocupante en la producción del daño. Por su parte, la sentencia de la AP Málaga Sección 4ª nº 549/2006, disponía en supuestos de filtraciones, que el propietario es responsable frente a terceros del mantenimiento de su inmueble, siendo responsable el ocupante solamente por el agravamiento del daño que pueda producir su negativa a permitir la entrada en la vivienda en los términos que disponen los art. 9.1.c.y d) de la LPH -redactados para propietarios, pero extrapolables al morador u ocupante del inmueble-.

En la corriente opuesta, en supuestos de daños materiales y/o personales, las sentencias de la AP de Madrid Sección 8ª nº 187/2013 y la AP Salamanca nº 407/2010, tomando como base los pronunciamientos de las sentencias de la Sala 1ª Tribunal Supremo de fechas 6 de abril 2001 y 4 de diciembre de 2007, establecían la ausencia total de responsabilidad del propietario por cuanto éste no ostenta la posesión del inmueble y por ello no puede evitar la caída y los daños, por lo que tiene que existir un límite en la responsabilidad del propietario. Las sentencias del Alto Tribunal determinan que la pieza angular del sistema de responsabilidad civil está en distinguir entre la responsabilidad personal, entendida como culpa por acción directa del sujeto -art. 1.902 del Código Civil- y la responsabilidad por hecho de tercero, no relacionada con la producción directa de la acción generadora del resultado dañoso, sino en la culpa “in eligendo o in vigilando” de la que dimana, y por tanto del actor por el que se debe responder -responsabilidad contenida en el art. 1.903 del Código Civil-.

En arrendamientos urbanos, distintas sentencias reconocen la responsabilidad del arrendador por su inacción en la adopción de las medidas contenidas en el art. 27.2 e) de la LAU cuando el arrendatario haya realizado cualquiera de las acciones relacionadas en el art. 7.2 de la LPH.

Armonizando las anteriores, hay doctrina que aboga por una teoría intermedia en la que la responsabilidad del propietario queda circunscrita al mal estado de la vivienda, su estructura o instalaciones, mientras que la del ocupante al uso adecuado de la propia vivienda, sus servicios, instalaciones y equipamiento.



DEDUCCIONES FISCALES

PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS VIVIENDAS



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

La reciente revisión de la Directiva Europea de Eficiencia Energética en Edificios marca definitivamente el fin de los combustibles fósiles como fuente de energía en nuestros edificios. A partir de 2040 debemos eliminar cualquier caldera o equipo que funcione con estos combustibles. Además de la normativa orientada al uso de las energías renovables existen muchos incentivos que nos impulsan a realizar mejoras de eficiencia energética en nuestras viviendas.

Realizar una inversión en un inmueble para reducir su consumo o instalar energías renovables puede resultar beneficioso no solo para el medio ambiente, sino que también genera beneficios económicos tangibles. Existen diversas deducciones fiscales disponibles, siendo las más destacadas aquellas relacionadas con el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (IRPF) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Recientemente, el Gobierno ha extendido hasta finales de 2025 las deducciones en el IRPF por rehabilitación de vivienda. En la declaración de

la renta, los propietarios cuyos edificios hayan experimentado mejoras energéticas pueden deducir hasta el 60% del coste del proyecto. Un requisito fundamental es que las acciones hayan reducido el consumo de energía primaria no renovable en al menos un 30% o mejorado la calificación energética del edificio para obtener una clase "A" o "B". La incorporación de sistemas basados en aerotermia para calefacción y agua caliente sanitaria en edificios con producción centralizada garantiza este ahorro.

Además de las deducciones en el IRPF, tenemos incentivos fiscales para llevar a cabo obras de mejora de eficiencia energética en el marco del IBI. Este impuesto es de ámbito municipal, por tanto, son los Ayuntamientos los encargados de introducir incentivos en sus Ordenanzas Fiscales en cuestiones como el IBI. Si tomamos como ejemplo la ciudad de Madrid, vemos que existen bonificaciones de hasta el 50% para inmuebles en los que se hayan instalado sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. Hay que destacar, en ese caso, que la bonificación del 50% del importe de la cuota anual del IBI tiene una vigencia durante los tres periodos impositivos siguientes a la finalización de la instalación de los paneles solares.

Las deducciones fiscales que afectan al IRPF y al IBI, junto con la reciente introducción del sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE) por el que se monetizan los ahorros generados por los proyectos de rehabilitación energética, hacen posible la inversión en mejoras de eficiencia energética en comunidades de propietarios sin necesidad de derramas adicionales.

Es una oportunidad única para impulsar la sostenibilidad y contribuir al bienestar del planeta, al tiempo que se obtienen beneficios financieros a través de estas deducciones fiscales. Invertir en eficiencia energética no solo responde a una necesidad ambiental imperativa, sino que también constituye una decisión importante desde el punto de vista económico y de revalorización del inmueble.



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?

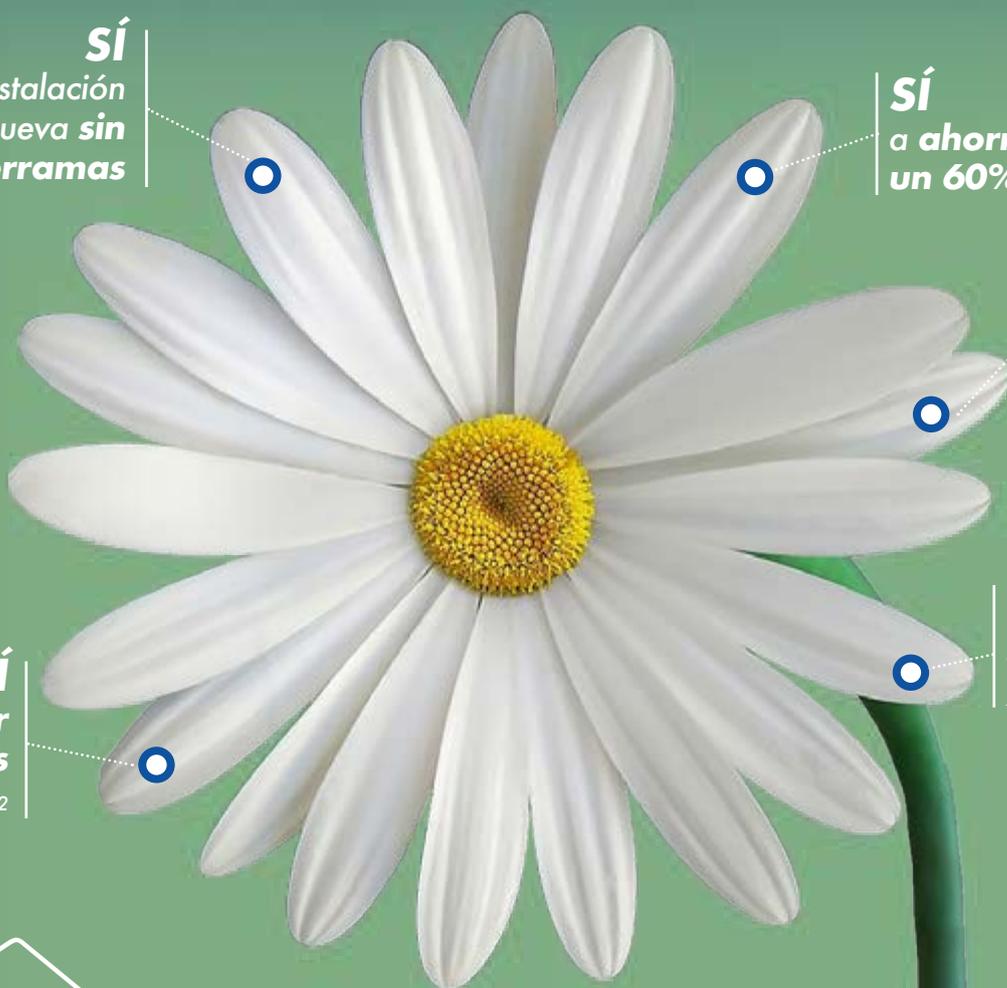
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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

SÍ
a la energía
renovable

SÍ
a reducir
emisiones
de CO₂

SÍ
a la calefacción
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



remica
91 396 03 03
remica.es



HIBERNACIÓN DE LAS PISCINAS



PABLO GARCÍA
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

Teniendo en cuenta la sequía prolongada que nos afecta, y a pesar de que la normativa exige el vaciado anual de las piscinas para la limpieza y desinfección del vaso, la mayoría de las comunidades deciden conservar el agua y realizar un tratamiento durante la época invernal.

En estos casos se debe, en primer lugar, vaciar parcialmente la piscina hasta que el nivel de agua quede por debajo de los *skimmers* (bocas de succión de las paredes) para que las tuberías queden libres de agua; pasar el limpia fondos y retirar cualquier residuo existente entre el agua; revisar y limpiar los filtros con los productos existentes para tal fin y lavar o renovar, si fuera necesario, el producto filtrante existente.

También es necesario aplicar un producto invernador al agua que impida que ésta se deteriore con la aparición de algas, bacterias, etc. Lo normal es hacer un primer tratamiento una vez finalizada la temporada y después realizar un par de tratamientos más, espaciados durante el otoño e invierno, repitiendo el proceso tantas veces como fuera necesario.

Asimismo, hay que comprobar periódicamente los niveles de pH y cloro añadiendo, cuando sea preciso, productos para el mantenimiento del agua, como puedan ser los alguicidas, desincrustantes, limpiadores y reguladores de pH. También hay que recoger todo el material complementario para evitar su deterioro.

Del mismo modo, se debe limpiar el cuarto de la depuradora protegiéndolo ante las inclemencias del tiempo, como heladas, lluvia,

vientos, nevadas, etc.; guardar y proteger los productos químicos que no se vayan a usar y los de limpieza, como limpia fondos, pértigas, mangueras; así como limpiar, guardar y proteger todos los complementos de la piscina, como sillas, mesas, tumbonas, sombrillas, escaleras desmontables. Si existen duchas o grifos para mangueras alrededor de la piscina, deben estar protegidos en caso de heladas.

Además, se debe proteger el vaso para evitar posibles caídas accidentales de personas y/o animales, tal y como exige la normativa. Esta protección se puede obtener gracias al vallado perimetral pero también sería aconsejable instalar un cobertor de invierno que, además de proteger ante caídas accidentales, evita que el agua se ensucie con hojas, ramas, plásticos, cartones, etc., reduciéndose así el tratamiento protector que se deba dar al agua.

Pero hay que tener en cuenta que para que los cobertores sean realmente efectivos la lona debe mantenerse tensa y rígida mediante unos tensores que anclan la lona a unas sujeciones externas. Estos se deben sustituir si están deteriorados cada 3 o 4 años.

Los cobertores de invierno son muy resistentes aguantando incluso el peso de una persona y pueden instalarse de dos tipos, filtrantes u opacos. Los primeros permiten el paso de la luz y observar el estado del agua mientras que los segundos impiden que la luz solar llegue al agua.

Aparte de proteger el agua ante la acción de los rayos solares que provocan la aparición de microorganismos y contener la suciedad que llega a la piscina movida por el viento (arena, hojas y ramas), los cobertores contribuyen a que no se hiele el agua en las noches de invierno, situación que podría provocar fisuras en el vaso, y reducen la evaporación en días calurosos reduciendo así el aporte de agua que deba hacerse en la reapertura de la piscina.



BAJALICA GREEN PLANET S.L.



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

www.bajalica.es

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



LA IMPORTANCIA DE LA RED DE SANEAMIENTO



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

La red de saneamiento, que se encuentra normalmente enterrada, y no solemos ver, puede influir de forma determinante en el edificio en que vivimos o tenemos nuestra propiedad. A través de esta red, evacuamos todos los residuos fecales y aguas pluviales que originamos en las viviendas, negocios, locales, etc. canalizándolos a la red municipal de saneamiento, la cual ya no depende de nosotros, sino del ayuntamiento en cuestión.

Cuando estas redes no se encuentran correctamente mantenidas, pueden originar importantes patologías en los edificios. La más común son las humedades de los pisos bajo del inmueble. Estas ascienden por capilaridad a través de los muros del edificio, generando problemas importantes en los habitáculos afectados. El agua vertida al terreno a través de la red de saneamiento humedece el mismo, y causa este tipo de

humedad, visible en los paramentos verticales de los muros, con trayectoria ascendente.

Cuando el agua encuentra una vía de salida a través de las uniones de los colectores o de las arquetas en mal estado, en zonas con vegetación abundante, facilita que las raíces de los árboles y arbustos próximos, buscando esa agua, penetren en los colectores, generando unos atascos de raíces muy importantes, incluso reventando los propios colectores.

En casos más severos, las aguas vertidas al terreno pueden generar alteraciones químicas por los compuestos existentes en el propio terreno. La existencia de yesos o arcillas, con la presencia de agua, pueden alterar la estabilidad de estos, generando movimientos que afectan a la estructura del edificio.

En el peor de los casos, estas aguas vertidas al terreno pueden generar coqueras o lavados de los mismos, arrastrando los materiales finos. Cuando esto sucede, si existe alguna zapata de cimentación próxima a esta zona afectada, pueden producirse asentamientos de la estructura, generando grietas y fisuras en el edificio. Esta situación requerirá la actuación inmediata para consolidar el terreno afectado y volver a dar apoyo adecuado a la cimentación.

Por todo ello, es importante mantener en adecuadas condiciones la red de saneamiento de los edificios, evitando así la necesidad de ejecución de obras de gran envergadura en un futuro próximo. Las revisiones periódicas de la red de saneamiento permitirán conocer el estado de esta, y dar solución puntual a las deficiencias y patologías que se puedan generar. Por ello, es importante esta labor de conservación y mantenimiento, que, como indica el **art. 16 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, estamos obligados a mantener.

Asimismo, también es muy importante la correcta utilización de esta red. La evacuación de residuos no adecuados para el desecho a través de esta instalación, puede generar importantes atrancos de difícil solución. Es muy habitual encontrar todo tipo de objetos evacuados a través de esta red, los cuales deberían ser retirados entre los desechos de residuos sólidos. Importante mención se deberá efectuar sobre las toallitas húmedas, en pleno auge de utilización. Estas están realizadas con material biodegradable en un plazo muy elevado de años, lo que genera importantes retenciones de este material, que junto con otros residuos, atascan la instalación.

Las actuaciones en la red de saneamiento, debido al tipo de trabajo que se ejecuta, así como a la falta de especialistas en este tipo de actuaciones, son muy costosas, por lo que es importante actuar preventivamente, mediante el correcto uso y mantenimiento de la instalación.



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**



+34 914 484 702



ADMINISTRACION@GRUPOGTG.NET

OPÓNGASE AL DESISTIMIENTO SI QUIERE OBTENER UNA CONDENA EN COSTAS



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

En ocasiones el comunero que ha impugnado unos determinados acuerdos comunitarios formula desistimiento del procedimiento antes de que se celebre juicio por temor a perder o porque se da cuenta de que ha planteado erróneamente la demanda, para tratar así de evitar incurrir en más gastos de abogado y procurador y de una eventual condena a pagar las costas del procedimiento.

Por norma general, el desistimiento unilateral del actor no evitará la condena en costas -a lo sumo evitará que se incrementen -, pues el

demandado tiene derecho a quedar indemne por haber sido traído a una causa judicial innecesariamente, con las molestias y gastos de defensa que ello le ha comportado. No obstante, si el demandado no formula correctamente su oposición al desistimiento, corre el riesgo de que no se condene en costas a la actora y no pueda resarcirse de los gastos incurridos para su defensa de un pleito absolutamente innecesario y caprichoso de la actora.

Conviene recordar que el art. 20.3 de la LEC dispone que, si el desistimiento se formula con posterioridad al emplazamiento del demandado, se le dará traslado para que en plazo de diez días preste su conformidad o se oponga al desistimiento.

Aun cuando en estos casos el demandado suele estar conforme con la terminación



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



anticipada del procedimiento, pues no tendrá interés en que continúe el proceso e interesará que se sobresea y archive el procedimiento lo antes posible, se recomienda formular una oposición frontal al desistimiento si se quiere garantizar la obtención de un pronunciamiento judicial de condena en costas de la actora, ya que el art. 396.2 de la LEC establece que “si el desistimiento que pusiere fin al proceso fuese consentido por el demandado o demandados, no se condenará en costas a ninguno de los litigantes”.

En estos casos, el error que se comete con habitualidad en el trámite de audiencia al desistimiento, es que condicionar la conformidad del desistimiento a que se condene en costas al actor, no siendo esta una fórmula jurídica válida para muchos tribunales que consideran que la ley no admite el consentimiento condicionado en estos casos, y lo equiparan a un desistimiento bilateral del procedimiento, con el riesgo de que se dicte un auto de sobreseimiento del proceso sin expresa imposición de costas a la actora. A estos efectos, los tribunales consideran que no es lo mismo no oponerse al desistimiento y reclamar las costas que oponerse al desistimiento y reclamarlas. Así pues, para evitar el riesgo de perder las costas en estos casos, se deben evitar fórmulas del tipo “la demandada consiente el desistimiento, pero solicita la condena en costas”, y formular una oposición total y sin fisuras al desistimiento, aun a sabiendas de que ello puede comportar que el juez no decida dar por finalizado el procedimiento de forma anticipada y continúen sus actuaciones hasta que recaiga sentencia absolutoria con condena en costas a la actora - y de mayor importe incluso que si el juez hubiera dictado auto acordando el sobreseimiento -.

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

NOVEDADES DEL REAL DECRETO LEY 6/2023 AFECTANTE A LA PROPIEDAD HORIZONTAL



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL
SUPREMO

Importantes son las novedades introducidas en el Real Decreto Ley 6/2023, de 19 de diciembre, afectante a la materia de la propiedad horizontal. En primer lugar, se modifica el art. 250.2 LEC en cuanto al trámite a seguir para el juicio ordinario, de

tal manera que cuando la comunidad de propietarios acuerde en una junta demandar a un tercero ajeno a la comunidad por una reclamación de cantidad se eleva la cantidad para seguir el trámite del juicio ordinario, ya que el art. 250.2 LEC queda redactado como sigue: *Se decidirán también en el juicio ordinario las demandas cuya cuantía exceda de quince mil euros y aquéllas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.* Quiere esto decir que si la comunidad reclama a cualquier ajeno a la comunidad (comunidades colindantes por daños o empresas de servicios) en cantidad superior a 15.000 euros, el trámite a seguir será el juicio ordinario (antes eran más de 6.000 euros) y si es igual o inferior a 15.000 euros el trámite a seguir será el juicio verbal.

En segundo lugar, se añade en el art. 250.1 referente al juicio verbal el nº 15 que señala que se seguirá el trámite del juicio verbal para con respecto a *“Aquéllas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, sea cual fuere dicha cantidad”.*

af

- Gestión integral de salas de calderas
- Aerotermia
- 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



Quiere esto decir que cualquier demanda que quiera presentar la comunidad, y así se apruebe en la junta de propietarios su ejercicio por mayoría simple del art. 17.7 LPH, se tramitará siempre por el trámite del juicio verbal con independencia de cuál sea la cuantía. Así, cualquier demanda de reclamación de cantidad que ejercite la comunidad por acciones basadas en la LPH, el trámite a seguir será el juicio verbal del art. 250.1. LEC como hemos visto, pero si se trata de acciones de reclamación de cantidad por cuestiones ajenas a la LPH (demandas contra terceros por cualquier razón: incumplimientos de contratos, o daños causados en las que se reclame una cantidad concreta) para ir al juicio ordinario se exige que se reclamen más de 15.000 euros y si se reclaman menos de 15.000 euros se tramita por el juicio verbal.

Pero, como acabamos de ver en este segundo punto, si la acción civil de reclamación de cantidad se basa en la LPH, el importe de la cantidad a reclamar es irrelevante, dado que la LEC reformada en este Real Decreto lleva al trámite del juicio verbal el procedimiento a seguir. Esto quiere decir que la comunidad podría acudir a reclamar al juicio verbal

15 MIL

Si la comunidad reclama a cualquier ajeno a la misma (comunidades colindantes por daños o empresas de servicios) en cantidad superior a 15.000 euros, el trámite a seguir será el juicio ordinario.

reclamación por impago de gastos comunes cualquiera que sea la cuantía, sin estar sujeta la comunidad a acudir al proceso monitorio del art. 21 LPH. Con ello, las reclamaciones de deudas en comunidades que no vayan al monitorio, porque la comunidad pretenda optar por el cauce del art. 250.1. 15º LEC, se tramitarán por el juicio verbal cualquiera que sea su cuantía; es decir, sin sujetarse a un límite en concreto, como ocurría antes de la aprobación de este Real Decreto Ley 6/2023, de 19 de diciembre. Esto ocurrirá, por ejemplo, cuando se quiera demandar al propietario de un piso que lo ha vendido respecto de la deuda que exceda de la afección real del art. 9 LPH, ya que en lo que se refiere a la anualidad del año de la compraventa y tres años anteriores responde al adquirente con el vendedor, pero en el exceso de esto responde solo el vendedor, por lo que a este se le demandará por el juicio verbal siempre cualquiera que sea el importe de la deuda.

Por último, respecto de demandas a terceros cuya cuantía sea igual, o no exceda de 15.000 euros, se acudirá al juicio verbal (art. 250.2), y si exceden de 15.000 al juicio ordinario (art. 249.2 LEC).

LA VIVIENDA HABITUAL NO DEJA DE SERLO, SI SE ABANDONA ANTES DE LOS TRES AÑOS POR MOTIVOS ECONÓMICOS



**JOSÉ MARÍA
SALCEDO**
ABOGADO

La ley del IRPF prevé que la vivienda habitual es aquella que se habita de manera continuada durante un plazo de, al menos, tres años. Por ello, si se abandona antes de dicho plazo, esta perderá su carácter. Y si el contribuyente la transmite no podrá beneficiarse de la exención de la ganancia obtenida, en los supuestos previstos en la normativa. Por ejemplo, en el caso de contribuyentes mayores de 65 años, o cuando se reinvierte el importe obtenido en la venta, en la compra de una nueva vivienda. La propia ley del IRPF contempla excepciones a esta obligación de habitar la vivienda durante al menos tres años. Así, la vivienda habitual no perderá tal carácter si se abandona antes de los tres años por celebración de matrimonio, traslado laboral, separación o divorcio... No es un “numerus clausus”, sino que también se prevé la excepción si concurre cualquier otra causa justificada que, necesariamente, exija el cambio de vivienda. Lo anterior me llevó a plantear ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Valencia, la cuestión de si el empeoramiento en la situación económica, con imposibilidad de pagar los gastos más básicos, podía considerarse como una de las causas que justifican

el cambio de vivienda. En este caso, para la adquisición de otra más modesta. En el supuesto planteado, se trataba de una contribuyente mayor de 65 años que vendió su vivienda habitual antes de cumplirse el plazo de tres años desde que comenzó a habitarla. Esta contribuyente no tenía ingresos. Y su cónyuge, que era el que sustentaba económicamente la familia, se había jubilado recientemente. Además, la prestación de jubilación reconocida era la no contributiva, percibiendo un importe de 369,90 euros mensuales. Ello suponía una gran merma de ingresos en comparación con los que percibía cuando estaba en activo.

Por este motivo se solicitó la exención de la ganancia patrimonial obtenida por la venta de dicha vivienda, al ser la contribuyente mayor de 65 años, y considerarse que la vivienda no había perdido el carácter de habitual. Pues bien, dicha reclamación ha sido estimada mediante resolución de 30 de octubre de 2023. Y es que el TEAR de Valencia considera que, en este caso, *«sí concurren y se acreditan de forma suficiente las circunstancias que se invocan al interponer la reclamación, que necesariamente exigieron el cambio de domicilio (cambio de la situación económica) y no que se trata de un caso de mera conveniencia, que no queda amparada por la normativa del IRPF, y por ello ha de admitirse la pretensión al respecto esgrimida.»*

Estamos ante una interpretación que también siguen otros TEAR, como el de Cataluña, en su resolución de 12 de abril de 2012 (reclamación 08/5494/2009). En esa ocasión, el Tribunal dio la razón a un contribuyente en un supuesto en que había quedado acreditada la merma sobrevenida en la situación económica. Ello, atendiendo a las rentas percibidas y a la hipoteca existente sobre la vivienda. Y considerando además que dichas circunstancias exigieron el cambio de domicilio, conservando la vivienda a pesar

**ESTAS RESOLUCIONES CONFIRMAN
QUE LA ADMINISTRACIÓN ESTÁ
ABIERTA A APRECIAR MOTIVOS
INDEPENDIENTEMENTE DE QUE ÉSTOS
NO ESTÉN EXPRESAMENTE PREVISTOS
EN LA NORMATIVA DEL IRPF.**

de ello el carácter de habitual. Estamos, en definitiva, ante resoluciones a tener muy en cuenta. Ello, porque confirman que la propia Administración (no hay que olvidar que los TEAR dependen del Ministerio de Hacienda), está abierta a apreciar la existencia de motivos que exigieron el abandono de la vivienda habitual, independientemente de que éstos no estén expresamente previstos en la normativa del IRPF.

POCERÍA



ALC

tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. Las Águilas, 2 B

28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

24
HORAS

www.alcantarilladotecnico.es



¿QUÉ PLAZO TIENE EL CASERO DECLARADO EN CONCURSO PARA RECLAMAR A SU INQUILINO?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

El número de concursos de acreedores que se presentan en los Juzgados sigue aumentando. Y se prevé que dicha tendencia se mantenga durante 2024. En el último año se ha producido además un incremento notable de los concursos de acreedores de personas físicas no empresarios. Dato que conocimos por un reciente informe elaborado por el Consejo General del Poder Judicial. Son diversos los motivos por los que una empresa o un particular puede llegar a declararse en concurso de acreedores. Aunque por lo general suele deberse a un cúmulo de circunstancias adversas que hacen inviable atender con regularidad los pagos y deudas, no siendo extraño que pueda encontrarse en semejante coyuntura una de las partes de una relación arrendaticia.

La situación más frecuente en estos casos es la del inquilino que desarrolla una actividad en un local comercial y se declara en concurso de acreedores, ya sea con la intención de

sacar adelante un convenio para continuar con el negocio o para liquidarlo, tal y como sucede en la mayor parte de estos procedimientos. No obstante, también puede darse el caso de que sea el casero el que se declare en concurso de acreedores. Y que en tal circunstancia se vea en la necesidad de exigir los alquileres impagados, siendo aconsejable que conozca el plazo con el que cuenta para reclamar al inquilino moroso, al objeto de evitar desagradables sorpresas.

El art. 1.966 del Código Civil es el que establece el plazo para ejercitar las acciones para exigir las rentas de alquiler impagadas, ya sea de fincas rústicas o urbanas, o que se refieran a alquileres de vivienda, oficina o local de negocio. De este modo, el casero dispone de un plazo de cinco años para reclamar los alquileres pendientes. Y trascurrido dicho plazo, ya no podrá exigir su pago, salvo que hubiera interrumpido la prescripción, debiendo tener presente que en Cataluña dicho plazo es de solo tres años.

La Ley Concursal vigente en su art. 155 recoge varios supuestos de interrupción de la prescripción. Si bien se refieren a las acciones a interponer contra los deudores, por los créditos anteriores a la declaración de concurso, así como frente a los socios, administradores o los liquidadores, quedando interrumpida la prescripción de las acciones desde la declaración hasta la conclusión del concurso.

El Tribunal Supremo ha abordado en una reciente sentencia la cuestión que nos ocupa. Y ello con ocasión de la demanda que fue interpuesta por un arrendador declarado en concurso frente a su inquilino moroso. En este sentido, según señala el Tribunal, de la propia literalidad del precepto (art. 155 Ley Concursal) se desprende que la interrupción de la prescripción afecta solamente a las acciones de los acreedores contra el concursado, pero no al contrario. Carece de sentido extender la interrupción de la prescripción a las acciones a interponer por el concursado frente sus deudores, como ocurre en el caso enjuiciado, teniendo en cuenta que el artículo 121 de la Ley Concursal permite que puedan ejercitarse pese a la declaración del concurso.

Por todo ello, concluye el Supremo, deben considerarse prescritas en este caso las rentas de alquiler anteriores a la declaración de concurso. Y ello debido a que fueron reclamadas al inquilino moroso mediante burofax una vez trascurridos más de cinco años. Circunstancia que necesariamente debe comportar la prescripción de dichas deudas en aplicación de lo establecido en el artículo 1.966 del Código Civil.

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

Gracias por seguir
confiando en nosotros.

MURPROTEC®

Diagnóstico / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

*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

MURPROTEC®
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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

LA NUEVA LEY DE FAMILIAS, UNA MÁS



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL DEL
CAF MADRID

La nueva Ley de Familias se trata de una norma ordinaria que, según ha manifestado el CGPJ, no debe contener previsiones propias de una ley orgánica, aparte de presentar numerosos incidentes propios de una deficiente técnica legislativa, usar términos como “filioparental” y “sinhogarismo” que no constan en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española o introducir solapamientos de dos o más categorías susceptibles de protección, o alterar el contenido de la patria potestad y su incidencia sobre los arts. 27 y 39 de la Constitución Española. No podemos dejar de mencionar la desigualdad en los menores de parejas de hecho según se registren o no sus padres como parejas de hecho, la desaparición del término de familia numerosa o las situaciones en las que las personas que vivan solas y los núcleos de convivencia no familiares puedan ser destinatarios de tales medidas, al ser considerados familia a estos efectos.

La Ley de Familias desde el punto de vista laboral introduce una serie de nuevos permisos retribuidos y no retribuidos.

PERMISO DE 8 SEMANAS. Es un permiso parental, es decir, para progenitores que tengan menores a su cargo y se aplica hasta que el menor cumple los 8 años de edad. Este permiso, que tiene una duración no superior a ocho semanas, continuas o discontinuas, es intransferible y puede disfrutarse de manera flexible. Durante el disfrute del permiso parental a tiempo completo deberá mantenerse el alta y la cotización respecto de la persona trabajadora. Si el permiso es a tiempo parcial todavía no se ha desarrollado su aplicación. Hay que añadir que, según la Directiva Europea, este permiso debía ser retribuido y ha dado plazo hasta agosto de 2024 para ello, barajándose retribuir al menos la mitad del mismo, es decir cuatro semanas.

PERMISO RETRIBUIDO DE 5 DÍAS al año para que cada trabajador pueda cuidar de familiares de segundo grado o convivientes. La persona trabajadora podrá ausentarse del trabajo con derecho a remuneración durante 5 días por accidente o enfermedad grave, hospitalización o intervención quirúrgica sin hospitalización que precise reposo domiciliario del cónyuge, pareja de hecho, parientes hasta el segundo por consanguineidad o afinidad, familiares consanguíneos de la pareja de hecho y cualquier persona que conviva con la persona trabajadora en el mismo domicilio y necesite cuidados. La Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo citaba de manera expresa que este permiso sería de 5 días anuales, sin embargo, en la trasposición a la norma española RD Ley 5/2023 no se introdujo dicho límite, por lo que puede ser disfrutado tantas veces como sea necesario.

PERMISO RETRIBUIDO DE HASTA 4 DÍAS para urgencias cuando haya motivos familiares que sean imprevisibles. La persona trabajadora tendrá derecho a ausentarse del trabajo por causa de fuerza mayor cuando sea necesario por motivos familiares urgentes relacionados con familiares o personas convivientes, en caso de enfermedad o accidente que hagan indispensable su presencia inmediata. De esta manera, la persona trabajadora podrá usar este permiso por horas o por días, hasta sumar un total de 4 días al año.





calordom

*La tranquilidad de estar en
manos de profesionales*

Te ofrecemos el mejor servicio

Cumplimos con **altos estándares de calidad** avalados con certificados homologados

Suministro de combustibles

Ofertas exclusivas para nuestros clientes de suministro de Biomasa - Gas - Gasóleo

Transformación salas de calderas

Garantía total de la instalación y gestión de las subvenciones Plan 360 - Programa PRASST- Plan Renove

Telegestión y Control en tiempo real

Visión completa del estado de las salas de calderas, control de alarmas y ahorro para una mejor optimización

en manos de profesionales

Contamos con **personal cualificado** y con una **amplia experiencia** en el sector de la **Energía**

Asesoría y financiación

Estudio y presupuesto Gratuito, Flexible y Adaptado a cada cliente

Eficiencia Energética

Evaluación de edificios y salas de calderas, Repartidores de costes - Válvulas termostáticas - Lectura de contadores

Mantenimiento de calidad

Calefacción - ACS - Grupos de Presión - Bombas de Saneamiento - Climatización - Fotovoltaica Solar Térmica - Grupos Electrógenos - Aerotermia

Para más información



peticioncomercial@calordom.com

91 382 13 13

www.calordom.com

¡Síguenos en nuestras redes!    



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

“Sueña Madrid” es el título de una canción y también el de una obra gráfica y ahora, además, es el nombre con el que el consistorio ha bautizado a la oficina del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), situada en el número 5 de la Plaza de la Villa. Una iniciativa abierta “a todo el mundo”, según ha explicado el alcalde, que tiene como objetivo recabar las aportaciones ciudadanas para diseñar la ciudad del futuro. En el Ayuntamiento de Madrid se ha impuesto la poesía. Con esta evocadora designación anunciaba José Luis Martínez-Almeida la creación de la oficina del PGOU Madrid 360 ante un centenar de representantes de colegios profesionales, academia, entidades del sector urbanístico, empresas y asociaciones de vecinos.

Se trata, explican, “de favorecer el encuentro” para “realizar un profundo proceso colaborativo con los vecinos y los diferentes sectores que intervienen en la capital”. Será un lugar “para conectar las ideas y necesidades de todos con el propósito de dar respuesta a los tres retos que tiene Madrid y que pretende resolver el nuevo plan”.

Tres retos articulados en torno a la vivienda, la transformación de la ciudad y la sostenibilidad. Además de construir nuevos hogares a precios asequibles “para que los ciudadanos puedan vivir en la capital de España y, a

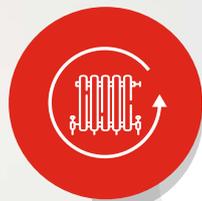
su vez, atraer talento”, se proponen generar un nuevo espacio público “más amigable y verde”, donde sean principios rectores la sostenibilidad ambiental, económica, social y patrimonial. “Cualquier desarrollo urbanístico que se aborde tendrá que ser respetuoso con el conjunto de bienes protegidos de la ciudad”.

Con “Sueña Madrid”, el Ayuntamiento busca la colaboración de la ciudadanía para diseñar, a partir de un diagnóstico previo, la ciudad “que necesitan las próximas generaciones, en un espacio que aúne la energía y el potencial del Madrid actual, su consolidación y el avance hacia un territorio aún mejor”. Quieren garantizar también “la seguridad jurídica en materia de planeamiento urbano”, respetando la calidad de vida de los ciudadanos y “atra- yendo inversión y empleo”.

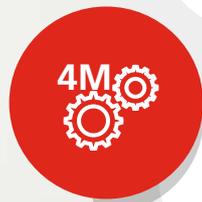
Al compás anunciado por Martínez-Almeida, que espera un proceso “pausado, sereno y sosegado”, se suma la Comunidad de Madrid, cuyo consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, Carlos Novillo, apostaba por estar “al lado de los ayuntamientos para facilitar en la medida de lo posible todas las gestiones que tienen que ver con el urbanismo y reducir los plazos”. Por esto, con el de Madrid ya han colaborado en la aprobación de las Normas Urbanísticas, el desbloqueo de las cocheras de Cuatro Caminos o el avance de Madrid Nuevo Norte. Y lo harán en la futura Ley del Suelo, “un instrumento que pretende ser eficaz en toda la región”.

El actual PGOUM, vigente desde 1997, “cumplió sus objetivos, pero ya no se adapta a las exigencias de la ciudad de 2024”, ha asegurado Martínez-Almeida.

EN ULLASTRES SOMOS ESPECIALISTAS EN CONTADORES DE AGUA Y ENERGÍA, LIQUIDACIONES DE CONSUMOS, REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN, SALAS DE CALDERAS Y ENERGÍAS RENOVABLES PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.



ÚNICA EMPRESA PRESENTE ÍNTEGRAMENTE EN EL SISTEMA DE CALEFACCIÓN de una finca, optimizando su funcionamiento y facilitando su gestión.



Gestionamos alrededor de **4 MILLONES DE OPERACIONES** planificadas al año.



Trabajamos con **LOS MEJORES PROVEEDORES DEL SECTOR** y con marcas de reconocido prestigio.



SERVICIO 24 HORAS, 365 DÍAS (para clientes con contrato de urgencias).



Prestando servicios de gestión a más de **3.000 INSTALACIONES CENTRALES** (salas de calderas, grupos de presión, sistemas de clima, placas solares, entre otras).



820 PERSONAS trabajando en Ullastres al servicio de los clientes



MÁS DE 500 PERSONAS DEDICADAS en operaciones de campo y más del 50% del personal es técnico.



Trabajamos desde hace **+ DE 100 AÑOS** en la gestión integral de instalaciones y sus consumos.



serbis[®]

91 610 62 53 - 24/7.



CONFIANZA

GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA

