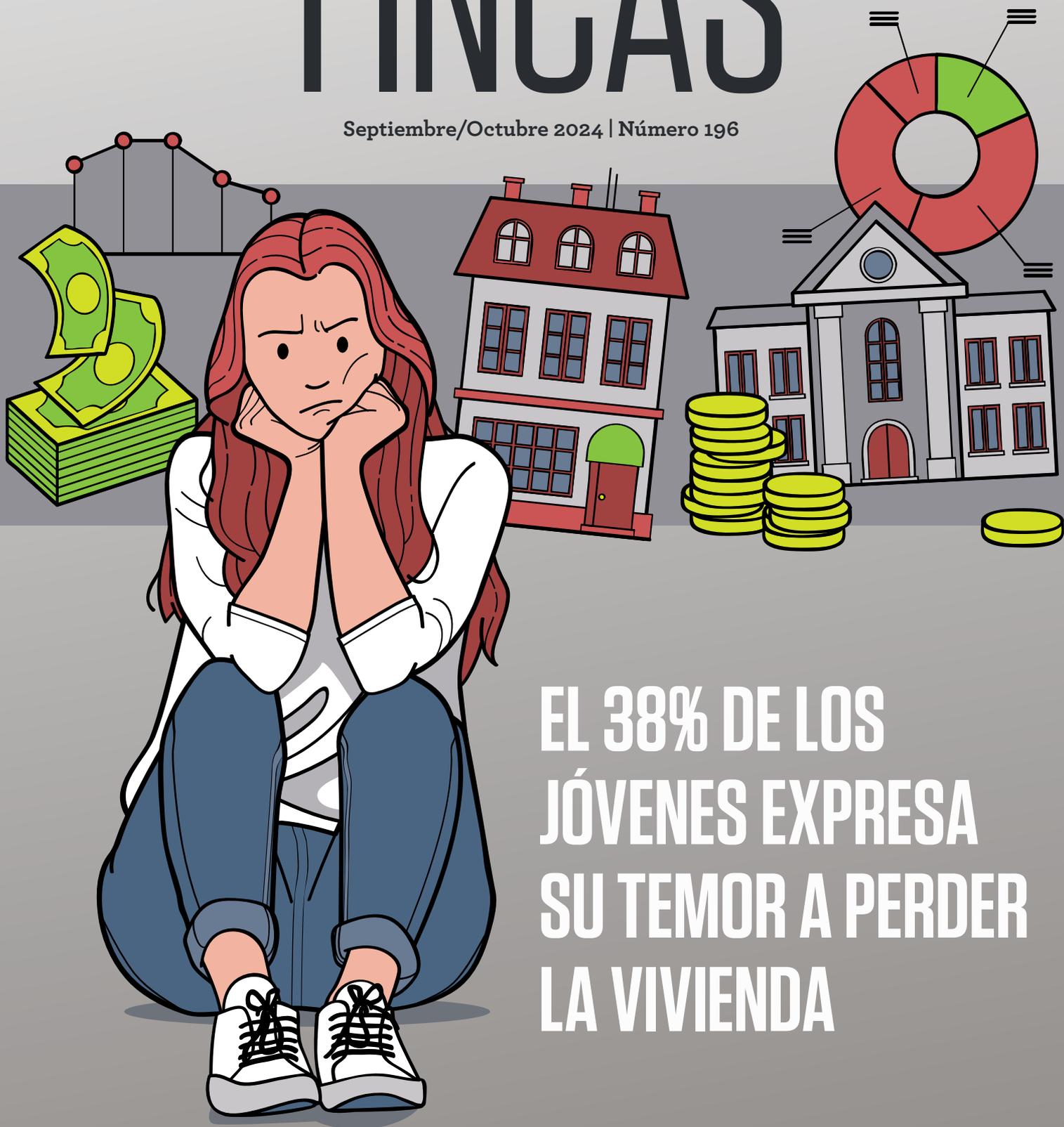


administración de
FINCAS

Septiembre/Octubre 2024 | Número 196



**EL 38% DE LOS
JÓVENES EXPRESA
SU TEMOR A PERDER
LA VIVIENDA**



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Casi **60** años
tan cerca de ti
como el primer día,
superando cada desafío
y con **el mejor servicio**



ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO

La mejor solución para dar cumplimiento a todas las normativas legislativas



TRANSPARENCIA

Nuestros contadores inteligentes ofrecen lecturas diarias, lo que facilita la optimización de los consumos



CALIDAD

Dispositivos de última generación que cumplen con todos los estándares de la Unión Europea



INNOVACIÓN

Oficina virtual y APP gratuita para administradores de fincas y abonados con actualización diaria

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



913 030 000

info@gomezgroupmetering.com



CARTA

La rehabilitación, ¿el motor de la economía?

JUANJO BUENO
DIRCOM DE CAFMADRID

La vivienda se ha convertido en una cuestión de Estado debido a la falta de oferta existente tanto en alquiler como en venta. Frente a ello, la rehabilitación del parque edificado se convierte en el motor que pueda ayudar a mejorar el acceso a la vivienda.

En este contexto, el pasado 22 de octubre, en el marco de Rebuild Rehabilita, en Sevilla, varios profesionales dialogaron con Francisco Javier Martín, director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que realizó un análisis sobre la situación de la rehabilitación en nuestro país, tras haber finalizado las convocatorias de ayudas procedentes de los Fondos Next Generation en prácticamente todas las Comunidades Autónomas.

Días antes, en un foro celebrado en Madrid, el Secretario de Estado de Vivienda, David Lucas, avanzaba que se estaban tramitando solicitudes de ayudas para posibilitar la rehabilitación de 600.000 viviendas en toda España. Ciertamente que todavía están en periodo de tramitación y concesión, y no todas las comunidades de propietarios o viviendas recibieran finalmente esas ayudas.

Según manifestó Martín, “en estos momentos hemos superado ya las expectati-

vas, y nuestro objetivo es diseñar el plan de 2025 para que este ritmo de rehabilitación no se pare”. Sin embargo, planeó en el debate la incertidumbre sobre qué pasará si finalizado el plazo para rehabilitar el edificio, en junio de 2026, todavía quedan andamios puestos en edificios. ¿Esas comunidades de propietarios tendrán que devolver las ayudas concedidas? El director General de Vivienda fue claro: “Si esto ocurre, estamos convencidos que desde Europa serán flexibles y desde el Gobierno buscaremos fórmulas”.

En su intervención, también apuntó a que el propósito del MIVAU es “generar un ecosistema que propicie un modelo que permita acometer un número muy importante de rehabilitaciones, que no solo dependa de ayudas públicas. Por lo tanto, trabajaremos con otras herramientas como la fiscalidad, que ya se está aplicando con mucho éxito a través de importantes deducciones, y que seguiremos llevando a cabo más allá de 2026”.

También puso en valor un Plan Nacional de Rehabilitación, “que será un plan que hagamos entre todos los agentes implicados, públicos y privados. La gran revolución de lo que está ocurriendo gracias a los fondos Next Generation es que nunca había habido un proceso tan participativo y horizontal entre lo público y privado para conseguir un beneficio común. Esto siempre es garantía de éxito y algo que tenemos que consolidar con esta iniciativa”.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid creemos que la rehabilitación del parque residencial es fundamental para conseguir los objetivos de descarbonización para 2050, pero también desde las distintas CCAA deben flexibilizarse las convocatorias de ayudas y simplificar los trámites necesarios.

“ El propósito del MIVAU es generar un ecosistema que propicie un modelo que permita acometer un número muy importante de rehabilitaciones, que no solo dependa de ayudas públicas. ”



Acabamos para siempre con la humedad

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



DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTIHUMEDAD

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

REHABILITACIÓN

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

¡Novedad!

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

SUMARIO



ACTIVIDAD COLEGIAL

Acto de entrega de Menciones Honoríficas 2024



NOS INTERESA

El Tribunal Supremo sentencia a las VUT



EN PRIMERA PERSONA

Eva María García, directora de la Oficina de Mediación del Ayuntamiento de Madrid

ASESORÍA JURÍDICA

Regulación del fondo de reserva comunitario... 32

FORO TÉCNICO

La ITE negativa: ¿una bomba de relojería?... 38

TRIBUNA LEGAL

El retraso en el pago de la renta no es causa directa de resolución del contrato..... 42

PONGAMOS QUE HABLO

150 años del Viaducto, historia, arte y tragedia en una estructura icónica..... 50



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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Manuela Julia Martínez** • **Isabel Ocaña** • **Benjamín Eceiza** • **Juan Sempere** • **Alfredo Ortega**.

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Septiembre-Octubre 2024 • N° 196

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.



ACTO DE ENTREGA DE MENCIONES HONORÍFICAS 2024

El pasado 16 de octubre tuvo lugar en el hotel Intercontinental el tradicional acto de entrega de Menciones Honoríficas 2024 del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). La presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, abrió este evento, destacando que los administradores de fincas colegiados “ejercemos una profesión única, dinámica, con sus sinsabores, pero también con sus alegrías, porque cuando un cliente reconoce nuestra labor... nuestro contador se pone a 0 y eso nos anima a seguir trabajando. Tenemos que creer en nosotros, aprender a que

somos importantes, porque gestionamos patrimonio, que es el bien más preciado de cualquier ciudadano”. Tras su intervención, cedió la palabra a **Jesús Santidrián**, coordinador del grupo de trabajo de Eventos, que dio lectura de los administra-

dores que han pasado a ser colegiados de honor, y que además de las insignias recogieron un diploma acreditativo de manos de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio; colegiados a los 25 y 40 años en el ejercicio de la profesión, menciones



de insignias de plata y oro, respectivamente, que fueron también entregadas por integrantes de la Junta de Gobierno. También emotivo fue el momento en que se hizo entrega de las Menciones Honoríficas a la Trayectoria Profesional, que este año recayeron en **Juan Lorenzo Antón**, **Juan Carlos Gómez** y **Francisco Sánchez**, que recibieron de manos de la presidenta sendas esculturas que representan la estrella de los triunfadores, símbolos de la buena administración. Además, este 2024, el Colegio quiso hacer dos reconocidos homenajes a **Ricardo Jiménez**, compañero del departamento de Informática, que recientemente se ha jubilado sin antes dejar grandes lecciones de profesionalidad y humanidad; y a **Evelio García**, ex secretario con toda una vida dedicada a



▲ Diferentes momentos del evento. Fotos: Manu Vega



la Administración de Fincas y al Colegio que, a título póstumo, entregó la presidenta a su compañera de vida **Herminia Martínez**.

Este evento contó con el patrocinio conjunto de **Grupo GTG**, **José Silva Correduría de Seguros y Vecinos con Corazón** y estuvo amenizado por el cuarteto **Blaukámara**, reuniendo a cerca de 150 asistentes, entre administradores homenajeados y familiares. Los patrocinadores del evento, representados por **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, y **Diego Silva**, director Técnico de José Silva Correduría de Seguros, felicitaron a los homenajeados y mostraron la importancia de instalar servicios cardioprotectidos en comunidades de propietarios. Tras una breve actuación del cuarteto Blaukámara, Manuela J. Martínez, acompañada por el presidente del Consejo General, **Pablo Abascal**, cerraron el evento e invitaron a los galardonados y sus familiares a disfrutar de un vino español, que sirvió como colofón a este emotivo acto.



► La jornada fue clausurada por Rocío Albert López-Ibor, consejera de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid.

LA IMPORTANCIA DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID

El pasado 21 de octubre, la Asociación de Polígonos Industriales de Madrid organizó en la CEIM una jornada clave para el desarrollo y la modernización de los polígonos industriales de la Comunidad de Madrid. A esta jornada, inaugurada por la presidenta de la Asociación, **Esther Alía**, asistió la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**. Intervino en la mesa redonda dedicada a las ayudas, moderada por **José María Roncero**, secretario general de AECIM, y en el que participaron otros representantes del sector financiero y económico, como **Jaime Martínez**, director general de Promoción Económica e Industrial de la Comunidad de Madrid, y **Alberto Maté**, director Comercial Territorial Centro de Banco Sabadell. Durante la participación de la presidenta del CAFMadrid, esta detalló las funciones del administrador de fin-

cas colegiado en la gestión de un polígono industrial, al tiempo que demandó “flexibilidad, un interlocutor en la Administración, canales directos para las ayudas y buenas comunicaciones”. “Es paradigmático que las ayudas en los polígonos sean indefinidas y no así en las comunidades de propietarios”, aseveró. También se encontraba entre el público el vocal **Ricardo Pulido**, administrador de polígonos industriales en Alcalá de Henares. La clausura de esta jornada estuvo a cargo de **Luis Collado**, presidente de AECIM; **Miguel Garrido**, presidente de CEIM; y **Rocío Albert López-Ibor**, consejera de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, quien anunció el desarrollo de un visor tecnológico que mapeará todas las áreas industriales de la región, brindando información clave para inversores y empresas.

IV FORO DE LA BOMBA DE CALOR

Madrid acogió el pasado 2 de octubre el IV Foro de la Bomba de Calor, un evento que reunió a expertos del sector energético y de la climatización, con el objetivo de debatir los avances y desafíos en la rehabilitación energética en España. **Manuela J. Martínez**, presidenta del CAFMadrid, participó en esta sesión que, bajo el título “Rehabilitación Energética: pisando el acelerador”, organizó la Asociación de Fabricantes de Equipos de Climatización (AFEC) e Iberdrola. El objetivo, realizar una radiografía sobre la rehabilitación energética y el despliegue de la bomba de calor para cumplir con los objetivos de sostenibilidad marcados por la Unión Europea.



► Intervención de Manuela J. Martínez.

El debate, moderado por **Laureano Matas**, secretario general del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CS-CAE), y en el que **Manuela J. Martínez** compartió espacio con **Fernando Lacambra**, CEO y fundador de Aquí Tu Reforma y **Jaime Yrazusta**, director de Propuesta de Valor Sostenible en España de BBVA, confirmó que la rehabilitación ha venido para quedarse. El coloquio se centró en los desafíos a los que se enfrentan todos los agentes, entre los que se encuentran los administradores de fincas colegiados por su cercana relación con los propietarios, y su papel fundamental en el acompañamiento de las comunidades para avanzar en la adopción de la bomba de calor en las rehabilitaciones. **Martínez** destacó la necesidad de concienciar y recuperar la confianza de los ciudadanos en las ayudas, facilitando el acceso a las mismas y agilizando su tramitación.



► Marina Sánchez atiende a los alumnos. Abajo, Manuela J. Martínez en el speed date.

CAF MADRID PARTICIPA EN EL DÍA DE LAS PROFESIONES, UNA CITA QUE CONGREGÓ A MÁS DE 4.000 ESTUDIANTES

La octava edición del Día de las Profesiones, una cita que reunió a más de 4.000 estudiantes de 4º de ESO y Bachillerato, orientadores educativos, universitarios y ciudadanía en general, el pasado 26 de septiembre en la Plaza de Colón, contó un año más con la participación del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid. La presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, acompañó a la vicealcaldesa de Madrid, **Inma Sanz**, a su inauguración, en la que esta última destacó la labor de los Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid en la orientación y apoyo a los estudiantes en su futuro profesional. “Los colegios profesionales no solo representan el 23%



del PIB de nuestra ciudad, que se traduce en el 5% del PIB nacional, sino que son el motor que nos permite avanzar. Son, precisamente iniciativas como esta, las que

abren las puertas a un futuro de oportunidades donde los jóvenes contribuirán a mantener el éxito de la ciudad. La principal materia prima para el futuro es el talento, las ganas de generar beneficio, el propio, pero también colectivo. Hay que cuidar el talento, y en esta iniciativa la sociedad civil de la ciudad cuenta con el apoyo de la administración”, destacó **Inma Sanz**. El acto también contó con la presencia del presidente de la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM) y Decano del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, **Eugenio Ribón**, que aseguró que “Madrid es una ciudad de oportunidades, y los profesionales colegiados son clave para construir un futuro más próspero y sostenible”. El Día de las Profesiones, que se celebra anualmente, tiene como propósito el objetivo de orientar, asesorar y brindar información sobre las salidas profesionales y el papel de los Colegios Profesionales entre el público universitario y acerca las profesiones al resto de la ciudadanía. Durante la jornada se celebraron diferentes *speed dates* entre estudiantes y representantes del CAFMadrid, participando **Manuela J. Martínez**, y los vocales **José Luis Monje** y **Ricardo Pulido**. Asimismo, en el *stand*, asesorando a los estudiantes y ciudadanos, además de los anteriores, también participaron las vicepresidentas **Isabel Ocaña** y **Marina Sánchez**, el secretario **Benjamín Eceiza**, la vocal **Mercedes Carabaña**, el contador-censur **Fernando Fernández**, el vocal **Juan Carlos Rodríguez** y los administradores **José María Pérez** e **Isabel Mendieta**, que se quisieron acercar a este importante acto.

“LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PASO A PASO” CUMPLE 30 AÑOS

Este año 2024, el curso “Las comunidades de propietarios paso a paso” cumple su edición número 30, impartiendo-se desde 1994, y consolidado ya como una referencia de formación indispensable para cualquier Administrador de Fincas Colegiado y sus empleados en los despachos profesionales. Tanto si emprendes tu actividad como Administrador de Fincas Colegiado, como si necesitas

reciclar y fortalecer tus conocimientos después de un tiempo, esta es la acción formativa más idónea. En total, el curso, patrocinado por Grupo GTG, se compone de 12 módulos impartidos por 12 formadores diferentes, cada uno de ellos especializado en su área, siendo perfectamente conocedores de la realidad y singularidad de la Administración de Fincas. El programa se imparte sobre 40

horas lectivas distribuidas en 10 días, del 18 de noviembre al 2 de diciembre. Todos los asistentes obtendrán un Diploma de asistencia y aprovechamiento del curso emitido por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. La celebración de “Las comunidades de propietarios paso a paso” tendrá lugar en la Sala de Formación del CAFMadrid.

CONVENIO CON BANCO DE SABADELL

El pasado mes de octubre, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y Banco de Sabadell ratificaron un convenio de colaboración para ofrecer un conjunto de soluciones financieras específicas al Administrador de Fincas Colegiado, siempre en condiciones preferentes. A la firma de este acuerdo, que tuvo lugar en la sede colegial, acudieron, entre otros y en representación de las partes, Manuela J. Martínez, presidenta del CAFMadrid, y José Manuel Candela Barreiro, por parte del Banco de Sabadell. El catálogo de productos de la entidad bancaria, así como las condiciones vigentes de los mismos, se encuentran a disposición de los colegiados en su red de oficinas.



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



PEDRO JUNQUERA

DELEGADO DE LA ZONA CENTRO DE GRUPO MUTUA DE PROPIETARIOS

“GRUPO MUTUA PROPIETARIOS ES LA ÚNICA ASEGURADORA CENTRADA EN LA GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS INMOBILIARIOS”

Con 189 años de experiencia, el Grupo Mutua Propietarios se ha consolidado como líder especialista en la protección integral para los propietarios y sus inmuebles. Para comentarnos la evolución de la compañía, entrevistamos a Pedro Junquera, delegado de la Zona Centro.

En todo este tiempo, Grupo Mutua Propietarios ha caminado de la mano con los administradores de fincas profesionales para desarrollar soluciones para sus clientes, ¿cuáles han sido las más útiles?

Somos una empresa pionera en el sector, con productos y servicios que se adelantan a las necesidades de los propietarios. De hecho, fuimos la primera compañía en recoger automáticamente la información de los edificios del Catastro para componer correctamente los capitales asegurados, y continúa siendo la única que realiza la Inspección Técnica de Edificios (ITE) y el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), normativas obligatorias, en los edificios asegurados, junto con la gestión a crédito de las subvenciones de los planes de los fondos europeos de resiliencia.

En cuanto a formación, ¿qué aportan a los administradores?

De la misma forma, el Grupo demuestra permanentemente su compromiso con el desarrollo empresarial de los despachos de ad-



ministradores a través del Programa Impulsa. Este programa, que se imparte desde hace cinco años en la escuela de negocios EADA, ofrece formación empresarial y desarrollo de habilidades directivas, como la creación de un innovador cuadro de mando con indicadores de eficiencia para los despachos de administración de fincas.

Una de las principales fortalezas del Grupo Mutua Propietarios es su enfoque único en la gestión integral de riesgos inmobiliarios, ¿en qué consiste?

Somos la única aseguradora en España centrada en este ámbito, otorgándole un profundo conocimiento de las necesidades de los administradores de fincas y una capacidad superior para ofrecer soluciones adaptadas a todo tipo de necesidades.

Precisamente, a raíz de esa comprensión y experiencia, Grupo Mutua Propietarios ha desarrollado una serie de productos diseñados específicamente para los administradores de fincas que incluyen tanto seguros y servicios técnicos inmobiliarios (redacción de proyectos de rehabilitación, comparativas de presupuestos, dirección de obra, solicitud de subvenciones, proyectos de mejora de eficiencia energética, mejora de la accesibilidad, etc.), como herramientas de gestión de incidencias, tales como reparaciones no cubiertas por el seguro o servicio de urgencias 24 horas, entre otras.

Actualmente, la compañía colabora con más de 2.500 administradores en toda España, lo que le permite ofrecer soluciones que agilizan los trámites de resolución de siniestros y mejoran la eficiencia en la gestión de las comunidades.

El compromiso de Grupo Mutua Propietarios con la profesionalización y el desarrollo tecnológico del sector garantiza que estos profesionales puedan aportar más valor a sus comunidades y enfrentar con éxito los desafíos del mercado actual.



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 ●



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



FEDERICO BECCHERLE

DIRECTOR GENERAL DE GEONOVATEK

“GEONOVATEK CELEBRA SU 20 ANIVERSARIO AL SERVICIO DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS”

Con motivo del 20 aniversario de la compañía desde su nacimiento en España, el responsable expone su visión sobre el mercado y la experiencia de GeoNovatek.

GeoNovatek va a cumplir próximamente 20 años, ¿qué supone para la marca este aniversario, las dos décadas que lleva en activo en España?

Es un aniversario muy importante para nosotros. Estamos muy felices de haber llegado hasta aquí. Y para mí, personalmente, también han sido años en los que ha pasado de todo. Recuerdo que ha habido años difíciles, pero siempre un crecimiento constante, tanto en productividad como en experiencia. Así que estos 20 años son el resultado del esfuerzo de todos los años anteriores. No hemos llegado al final, sino que esto es una nueva oportunidad en la que nos vamos a apoyar para seguir creciendo.

Federico, ¿nos podrías indicar cuál ha sido el trabajo más destacado de la compañía en edificios de viviendas durante estos 20 años, y qué soluciones implementasteis para solucionarlo?

Voy a destacar uno en concreto. Se trata de un bloque de viviendas que estaba en el centro de Murcia. Este bloque tenía la peculiaridad de que la cimentación era una



losa, lo que nos ayudó bastante a hacer el trabajo. Contaba con dos plantas de sótano y otras 10 plantas en altura. Era un edificio bastante grande en el que se estaba hundiendo solo un lateral. Al proyectista le preocupaba mucho que al recalzar una zona se generara un asiento diferencial con respecto al resto de la estructura. Por lo que en la zona que más se había hundido introdujimos micropilotes para el total de la carga del edificio, y además le pusimos una precarga máxima.

¿Cuáles son las señales de alarma en situaciones de deficiencias graves?

Cuando en los bloques de viviendas hay un problema de asiento de cimentación, generalmente las grietas se repiten de la misma forma o son muy parecidas en todas las plantas. Cuando las grietas solo están en una planta y no están en el resto, probablemente no sea un problema de cimentación. Las grietas empiezan desde las plantas más bajas y luego gradualmente se van produciendo también en las plantas de arriba, porque los edificios, aunque son rígidos, tienen cierta elasticidad. Entonces, en cuanto se empieza a asentar, se mueven las plantas más bajas y las de arriba les siguen, pero pasado cierto tiempo.

GeoNovatek ofrece soluciones para mejorar la cimentación de las construcciones, así como la reducción de grietas y el recalce del suelo. ¿Cómo puede ayudar a los administradores que tienen que afrontar un proyecto de este tipo?

Para estudiar estos gigantes es importante contar con datos y con un mínimo de experiencia, para entender el porqué de un movimiento y poder detectar las causas, porque lo más importante es saber las causas del movimiento, para así luego estudiar mejor cuál va a ser la solución. Si no sabemos qué es lo que está pasando, es difícil dar una solución que sea definitiva. Recuerdo que GeoNovatek puede realizar inspecciones gratuitas y sin compromiso en todo el territorio nacional. También, podemos valorar soluciones técnicas y económicas.

¿Qué técnicas empleáis habitualmente para este tipo de proyectos?

Si el problema está en la solera de la planta más baja del edificio, se puede tratar con resina y queda bastante bien. Ahora bien, si hablamos de la estructura del edificio, la cimentación, pues ahí con resina es difícil solucionarlo, porque las cargas en juego son importantes, por lo que en ese caso recomiendo estudiar una solución con micropilotes.



EL TRIBUNAL SUPREMO SENTENCIA A LAS VUT

PATRICIA BRIONES
ABOGADA Y SECRETARIA TÉCNICA DEL
CAF MADRID

Más de cinco años han tenido que transcurrir para que el Tribunal Supremo haya dictado dos sentencias (1232/2024 de 3 de octubre y 1233/2024 de 3 de octubre) y con ello arreglase el desajuste generado por el legislador cuando en el año 2019 mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, modificó la Ley de Propiedad Horizontal añadiendo el apartado 12 al art. 17. Recordemos lo que dispone el art.: “El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del

título constitutivo o de los estatutos, requerirá el 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.

Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”. Desde el primer momento en el que fue publicado el RDL y tras una primera lectura del artículo, la duda estaba sobre la mesa: **limitar o condicionar, ¿implica prohibir?**

Las comunidades de propietarios demandaban una reforma de la LPH que les permitiese prohibir las VUT sorteando el escollo que era alcanzar la unanimidad para la adopción del acuerdo.

Si el legislador creyó que, incluyendo en el artículo los verbos limitar o condicionar el asunto estaba arreglado, una vez más subestimó al gigante de las “comunidades de propietarios”, lo que ha conllevado una discrepancia doctrinal que ha generado resoluciones discrepan-



tes no solo en el ámbito jurisdiccional sino también entre los notarios y registradores. Recordemos que desde el año 2021, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha dictado varias resoluciones en las que ha admitido que las comunidades de propietarios pudiesen prohibir la actividad turística regulada en la letra e) del art. 5 de la LAU adoptando los acuerdos por 3/5 sin requerir para ello la unanimidad. Todo ello sin olvidar la inseguridad jurídica que ha supuesto tanto a las comunidades de propietarios como a los administradores de fincas a la hora de adoptar los acuerdos en un sentido o en otro. La disyuntiva a la que se han enfrentado estaba entre ser conservadores y adoptar acuerdos que únicamente limitasen o condicionasen la actividad turística en los edificios de conformidad con el tenor literal del precepto o, ser más valientes, y abogar por prohibir la actividad turística y resolver el problema de un plumazo. Debemos tener presente que, en la redacción de la Exposición de Motivos del RDL y así lo ha reflejado en ambas sentencias el Alto Tribunal, queda patente que “el espíritu y finalidad de la norma no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición” y que lo que ha hecho el legislador es “permitir que las comunidades puedan delimitar el ejercicio de la actividad de pisos turísticos, lo que, en su caso, incluye la posibilidad de su prohibición”.

Asimismo, concluyen que el art. 17.12 LPH supone una excepción a la regla de la unanimidad al introducir la doble mayoría de tres quintos, por lo que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo. Por mi parte añado, si para prohibir las VUT seguía siendo necesaria la unanimidad, ¿qué sentido tenía modificar la norma? Una vez más contemplamos cómo los tribunales sacan las “castañas del fuego” al legislador que legisla desde la “ventana” sin ser consciente de la complejidad de las comunidades de propietarios y de la urgente necesidad de modificar íntegramente la LPH y, con ello, alejarse del parcheo al que nos tiene tan acostumbrados. Por último, un par de cuestiones que, aunque no han analizadas por el TS al no ser el objeto de ambos procedimientos, sí que conviene tener presente una vez que el acuerdo haya sido adoptado:

1. Su irretroactividad: únicamente será aplicable para aquellas viviendas de uso turístico que no estuviesen legalizadas a la fecha de la adopción del acuerdo.
2. Solo será necesaria la inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad para que sea vinculante a terceros adquirentes de buena fe.

art. 17.12

Supone una excepción a la regla de la unanimidad al introducir la doble mayoría de tres quintos, por lo que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad.



¿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?



EVA MARÍA GARCÍA CAMAÑO

DIRECTORA DE LA OFICINA DE MEDIACIÓN
DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

“La gran mayoría de los procesos de mediación que tramitamos son relativos a conflictos surgidos entre vecinos”

DESDE SU CREACIÓN EN 2023, LA OFICINA DE MEDIACIÓN, QUE DIRIGE EVA MARÍA GARCÍA, SE HA CONVERTIDO EN UN SERVICIO PÚBLICO EFICAZ QUE TRATA DE PLANTEAR Y APLICAR SOLUCIONES A LAS PARTES EN CONFLICTO, TAMBIÉN ENTRE VECINOS Y ENTRE ESTOS Y LAS COMUNIDADES EN DONDE RESIDEN.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Manu Vega

¿Por qué y con qué objetivo el Ayuntamiento crea la Oficina de Mediación?

El Ayuntamiento de Madrid acumula una amplia experiencia en la aplicación de métodos alternativos de resolución de conflictos, que vienen desarrollando desde hace cerca de 40 años distintos departamentos municipales en materias muy diversas. Estas van desde la defensa de los derechos de los consumidores a través de la Oficina Municipal de Información al Consumidor, a la solución de conflictos vecinales a través de la Policía Municipal mediante el programa de Agentes Mediadores, el Servicio de Atención a la Emergencia Residencial, o el Servicio de Acompañamiento, Prevención, Intervención y Mediación de la Empresa Municipal de la Vivienda.

En la pasada legislatura se dio un importante impulso a la mediación con su introducción expresa en la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad, y la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables. Con vocación de potenciar la mediación administrativa y facilitar la coordinación de todos los departamentos que venían desarrollando actividad mediadora en el ayuntamiento, en junio de 2023 se crea la Oficina de Mediación, como un servicio transversal dependiente de la Coordinación General de la Alcaldía.

¿En qué medida se trata de una iniciativa transformadora para la ciudad?

Se trata de una diferente forma de administrar, que además de reducir la litigiosidad y que ahorra trámites, gestiones y tiempo, refuerza el compromiso de la ciudadanía con los asuntos públicos, convirtiéndose los ciudadanos en copartícipes en la toma de decisiones.

La mediación permite resolver de forma ágil, con la ayuda de un mediador independiente y neutral, las controversias que se pueden presentar entre la administración municipal y los ciudadanos o de estos entre sí en materias de competencia municipal.

¿Qué tipo de conflictos están atendiendo con mayor frecuencia? ¿Cuántas resoluciones han realizado con éxito a día de hoy?

En la Oficina de Mediación del Ayuntamiento de Madrid tramitamos mediaciones administrativas en las que una de las partes es la administración y otra el ciudadano, pero también mediaciones en las que el conflicto en sí es entre particulares pero en el marco de un expediente competencia municipal. El mayor número de procesos de mediación



que se vienen tramitando en la Oficina de Mediación se corresponden con expedientes por molestias relacionadas con el medio ambiente, seguidos de expedientes derivados de las actividades económicas, relativos fundamentalmente a licencias.

Los procesos de mediación duran una media de tres meses y en lo que llevamos de año hemos tramitado 122 procesos, con un porcentaje de éxito de más del 80 % en los 60 ya finalizados.

Los acuerdos totales o parciales vinculan a las partes y en caso de tratarse de una mediación administrativa, forman parte de la resolución que finaliza el procedimiento.

¿Cuántos mediadores independientes están intentando resolver estos conflictos y cuál es el grado de satisfacción de las partes?

Mediante Acuerdo de 25 de enero de 2024 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid

TANTO EL MEDIADOR MUNICIPAL COMO EL PRIVADO SON NEUTRALES E INDEPENDIENTES Y HAN DE CONTAR CON LA FORMACIÓN NECESARIA PARA LLEVAR A CABO EL PROCESO

se aprueban las directrices para la gestión de los procesos de mediación y la coordinación de métodos alternativos de solución de conflictos en el Ayuntamiento de Madrid. En este acuerdo se introduce la posibilidad de que las mediaciones se lleven a cabo tanto por mediadores municipales como por mediadores privados propuestos por los ciudadanos o entidades parte en el proceso. Actualmente la mayor parte de los procesos se están tramitando por nuestro propio equipo, compuesto por tres mediadoras, si bien ya contamos con algún proceso conducido por un mediador privado. Dado que se alcanzan acuerdos totales o parciales en un porcentaje muy elevado de los casos, el grado de satisfacción de las partes es elevado y así lo demuestran las encuestas de satisfacción recibidas.

¿Cuáles son las principales funciones del mediador municipal y dónde se encuentra la línea que separa un servicio público de otro privado?

Tanto el mediador municipal como el privado son neutrales e independientes y han de contar con la formación necesaria para llevar a cabo el proceso. Ambos se rigen, en el caso de las mediaciones tramitadas por nuestra oficina por las antedichas directrices. Cuando una parte interesada en un proceso de mediación administrativa propone que este sea conducido por un mediador privado, una vez aceptado por la otra parte, es la proponente la que sufragará sus honorarios.

¿Con cuántas entidades han firmado acuerdos?

Con el objeto de establecer un marco de colaboración para el desarrollo de proyectos, programas y actividades de fomento y difusión de la mediación se han firmado a día

de hoy convenios con la Asociación Madrileña de Mediación (AMM), con el Colegio de la Abogacía (ICAM), con el Grupo Europeo de Magistrados por la Mediación (GEMME), con la Cámara de Comercio de Madrid y con FAPROMED. Actualmente se está tramitando la firma con otras entidades o colegios profesionales relacionados con la mediación.

¿Cómo puede colaborar el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid?

El Colegio de Administradores de Fincas puede colaborar de una forma muy activa tanto en el fomento de la mediación, como un método adecuado y alternativo de solución de conflictos entre los vecinos, como en dar a conocer este servicio público que presta el Ayuntamiento de Madrid. Es de destacar que la gran mayoría de los procesos de mediación que tramitamos son relativos a conflictos que han surgido entre vecinos, entre estos y sus comunidades de propietarios o de unos y/u otros con los propietarios de locales o dueños de una actividad que les producen molestias de ruidos, olores, etc. El segundo bloque de procesos que tramitamos también están relacionados con las comunidades de propietarios, ya que son

fundamentalmente conflictos relativos al restablecimiento de la legalidad urbanística, como por ejemplo cerramientos de terrazas o instalaciones de aires acondicionados.

¿Cómo valora la figura del administrador de fincas colegiado como mediador?

El administrador de fincas puede tener dos papeles fundamentales, puede ser el que ante un conflicto competencia municipal en la comunidad de propietarios proponga acudir a la Oficina de Mediación del Ayuntamiento de Madrid o puede ejercer de mediador si cuenta con la formación y titulación necesarias para ello. En el caso de que se proponga por una parte del conflicto que ejerza como mediador en un proceso competencia municipal tramitado por la Oficina de Mediación debe cumplir con los requisitos para ejercer de mediador, ser nombrado como tal y aplicar en la tramitación del proceso las Directrices para la gestión de los procesos de mediación y la coordinación de métodos alternativos de solución de conflictos en el Ayuntamiento de Madrid, aprobadas por Acuerdo de 25 de enero de 2024 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.



**CMW
DONDE LA
SEGURIDAD Y LA
ADMINISTRACIÓN
SE ENCUENTRAN**

- 

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.

**¡PRUÉBALO
GRATIS
DURANTE
6 MESES!**

🌐 **cmw.app**
☎ **91 591 96 70**

Bricorled

Expertos en Mantenimiento



Antenas
Porteros
Electricidad
CCTV

91.029.22.78

bricorled.es | brl@bricorled.es

Especializados en subsanación defectos OCA



Ahorros de hasta 30%
de la energía consumida
en calefacción

Sophia: La nueva inteligencia en calefacción central.

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios.

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!



917 01 24 83
comercial@ista.es
www.ista.es

ista Metering Services España S.A. | Avda de la Albufera 319 | 28031 Madrid

ista
Switch to Smart

A FONDO

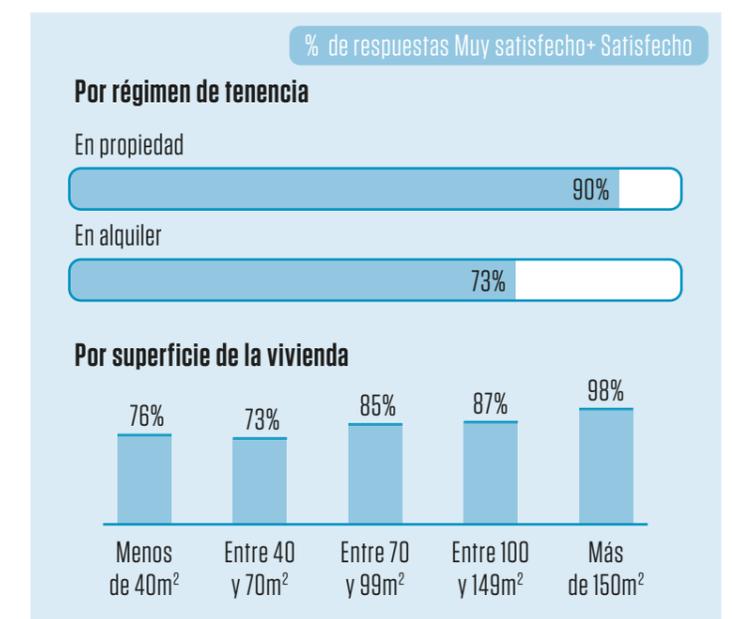
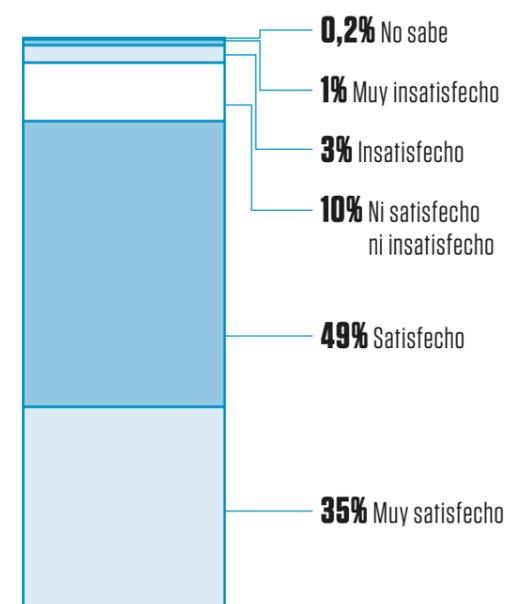
EL 38% DE LOS JÓVENES EXPRESA SU TEMOR A PERDER LA VIVIENDA

“NUNCA SE HA HABLADO TANTO DE VIVIENDA EN ESPAÑA”. CON ESTAS PALABRAS SE REFERÍA JAVIER MARTÍN, DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, A LA SITUACIÓN QUE ATRAVIESAN LOS JÓVENES PARA ACCEDER A UN DERECHO RECONOCIDO DURANTE LA PRESENTACIÓN DEL INFORME LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA, REALIZADO POR LA CONSULTORÍA GAD3 PARA EL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE).

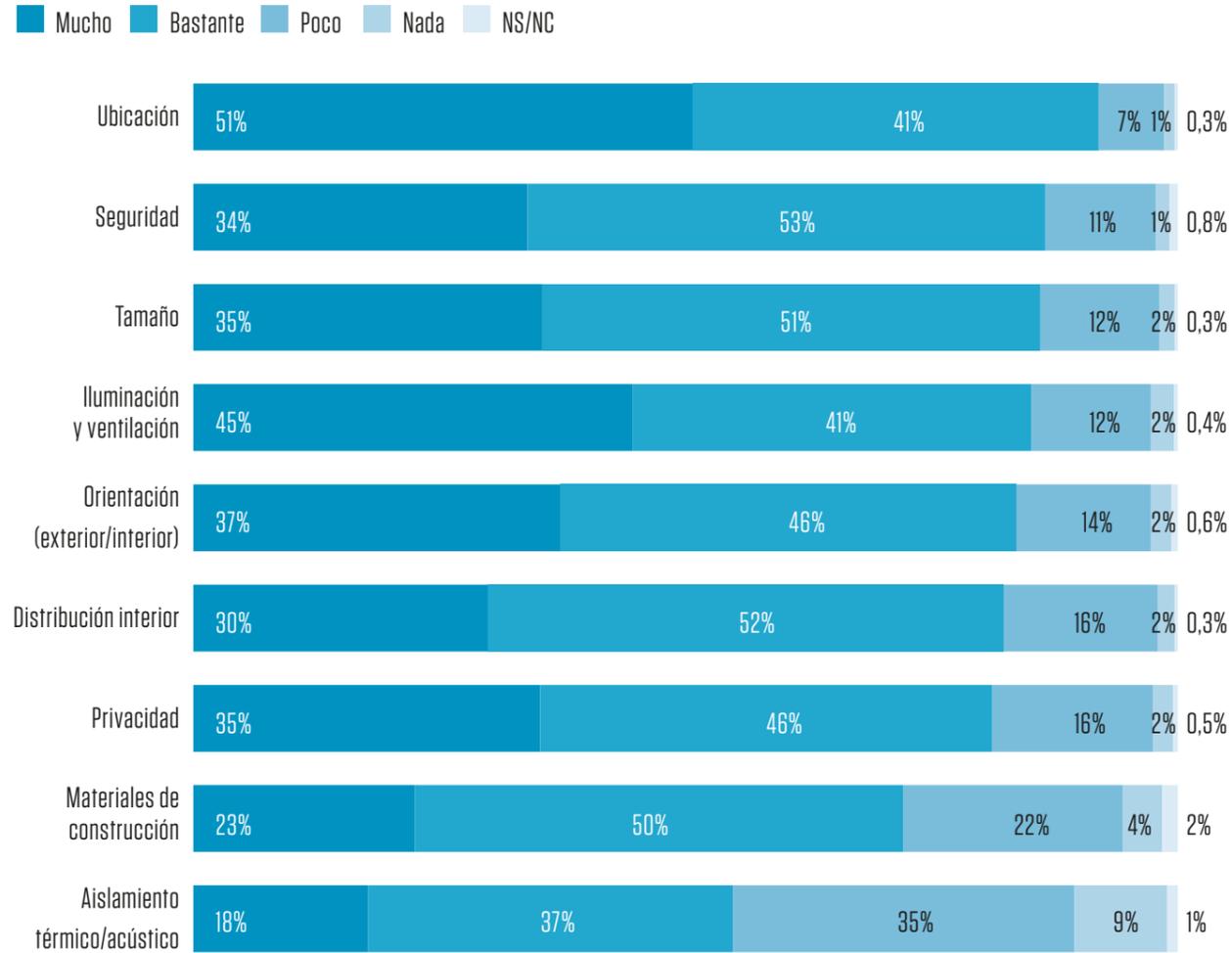
“La vivienda en España se ha convertido en un problema que va más allá de cuestiones económicas. No debemos de olvidar que su acceso está reconocido como un derecho humano y no disponer de ella puede comprometer otros derechos”, matizaba Alfredo Sanz, presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España. El informe identifica el precio de la vivienda, las dificultades para acceder a un crédito, la escasez de oferta tanto para comprar como para alquilar o la falta de apoyo institucional como algunos de los principales hándicaps que experimentan aquellos que desean encontrar un hogar, siendo la población más joven (por debajo de 35 años) los que denuncian mayores dificultades.

Para aquellos que ya cuentan con una vivienda (ya sea en propiedad o régimen de alquiler), las preocupaciones se centran en el pago de la mensualidad. Según los datos del estudio, el 26% de las viviendas se encuentran actualmente bajo deuda hipotecaria, y un 16% en régimen de alquiler. Además, un tercio de los hogares en alquiler destinan entre 500 euros y 800 euros al pago de la renta. En el caso de los hogares en propiedad, este porcentaje desciende al 26%.

¿CUÁL ES SU GRADO DE SATISFACCIÓN CON SU VIVIENDA ACTUAL?



▪ SATISFACCIÓN CON EL HOGAR ATENDIENDO A SUS CARACTERÍSTICAS



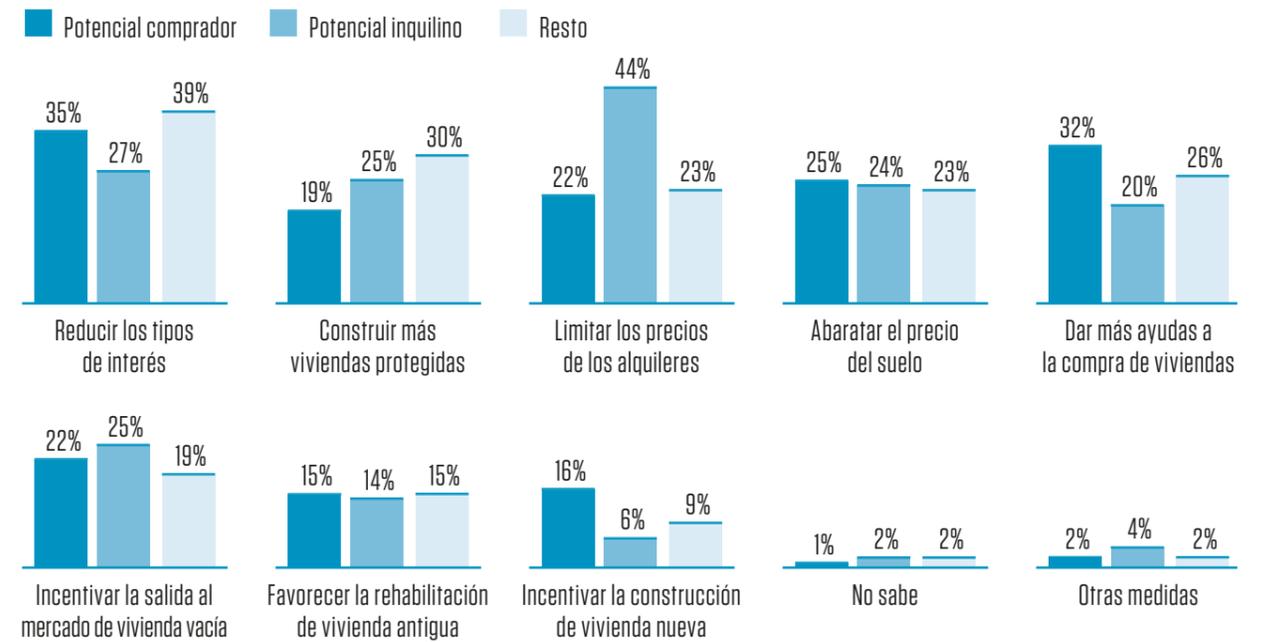
Por su parte, Francisco Javier Martín explicaba que “debemos mejorar el acceso a un sector lleno de ineficiencias, ya que solo salvándolas podemos solucionar el problema y evitar una mayor conflictividad social”. Estos datos, sin embargo, varían sensiblemente dependiendo del nivel de renta o de la situación del encuestado. Así, la sensación de bienestar entre los propietarios es cercana al 70% (67%), mientras que desciende al 49% entre los inquilinos. Las situaciones de estrés o ansiedad, soledad y depresión se incrementan entre las rentas más bajas: el 58% de los ciudadanos que per-

ciben menos de 1.000 euros al mes afirman experimentar ansiedad, el 57%, soledad, y el 40% depresión. Frente a ellos, las rentas de más de 5.000 euros al mes presentan niveles inferiores de estrés (22%), depresión (12%) o soledad (8%). Según Juan Antonio Gómez-Pintado, expresidente de la APCEspaña, se ha dado a la vivienda un “sesgo ideológico” que no debería tener, por tratarse de un problema de calado social. En este sentido, Narciso Michavila, presidente de GAD3, apuntaba que cerca del 40% de los jóvenes ha tenido que mudarse por razones económicas. “El problema del acceso a la vivienda también compromete la solución de otros retos, como el descenso demográfico”, concluía.

MÁS AYUDA, SUELO PARA CONSTRUIR E IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

El informe La Situación de la vivienda en España también recoge algunas de las posibles soluciones dadas por los ciudadanos

▪ ¿QUÉ SOLUCIONES SON LAS MÁS ADECUADAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA?



para mejorar el acceso a una vivienda. La más demandada es la reducción de los tipos de interés (35%), seguida de la concesión de ayudas para la compra de vivienda (27%) y el abaratamiento del precio del suelo (25%). Además, el 25% de los ciudadanos aboga por la limitación de los precios de los alquileres y la construcción de viviendas protegidas. Entre los propietarios, destaca la opinión de la necesidad de cambiar o renovar la vivienda para mejorar su calidad de vida. Cuatro de cada 10 entrevistados manifestaba su intención de cambiar de casa, mientras que cinco de cada 10 apostaba por la rehabilitación como medida para mejorar el confort o la accesibilidad.

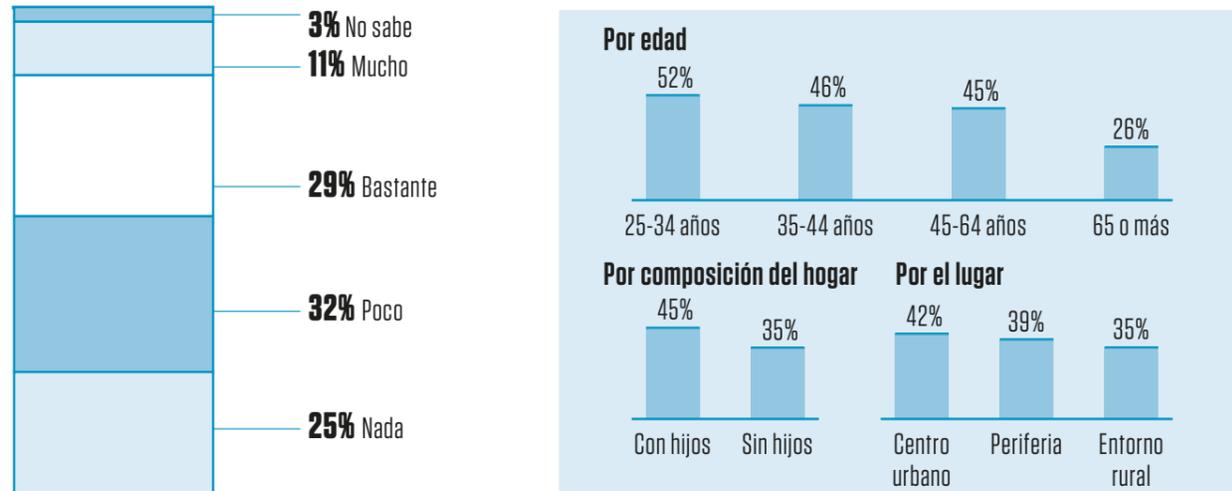
35% LA REDUCCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS ES LA SOLUCIÓN MÁS DEMANDADA PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS ESPAÑOLAS

- El porcentaje de hogares en propiedad pasa a ser el más bajo desde 1991, con un 75%. El alquiler alcanza, por el contrario, su tope histórico con un 16% desde 1991.
- Viviendas con menos miembros y más pequeñas, así son los hogares en España.
- El precio de la vivienda en propiedad vuelve a niveles previos a 2009, mientras el alquiler alcanza máximos históricos.
- Los españoles gastan, de media, más de 2 mil euros

- por metro cuadrado. Mientras en el alquiler, 12,6 euros por metro cuadrado.
- 8 de cada 10 viviendas en España no están adaptadas para **personas de avanzada edad**.
- Un tercio de los hogares no reúne las condiciones necesarias para ser **accesibles**. Esta situación se concentra en Tenerife (47%), Teruel (46%) y Las Palmas (44%).
- 3 de cada 10 hogares señala como principales problemáticas la **presencia de ruidos** en su entorno, seguido de la suciedad y la escasez de zonas verdes.

¿LE PREOCUPA EL IMPACTO DE LOS MATERIALES DE EDIFICACIÓN SOBRE SU SALUD?



PREOCUPACIÓN SOCIAL

- Un 20% concibe la **vivienda como un privilegio**. Esta perspectiva se mantiene entre las personas que residen en un entorno urbano, frente a un 19% que la considera un derecho.
- En España, el 50% de la población tiene la **necesidad de rehabilitar su vivienda**. Y 4 sobre 10 quiere cambiar su vivienda.
- Un 12% considera la vivienda una **inversión financiera**.
- En España por cada **vivienda nueva** se adquieren 5 de segunda o posteriores ocupaciones. Un 37% de los adquirentes de estas muestran su preocupación por el estado que pueda presentar.



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

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

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

MURPROTEC
Diagnosis / Tratamiento / Solución



65 años de experiencia nos avalan como profesionales

GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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



VALIDEZ DE LOS CARGOS TRANSCURRIDO EL PLAZO DE UN AÑO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Desde hace algún tiempo está siendo objeto de controversia y causando un gran agravio en la administración de las comunidades de propietarios la duración de los cargos tanto del presidente como del secretario-administrador transcurrido un año desde la fecha de la adopción del acuerdo adoptado al efecto.

A este respecto, la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 13.7 dispone que *“Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año”*.

Si bien el citado art. regula que la duración de los cargos será de un año, la LPH no incluye

dentro de su articulado ninguna otra norma relativa a la caducidad de estos cargos una vez que ha transcurrido dicho plazo tal como así ocurre con la Ley de Sociedades de Capital en cuyo art. 222 se establece lo siguiente:

“El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado junta general o haya transcurrido el plazo para la celebración de la junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior”.

Respecto a este último apartado, podemos traer a colación lo previsto en el art. 16 de la LPH que dispone que *“La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas (...)”*. Si conjugamos ambos artículos, podría entenderse que si, transcurrido el plazo de un año, la comunidad no ha celebrado la junta ordinaria para aprobar el presupuesto del siguiente ejercicio económico y las cuentas del ejercicio finalizado, tanto los cargos del presidente como el del secretario-administrador habrían caducado.

Pues bien, parece ser que esta es la interpretación que mantienen, por un lado, algunas entidades bancarias que están bloqueando las cuentas de las comunidades si estas no aportan el acta de la junta con el nombramiento de los nuevos cargos y, por otro, algunos notarios que no admiten las gestiones del secretario-administrador, así como la representación del presidente cuando ha transcurrido más de un año desde su nombramiento.

Sin embargo, debe tenerse presente que ni las comunidades de propietarios son entidades mercantiles ni la LPH regula, como así lo hace expresamente la Ley de Sociedades de Capital, cuándo deben entenderse caducados los cargos del presidente y del secretario-administrador y, por ende, dejan de poder ejercer las funciones que le son inherentes a cada uno de éstos.

Asimismo, no debemos perder de vista que, en muchas ocasiones, las circunstancias en las que se encuentra una comunidad impiden que la junta ordinaria pueda celebrarse dentro del plazo de los 365 días posteriores a la celebración de la anterior junta en la que fueron nombrados los cargos. Esto no implica ni mucho menos que, transcurrido el año, los cargos deban entenderse prorrogados tácitamente otra anualidad toda vez que, para ello, será necesario que la junta así lo disponga adoptando un acuerdo al efecto por mayoría simple. Esto no es óbice para que, hasta que se celebre la junta ordinaria y se adopte un acuerdo nombrando los nuevos cargos, presidente y secretario-administrador puedan seguir ejerciendo sus cargos *“en funciones”*.



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



REGULACIÓN DEL FONDO DE RESERVA COMUNITARIO



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

El fondo de reserva es una figura legal recogida en el art. 9.1.f) LPH que persigue como objetivo prioritario que las comunidades de propietarios dispongan en todo momento de una liquidez para poder hacer frente a aquellas actuaciones relacionadas con la obligación inherente de atender con carácter inmediato, a la conservación, reparación y rehabilitación de los servicios e instalaciones de la finca. Tras las últimas modificaciones de la ley, su destino se ha ampliado a otras actuaciones a las que el legislador también da prioridad y equipara con las anteriores, como son las obras de accesibilidad y eficiencia energética contenidas en los art. 10.1.b) y 17.2 de la LPH. Las cantidades que forman parte del fondo de reserva tienen una finalidad completamente separada de las que componen el presupuesto de gastos ordinarios, por lo que no pueden ser utilizadas para hacer frente a estos. Pero debe tenerse en cuenta que, aun siendo conceptos e importes diferenciados, en la práctica ambos se hayan subsumidos bajo un mismo saldo comunitario. Por tanto no será obstáculo para los acreedores de la comunidad, dado que frente a todos ellos la comunidad no deja de ser deudor en los términos que establece el art. 1.911 del CC, respondiendo frente a aquellos con todos sus bienes presentes y futuros, por lo que el saldo bancario en el que se integra de manera indisoluble el fondo de reserva, también está disponible para estos.

CONSTITUCIÓN, DOTACIÓN Y REPOSICIÓN DEL FONDO DE RESERVA

A la hora de elaborar el presupuesto anual de gastos, habrá de tenerse en cuenta la obliga-



ción de constituir el fondo de reserva legal, que deberá estar dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario, pudiendo dotarse éste con cargo al saldo bancario existente (si cubriese la cantidad) o disponer la obligación de recaudarlo en caso de que el mismo no llegase a cubrirse. Si al elaborar el presupuesto para el ejercicio, el importe equivalente al fondo quedase dotado con el saldo bancario, no será necesario volverlo a presupuestar ni tener en cuenta el valor restante del ejercicio anterior salvo deseo expreso de la comunidad, pues no tiene la consideración de acumulativo.

El hecho de que la ley disponga que debe estar dotado “en una cantidad que no podrá ser inferior” nada obsta para que esa cantidad, especialmente en aquellas comunidades en los que el número de propietarios y el importe de sus cuotas son bajos, pueda y deba actualizarse, estableciendo importes que superen con creces esa cantidad del 10%.

La redacción del párrafo segundo del art. 9.1.f) determina que el fondo “estará dotado”, sin hacer mención de en qué momento, durante cuánto tiempo y cómo proceder cuando el mismo se encuentre por debajo del 10% del presupuesto anual de gastos (o directamente se haya agotado el saldo). Siendo conscientes de la necesidad legal establecida en el art. 10 LPH de acometer los trabajos necesarios para mantener y conservar los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal de todos los servicios e instalaciones comunes, abogamos por que el fondo de reserva legal se encuentre permanentemente dotado, no esperando a la celebración de una nueva Junta Ordinaria, de forma que el administrador pueda actuar en todo momento con los recursos necesarios para atender las urgencias y necesidades de propietarios e instalaciones.

10%

En el presupuesto anual de gastos, habrá de tenerse en cuenta la obligación de constituir el fondo de reserva legal, que deberá estar dotado con una cantidad no inferior al 10% de su último presupuesto ordinario

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



PATOLOGÍAS COMUNES EN LA CALEFACCIÓN CENTRAL: SOLUCIONES EFECTIVAS



EDUARDO RAPÁRAZ.
INGENIERO INDUSTRIAL

Antes del inicio de la temporada de calefacción es recomendable que la empresa de mantenimiento revise las incidencias ocurridas en las instalaciones térmicas de los edificios. Aunque estos problemas no hayan interrumpido el servicio, pueden haber causado molestias o falta de confort. Es el momento para poner todo a punto para la próxima temporada de calefacción.

Una de las patologías más frecuentes en las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria central es el desequilibrio térmico e hidráulico. Este problema se soluciona con la individualización de consumos. Muchas comunidades aprovechan esta época para instalar repartidores de costes y válvulas termostáticas. Con estas medidas, además de resolver el desequilibrio, cada vecino puede regular la temperatura a su gusto y contabilizar el consumo de su hogar. Otra mejora común en esta época es la instalación de centralitas de regulación electrónicas telegestionadas en las salas de calderas que aún no las tienen. Esta mejora permite un control y regulación a distancia, optimizando el funcionamiento y minimizando el consumo de la instalación. También se aprovecha para sustituir cuadros eléctricos obsoletos, realizar cierres de expansión en instalaciones con calderín abierto, instalar sistemas de llenado y rearmes automáticos

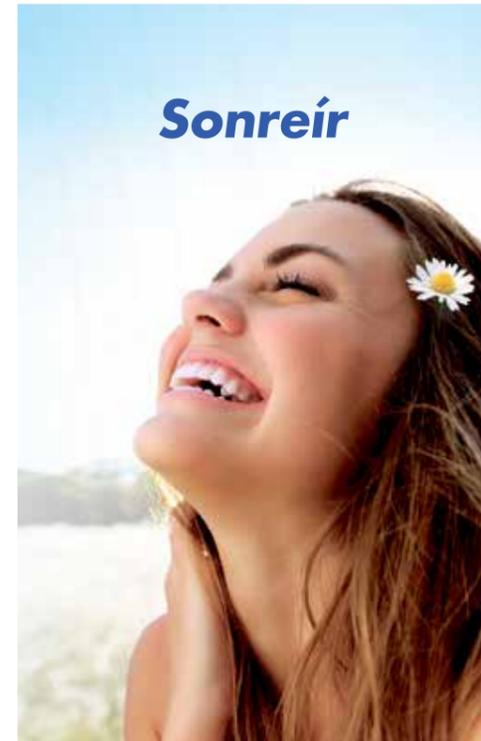
de válvulas de gas, o mejorar las redes de distribución de calefacción y agua caliente sanitaria. Una patología frecuente es el tiempo que tarda el agua en salir caliente, por lo que se acometen mejoras en las redes de retorno.

En los casos en que las salas de calderas estén obsoletas y requieren de una rehabilitación profunda, es el momento adecuado para acometer estas reformas. La nueva Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios, recién aprobada por el Parlamento Europeo, establece que los estados miembros deben adoptar medidas para descarbonizar los sistemas de calefacción y eliminar gradualmente los combustibles fósiles en la calefacción y la refrigeración, con el objetivo de eliminar por completo las calderas de combustibles fósiles para 2040.

Una alternativa muy interesante es obtener calefacción y agua caliente sanitaria a partir de sistemas híbridos, donde la sala de calderas existente convive con otros sistemas de energías renovables, como la aerotermia y la energía solar fotovoltaica. La sala de calderas existente se mantendrá hasta que se decida eliminarla en el futuro, utilizándose solo como fuente de respaldo para cubrir las necesidades de calor en momentos de alta demanda.

Un sistema que incorpora una bomba de calor (aerotermia) es capaz de generar calefacción y agua caliente de manera eficiente y sostenible para un edificio. Combinándolo con una instalación de paneles solares fotovoltaicos, se puede producir parte de la energía eléctrica que necesita la bomba de calor para funcionar con energía gratuita y renovable.

Las mejores cosas de la vida No cuestan nada



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.





CONVERSIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS: ¿QUÉ SERVICIOS DEBEN TENER?



PABLO GARCÍA
ASESOR DE INDUSTRIA

Últimamente están proliferando las transformaciones de locales comerciales en viviendas ya sea para uso continuado o para alquiler vacacional. Hay que tener en cuenta que muchos de estos locales no disponen de los mismos servicios que las viviendas, como pueden ser el suministro de agua caliente sanitaria, la calefacción, el portero automático o la señal de televisión, sin los cuales las nuevas viviendas no contarán con las condiciones de habitabilidad, seguridad, confort y funcionalidad necesarias. Pero ¿cómo debe actuar la comunidad cuando en una de estas transformaciones se le solicita estos servicios? Veamos qué se debe hacer según el tipo de servicio.

- **En el art. 6.8.1 del PGOUM** (Dotaciones de servicio de un edificio) se indica que:
 1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
 2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas.
- **En el art. 6.8.2 del PGOUM** (Ámbito de aplicación) dice que:
 1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
- **En el art. 6.8.3 del PGOUM** (Dotaciones obligatorias) detalla que:
 1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán entre otras de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias: abastecimiento de agua potable, calefacción y agua caliente sanitaria
 2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea innecesaria.
- **En el art. 6.8.12 del PGOUM** (Dotación de servicio de comunicaciones) se indica que los edificios destinados al uso residencial en la clase de vivienda contarán con los siguientes elementos de comunicación:
 1. Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
 2. Servicio de recepción de correspondencia.

Pero el portero automático no va a ser necesario en la mayoría de los casos ya que estas nuevas viviendas suelen tener puerta directa a la calle independiente del portal por lo que disponen de timbre propio. Tan solo en el caso de que en la fachada no existiera puerta y hubiera una interior en la finca, se debería instalar el portero automático. La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones en su sección 2ª, habla del servicio universal en donde cualquier persona tiene el derecho a recibir información por los canales existentes (cable, fibra, etc.). Por tanto el acceso a la señal de TV se debe realizar en cumplimiento de la normativa. En resumen, los locales transformados en viviendas tienen derecho a tener los mismos servicios que el resto de los pisos del edificio.



¿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



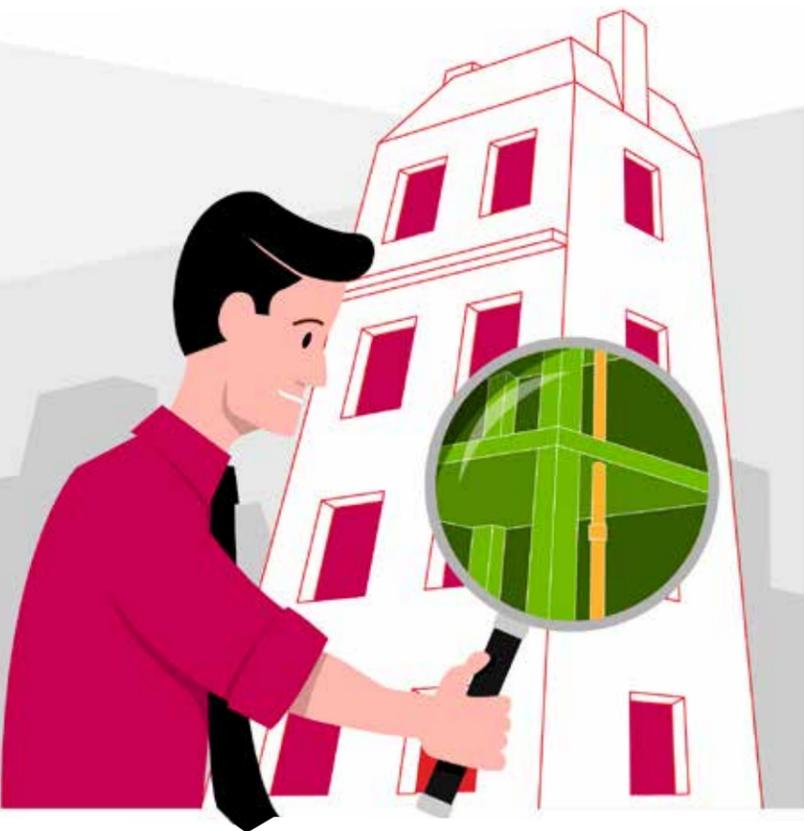
LA ITE NEGATIVA: ¿UNA BOMBA DE RELOJERÍA?



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Si bien es conocido que la ITE de los edificios tiene por objeto el correcto mantenimiento y conservación de estos, de acuerdo con la establecido en la Ordenanza reguladora, desde hace algunas fechas se están observando algunas actuaciones que merece la atención tener en cuenta.

Cuando una ITE o IEE tiene la calificación de desfavorable, una vez presentada esta, según establece el Decreto 103/2016, los servicios técnicos municipales efectúan una visita al inmueble con objeto de comprobar las patologías puestas de manifiesto, así como aquellas que el técnico municipal considere necesarias para el correcto estado del edificio. Posteriormente, se abrirá un expediente de orden de ejecución, que obligará a la realización de las obras necesarias para subsanar las patologías detectadas.



Ahora bien, se están recibiendo resoluciones de ordenes de ejecución, con el requerimiento de obras, que no tienen nada que ver con la conservación y mantenimiento de este, sino con actuaciones de otro tipo de calado, sobre todo, en edificios con algún tipo de protección arquitectónica. Por ejemplo, la reposición de elementos ornamentales de fachadas o retirada de equipos de aire acondicionado de las mismas.

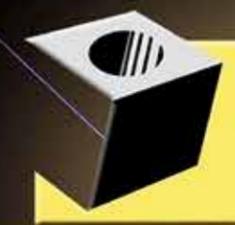
En relación con el primer punto, hay fachadas que se han modificado a lo largo del tiempo, en las cuales se han retirado o sustituido elementos ornamentales o molduras, con o sin autorización municipal, o de acuerdo con la normativa vigente en su momento. En la actualidad, aplicando criterios de catalogación de edificios del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el año 2024, se nos puede pedir la reposición de los mismos. En algunos casos, esto es relativamente sencillo, si bien, en otros, puede resultar muy complicado, dependiendo del tipo de actuación a realizar.

El segundo caso mencionado, es mucho más complejo. Efectivamente, a lo largo de años, se han ido colocando en las fachadas y balcones equipos de aire acondicionado. Si bien, estas instalaciones no cumplen con el PGOUM vigente, ni con la Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, vigentes en la actualidad, tanto por su visión desde el exterior, como por las distancias requeridas a las puertas y ventanas más próximas.

Esto plantea un doble problema. Por una parte, las resoluciones recibidas solicitan a la comunidad de propietarios la retirada de los mencionados equipos, aunque las instalaciones de los mismos las ejecutaron propietarios a nivel particular. El Ayuntamiento no reclama individualmente a los propietarios, sino que reclama a la comunidad, generando un conflicto, puesto que hay propietarios afectados y otros que no.

Por otra parte, hay edificios antiguos en los cuales, debido a su configuración, no es posible la instalación de los equipos de climatización en ninguna zona. De acuerdo con la Ordenanza, los equipos deberían preferiblemente instalarse en la cubierta, aunque de acuerdo con los criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, estos deberían ser colocados no en plataformas habilitadas, sino en la zona bajo cubierta, para que no sean vistos desde el exterior. Pero ¿qué sucede cuando los bajo cubiertas están habitados? o ¿cuándo los bajo cubierta no disponen de un forjado portante que permita soportar dichos equipos? Teniendo en cuenta que la climatización de las viviendas se puede considerar como una instalación necesaria para garantizar la habitabilidad de las mismas, el problema generado tiene una complicada solución, tanto técnica, como económica. Y todo ello, debido a una ITE o un IEE con calificación de "Desfavorable".

P O C C E R I A



ALC

tecnología

servicio

rapidez

calidad

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



REPARACIÓN POR EL COMUNERO DE DEFECTOS EN ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Suele ocurrir con mucha frecuencia en las comunidades de propietarios que algunos comuneros detectan defectos en elementos comunes de uso privativo y que lo suelen achacar siempre a la comunidad, bajo el alegato de que se trata, no de un elemento privativo, sino que su naturaleza es común de uso privativo y por la primera característica intentan achacar a la comunidad su ámbito de responsabilidad en la reparación.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la responsabilidad por el mantenimiento de los elementos comunes de uso privativo, como suelen ser las terrazas, corresponde al propietario que las utiliza, ya que se pone el acento en el ámbito de la responsabilidad, más en el uso exclusivo y excluyente con carácter privativo de ese elemento común, que en la propia naturaleza inicial del mismo.

Suele llevar, pues, a confusión el entendimiento que la naturaleza de elemento común atrae la responsabilidad comunitaria, pero olvidan que el uso privativo de ese elemento con exclusión de los demás conlleva que la responsabilidad en el mantenimiento del suelo, la barandilla y demás elementos de la terraza que se usan de forma exclusiva

y excluyente derivan que el mantenimiento de estos elementos es del comunero. Distinta es la circunstancia que se da cuando los defectos en el elemento común de uso privativo proceden de defectos estructurales, o elementos comunes propiamente dicho, que han causado humedades, en cuyo caso la responsabilidad es comunitaria, ya que el origen no es controlable por el comunero, sino que la responsabilidad es de la comunidad al tratarse de una causa en elemento común que provoca un efecto en elemento común de uso privativo, en cuyo caso la responsabilidad es de la comunidad de propietarios.

En la STS 80/2024, de 23 de enero, se trató de una demanda formulada por un propietario solicitando la condena de la comunidad de propietarios al pago de la cantidad que abonó él por el arreglo de la terraza comunitaria cuyo uso tiene atribuido que fue estimada condenando a la comunidad. Se declaró que por informe pericial - que es lo que hay que pedir siempre en estos casos- no consta probado que las filtraciones de agua se debieran a un defectuoso uso o mantenimiento de la terraza por el propietario, sino que tuvieron su origen en el

desgaste de los materiales estructurales de la cubierta, en concreto, la tela asfáltica que asegura la impermeabilización del edificio, situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio y al ser su origen por defecto estructural corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación. Hay que destacar que en estos casos se recomienda:

1. Reclamar el comunero al presidente o administrador colegiado formalmente por comunicación fehaciente de que ha existido un daño dimanante de elemento común.
2. Hacer constar la concesión de plazo para que se le repare y con la advertencia de que transcurrido el cual se procederá a reparar por el comunero y pasar la factura a la comunidad.
3. Se deberá encargar por la comunidad un informe pericial que dictamine el origen de los daños y en base a ello tener la comunidad razones científicas para saber si es su responsabilidad por defecto estructural o del comunero por falta de mantenimiento, a fin de reparar, o no.

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



EL RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA NO ES CAUSA DIRECTA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

El Tribunal Supremo acaba de modificar su doctrina sobre la eficacia resolutoria del mero retraso en el pago de la renta en la reciente y relevante Sentencia nº1065/2024, de 23 de julio, con motivo del recurso de casación que preparó el letrado abajo firmante.

Hasta la fecha el Alto Tribunal (Sentencias nº137/2014, de 18 de marzo; nº180/2014, de 27 de marzo; nº755/2008, de 24 de julio; nº1219/2008, de 19 de diciembre; nº594/2011, de 9 de septiembre; nº180/2014, de 27 de marzo; entre otras) había venido manteniendo que el pago de la renta fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución arrendaticia, sin que el arrendador venga obligado a soportar que

el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. La Sentencia declara que el impago de la renta no tuvo la suficiente entidad como para frustrar la finalidad del contrato, ya que no produjo ningún perjuicio al acreedor, atendiendo a las concretas circunstancias del caso, que se pueden resumir en que se trató de un impago aislado relativo a un contrato de arrendamiento de renta antigua, en plena pandemia de la Covid-19 y ante una situación de salud delicada de una arrendataria de 82 años de edad.

Se trató de un mero incumplimiento de carácter temporal, no definitivo, no esencial, por lo que el Tribunal Supremo considera que no tiene eficacia resolutoria y que debe desestimarse la demanda de desahucio, casando la Sentencia nº594/2021, de 28 de octubre, dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona especializada en materia de arrendamientos urbanos.

La Sentencia pone de manifiesto que la procedencia de la eficacia resolutoria del retraso en el pago de la renta y otras cantidades debidas no puede resolverse sin realizar el pertinente juicio de ponderación en el caso concreto con base en los criterios interpretativos del art. 114.1ª de la LAU 64 integrados por la moderna doctrina jurisprudencial interpretativa de la regla general del 1124 del CC y por los principios del *soft law* contractual europeo.



Contrata **GAS**
y llévate
de **REGALO**

50% *dto el 1º año**
MANTENIMIENTO

*Promoción 50% de descuento en mantenimiento el primer año desde la contratación del suministro de gas en Calordom. Promoción válida hasta el 31/12/2024. Puede consultar dudas con su asesor energético.

El experto, el Sol y tú.

Instala tus paneles solares desde solo

1 €/día.*



Puntos de Atención
900 24 24 24
iberdrola.es

Consulta condiciones en la web.

 **Iberdrola**
Por ti. Por el planeta.



LA REDUCCIÓN DEL IRPF POR EL ALQUILER DE VIVIENDA A ESTUDIANTES, AMPARADA POR LOS TRIBUNALES



**JOSÉ MARÍA
SALCEDO**
ABOGADO

La Ley del IRPF prevé en su art. 23.2 una reducción aplicable a los arrendadores de inmuebles, siempre que lo alquilado sea una vivienda y se destine a tal uso. Sin embargo, Hacienda suele ser muy restrictiva en lo que se refiere a lo que debe entenderse como destino de vivienda del inmueble alquilado. Así, y con remisión al concepto de alquiler para uso de vivienda de la Ley 29/1994, considera que el arrendamiento debe necesariamente satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. Por ello, en la medida en que dicha necesidad no sea permanente, sino temporal, la reducción no sería aplicable. Esto afecta de lleno a los propietarios de viviendas destinadas al arrendamiento para estudiantes, que normalmente se extiende por períodos de 10 meses, coincidentes con la duración del curso académico. Y es que Hacienda considera que en estos casos estamos ante un alquiler por temporada, que no tendría derecho a la reducción invocada. Afortunadamente, esta interpretación no es compartida por los Tribunales de Justicia. Ejemplo de ello son las recientes sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana (sentencia de 22-2-2024), de Castilla y León (sentencia de 22-7-2022, o de Galicia (sentencia de 28-2-2024). En esta crítica a la interpretación de Hacienda

debemos referirnos también al TSJ de Madrid, que en sentencia de 6-10-2021 se refirió a que “invoca la Administración que el alquiler a estudiantes es un arrendamiento de temporada por curso escolar, y no un alquiler de vivienda. De nuevo esta tesis pugna con el tenor literal del art. 23.2 de la Ley del IRPF y trata de limitar el concepto «arrendamiento de vivienda» en función de su duración y de la actividad que realiza el inquilino, sin tener en cuenta que en ese caso el inmueble constituye la morada o residencia del arrendatario, es decir, su vivienda, aunque sea por un espacio temporal determinado y no indefinido”. En el mismo sentido se ha pronunciado este Tribunal en sentencia de 31-1-2023. Hay que tener en cuenta que, con efectos para el ejercicio 2023, la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda ha introducido un nuevo concepto de vivienda, como el “edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial”, y que como puede comprobarse se aleja de las notas de habitualidad que viene exigiendo la Agencia Tributaria. Por ello, cabe plantearse si la Agencia Tributaria podrá seguir remitiéndose al concepto de vivienda de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando ya existe una normativa específica que define lo que es vivienda. Todo lo anterior aconseja recurrir las liquidaciones que por este motivo se notifiquen a los contribuyentes.

¿PUEDO VENDER MI PISO POR EL PRECIO QUE QUIERA SI TENGO UN INQUILINO DE RENTA ANTIGUA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

Min experiencia profesional como abogado me ha permitido constatar que algunos aún piensan que no es posible vender un piso que esté alquilado. Todavía menos si el contrato de alquiler es de los llamados

de renta antigua, por haberse formalizado antes del 9 de mayo de 1985, que continúan rigiéndose por el Decreto 4104/1964 y las disposiciones contenidas en la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Lo cierto es que el alquiler no limita en principio la facultad de disponer del propietario del inmueble, que podrá transmitir su piso a un tercero, salvo que el inquilino ejerza los derechos de tanteo o retracto previstos en la normativa arrendaticia. Facultad que el arrendatario deberá ejercitar en un plazo de 60 días naturales si el alquiler es de renta antigua, y le permitirá adquirir preferentemente el inmueble que ocupa en las mismas condiciones y por el mismo precio que se ofrezca a posibles interesados. En este sentido, conviene tener presente que los alquileres de renta antigua otorgan una especial protección a los inquilinos. No en vano, están sometidos a prórroga forzosa, de modo que el propietario se ve obligado imperativamente a prorrogar el

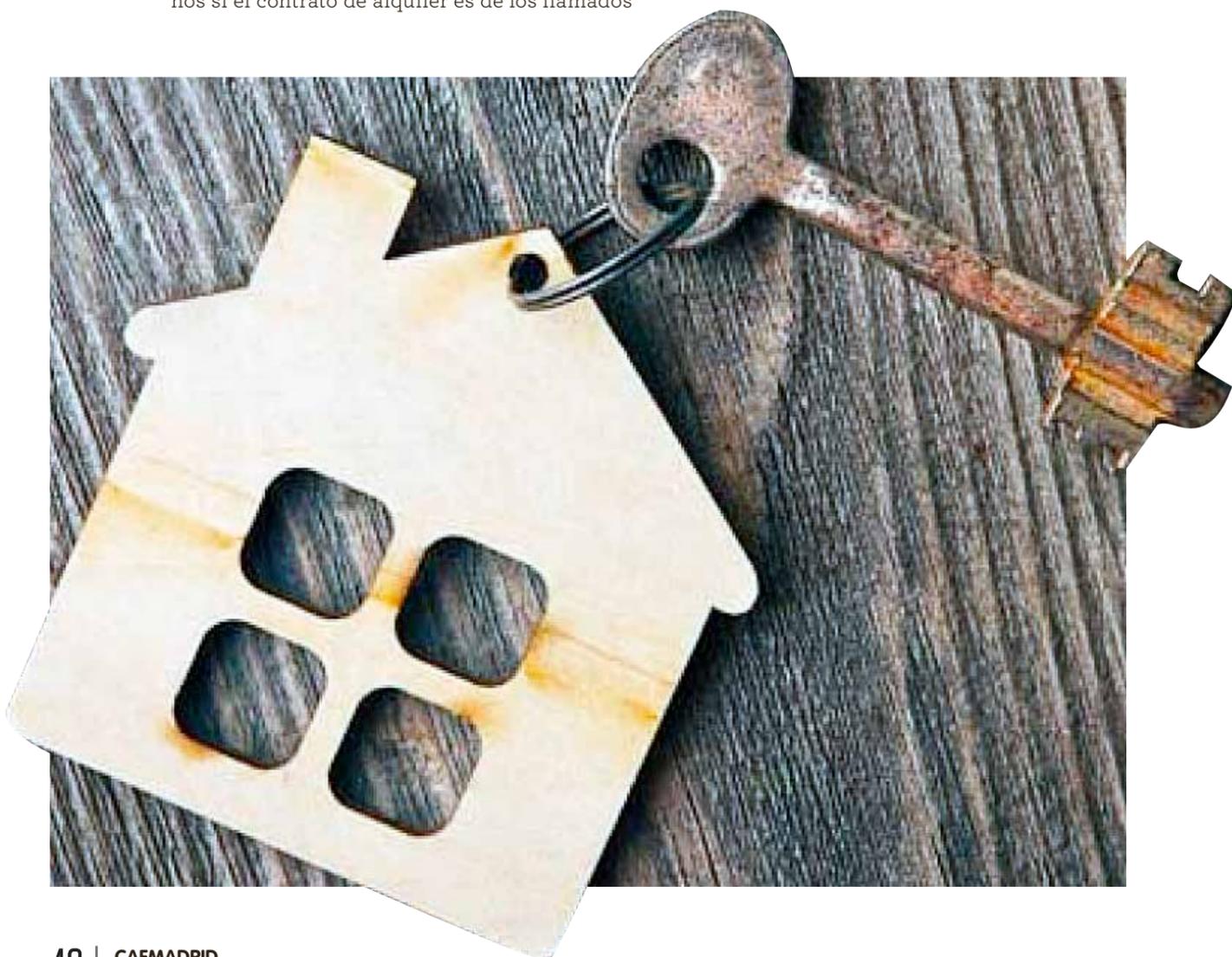
contrato arrendaticio hasta el fallecimiento del inquilino pudiendo su cónyuge, descendientes y ascendientes subrogarse una vez se produzca el óbito y si acreditan que convivían con el difunto inquilino habitualmente en la vivienda alquilada. Otra de las limitaciones que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 impone al propietario-arrendador es la relativa a la fijación del precio de venta del inmueble alquilado, que impide al titular del inmueble establecer un precio de venta de manera arbitraria, si tiene un inquilino de renta antigua. Deberá ajustarse a las restricciones establecidas en el art. 53 del Decreto 4104/1964, de tal manera que el propietario tendrá que sujetar el precio de venta al importe que resulte de capitalizar al 4,5% la renta anual que pague el inquilino al tiempo de la transmisión. Esto es, que si el alquiler anual que abona asciende a 5.000 euros, el precio de venta no podrá exceder de la cantidad de 111.111 euros. Si el propietario del inmueble fija un precio que exceda de dicho límite, el inquilino podrá impugnar la venta. Acción impugnatoria que caducará en un plazo de 60 días naturales contados desde la notificación

ley de arrendamientos urbanos de

1964

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 impide al titular del inmueble establecer un precio de venta de manera arbitraria, si tiene un inquilino de renta antigua.

que el adquirente realice al inquilino, de conformidad con lo establecido en el art. 48.2 del Decreto 4104/1964. No podrá el inquilino impugnar la venta, cualquiera que sea el precio de la transmisión, si el inmueble transmitido que conste de una sola vivienda forma parte de unos terrenos de mayor valor a lo edificado. Finalmente, el adquirente de la vivienda debe saber que si la acción impugnatoria del inquilino prospera, no podrá denegar la prórroga del contrato al arrendatario según lo previsto en el art. 62.1º del Decreto 4104/1964. Es decir, que el alquiler de renta antigua proseguirá aunque el nuevo propietario necesite para sí la vivienda, o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.



Grupo Ureka



Dossier

Accesibilidad

Ahorro energético

Confort Térmico

Reducción Co2

Revalorización del edificio

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.

LA INDEMNIZACIÓN ADICIONAL POR DESPIDO



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL DEL
CAF MADRID

Desde el punto de vista de la justicia real, no todas las indemnizaciones por despido nos parecen correctas según el sistema establecido en la norma objetiva; unas las estimamos excesivas y otras escasas para el caso concreto a valorar. Recientemente, el Comité Europeo de Derechos Sociales (CEDS) ha declarado no conforme el sistema de cálculo de la indemnización por despido en España con el art. 24 de la Carta Social Europea, pero hay que señalar que se limita a la compensación para mujeres despedidas

durante el permiso de maternidad cuando su readmisión no es posible. La indemnización por daños o perjuicios o por daños morales tanto en despidos calificados como nulos como para los improcedentes va tomando fuerza en los tribunales en los últimos años. Por un lado, el hecho de que un despido se produzca durante la situación de baja por enfermedad no acarrea una declaración automática de nulidad, sino que requiere que sea la propia enfermedad el móvil del despido, es decir, que exista vulneración de derechos fundamentales y no que se deba a otra causa grave y culpable de diferente índole. El TSJ de Galicia, en sentencia de 9 de octubre de 2023, establece junto con la declaración de nulidad una indemnización por daños morales, al considerar que la empresa no acredita causa de su decisión extintiva y el mismo se produce durante una baja del empleado, lo cual es un indicio. Igualmente, el TSJ de Castilla La Mancha, de 1 de diciembre de 2023, establece una indemnización por daños morales y declara nulo el despido de la trabajadora cuya causa no ha sido probada por la empresa, la cual usa términos vagos como motivo de la extinción como descenso en el rendimiento y falta de diligencia en las tareas

sin aportar prueba alguna de las mismas. Otras sentencias, de signo contrario como la del TSJ de Castilla y León de 17, de julio de 2023, no declaran la nulidad del despido producido durante una IT al no existir indicios de discriminación y la sentencia del TSJ de Asturias, de 31 de octubre de 2023, entiende que la Ley 15/2022 no establece una nulidad objetiva o automática de los despidos ocurridos durante una baja por enfermedad. Con respecto a despidos declarados improcedentes es muy significativa la sentencia del TSJPV de este año que establece una indemnización adicional por daños y perjuicios de 30.000 euros, además de la legalmente establecida, atendiendo a las especiales circunstancias del caso. Se trataba de un despido no justificado, sin causa y con una importante pérdida económica para el trabajador que renunció a un anterior contrato indefinido por la expectativa del contrato temporal que se ofrecía de al menos un año. Y más importante aún es la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2023, que establece que la calificación de nulidad de un despido

no lleva aparejada la indemnización adicional por daños y perjuicios si no se prueba la lesión de derechos fundamentales. Se trata de un despido de trabajadora embarazada que se declara nulo, pero no se acreditó que el despido tuviera como móvil la discriminación por razón de sexo ya que la empresa conoce el hecho del embarazo en el mismo momento de entrega de la carta de despido. En conclusión, las indemnizaciones adicionales derivan de la valoración del caso concreto, quedando a cargo de la empresa probar el verdadero motivo del despido distinto de la enfermedad y considerando la reparación de daños y perjuicios realmente causados.



LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

División de

SEGURIDAD

DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

Be ready

SISTEMA CCTV

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

Elige **FIABILIDAD Y TRANQUILIDAD** para tu Comunidad de Propietarios

Instalación y Mantenimiento de Sistemas de **Videovigilancia y Accesos**

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

f X i y t n

Más info en grupolasser.com | 900 321 111

48 | CAFMADRID
SEPTIEMBRE | OCTUBRE 2024

CAF MADRID | 49
SEPTIEMBRE | OCTUBRE 2024



PONGAMOS QUE HABLE...

150 AÑOS DEL VIADUCTO

HISTORIA, ARTE Y TRAGEDIA EN UNA ESTRUCTURA ICÓNICA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

150 años después de su construcción, el viaducto de Madrid sigue siendo una de las estructuras más icónicas de la ciudad. Testigo de innumerables historias, ha inspirado a escritores y cineastas y ha acompañado a generaciones de madrileños y madrileñas en su día a día. A lo largo del tiempo, ha acumulado contrastes, episodios de gloria y momentos oscuros, convirtiéndose en un símbolo que trasciende la pura funcionalidad. El viaducto de Segovia se inauguró en 1874, aunque el propósito de construirlo se remonta al primer tercio del siglo XVIII. Originalmente levantado con hierro y madera, conectaba el Palacio Real con San Francisco el Grande y las Ventillas salvando un desnivel de 23 metros sobre el extinto arroyo de las Fuentes de San Pedro. Sin embargo, su estructura no soportó el paso del tiempo y, en 1931, se convocó un concurso para su renovación. El proyecto ganador fue el presentado por el arquitecto Francisco Javier Ferrero y los ingenieros Luis Aldaz y José de Juan-Aracil, quienes transformaron el viaducto en una construcción de tipo racionalista en hormigón y granito que

fue inaugurada tres años después. En la década de los 40 tuvieron que subsanarse los daños ocasionados por la Guerra Civil y en 1974, tras una nueva remodelación, adquirió su configuración actual con 200 metros de longitud, amplias aceras y dos carriles en cada sentido de la circulación.

El pasado mes de agosto, con motivo de su 150º aniversario, el viaducto fue la imagen central del cartel de las fiestas de San Lorenzo, San Cayetano y La Paloma, en reconocimiento a su importancia histórica y cultural. El viaducto no solo ha sido un eje funcional de la ciudad; también ha sido un elemento de culto en la creación artística, tal y como reflejan la literatura de Galdós, Cela o Valle-Inclán, el cine de Jonás Trueba o Pedro Almodóvar, entre otros, y series de moda como Machos Alfa, Las chicas del cable o El Ministerio del Tiempo.

Pero no todo es gloria en la historia del viaducto. Su asociación con el suicidio lo ha marcado profundamente. Desde pocos días después de su inauguración, se convirtió en escenario de tragedias personales, lo que llevó al Ayuntamiento de Madrid a instalar en 1998 mamparas disuasorias para evitar más muertes. Aunque criticadas por afectar las vistas y ser blanco de actos vandálicos, estas barreras parecen haber cumplido su función. Sin embargo, en el año 2000, un trágico accidente durante el rodaje de una escena de cine recordó que la sombra del suicidio aún persiste sobre el viaducto.

ullastres

desde 1912

Comprometidos con tu bienestar

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



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

Por ello, en Ullastres, nos queremos asegurar que el sistema de calefacción esté en perfecto estado de funcionamiento cuando más lo necesiten nuestros clientes

Entre los beneficios que ofrecemos a los hogares está el ahorro de tiempo y preocupaciones, la eficiencia energética, el mantenimiento preventivo por si hay que corregir cualquier incidencia y nuestro compromiso con el bienestar y el confort del cliente.

¿CUÁL ES EL PROCESO?

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

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



MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES



EMERGENCIAS 24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS





Mantenimientos de pocería

...y olvídate de problemas

precio mensual, te sorprenderá

llámanos al

 91 610 62 53
Urgencias 24 horas

serbis[®]
gestión eficiente del agua