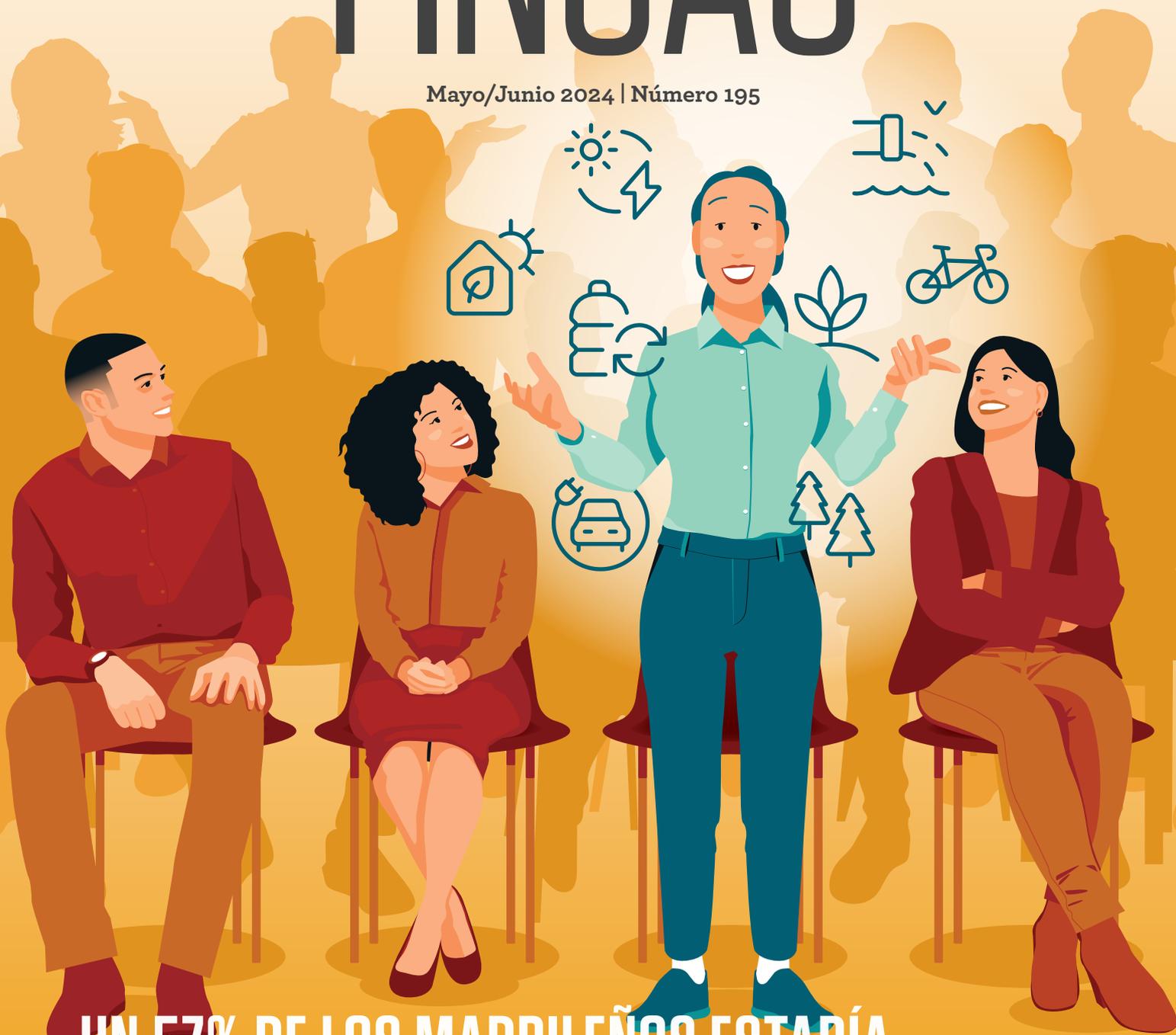


administración de
FINCAS

Mayo/Junio 2024 | Número 195



**UN 57% DE LOS MADRILEÑOS ESTARÍA
DISPUERTO A PROPONER UNA REHABILITACIÓN
ENERGÉTICA A SUS VECINOS**



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**



CARTA

Hacer el camino juntos



MANUELA J. MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL
CAF MADRID

En nuestro compromiso electoral y dando continuidad con el avance y posicionamiento de nuestra profesión colegiada iniciada por la anterior Junta de Gobierno, desde el primer momento de mi toma de posesión he afianzado las relaciones institucionales que teníamos, entre otros organismos, con la CEIM, la UICM (Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid) y Madrid Foro Empresarial; administraciones públicas autonómica y local; asociaciones como Agremia; o universidades, como la de Alcalá de Henares y Burgos, impulsoras de nuestros estudios de Grado.

En estas semanas he tenido la oportunidad de mantener encuentros y cerrar reuniones con la UICM para continuar con la coordinación de la Comisión del Sector Inmobiliario y Urbanismo, constituida en febrero de 2024 y cuya coordinación corrió a cargo de mi compañera y antecesora en la presidencia del Colegio, Isabel Bajo. Además, se acaba de constituir una Comisión de Iniciación Profesional, en la que participará el CAF Madrid.

Con respecto a la Comunidad de Madrid, he solicitado reunión con la directora General de Vivienda y Rehabilitación, María José Piccio-Marchetti, además de haber asistido en representación del Colegio al Aniversario de la Agencia de Vivienda Social, donde tuve la oportunidad de saludar a la presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso.

En el Ayuntamiento, además de cerrar una reunión con la directora General de Políticas de Vivienda y Rehabilitación, Isabel Calzas, hemos solicitado un encuentro con Álvaro González, delegado

de Políticas de Vivienda y presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), con motivo de la jornada sobre el “Reto de la Vivienda”, organizada por Madrid Foro Empresarial en la Fundación Pons, que fue inaugurada por él.

Precisamente el presidente de Madrid Foro Empresarial, Hilario Alfaro, nos recibió en su sede, donde también pudimos departir con el coordinador de Urbanismo y Gerente de la Junta de Compensación Los Cerros, Marcos Sánchez, y apostar por que los nuevos desarrollos que surjan sean gestionados por administradores de fincas colegiados.

También Agremia, la Asociación de Empresas del Sector de las Instalaciones y la Energía, nos invitó a su fiesta patronal el pasado 7 de junio, donde tuve la oportunidad de iniciar conversación y proyecto con Ana Belén García, subdirectora general de Fomento del Empleo en la Comunidad de Madrid, a fin de encauzar una Bolsa de Trabajo Profesional desde el Colegio para atender a nuestro colectivo.

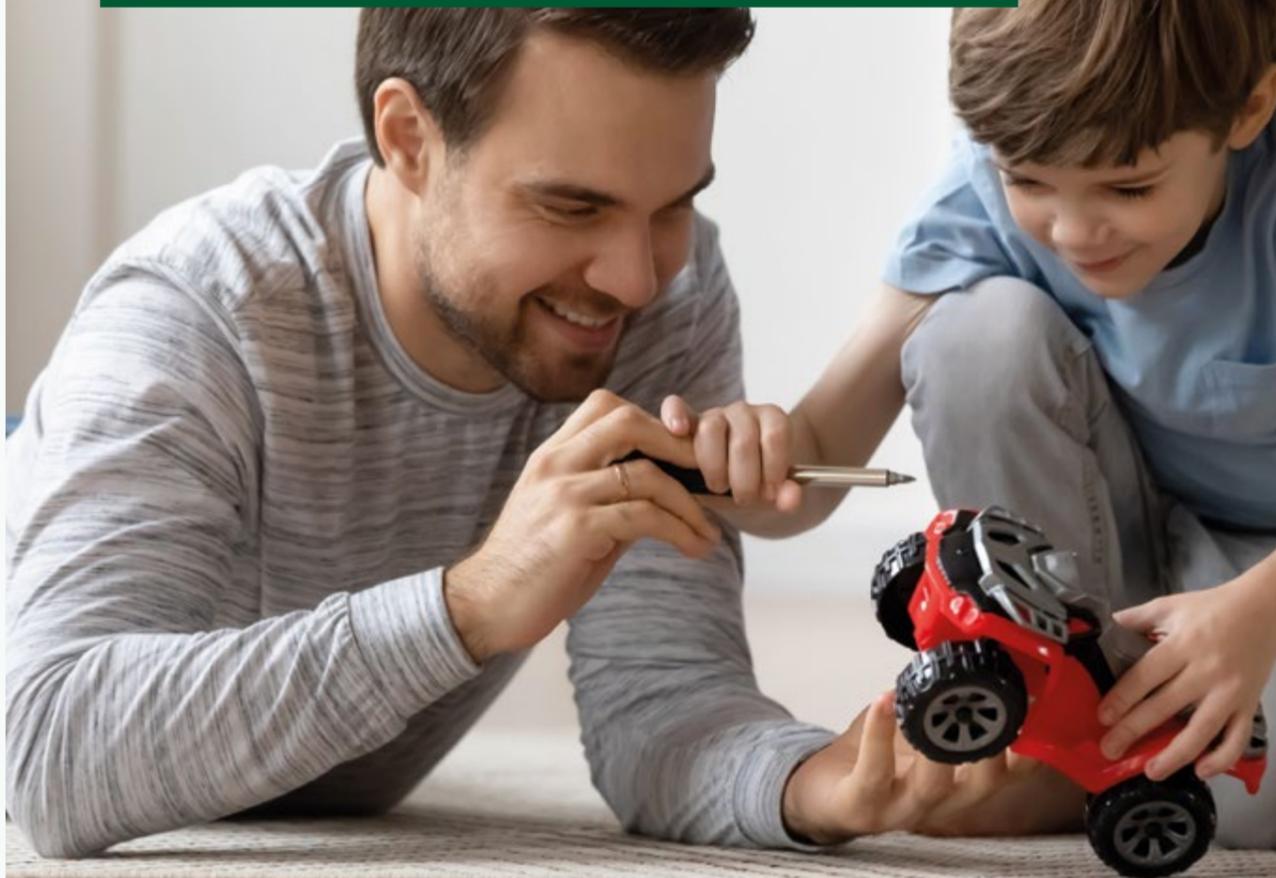
En la CEIM, órgano empresarial representativo en el que se encuentra el Colegio, participé en la Comisión de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda y asistí a la celebración de su Asamblea, que fue clausurada por el presidente del Partido Popular, Alberto Núñez Feijóo.

Por otro parte, la Universidad de Alcalá de Henares clausuró el acto académico de Formación Superior en Administración de Fincas 2021-2024 el pasado 19 de junio, a la que acudí para inaugurar el evento, y el próximo día 12 de julio asistiré al acto de Graduación Grado Propio en Administración Inmobiliaria de la Universidad de Burgos.

Asimismo, en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), nuestra segunda casa, hemos tomado posesión de la Junta de Gobierno el secretario, Benjamín Eceiza y quien suscribe, tras asistir, con muchos compañeros de Madrid, a un exitoso Congreso Nacional celebrado en Alicante.

Estos son solo algunos de los primeros pasos que nos comprometimos a dar para ensalzar la profesión. Merece la pena que sigamos haciendo el camino juntos.

La seguridad de tus comunidades es la tranquilidad de tu Administración



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

La seguridad sin derramas



913 76 82 62



info@prevent.es



www.prevent.es



SUMARIO



EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Manuela J. Martínez Torres, nueva presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid 18

A FONDO

Un 57% de los madrileños estaría dispuesto a proponer una rehabilitación energética a sus vecinos 25

ASESORÍA JURÍDICA

Plazo y legitimación para desconvocar una junta de propietarios 30

TRIBUNA LEGAL

Quorum de cerramiento de terrazas 40

6 ACTIVIDAD COLEGIAL

XLIII Junta General Ordinaria y resultado de las elecciones



12 ACTIVIDAD COLEGIAL

Gran fiesta del verano 2024



16 NOS INTERESA

Regulación de las puertas existentes "Uso de bomberos"

administración de **FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Mayo-Junio 2024 • Nº 195

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Manuela Julia 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.



El pasado 26 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XLIII Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid), que fue presidida por la renovada Junta de Gobierno.

La apertura de esta Asamblea corrió a cargo de la presidenta **Manuela J. Martínez** quien, tras agradecer la asistencia de los administradores, dio paso al secretario del Colegio, **Benjamín Eceiza**, para dar lectura del Orden del Día.

Sometida a aprobación de la sala el Acta de la XLII Junta General, celebrada el 29 de junio de 2023, esta fue aprobada por unanimidad.

A continuación, Martínez expuso que “en la memoria del ejercicio 2023, nuestra compañera y presidenta hasta el pasado 23 de mayo, **Isabel Bajo Martínez**, pone de manifiesto el trabajo realizado hasta la fecha al que

XLIII JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

RELACIÓN DE MIEMBROS DE LA COMISIÓN DE SINIESTROS

Miriam Álvarez, colegiada 8470

Pedro A. Prieto, colegiado 8676

Alfonso Tarín, colegiado 9496

Mónica Cantarero, colegiada 9550

Nuria Grau, colegiada 9961

Isabel María Palma, colegiada 10778

daremos continuidad para seguir avanzando y posicionando nuestra profesión colegiada como líderes en la administración y gestión patrimonial”. Y seguidamente, destacó las relaciones institucionales mantenidas con las distintas Administraciones, asociaciones, CEIM, UICM... durante el primer mes que lleva como nueva presidenta del CAFMadrid. Siguiendo el Orden del Día establecido, Eceiza realizó un breve análisis del Informe de Secretaría del año 2023, destacando la labor realizada por su antecesor en el cargo **José María Pérez**, y recordando a **Evelio García** (DEP). Finalmente, el tesorero del Colegio, **Santiago Vergara**,

resumió las cuentas correspondientes a 2023, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del anterior ejercicio, resultando favorable según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advanced Audit.

Sometido a la votación de la sala, las cuentas se aprobaron por unanimidad al igual que el presupuesto de ingresos y gastos para 2024. Durante la Asamblea, también tuvo lugar la elección de los miembros titulares de la Comisión de Recursos, propuestos por la Junta de Gobierno del CAFMadrid, que fue aprobado por unanimidad.



RENOVACIÓN PARCIAL DE LA JUNTA DE GOBIERNO

El pasado día 23 de mayo de 2024 se celebraron las elecciones para cubrir varios cargos de la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

La Junta Electoral, conforme se dispone en el artículo 27-5 de los Estatutos del Colegio, aprobados en Asamblea General de Colegiados celebrada el 25 de octubre de 2001 y publicados en el BOCM de 14 de

diciembre de 2001, proclamó a los candidatos para los cargos de presidente, secretario (por 3 años), vicepresidente 2º, tesorero, contador-censor (por 3 años), vocales 1º, 2º, 3º, 5º y 7º al haber sido los que han obtenido el mayor número de votos, quienes tomaron posesión el mismo día 23 de mayo.

De esta manera, la Junta de Gobierno de este Colegio queda constituida por:

PRESIDENTA
Manuela Julia Martínez Torres.

VICEPRESIDENTA 1º
Isabel Ocaña Sánchez.

VICEPRESIDENTA 2º
Marina María Sánchez Jean.

VICEPRESIDENTA 3º
Noelia Mochales Modroño.

SECRETARIO
Benjamín Eceiza Rodríguez.

TESORERO
Santiago Vergara Marín.

CONTADOR-CENSOR
Fernando Fernández Gómez.

VOCAL 1º
Ramón Romero García.

VOCAL 2º
Mercedes Carabaña Pérez.

VOCAL 3º
Juan Carlos Rodríguez Pérez.

VOCAL 4º
Pablo Eugenio Ruiz Tamayo.

VOCAL 5º
Juan Sempere Luján.

VOCAL 6º
Jesús Santidrián del Álamo.

VOCAL 7º
Gustavo García Martínez.

VOCAL 8º
José Luis Monje Bautista.

VOCAL 9º
Ricardo Pulido Simón.

VOCAL 10º
Sergio García Menéndez.





CAF MADRID PARTICIPA EN “HOGARES SEGUROS FRENTE A LOS INCENDIOS. VÍCTIMAS CERO”

► Isabel Ocaña participó en el panel de expertos.

Cambios en la legislación que refuercen la seguridad en las viviendas, una gran campaña de sensibilización sobre el riesgo de incendio que informe sobre cómo actuar y qué medidas de protección existen, mantenimiento responsable de los equipos, e inspección de las instalaciones son algunas de las conclusiones extraídas de la mesa redonda de detección de incendios: “Hogares seguros frente a los incendios. Víctimas Cero”, que se celebró en la sede de UNE en Madrid el pasado 29 de mayo y que estuvo organizada por **TECNIFUEGO**, Asociación Española de

Sociedades de Protección contra Incendios.

PREVENCIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En el evento, además de otros expertos, cada uno en su materia, participó la vicepresidenta del CAF Madrid **Isabel Ocaña**, que propuso como tareas prioritarias para mejorar la prevención el informar y formar a los propietarios. “Cuando un edificio se rehabilita, está obligado a actualizar los sistemas de PCI, desde el Colegio intentamos concienciar en este sentido”. La formación es muy importante porque en general se

desconoce hasta cómo funciona un extintor, ni se sabe cómo actuar si hay humo en la escalera. “Yo creo que es importante en edificios de vivienda realizar un plan de autoprotección que nos dé las pautas de qué hacer, cómo evacuar, cómo actuar en caso de incendio. Este plan ya lo tienen los edificios públicos, y creo que debería trasladarse a los edificios privados”. Según Ocaña, “para que se entienda la obligatoriedad de instalar medidas de PCI en los edificios de viviendas debe basarse en una normativa real, justa y coherente. Y después se deben realizar grandes campañas públicas de concienciación, a través de los medios de comunicación, de jornadas y mesas de debates enfocadas a los presidentes de comunidades de propietarios”. Asimismo, es muy importante realizar el mantenimiento de las puertas cortafuego, y de las luces de emergencia y señalización.

VICENTE MAGRO ACTUALIZA LAS SENTENCIAS DEL TS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

El pasado 5 de junio, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid), con el patrocinio de la compañía Citibox, organizó una jornada impartida por Vicente Magro Served, Magistrado del Tribunal Supremo, durante la cual se trató la casuística sobre el contenido de las juntas de propietarios y problemas y soluciones que pueden surgir en su desarrollo. Con el fin de actualizar el conocimiento de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre las más recientes resoluciones resueltas, Magro desarrolló temas tan interesantes como los votos de morosos, el quorum, la duración de una junta, los votos delegados, la actuación del presidente o la intervención de comuneros en la junta. En referencia a la posibilidad de votar en junta, según Magro, el nuevo adquirente de una vivienda con afección real no puede votar si no paga, o, independientemente del número de propiedades que tenga un vecino en la finca, el derecho de voto es único.

NOVEDADES NORMATIVAS

Durante la jornada el magistrado también anticipó que en la nueva normativa que afecta a la Ley de Propiedad Horizontal se regularán las juntas telemáticas, el voto por correo y los promotores de las reuniones en comunidad. La jornada, que fue inaugurada y clausurada por la presidenta del CAF Madrid, Manuela J. Martínez, congregó a cerca de 200 administradores de fincas colegiados.



► La jornada congregó a casi 200 personas.



LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA, A DEBATE

El delegado de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Álvaro González, inauguró el pasado 18 de junio la jornada «Reto de la Vivienda en Madrid» organizada por Madrid Foro Empresarial y en la que participó la presidenta del CAF Madrid, Manuela J. Martínez. En el evento, que tuvo lugar en la Fundación Pons, y en la que participaron expertos de las materias tratadas, se debatió sobre la situación actual del mercado de la

vivienda, el aumento de los precios, la escasez de suelo disponible, el problema de los pisos turísticos y la rehabilitación, entre otros. Durante el encuentro, González adelantó que la EMVS prevé “promover la construcción de 12.000 viviendas durante este mandato”. Mientras, Martínez destacó que la proliferación actual de las viviendas de uso turístico “está generando mucha tensión, ya que la legislación no se encuentra alineada con la realidad”.

AENOR Y LA COMUNIDAD DE MADRID

CERTIFICAN LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS DEL COLEGIO

Las auditorías externas realizadas por la Asociación Española de Normalización y Certificación (**AENOR**) han confirmado la renovación del certificado de calidad en la norma internacional **ISO 9001** para el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

Asimismo, el CAFMadrid ha recibido un año más el reconocimiento **MADRID EXCELENTE** tras un minucioso proceso de auditorías internas y externas.

MEJORA CONTINUA

Estas certificaciones avalan la consolidación de un Sistema de Gestión de la Calidad en el CAFMadrid, comprometido con la mejora continua de los servicios que presta a sus colegiados y a la ciudadanía.

Para ser merecedor de estas distinciones, CAFMadrid ha demostrado a los auditores externos llevar a cabo una gestión excelente de su organización, destacando entre sus acciones las estrategias innovadoras, acciones de responsabilidad social y los continuos planes de mejora de sus servicios mediante inversión y eficiencia en la gestión. Desde el CAFMadrid se ha reconocido el esfuerzo y la dedicación de los empleados del Colegio. Su excelente desempeño ha sido fundamental para obtener esta certificación, que reconoce el trabajo bien hecho y el compromiso con la mejora continua de la institución.



JORNADA DE IMPULSO DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS CON ESTÁNDARES DE CALIDAD

Organizada por el CAFMadrid, el pasado 13 de marzo tuvo lugar una jornada informativa de presentación de Madrid Excelente a los administradores de fincas colegiados. Se trata del único sello de calidad avalado por una comunidad autónoma, en este caso la de Madrid, representando un impulsor clave de la mejora continua en diferentes sectores, en especial el inmobiliario.

Elena Mantilla, directora General de

la Fundación Madrid por la Competitividad, presentó las herramientas y recursos ofrecidos por Madrid Excelente que pueden ayudar a elevar los estándares de calidad en la Administración de Fincas. Asimismo, detalló algunos casos de éxito de empresas del sector inmobiliario en la Comunidad de Madrid que han experimentado un impulso significativo en su éxito empresarial al adquirir el sello de Madrid Excelente.



Nosotros
medimos,
tú **ahorras!**



grupo
monedero
Desde 1942



GRAN FIESTA DEL VERANO 2024 EN EL PARQUE WARNER

Con la llegada del verano, CAFMadrid organizó, un año más, la gran fiesta del verano 2024 que, en esta ocasión, tuvo lugar el 22 de junio en el Parque Warner de Madrid, uno de los más vanguardistas de Europa.

El *family day*, al que asistieron 400 personas, entre administradores de fincas y familiares, comenzó con un aperitivo a media mañana durante el cual los asistentes pudieron hacer un recorrido por los stands de los patrocinadores, en compañía del Pato Lucas y Bugs Bunny, los carismáticos personajes Looney Tunes.

El evento fue posible gracias al patrocinio de **ChargeGuru, Citibox, Conversia, Grupo GTG, Grupo LAE, José Silva, MP Ascensores, Murprotec, Navarro y Navarro, Picón & Asociados, Zertia y Zulux**, empresas a quienes la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, agradeció su participación en su discurso de bienvenida. Tras estas palabras, tuvo lugar el tradicional sorteo de regalos cedidos para la ocasión por las empresas ChargeGuru, Conversia, Grupo GTG, Grupo LAE, José Silva, MP Ascensores y el CAFMadrid, que sirvió de broche perfecto para cerrar el evento en la Sala Casablanca del Parque, pero no de la tarde de diversión que esperaba a las familias en las atracciones y espectáculos.



► Momento de la Fiesta del Verano.



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 ●





MICROSOFT COPILOT, UN ASISTENTE BASADO EN LA IA



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Microsoft Copilot es un asistente inteligente basado en inteligencia artificial (IA) que se integra con el sistema operativo Windows y está disponible en el navegador Edge. Además, se puede utilizar en aplicaciones de Microsoft 365, como Word, Excel, PowerPoint, Teams y Outlook. Permite a los usuarios interactuar de manera intuitiva y sencilla, mejorando la experiencia del usuario.

Además, ayuda a automatizar diversas tareas repetitivas, como puede ser redactar correos electrónicos, analizar documentos, crear, analizar informes, responder preguntas, seguimientos de facturas, hacer resúmenes, buscar información, traducir contenido, mejorar la

comunicación interna y externa, optimizando los procesos internos, reduciendo errores y mejorando la gestión documental.

Por ejemplo, con Word puede proporcionar un primer borrador para que se pueda editar y así ahorrar tiempo en la escritura y en la edición. En Excel se pueden realizar análisis de datos, crear gráficos, tablas dinámicas, fórmulas. También posibilita crear contenido para las campañas y redes sociales, entre muchas otras funciones. Copilot se puede utilizar con dispositivos Android e iOS. Está diseñado para aprender nuevas habilidades y adaptarse al trabajo del usuario, lo que lo convierte en una eficaz herramienta para mejorar la productividad y la eficiencia en diferentes campos profesionales. Asimismo, se puede integrar con otras herramientas y aplicaciones y personalizarse y configurarse para adaptarse a las necesidades específicas de un despacho profesional. Microsoft Copilot está disponible en diferentes modalidades, incluyendo una versión gratuita y una versión Pro con características premium de inteligencia artificial. No solo facilita la interacción con la tecnología, sino que también impulsa la innovación y la eficiencia tanto en el ámbito empresarial como personal.

Su capacidad para entender y ejecutar los comandos en lenguaje natural está definiendo el futuro de la inteligencia artificial aplicada a la productividad y la colaboración. Además, su integración en diversas plataformas y productos de Microsoft crea un entorno de trabajo digital más interactivo y eficiente.

En conclusión, Microsoft Copilot puede ser un activo valioso para los administradores de fincas y otros profesionales, siempre que se utilice como un complemento y no como un sustituto.

REHABILITA TU CASA CON UNA FINANCIACIÓN MUY COMPETITIVA



Servicio integral de rehabilitación.



Ahorro en tus facturas de luz y gas.



Revalorización de tu inmueble.



Gestión de subvenciones.

ALGÚN DÍA TODAS LAS CASAS SERÁN EFFIC

WINNER EUROPE PROPTech INNOVATION CHALLENGE 2023

ULI EUROPE



Captura este QR e infórmate

EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética

900 813 425 | effic.es



REGULACIÓN DE LAS PUERTAS EXISTENTES “USO DE BOMBEROS”



PABLO GARCÍA
ASESOR DE INDUSTRIA DEL CAFMADRID

Para minimizar la gravedad de la situación en caso de incendio, los bomberos deben tener unos accesos libres de obstáculos que les permita su aproximación a las zonas afectadas.

Las condiciones de estos accesos vienen determinadas por el CTE DB SI 5. En dicho documento se indican las distancias máximas para la aproximación de los camiones de bomberos, de manera que:

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deberán disponer

de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- Anchura mínima libre 5 m.
- Altura libre, la del edificio.
- Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m - edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m.
- Distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m.

Para conseguir estos requisitos se procede de forma similar, pero con alguna diferencia según los edificios estén adosados o tengan zonas ajardinadas.

En el primer caso se suelen marcar las zonas que deben estar despejadas con franjas cruzadas amarillas sobre calzada y señalización vertical en las aceras de prohibición de aparcar (paso de Bomberos).



En caso de que existan zonas ajardinadas y por tanto el edificio se encuentre alejado de la vía principal, debe haber un acceso específico para los bomberos a través de una o varias puertas, dependiendo de la tipología del edificio. Estas puertas, que podrán ser peatonales o para acceso de vehículos y el espacio de maniobra deben mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. Generalmente estas puertas tienen un cartel en donde se indica “Uso de Bomberos” o incluso “Uso exclusivo de Bomberos”. Por comodidad o por necesidad, los propietarios a veces deciden utilizarlas, ¿se está infringiendo alguna normativa?

En primer lugar, se debería comprobar los estatutos de la comunidad por si en ellos se indica expresamente que esas puertas son de uso exclusivo de los bomberos, en ese caso no se deberían usar, pero si no dice nada por parte de la comunidad no habría problema en utilizarlas. Pero ¿existe normativa específica que regule su uso? No, lo único que se debe cumplir es que esas puertas siempre estén accesibles, libres de obstáculos. En consecuencia, las puertas existentes de “Uso de Bomberos” se pueden utilizar para entrar y salir del recinto pero no para otros menesteres que pudieran bloquear el acceso (mudanzas, carga y descarga, etc.).



¿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?

Instalaciones fotovoltaicas SIN INVERSIÓN para tu COMUNIDAD DE VECINOS

AHORRO EN TU FACTURA DE LA LUZ:

- Solo pagará una cuota fija mensual de alquiler.
- Ahorro como mínimo de un 25% en su factura de luz.
- Compromiso de permanencia de solo 2 años.
- Mantenimiento de la instalación sin coste.



ESTUDIO GRATUITO:

comercial@iferenergia.es

+34 686 73 50 81



Administrador
Fincas
Colegiado

MANUELA J. MARTÍNEZ TORRES

PRESIDENTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

“La modificación de los Estatutos y la mejora de los servicios son los objetivos más importantes que tengo sobre la mesa”

ES LA SEGUNDA VEZ QUE OCUPA EL CARGO DE PRESIDENCIA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID), QUE LE HACE TESTIGO DE EXCEPCIÓN SOBRE EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN Y LAS NECESIDADES QUE DEMANDA EL COLECTIVO. PERO MANUELA JULIA MARTÍNEZ TORRES LLEGA DE NUEVO AL COLEGIO, DEL QUE NUNCA DEJO DE PARTICIPAR E INVOLUCRARSE, PARA IMPLEMENTAR NUEVOS SERVICIOS MÁS ACORDES A LA REALIDAD ACTUAL

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Manu Vega



¿Cómo valoras el primer mes como presidenta del CAFMadrid?

Positivo, porque mi puesta en valor es que la profesión colegiada sea reconocida por la Sociedad y vamos a seguir siendo contundentes con aquellos que cuestionen la calidad del servicio prestado.

Además de ilusionante, porque tengo una Junta de Gobierno muy capacitada para llevar a cabo nuevas iniciativas que nos faciliten nuestra gestión.

¿Cuál es la percepción que tienes ahora sobre ocupar dos veces el mismo cargo en distintas épocas? ¿Cómo crees que ha cambiado la profesión en este impasse?

En la primera etapa, 2015-2018, fue una legislatura corta e intensa que me va a servir para poder avanzar más rápidamente en los objetivos. Las relaciones institucionales con la Administración y con las Asociaciones las he mantenido en el tiempo y ahora me resulta muy fácil, desde este cargo, que nos escuchen y posicionar al Colegio en defensa de nuestros intereses profesionales.

En estos seis años se ha mantenido una línea dinámica y el periodo pandémico nos reconoció como profesión esencial dejando constancia de la importancia de la Administración de Fincas, por ello debemos continuar generando esta necesidad y demostrando nuestra cualificación como administradores de fincas colegiados.

¿Cuáles son los desafíos a los que se enfrenta la Administración de Fincas en los próximos años?

La profesión debe amoldarse a los cambios que demandan los clientes como la digitalización, la automatización de procesos, la inmediatez en las respuestas, la cualificación del profesional y la transparencia.

¿Cuáles serán tus principales líneas de trabajo?

Ofrecer nuevos servicios al colegiado que faciliten nuestra labor como la creación de una Bolsa de Trabajo cualificada, atención temporal a los despachos que por enfermedad o similar necesiten este servicio, defensa jurídica al colegiado y apertura de un gabinete de atención a cuadros clínicos de nuestra profesión, como estrés y ansiedad.

Quiero que el Colegio sea más abierto, más cercano y por qué no, más transparente. Para ello, y dando ejemplo, la agenda de Presidencia y Secretaría estará a disposición de los colegiados a través de la Web. Se habilitará un canal de comunicación para aportar ideas o temas de interés, quiero dar cabida a todos



los compañeros que se postulan a formar parte de los Grupos de Trabajo y de forma pública se conocerán quiénes forman parte de las Comisiones, de existir lista de espera será pública y cuando exista una vacante en el Grupo de Trabajo se cubrirá por orden. Fomentaremos la automatización y digitali-

zación de los trámites y mejoraremos en la sostenibilidad y compromiso con el Medio Ambiente, atendiendo la solicitud de aquellos colegiados que deseen recibir la documentación en digital, incluyendo la revista profesional. Voy a fomentar el coworking con nuevos es-

EN ESTOS SEIS AÑOS SE HA MANTENIDO UNA LÍNEA DINÁMICA Y EL PERIODO PANDÉMICO NOS RECONOCIÓ COMO PROFESIÓN ESENCIAL DEJANDO CONSTANCIA DE LA IMPORTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS"

pacios de trabajo para nosotros o para facilitar al colegiado la atención de sus reuniones. Vamos a reforzar las consultas de las asesorías con legislación y jurisprudencia ayudándonos de las editoriales jurídicas y de la IA. Como puedes comprobar, hay tantos proyectos en mi mente, que voy a comenzar con los relatos.

¿Crees que los fondos que se están haciendo con importantes carteras son una amenaza o una alternativa real a la administración tradicional? ¿Consideras que la concentración favorece una menor colegiación de profesionales?

Un porcentaje alto de nuestro colectivo se está jubilando sin relevo, y para algunos se ha abierto una oportunidad de negocio para atender esta demanda.

Nuestros Estatutos indican que el ejercicio de la profesión deberá ser prestado personalmente por el colegiado, sin perjuicio de los administrativos que precise para el buen funcionamiento del despacho, por lo tanto, cada uno de nosotros tenemos una dimensión de cartera. El foco del problema es otro, que la Sociedad no exige, probablemente por desconocimiento, la presencia del colegiado, y esto se combate con nuestra presencia permanente en la Administración e Instituciones Públicas y a través de los medios de comunicación, porque tenemos que ser la voz que represente a nuestra Profesión. Cuando la Sociedad comprenda la responsabilidad que asume, el problema desaparecerá. Por ello, el Colegio se tiene que acercar a la Sociedad, y propongo, que al menos una vez al año, tengamos una jornada específica para los presidentes de comunidades que estén administradas por un colegiado.



¿Cómo crees que será la profesión en un futuro?

La administración no será solamente contable y administrativa, sino que controlaremos el funcionamiento de los edificios y esto fidelizará al cliente.

Se automatizarán los avisos, las llamadas y las gestiones de incidencias, las reuniones y visitas serán telemáticas y la relación personal y/o presencial será un porcentaje mínimo.

En definitiva, podremos administrar desde cualquier lugar, es decir, la globalización llegará a nuestro sector.

Pese a la complejidad en el cambio de los Estatutos, en tu programa electoral llevabas el voto telemático, ¿qué pasos vais a dar para que sea una realidad?

Es necesario actualizar nuestros Estatutos, tal y como ya lo han realizado otros Colegios y contemplar el voto telemático, tan deseado para unos y tan temido para otros. Habrá que articular los medios necesarios que garanticen su implantación. Lo cierto es que otros Colegios profesionales lo tienen contemplado, sin embargo, no lo utilizan. ¿Por qué? Vamos a trabajar este proyecto y presentaremos un informe al respecto para su valoración.

¿Qué opinas que otras profesiones como Arquitectura impartan cursos de Administración de Fincas con un escaso número de horas lectivas pese a la multidisciplinariedad de la profesión?

Los arquitectos pueden acceder a nuestra profesión, pero su ejercicio requiere de una formación multidisciplinar amplia y para ello es necesario realizar un curso, que desde nuestro Colegio ofrecemos y que seguramente complemente al curso mencionado. Ambas instituciones confluyen a través de la UICM, y siempre ha existido un vínculo muy cercano, por ello, y a los efectos de aclarar la situación, se ha mantenido reunión entre las partes para conciliar y proyectar de forma conjunta el futuro de las profesiones.

¿Cuáles son los objetivos más importantes que tienes actualmente sobre tu mesa de trabajo?

Desarrollar los Grupos de Trabajo necesarios para estudiar y ejecutar las promesas de campaña, como la modificación de los Estatutos, la implementación de nuevos servicios y la mejora de los que actualmente presta el Colegio, sin olvidar la importancia de las relaciones institucionales para fortalecer nuestra profesión.

ES NECESARIO ACTUALIZAR NUESTROS ESTATUTOS, TAL Y COMO YA LO HAN REALIZADO OTROS COLEGIOS Y CONTEMPLAR EL VOTO TELEMÁTICO, TAN DESEADO PARA UNOS Y TAN TEMIDO PARA OTROS"

¿USAS EL ASCENSOR? ESTO TE INTERESA



Tenemos una información importante para ti, ya seas administrador de fincas, gestor de inmuebles o negocios, presidente de una comunidad de vecinos o, simplemente, utilizas el ascensor en tu vida diaria:

Ya está en vigor una nueva normativa -ITC- sobre el mantenimiento, las inspecciones y la seguridad de los ascensores en España. Una norma que no solo es de obligado cumplimiento, sino que supone una mejora sensible en la seguridad en los ascensores.

En TK Elevator nos ocupamos de todo, por tu seguridad.

En TK Elevator te asesoramos sobre el procedimiento, realizamos un estudio exhaustivo de la instalación y, si se requiere, ofrecemos las soluciones óptimas y sostenibles para cumplir con la norma.



Infórmate en el
900 924 042
www.tkelevator.es

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

A FONDO

UN 57% DE LOS MADRILEÑOS ESTARÍA DISPUESTO A **PROPONER UNA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA** A SUS VECINOS

EL PARLAMENTO Y CONSEJO DE LA UE HAN DADO LUZ VERDE A LA DIRECTIVA EUROPEA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS (EPBD), LA NORMATIVA QUE ESTABLECE ESTÁNDARES MÁS ESTRUCTURADOS PARA PROMOVER LA REDUCCIÓN DE EMISIONES Y EL AHORRO ENERGÉTICO EN LOS INMUEBLES.

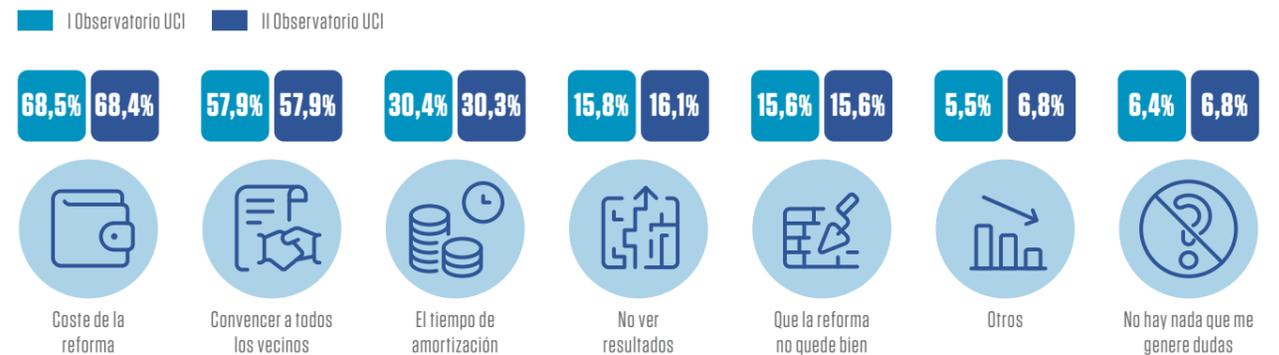
Cada estado miembro tiene un plazo de 24 meses para la transposición de la directiva a su ordenamiento jurídico, pero ¿son conscientes los compradores y propietarios de vivienda de la realidad de nuestro parque inmobiliario?, ¿qué papel juega la eficiencia energética en el proceso de compra?, ¿cuánto están dispuestos a invertir los españoles para mejorar la eficiencia y el confort de su vivienda? Si bien esta norma tan esperada ya es una realidad, la concienciación a los ciudadanos se hace imprescindible pues, a pesar de que más de 8 de cada 10 viviendas en nuestro país son ineficientes, el 83% de los españoles considera que su vivienda es medianamente eficiente (43,1%) e incluso muy eficiente (40,5%).

Así lo reconoció UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, entidad especialista en financiación sostenible, en la presentación del II Observatorio UCI sobre Vivienda y Sostenibilidad.

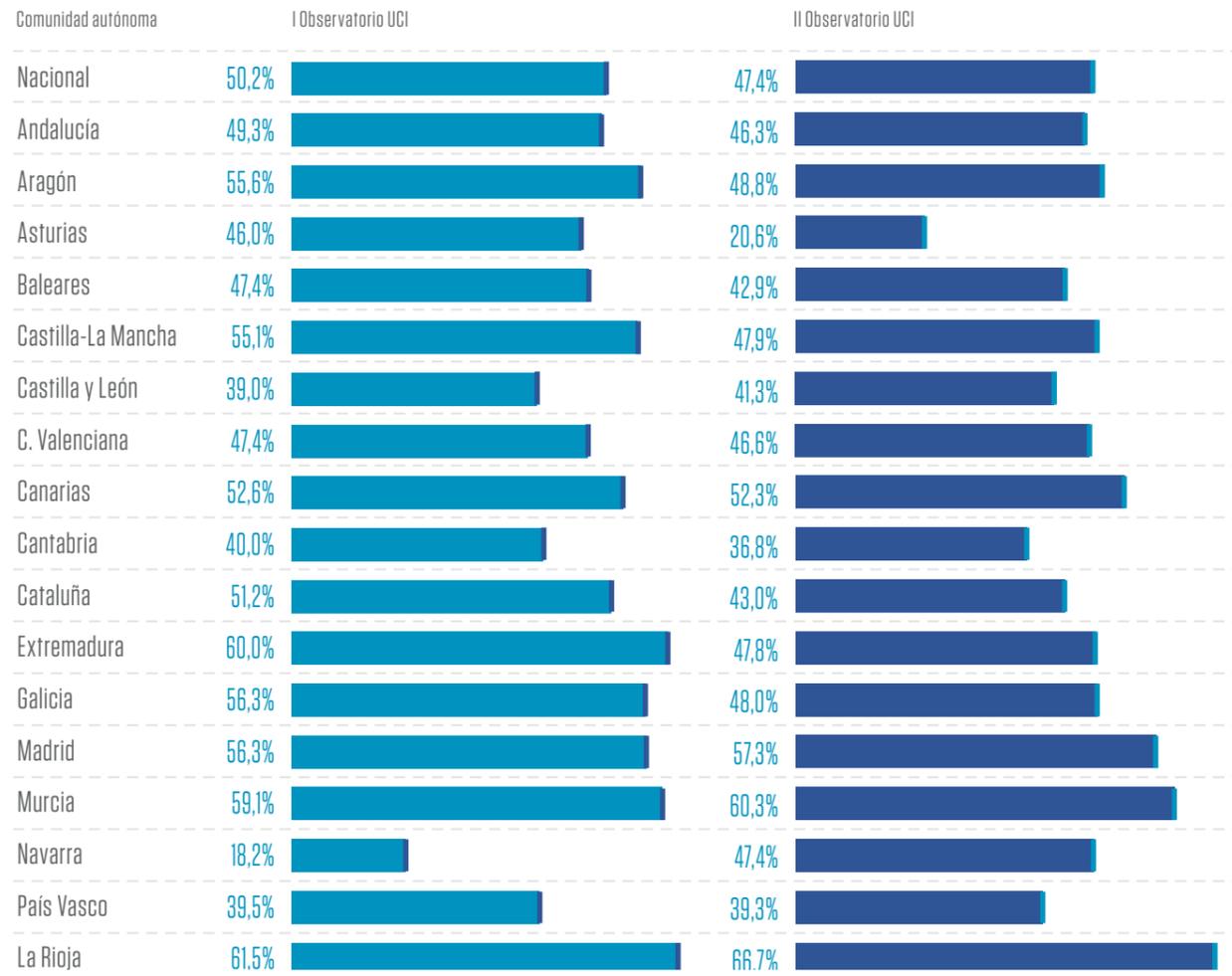
UN PAÍS DE VECINOS

Según datos de Eurostat, España es el segundo país de la zona euro con más población viviendo en pisos, solo por detrás de Letonia. Esta alta proporción se suma a la situación de un parque edificado marcado por la ineficiencia y la antigüedad, donde 4 de cada 5 edificios son ineficientes y superan los 45 años. Ante esta situación muchas viviendas en España carecen de adecuadas medidas de eficiencia energética y presentan problemas

• FRENOS EN LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN



▪ ESPAÑOLES DISPUESTOS A PROPONER UNA REHABILITACIÓN A SUS VECINOS

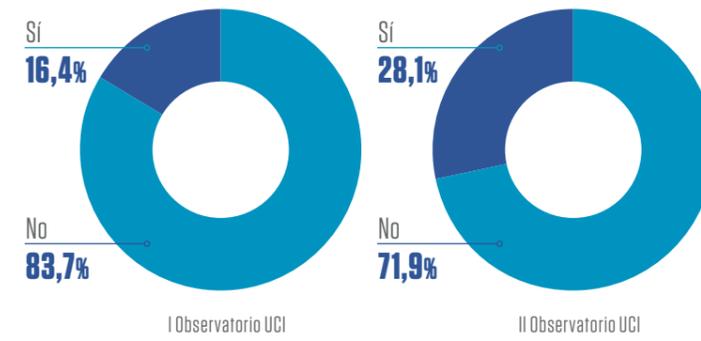


estructurales debido a su antigüedad, lo que contribuye al aumento del consumo de energía y a la degradación del medio ambiente. Para abordar esta situación, es crucial promover la acción a nivel de comunidad de propietarios. Implementar medidas como la instalación de sistemas de aislamiento, la modernización de sistemas de calefacción y la incorporación de energías renovables son pasos fundamentales para hacer frente a los retos que plantea el parque construido. Además, es esencial cambiar la percepción del patrimonio colectivo de la comunidad de propietarios. Entender que el cuidado y la

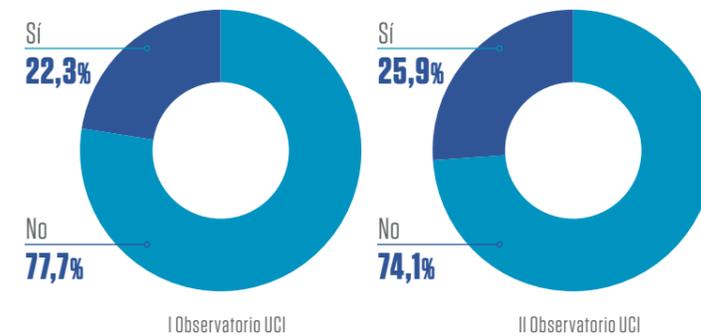
mejora de los edificios en los que vivimos son parte de nuestro propio patrimonio individual puede fomentar una mayor implicación y responsabilidad por parte de los propietarios. Valorar y preservar nuestros entornos residenciales no solo beneficia a nivel individual, sino que también contribuye al bienestar y la calidad de vida de toda la comunidad. Según este estudio, el 73,6% de los españoles de entre 25 y 65 años vive en una comunidad. Los encuestados que viven en un municipio con más de 50 mil habitantes, con estudios universitarios, con altos ingresos en el hogar, que residen en el centro de la ciudad o extrarradio, y en las zonas centro, noreste y norte, en mayor porcentaje que el resto, indican vivir en una vivienda con comunidad de propietarios. Los encuestados de País Vasco, Navarra y Murcia son los que, en mayor medida, afirman residir en una comunidad de propietarios, mientras que los de Extremadura, Castilla-La Mancha y Andalucía son los que en menor medida afirman residir con vecinos.

73,6% SEGÚN ESTE ESTUDIO, EL 73,6% DE LOS ESPAÑOLES DE ENTRE 25 Y 65 AÑOS VIVE EN UNA COMUNIDAD.

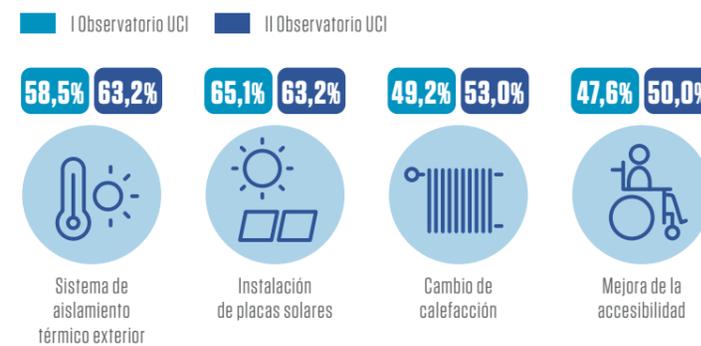
▪ POBLACIÓN QUE CONOCE LOS FONDOS NGEU



▪ POBLACIÓN QUE CONOCE LA EXISTENCIA DE FINANCIACIÓN A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



▪ REFORMAS NECESARIAS PARA PROPIETARIOS QUE RESIDEN EN COMUNIDADES



Por otro lado, sólo un 47% de los españoles que viven en una comunidad propondría la rehabilitación de su edificio para hacerla más sostenible. La Rioja (66,7%), Murcia (60,3%) y Comunidad de Madrid (57,3%) son las autonomías con un mayor porcentaje de ciudadanos dispuestos a proponer una rehabilitación energética a sus vecinos, mientras que los ciudadanos de Asturias (20,6%), Cantabria (36,8%) y País Vasco (39,3%) son los menos dispuestos a proponerlo.

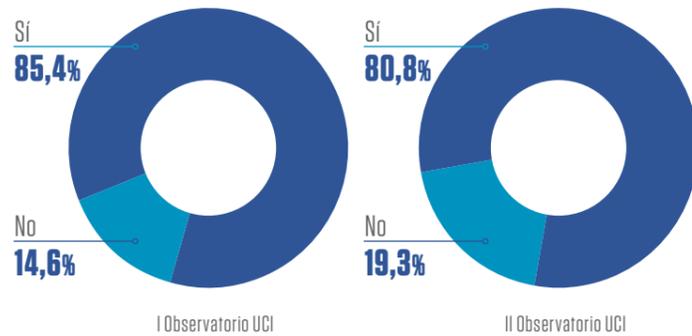
CONOCIMIENTO DE LOS FONDOS NEXT

Asimismo, el conocimiento de los fondos Next Generation sube en casi 12 puntos porcentuales, aunque continúa siendo bajo. En este II Observatorio UCI, el conocimiento de los fondos europeos Next Generation y su finalidad sube en +11,7 p.p., pasando del 16,35% de 2023 al 28,06% de 2024. Los hombres, quienes tienen estudios universitarios, con mayores ingresos en el hogar, que viven al noreste del país y que trabajan, ahorran a fin de mes y son propietarios de una vivienda, en mayor medida que el resto, conocen los fondos Next Generation EU. Con todo, apenas 1 de cada 4 encuestados conoce la existencia de la financiación a comunidades de propietarios para reformas sostenibles. Aunque este dato aumenta respecto a 2023 (22,3%), se mantiene bajo. Los encuestados que residen en grandes núcleos urbanos, con estudios primarios y universitarios, que viven en el centro y extrarradio de la ciudad, trabajan, ahorran al final de mes y son propietarios, afirman conocer la financiación para reformas sostenibles en mayor medida que el resto. Cuando se pregunta qué reformas consideran más necesarias en su comunidad, el Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) es el principal con una media de 6,32 sobre 10, que aumenta con respecto a 2023. Le siguen las placas solares con una valoración de 6,26, descendiendo ligeramente con respecto a 2023 (6,51 de media).

FRENO A LA REHABILITACIÓN

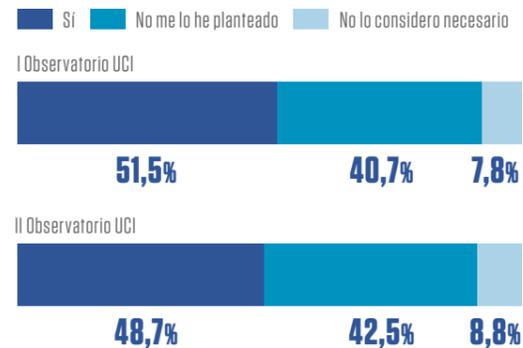
Mientras tanto, la instalación de placas solares es la reforma más necesaria para realizar en la comunidad de los encuestados de los grupos de edad de 24 a 34 años y 45 a 54 años y que residen en el sur del país. El coste de la reforma y poner de acuerdo a los vecinos, escollos para la rehabilitación de edificios. Entre las dudas que puede generar la rehabilitación sostenible del inmueble en el que residen, destacan el coste como la opción más elegida (68,4%), tener que convencer a todos los vecinos (57,9%) y el tiempo de amortización (30,4%). A los hombres en mayor medida que las mujeres, el tiempo de amortización es lo que les genera dudas para llevar a cabo la rehabilitación sostenible de su comunidad o edificio. Asimismo, quienes son propietarios de una vivienda, más que los que no lo son, dudan de la rehabilitación de su comunidad por tener que convencer a todos los vecinos, debido al coste de la reforma o que la reforma no quede bien.

POBLACIÓN DISPUESTA A INVERTIR EN MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE SU HOGAR



Según Cátia Alves, directora de Sostenibilidad & Rehabilitación de UCI, “pese a que se identifican mejoras en torno al conocimiento y concienciación por parte de los compradores españoles en relación con la sostenibilidad, todavía las cifras están muy lejos de lo deseado. Por ello, es esencial intensificar la concienciación y la accesibilidad a las opciones de financiación sostenible. Hacerlo no solo es crucial para alcanzar nuestros objetivos de descarbonización, sino

ESPAÑOLES DISPUESTOS A REALIZAR REFORMAS EFICIENTES EN SUS VIVIENDAS



que también es una inversión inteligente frente a la elevada inflación y los altos precios energéticos actuales”. Este estudio integral analiza cómo los españoles perciben y priorizan la eficiencia energética, la sostenibilidad, y el impacto de sus hogares en la salud y el bienestar. A través de una encuesta realizada a más de 2.000 ciudadanos de entre 25 y 65 años, UCI ha capturado una visión clara de las tendencias actuales en el sector inmobiliario.

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



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



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



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:



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza



PLAZO Y LEGITIMACIÓN PARA DESCONVOCAR UNA JUNTA DE PROPIETARIOS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

¿Cuántas veces os habéis visto en la situación en la que, convocada en tiempo y forma una junta, el presidente os solicita que la desconvoquéis? Dejando aparte el desajuste de agenda que ello supone, así como la paralización de la adopción de los acuerdos que formaban parte del orden del día, es importante tener presente que esta decisión no se puede tomar a la ligera de la noche a la mañana. La LPH en el art. 16 únicamente se limita a regular los siguientes plazos para notificar a los propietarios la celebración de una junta: para la ordinaria, cuando menos, con seis días de antelación, y para la extraordinaria, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. Sin embargo, nada señala en cuanto a los plazos que deben cumplirse para desconvocar una junta, aunque hay que tener presente que,

aunque exista este vacío legal, deben cumplirse los mismos plazos previstos para convocar dado que, en caso contrario, podría causarse una indefensión y perjuicio al resto de los propietarios. Así lo entiende la Audiencia Provincial de Huelva en la sentencia dictada el 24 de noviembre de 2022 al concluir que “hallándonos ante una Junta de carácter extraordinario de igual forma que se requiere legalmente que la citación para su convocatoria se lleve a cabo con la antelación posible para que llegue a conocimiento de todos los interesados (art. 16.3 LPH) igual antelación debe exigirse para su desconvocatoria”. En ese caso, si pueden cumplirse los plazos del art. 16, se remitirá un escrito a los propietarios informando que la junta ha sido desconvocada. El escrito deberá dirigirse al domicilio facilitado por el propietario a efecto de notificaciones sin perjuicio de que además se informe a través del tablón de anuncios. Ahora bien, aunque puedan cumplirse estos plazos, es conveniente que la desconvocatoria se encuentre justificada y no responda a una decisión arbitraria. En el supuesto de que se notifique la desconvocatoria incumpliendo estos plazos, no surtirá efecto y deberá celebrarse en el día y a la hora previstas (SAP Huelva de 24 de septiembre de 2022) salvo que exista una causa de fuerza mayor. A este respecto, no tendrá tal consideración el hecho de que el presidente no pueda asistir a la junta dado que, en este caso, podrá ser sustituido por el vicepresidente o, de no existir este cargo, por un propietario nombrado como presidente “ad hoc” de esa junta. De esta forma se aplaza la toma de decisiones que pueden ser relevantes para la comunidad en general o para un propietario en particular, por lo que la decisión deberá estar lo suficientemente motivada. Interesante es la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza, de 24 de abril de 2013, en la que sostiene que “(...) Por lo tanto, igual que hay un régimen protocolario para convocar las juntas (art.16 LPH), la «desconvocatoria» -aunque no específicamente regulada- no puede obedecer a la mera voluntad del presidente de la comunidad. (...). Por ello, solo una causa justificada y relativa, por tanto, al derecho a decidir de los copropietarios podría amparar una desconvocatoria.” Otra cuestión a tener en cuenta es quién se encuentra legitimado para poder desconvocar la junta aplicándose el mismo criterio para el presidente y promotores, de tal manera que se encontrará legitimado para desconvocar únicamente quien la haya convocado.



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



¿HASTA DÓNDE LLEGA LA RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE?



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Cuando en una comunidad de propietarios existe un problema de cualquier índole, todo el mundo gira la cabeza buscando la figura del administrador de fincas colegiado, ya sea porque una bombilla lleva dos semanas fundida y nadie se ha acercado a cambiarla, porque existen filtraciones de origen conocido o desconocido, o ante catástrofes de tal magnitud como un incendio reciente acaecido en el barrio de El Campanar de Valencia. Sin embargo, muchas personas ignoran que, junto a los administradores de fincas, está la figura del presidente, verdadero representante dentro y fuera de la comunidad de ésta misma e interlocutor entre los residentes y el administrador. Es por ello que su figura no es predominante frente a todos los demás habilitados en el art. 13 de la LPH, por lo que no puede ceñirse exclusivamente (como algunos pretenden) a firmar dos o tres cheques al año durante su mandato, desentendiéndose de todo bajo

la idea del “yo tengo mucho que hacer”.



El art. 13 de la LPH dispone que el cargo de presidente es obligatorio y ello comporta la asunción por parte del nombrado de desempeñar sus funciones de manera diligente. Así, tiene que cumplir sin obstaculizar, demorar o incumplir, los mandatos dimanantes de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios reunidos en sesión ordinaria o extraordinaria, por lo que debe distinguir su condición de propietario (y sus gustos o preferencias como tal) de las de su condición de presidente, como un representante legal de la comunidad. El presidente frente a los ajenos a la comunidad de propietarios es considerado un órgano de gobierno con capacidad ejecutiva, por lo que sus actos jurídicos obligan a la comunidad frente a esos terceros de buena fe; sin embargo y frente a los propietarios, es un mandatario en los términos enunciados en el art. 1719 del CC, por lo que ha de sujetarse a las instrucciones de su mandante, sin que pueda extralimitarse en las mismas. De ahí la importancia del administrador como profesional contratado por la comunidad para asistir al presidente y que las decisiones que deba tomar sean adoptadas con toda la información y conocimiento de sus obligaciones legales. Insistimos en que el presidente es un mandatario por lo que no puede ir en contra de la voluntad mayoritaria de la Junta de Propietarios, órgano de gobierno soberano de la comunidad, por lo que podrá proponer trabajos a realizar (pero no llevarlos a cabo), y deberá cumplir los acuerdos de la junta, aunque como propietario esté en contra de esa decisión. Y es que, adoptar esta postura (que también podría verse en la negativa a firmar el acta para su cierre o modificar aspectos del acuerdo de manera unilateral) supondría un derecho de veto que no tiene concedido, y por supuesto le expondrá ante la junta de propietarios a asumir la responsabilidad civil que la extralimitación en sus competencias haya producido a la comunidad (sin menoscabo de esta, de relevarle de cargo antes de la expiración de su mandato).

De igual forma, el presidente está expuesto a asumir una responsabilidad penal propia del desempeño de su cargo, pues hay quienes en una idea equivocada de las competencias de su cargo deciden (por ejemplo) cortar los suministros a viviendas que no abonan sus cuotas correspondientes -incurriendo en un delito de coacciones del art. 172 del Código Penal-; se extralimitan en sus afirmaciones o descalificaciones hacia ciertos propietarios o hacia el mismo administrador -incurriendo en un delito de injurias y calumnias tipificado en los art. 205 a 207 del Código Penal.

GRUPO **GTG**



WWW.GRUPOGTG.COM

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



DEDUCCIONES FISCALES

PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA



EDUARDO RAPÁRAZ.
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.



Las mejores cosas de la vida No cuestan nada



Sonreír



Relajarse



Amar

Plan Remica Hybrid Coste Cero

SISTEMA HÍBRIDO DE CLIMATIZACIÓN PARA EDIFICIOS CON CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE CENTRAL

El **Plan Remica Hybrid Coste Cero** incorpora la aerotermia y la energía fotovoltaica a las calderas existentes lo que optimiza y moderniza la instalación. Las energías renovables consiguen que disfrutes de **calefacción 24 horas** generando un **ahorro energético de hasta el 60%**.

Gracias a las deducciones fiscales actuales, los Certificados de Ahorro Energético (CAE) y el ahorro de energía que genera el sistema, la inversión se amortiza sin derramas.

Plan Remica Hybrid Coste Cero, porque las mejores cosas de la vida no cuestan nada.



91 396 03 03
remica.es





RECALCE DE CIMENTACIÓN

DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS



ANDRÉS EDUARDO LÓPEZ
INGENIERO TÉCNICO DE
OBRAS PÚBLICAS

La construcción de edificios sobre todo tipo de terrenos es una práctica habitual. Sin embargo, no es recomendable hacerlo sin estudiar previamente el suelo, ya que en el futuro puede suponer un perjuicio para la edificación. No tener en cuenta la estabilidad del terreno, o posibles problemas de drenaje y

humedad, entre otros, se traducirá en problemas estructurales, de seguridad y costes elevados. En 1982, en Jaén, se proyectó un edificio de viviendas de siete plantas, encima de una parcela con bastante pendiente. Alrededor del año 2000 se empezaron a manifestar las primeras patologías en la edificación, obligando a la ejecución del recalce de una parte de la cimentación con micropilotes.

Una solución que no resultó definitiva, ya que la posterior intervención tuvo lugar como consecuencia de un asiento que presentaba la estructura. Dicho asiento pudo ser desencadenado por un deslizamiento de terreno, según un informe pericial. Este problema provocó daños en forma de grietas orientadas en distintos sentidos, que afectaban tanto el interior de las viviendas como a las zonas comunes del edificio.

Con todos los antecedentes de la construcción y la información aportada, se decidió resolver la patología a través del empleo de Micropilotes MP/60. Este sistema es eficaz gracias a su capacidad portante, cuyo objetivo es transferir parte de la carga de la estructura a estratos más resistentes y profundos. Además, anulan los asientos y presentan también resistencia a la tracción, evitando los movimientos ascendentes de hinchamiento de las arcillas expansivas. Los micropilotes están constituidos por tubos de acero laminado S355JR con adherencia mejorada. Además, tienen un diámetro exterior de 62 mm, mientras que el espesor del acero es de 10 mm.

Este trabajo se inicia con la realización de varias perforaciones de 64 mm de diámetro, las cuales atraviesan la cimentación de forma vertical. Al alcanzar el terreno de apoyo de la cimentación, la perforación se detiene.

A continuación, en dichas perforaciones se introducen los micropilotes MP/60 por presión continua, controlada por manómetro, empleando como contrapeso la propia estructura mediante punto de enganche para el pistón hidráulico con los adecuados pernos de anclaje. Estos elementos se introducen uno tras otro, uniéndolos entre sí con un manguito roscado macizo.

Cuando el micropilote encuentra una formación que le permite resistir la fuerza de hincado previamente especificada (máximo de 25.000 kg) se desengancha el pistón y el micropilote MP/60 se ancla a la cimentación mediante un mortero especial de anclaje. Por último, se trata de una actividad rápida y limpia, ya que no es necesario realizar excavaciones para su desempeño, además de la posibilidad de emplear máquinas de pequeñas dimensiones que pueden llegar a zonas con un acceso complejo.



¿GRIETAS EN TU EDIFICIO? ALGO ESTÁ PASANDO

CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO Y LA CIMENTACIÓN EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

MICROPILOTES

Con sistema patentado **LIFT PILE®**. Permiten estabilizar un edificio que se está hundiendo, utilizando maquinaria tan pequeña que puede trabajar prácticamente en cualquier sitio y sin necesidad de excavaciones.

RESINA EXPANSIVA

Utilizadas para consolidar el Terreno y rellenar los posibles huecos que puedan existir por fugas de agua, vibraciones, etc.



Síguenos en:



www.geonovatek.es

geonovatek

EL FIBROCEMENTO EN EL FUTURO



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

El fibrocemento fue un material muy utilizado en las décadas de los 60 y 70, empleándose generalmente en cubiertas, así como en redes de saneamiento (bajantes y colectores). Uno de los compuestos de dicho material es el amianto. Por amianto (o asbesto) se conoce a un grupo de minerales de la familia de los silicatos que tienen una estructura metamórfica fibrosa. En estudios realizados en la actualidad, se ha comprobado que inhalar fibras de asbesto puede producir dificultad para respirar, cáncer del pulmón o mesotelioma (otra forma de cáncer asociada con exposición al asbesto). Estas enfermedades generalmente aparecen muchos años después de la exposición inicial al asbesto y, por lo tanto, es improbable que ocurran en niños. Por este motivo, se publicó el Real Decreto 369/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. En dicha norma se determina el protocolo a seguir para la ejecución de trabajos en los cuales se manipulen materiales con este componente.

Con la publicación del Real Decreto 1406/1989, sobre limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos, se hizo efectiva, en diciembre de 2002, la prohibición de fabricar elementos constructivos con amianto.

Posteriormente, la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en su Disposición adicional decimocuarta, establece la obligación de los ayuntamientos a elaborar un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto incluyendo un calendario que planifique su retirada. Dicha norma establece que esa retirada priorizará las instalaciones y emplazamientos atendiendo a su grado de peligrosidad y exposición a la población más vulnerable. En todo caso las instalaciones o emplazamientos de carácter público con mayor riesgo deberán estar gestionadas antes de 2028.

Ahora bien, ante esta situación, los fabricantes han comercializado un fibrocemento sin amianto, material de características similares al anterior, con la particularidad de que está libre de partículas de amianto. Este material está compuesto principalmente por cemento Portland en mezcla homogénea con sílice, reforzado por fibras orgánicas y sintéticas, con aditivos aglomerantes en presencia de agua. En algunos casos, se añade pigmentación para obtener un producto con una coloración determinada. Este material tiene una resistencia y durabilidad importante, lo que permite su utilización y buenos resultados en cubiertas y fachadas. Asimismo, es muy resistente a la humedad, a las heladas y a la corrosión. Es una opción sostenible, ya que permite su reciclado, no conteniendo productos químicos que puedan dañar el medio ambiente.

El montaje del material es similar al sistema utilizado con el antiguo fibrocemento, siendo colocado sobre rastreles metálicos, a los que se anclarán las placas. Este material, al no contener amianto, puede ser manipulado sin ningún tipo de dificultad y sin protocolos especiales.

Por todo ello, debemos tener en cuenta que el fibrocemento se puede seguir utilizando en la construcción, siendo un material con buenas prestaciones en cubiertas, revestimientos y demás elementos constructivos en el edificio. Cumple la normativa vigente de aplicación.



P O C E R I A

calidad

tecnología

servicio

rapidez

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

24 HORAS

www.alcantarilladotecnico.es



QUORUM DE CERRAMIENTO DE TERRAZAS TRAS EL REAL DECRETO LEY 8/2023



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL
SUPREMO

Los supuestos de cerramientos de terrazas que son elemento común de uso exclusivo quedan sometidos al quorum de 3/5 del total de propietarios que, a su vez, reúnan las 3/5 partes de las cuotas de participación, como se desprende de lo dispuesto en el art. 10.3 b) LPH que se refiere a la “alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas” (disposición final 5.1 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre) en relación con el art. 17.4.3 LPH. Este señala que: “...estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, ... cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes...”. (Introducido por disposición final 5.2 y 3 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre).
Nótese que el régimen de cerramiento de terrazas en las comunidades de propietarios no está sometido al restrictivo quorum de unanimidad del art. 17.6 LPH, sino al específico y propio que marca la LPH en los arts. citados

10.3, b) en relación con el art. 17.4.3 LPH tras el RDL 8/2023, de 27 de diciembre, que deriva el quorum al voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, no al de unanimidad.
A los efectos del quorum que se exige para este tipo de obras de cerramientos de terrazas que son elemento común de uso privativo, es, por ello, el de 3/5. Pero si se trata de llevar a junta de propietarios una petición individual de un comunero que pretenda que le autoricen cerrar su terraza el quorum es de 3/5 del total de propietarios y cuotas, pero sin el voto presunto del ausente, a tenor del art. 17.8 LPH, lo que obliga a conseguir ese quorum de 3/5 en la misma junta de propietarios sin opción de estar a la espera de ese voto presunto del ausente en 30 días ex art. 17.8 LPH, tal y como reconoce la doctrina jurídica más especializada sobre este tema.
Ello, salvo que la petición de cerramiento de terrazas de uno o varios comuneros se lleve a la junta en el orden del día como “acuerdo marco” relativo a que “se procede a llevar a junta el establecimiento de una “autorización” a aquellos vecinos que quieran cerrar su terraza, siguiendo el modelo homologado que se propondrá en la junta”. Y ello, a fin de que, siguiendo la vía del art.17.8 LPH, de que ello sería un enfoque como “aprovechamiento colectivo” haría “entrar” el juego del voto presunto del ausente, y conllevaría que el quorum en estos casos, si la

comunidad pretende someter el cerramiento en la misma a la aprobación de un acuerdo marco delimitador de cómo proceder a un cerramiento de terrazas en una comunidad, sería de 3/5 en su doble mayoría, pero con voto presunto del ausente, al tratarse, como decimos, ex art. 17.8 LPH de un acuerdo con “aprovechamiento colectivo”. Pero el legislador, al objeto que ahora tratamos, ha querido someter el quorum de cerramiento

de terrazas al quorum citado del art.17.4.2 LPH con las particularidades ya expuestas de si se trata de una petición individual (3/5 en doble mayoría sin voto presunto del ausente), o si se trata de acuerdo marco de la comunidad para fijar el modelo acerca de cómo proceder a los cerramientos de terraza en esa comunidad (3/5 de doble mayoría con voto presunto del ausente). Todo ello por relación al art. 17.8 LPH.

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

 VISALIA

Energía en tus manos



EL ALQUILER VACACIONAL DE MI VIVIENDA HABITUAL, ¿PUEDE HACERME PERDER BENEFICIOS FISCALES EN EL IRPF?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La Ley del IRPF otorga a la vivienda habitual distintos beneficios fiscales, como por ejemplo la deducción por inversión en vivienda (suprimido para adquisiciones posteriores al 1-1-2013), y la posibilidad de declarar exenta la ganancia patrimonial obtenida por la venta de la vivienda habitual. Sin embargo, no todo inmueble es vivienda habitual. Y es que para ello es necesario que el inmueble comience a habitarse dentro del plazo de 12 de meses desde su adquisición, y que además el contribuyente resida allí durante al menos tres años, de forma continuada y permanente. Es en este punto donde la decisión de alquilar la propia vivienda habitual en períodos vacacionales para obtener unos ingresos extra puede generar problemas con Hacienda. Y es que el hecho de que se declaren rendimientos por el arrendamiento de la que se designa como vivienda habitual puede hacer saltar todas las alarmas. Pues bien, la Dirección General de Tributos se ha mostrado de momento muy reticente en relación con la posibilidad de que la vivienda que es objeto de alquiler vacacional tenga la condición de habitual. Prueba de ello es la consulta V2985-23 que considera que el alquiler vacacional de la vivienda antes de que hubiera transcurrido el plazo de tres años mínimo de ocupación impedía que la misma adquiriera tal carácter. O la consul-

ta V2431-19, que considera que la vivienda que es ya la habitual del contribuyente puede perder tal condición si se destina al alquiler vacacional. Existen también pronunciamientos favorables a los contribuyentes. Prueba de ello es la resolución de 7-11-2019 dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Guipúzcoa, que considera que *“estos alquileres turísticos por espacios breves de tiempo, compatibles con las ausencias temporales del inmueble, permiten considerar que la vivienda no pierde la condición de habitual para el contribuyente y que, en consecuencia, no existe ningún cambio de destino efectivo de la misma, para dedicarla a otra finalidad”*. Pues bien, teniendo en cuenta lo anterior es evidente que el contribuyente debe acreditar en primer lugar que los rendimientos obtenidos por el alquiler de su vivienda responden a cesiones concretas, temporales y en períodos vacacionales. Es decir, que la vivienda se arrienda en períodos en los que el contribuyente no se encuentra allí por estar de vacaciones. Por ello, la prueba de las fechas concretas de las estancias se antoja esencial para acreditar que el arrendamiento de la vivienda no es algo habitual, sino esporádico y referido a períodos concretos. A partir de ahí, lo más probable es que toque además pelear con la Administración la necesidad de adaptar la interpretación de los conceptos establecidos en las normas tributarias a las nuevas realidades, para acomodarlos a los nuevos usos y costumbres de la ciudadanía. Y es que el legislador que definió el concepto de vivienda habitual no pudo tener en cuenta una realidad tan actual como es la del arrendamiento de la propia vivienda en períodos vacacionales.



calordom

La tranquilidad de estar en manos de profesionales

Contrata ahora GAS
y Llévate un

-50%

descuento el primer año*
MANTENIMIENTO



*Promoción 50% de descuento en mantenimiento el primer año desde la contratación del suministro de gas en Calordom. Promoción válida hasta el 31/07/2024. Puede consultar dudas con su asesor energético.

PROBLEMÁTICA SOBRE LA APLICABILIDAD DE LAS NUEVAS PRÓRROGAS LEGALES EXTRAORDINARIAS EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

Una de las novedades más relevantes de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, es la introducción de dos nuevas prórrogas legales de carácter extraordinario en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, incardinadas en los nuevos apartados 2 y 3 del art. 10 de la LAU.

A pesar de que estas nuevas prórrogas se ubiquen en el art. 10 de la LAU, debemos manifestar de que se tratan de prórrogas legales obligatorias para el arrendador, con la finalidad de ampliar la duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda en determinadas circunstancias y que se aplican de forma cumulativa a la prórroga obligatoria del art. 9 y a la prórroga tácita del art. 10.1 de la LAU.



La prórroga que contempla el nuevo apartado 2 del art. 10 de la LAU es de un año y opera cuando el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad social y económica y el arrendador es un gran tenedor de viviendas; salvo que las partes hayan preferido pactar un nuevo contrato de arrendamiento. Para acreditar la situación de vulnerabilidad la norma prevé que deberá aportarse un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico.

La segunda tipología de prórroga extraordinaria prevista en el apartado 3 del art. 10 de la LAU es una prórroga de carácter anual, extensible facultativamente para el arrendatario hasta un plazo máximo de tres años, que solamente opera cuando la vivienda se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y siempre dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona; salvo que las partes hayan preferido pactar un nuevo arrendamiento o se hayan fijado otros términos o condiciones (en la actualidad, la única Comunidad Autónoma que ha declarado zonas residenciales de mercado tensionado es Cataluña).

La norma declara que el arrendatario podrá solicitar la aplicación de estas nuevas prórrogas *“En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1”*, de tal forma que no serán invocables estas prórrogas cuando el contrato finalice por plazo contractual (no legal), al haberse pactado una duración superior a dichos plazos legales, siendo en estos casos innecesaria esta medida legal de protección del arrendatario (por ejemplo, para una duración pactada de 10 años). Por último, debe recordarse que estas prórrogas legales solamente son aplicables a los contratos que nazcan con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de esta Ley.



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.

VENTA DE UN PISO CON INQUILINO: CUESTIONES A TENER EN CUENTA



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

La venta de pisos con inquilino se ha incrementado exponencialmente en los últimos años. La subida de los tipos de interés ha propiciado un aumento de estas operaciones, dado que muchos de los que compraron un inmueble como inversión se han visto en poco tiempo incapaces de asumir sus hipotecas. Además, se ha reducido sensiblemente la rentabilidad de los alquileres, en gran parte como consecuencia de la entrada en vigor del límite a la actualización del alquiler aprobado por el Gobierno, junto a un crecimiento notable de los gastos asociados a la tenencia de una vivienda.

La venta de un piso arrendado está contemplada expresamente en Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Y no constituye una causa de resolución anticipada del contrato de alquiler, pues la normativa vigente prevé que el comprador de una vivienda alquilada quede subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador. Motivo por el que en principio el inquilino tendrá derecho a permanecer en la vivienda alquilada, en los términos previstos en el art. 14 del citado texto legal.

No obstante, el propietario de una vivienda alquilada debe saber que nuestra legislación también reconoce al inquilino el derecho de adquisición preferente sobre el inmueble arrendado en caso de venta. Y el arrendatario podrá ejercitar el derecho de tanteo en un plazo de 30 días naturales desde que se le notifique la decisión de vender, el precio y demás condiciones. O el derecho de retracto si el propietario no le hubiera notificado la venta al inquilino, salvo que el contrato de alquiler contemple la renuncia expresa del arrendatario a los derechos de adquisición preferente. En cuyo caso, el



arrendador solo deberá comunicar al inquilino su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días. Si el inquilino no está interesado en adquirir la vivienda alquilada o renunció a su derecho, la venta se orientará a otros compradores. Y el propietario o la agencia inmobiliaria que intermedie deberán gestionar con el inquilino las visitas al inmueble de posibles interesados. Cuestión que resultará más sencilla si en el contrato se estipuló que el arrendatario facilitaría el acceso a la vivienda en tal caso. Pues de lo contrario, el inquilino podría negarse y el propietario no podrá acceder al inmueble. Por ello, lo más conveniente será acordar con el inquilino un horario de visitas lo más reducido posible para evitarle molestias innecesarias. En todo caso, el propietario debe tener en cuenta que el precio de venta de un piso con inquilino suele ser, por lo general, sensiblemente inferior al de mercado. No obstante, el vendedor podrá negociar con el comprador un precio de venta al alza si el inquilino que reside en la vivienda es solvente. O en caso de que esté próxima la fecha de finalización del arriendo. Circunstancias que el vendedor podrá acreditar facilitando al potencial comprador el contrato de alquiler y los justificantes del pago de la renta.

Si la venta del piso con inquilino finalmente se formaliza, el vendedor deberá entregar al comprador el importe de la fianza y, en su caso, el de las garantías que recibió del inquilino. O descontarle del precio de venta al

comprador tales importes, al objeto de que el comprador pueda reintegrar al inquilino, una vez se resuelva el contrato de alquiler, los importes que en su día entregó por tales

conceptos. Eso sí, siempre que el inmueble lo devuelva en buen estado, y el inquilino se encuentre al corriente de pago del alquiler y demás cantidades asimiladas.




Accesibilidad


Ahorro energético


Confort Térmico


Reducción Co2


Revalorización del edificio


 Dossier



No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un HOGAR .

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

- Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com



¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo .

CÓMO IMPACTARÁ LA REDUCCIÓN DE LA JORNADA LABORAL EN LOS CONVENIOS



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL DEL
CAF MADRID

Próximamente se aprobará la reducción de jornada laboral de 37'5 horas semanales en 2025 (prevista en 38'5 horas para 2024). Si se aprueba el texto definitivo, dicha modificación se implementará en el Estatuto de los Trabajadores por lo que al tener éste prevalencia sobre los convenios colectivos, se aplicará de forma inmediata, aunque el convenio colectivo contenga jornadas superiores. Hay muchos convenios que ya prevén jornadas inferiores a las

40 horas semanales como el de Empleados de Fincas Urbanas que en su art. 19 establece una jornada semanal para 2025 de 39 horas. Sin embargo, la nueva jornada no significa que no puedan realizarse semanas superiores a las 37'5 horas ya que existen numerosas fórmulas como compensación con descansos sustitutorios, jornadas intensivas de verano, distribución irregular de la jornada que permiten adecuar la medida siendo lo sustancial el mantenimiento de una jornada anual con los límites de descansos semanales y diarios establecidos en la norma. Por ello, no es tanto la reducción lo que ha concentrado las críticas, sino que la medida va unida a mantener el mismo salario, por lo que la productividad de las empresas disminuirá aún más.



Las cifras de España son francamente malas, desde hace varios años está en caída libre frente a los vecinos europeos. En términos de PIB por hora trabajada la productividad es muy inferior a la media de la Eurozona; España se ha distanciado de la media y su crecimiento en comparación con otros países disminuye sin freno, sólo se salva el sector de la agricultura. Al parecer los fondos europeos no han contribuido a superar la productividad ni las constantes subidas del SMI sin introducir otras medidas equilibradoras, según señalan Fedea y el Colegio General de Economistas. El aumento de salario en relación al tiempo trabajado se producirá en los contratos a tiempo completo, pero más significativamente en los contratos a tiempo parcial ya que, si bien en estos no variará el número de horas al estar ya por debajo del máximo legal, sí lo hará el sueldo ya que el porcentaje de parcia-

lidad registrará un alza. Esto será complicado para todas las empresas, pero sobre todo para las pymes y pequeños autónomos que cuenten con uno o dos trabajadores. Por ello, ante el intervencionismo del Gobierno, la OCDE propone medidas equilibradoras como disminuir el coste de las indemnizaciones por despido y aumentar el plazo de preaviso a los empleados, subrayando la necesidad de que la reforma sea pactada dentro del diálogo social y aplicándola por sectores de actividad y el Fondo Monetario Internacional cuestiona que la reducción de jornada aumente el empleo y la productividad como afirma el Ministerio de Trabajo, sin una consiguiente reducción del salario. Podría ser que la consecuencia sean más despidos y que el mercado laboral sufra de nuevo un empeoramiento, en un momento en que los despidos se han incrementado un 12'4 % en el primer cuatrimestre del año.

12%

La medida podría suponer como consecuencia más despidos y que el mercado laboral sufra de nuevo un empeoramiento, en un momento en que se han incrementado un 12'4 % en el primer cuatrimestre del año.

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

Nº1 en Servicio Técnico | f t i g i n

EXPERTOS EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

REPARACIÓN

MANTENIMIENTOS

MEJORAS DE SEGURIDAD

PUERTAS DE GARAJE

ACCESIBILIDAD

AUTOMATIZACIÓN

PUERTAS DE PORTAL



Mapa cultural ilustrado "El Madrid de Lola Flores", que conmemora el centenario del nacimiento de la artista.



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

El Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Cultura, Turismo y Deporte, ha lanzado una serie de mapas culturales ilustrados con el objetivo de promover el rico patrimonio histórico y cultural de la ciudad. Estas publicaciones, disponibles de manera gratuita tanto en formato físico como digital, ofrecen rutas temáticas que destacan desde la arquitectura y la literatura hasta las tradiciones más arraigadas de la capital. La colección incluye 16 mapas culturales ilustrados orientados a la literatura, el arte, la hostelería, las tradiciones, la música, el cine o el teatro. Cada mapa es una pequeña obra de arte portable en el móvil o en el bolsillo, con ilustraciones detalladas y coloridas que guían al usuario a través de los lugares más emblemáticos de la ciudad. En estas ediciones han participado ilustradores como Eva Vázquez, Daniel Diosdado, Fernando de Vicente, Mario Jodra, Juan Barrio o Jacobo Pérez-Enciso, acompañados por textos de Mercedes Cebrián, Juan Manuel Bonet, Andrés Trapiello, Eduardo Salas o Cristina Cruces, entre otros. Los mapas "El Madrid de los Austrias" y "El Madrid de Cervantes" son especialmente populares debido a la riqueza histórica y cultural que representan, atrayendo tanto a turistas como a personas locales interesados en la historia literaria de la ciudad. El mapa del Rastro, que ofrece un recorrido visual por el famoso mercado madrileño, es otro de los más solicitados.

Hay propuestas para todos los públicos. Relacionados con la literatura, podemos encontrar el mapa que celebra el 150º aniversario del nacimiento del escritor Pío Baroja o el que ilustra los lugares favoritos de Benito Pérez Galdós. Sobre cine, encontramos "El Madrid de Ava Gardner", con paradas en Lhardy, la Mallorquina, la chocolatería San Ginés, el Café Comercial, la tienda de Loewe en la Gran Vía o Las Ventas, y "El Madrid de Berlanga", que pone el foco en el Cine Doré, la Academia de Cine, el Café Comercial, el Instituto Cervantes o la Iglesia de Nuestra Señora de Covadonga. En tradiciones y cultura popular, el Ayuntamiento ofrece "El entierro de la sardina", con lugares clave de la celebración, o "El Madrid de San Isidro", que recoge los emplazamientos relacionados con el patrón. Para paseantes con inquietudes menos convencionales, "Iconos de ayer y hoy para una ciudad viva", que presenta una selección de 16 espacios emblemáticos, desde la Gran Vía hasta la Terminal 4 del aeropuerto. La colección se inició en 2020 con el mapa "Restaurantes y tabernas centenarios", que presenta los 12 establecimientos emblemáticos con más de un siglo de historia. El mapa más reciente, editado en marzo, es "El Madrid de Lola Flores", que conmemora el centenario del nacimiento de la artista guiando a los visitantes por 16 lugares relacionados con el periplo madrileño de La Faraona, desde su residencia en la calle María de Molina a los numerosos en los que actuó. Estas publicaciones, gratuitas y bilingües, se distribuyen en instalaciones municipales como bibliotecas, puntos de información turística y centros culturales. También están disponibles en versión digital en la web turística Madrid Destino o en la página oficial de turismo de la ciudad de Madrid.

ullastres

desde 1912

Comprometidos con tu bienestar

Ayude a sus comunidades con Ullastres a ahorrar y cumplir con la normativa vigente en la instalación de Repartidores de costes

VENTAJAS DE LOS REPARTIDORES DE COSTES



Ahorro significativo: Estudios recientes demuestran que su instalación puede reducir el consumo energético, con ahorros que pueden ascender hasta los 200 euros anuales por vivienda.



Pago justo por consumo real: Cada residente paga únicamente por la energía que realmente consume.



Sostenibilidad ambiental: Contribuyen a la reducción de la huella de carbono.

Recuerde la importancia del Real Decreto 736/2020:

Es obligatorio adecuar las viviendas para medir individualmente el consumo de calefacción y refrigeración, promoviendo la transparencia, el ahorro energético y la sostenibilidad.

LLÁMENOS Y LE DAMOS PRESUPUESTO SIN COMPROMISO 91 744 44 90



MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES



EMERGENCIAS 24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS

clientes@ullastres.com
ullastres.com



serbis[®]

91 610 62 53 - 24/7.



CONFIANZA

GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA

