




administración de  
**FINCAS**

Noviembre/Diciembre 2024 | Número 197



**LA DESCARBONIZACIÓN  
DE LAS CALEFACCIONES  
CENTRALES, A EXAMEN**



**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](mailto:info@gomezgroupmetering.com)



**CARTA**

**Un 2025 repleto de proyectos**



**MANUELA J. MARTÍNEZ**  
PRESIDENTA DEL  
CAF MADRID

Este año 2024, los administradores de fincas colegiados de Madrid hemos vivido un año lleno de desafíos, logros y, sobre todo, de momentos que nos han fortalecido como equipo.

Cada uno de nosotros representa una pieza clave en esta gran historia que construimos juntos: la Institución, nuestro Colegio. El compromiso, esfuerzo y pasión son el motor que impulsa las relaciones profesionales y personales en las diferentes actividades formativas, eventos, momentos de ocio y todas las iniciativas que organizamos para vosotros.

Queremos que nuestros proyectos sean también los vuestros. Proyectos que ya están en marcha y que compartimos con entusiasmo.

De cara al 2025, tenemos grandes metas:

- Impulsar la figura del administrador de fincas colegiado en la sociedad, reforzando su imagen y prestigio.
- Alcanzar los mejores acuerdos con empresas, beneficiando a nuestros colegiados, al Colegio y a las comunidades de propietarios.
- Consolidar grupos de trabajo y reforzar las asesorías que nos permitan interpretar y aplicar la normativa de manera eficiente en nuestra labor diaria.

- Continuar defendiendo los intereses de los administradores de fincas colegiados ante las diferentes instituciones poniendo en valor nuestra seña de identidad.

Además, seguiremos apostando por la formación:

- Consolidaremos las sesiones presenciales trimestrales y otras más específicas enfocadas en temas tecnológicos, organizadas por niveles.
- Lanzaremos las **Jornadas Jaime Blanco**, un espacio de aprendizaje y reflexión.

En el ámbito de la comunicación y apoyo:

- Potenciaremos la marca del administrador de fincas colegiado en redes sociales y medios de comunicación.
- Trabajaremos para suplir la falta de personal administrativo en los despachos, creando una bolsa de trabajo cualificada.

Y no nos detenemos ahí:

- Impulsaremos la creación de una ventanilla única en las Administraciones.
- Presentaremos herramientas tecnológicas que permitan automatizar y digitalizar tareas, liberando tiempo para lo realmente importante: la atención al cliente.
- Acompañaremos a los nuevos colegiados en su día a día, ayudándoles a integrarse en la profesión.
- Crearemos espacios de apoyo para velar por el bienestar de los administradores de fincas.

Esto es solo el inicio. **En 2025, queremos que el Colegio siga siendo la casa de todos, un lugar donde nuestros sueños y proyectos sean también los tuyos.**

**¡Sigamos construyendo juntos un futuro lleno de logros y satisfacciones!**



En 2025 impulsaremos la figura del administrador de fincas colegiado en la sociedad, reforzando su imagen y prestigio





# Acabamos para siempre con la humedad

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



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



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

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



## DIAGNÓSTICO

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

## TRATAMIENTO ANTIHUMEDAD

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

## REHABILITACIÓN

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

**¡Novedad!**



# SUMARIO



## ACTIVIDAD COLEGIAL

6 Cena del CAFMadrid 2024



## TECNOLOGÍA

15 Cumplimiento de la Ley Antifraude: Certificación de CMW



## EN PRIMERA PERSONA

18 Silvia Saavedra, directora General de Mayores y Prevención de la Soledad No Deseada

## A FONDO

La descarbonización de las calefacciones centrales, a examen...25

## ASESORÍA JURÍDICA

Los derechos de los okupas y las obligaciones de las comunidades de propietarios.....32

## FORO TÉCNICO

La estanqueidad de las fachadas.....36

## TRIBUNA LEGAL

¿Vulnero el derecho al honor del inquilino si hago público que es un moroso?.....48

administración de **FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2024 • Nº 197

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**

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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



▲ La presidenta Manuela J. Martínez y el representante de OTIS, Evaristo Soriano.

## CENA DEL CAFMADRID 2024

El pasado 22 de noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró su tradicional Cena Anual para administradores de fincas colegiados, que logró reunir a más de 400 personas en el hotel Meliá Avenida América. Un año más, este evento no sería posible sin sus patrocinadores: **OTIS**, en su categoría Oro, **Acrobática Ibérica**, **Bureau Brokers**,

**Charge Guru**, **Citibox**, **Conversia**, **Grupo GTG**, **Grupo LAE**, **Ibercaja**, **MP Ascensores**, **Murprotec**, **Navarro & Navarro**, **Picón & Asociados**, **Sabadell**, **Silva Correduría de Seguros** y **Zertia**.

La presidenta del Colegio, **Manuela Julia Martínez**, fue la encargada de aperturar la Cena, de la que fue maestro de ceremonias **Jesús Santidrián**, vocal y coordinador del Grupo de Trabajo de

Eventos. En su discurso Martínez manifestó que esta Cena no sería posible sin la colaboración de los patrocinadores, a los que reiteró los agradecimientos por compartir este momento especial. También agradeció la asistencia del presidente del Consejo General, **Pablo Abascal**; del presidente de Honor del Consejo, **Salvador Díez**, de representantes de otros colegios profesiona-

les de administradores de fincas, de otros colegios de Madrid como el de Médicos, Abogacía, Gestores Administrativos, asociaciones como AECIM y Agremia, y de la Universidad de Alcalá de Henares. También tuvo palabras de recuerdo para el secretario, Benjamín Eceiza, que no pudo acudir por circunstancias personales.

Seguidamente, Santidrián invitó a subir al escenario a **Evaristo Soriano**, Service Sales Leader para Iberia y África de OTIS, el patrocinador Oro, que explicó la historia de esta reconocida empresa a nivel internacional.

Tras la actuación del monologuista Fran Pati, el presentador procedió al sorteo de regalos, cedidos para la ocasión por las empresas patrocinadoras, un fin de fiesta que tuvo como colofón la explosión de los globos que durante toda la Cena decoraron las mesas de los invitados y que contenían en su interior un regalo seguro para los administradores de fincas colegiados y sus acompañantes.



▲ Momento del sorteo de regalos.



### CONCURSO LITERARIO DE RELATOS CORTOS

Este evento también fue el escenario perfecto para hacer entrega de los premios del III Concurso de Relatos Cortos, que correspondió a Agustín Sánchez, representante de la empresa Conversia, patrocinadora de este certamen.

**Tercer premiado:** José Antonio

González Vecino por "Camino a casa". **Premio de 300 euros**

**Segundo premiado:** Rafael Ginard Sánchez por "La respuesta estuvo en el viento". **Premio de 600 euros**

**Primer premiado:** Francisco Javier Sánchez Ajaes por "La decisión de Álvaro". **Premio de 900 euros.**



► Momento de la jornada.

## CLAVES PARA DESCARBONIZAR LAS CALDERAS CENTRALES

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), en colaboración con Remica, organizó el pasado 19 de noviembre en el Hotel Claridge, una jornada informativa para

dar a conocer a los administradores de fincas las últimas soluciones de rehabilitación energética en comunidades de propietarios. La apertura del encuentro corrió a cargo de **Manuela**



**Julia Martínez**, presidenta del CAFMadrid, quien explicó en qué consisten los Certificados de Ahorro Energético, un mecanismo por el cual se puede recibir una contraprestación tras llevar a cabo una actuación de eficiencia energética y certificar que se ha conseguido un ahorro de energía. “Las comunidades de propietarios cuentan con una herramienta clave para financiar las obras de eficiencia energética de sus edificios, ya que se puede recuperar hasta un 40% de la inversión realizada a través de los CAE”, afirmó Martínez.

A continuación, **Alfonso N. Bernáldez**, subdirector general de Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid, habló a los asistentes de las ayudas a la rehabilitación disponibles en el marco del programa Rehabilita Madrid 2024, explicando los requisitos y el proceso de solicitud para todas las comunidades de propietarios interesadas. La jornada continuó con la ponencia de **Antonio Ocaña**, director comercial de Remica, quien detalló las ventajas de los sistemas de aerotermia y fotovoltaica para edificios residenciales, destacando su eficiencia y sostenibilidad.

Durante la jornada, se presentaron casos de éxito de comunidades que actualmente ya han completado proyectos de rehabilitación energética, con intervenciones de **Ricardo Rodríguez**, administrador de fincas colegiado en Los Castillos (Alcorcón, Madrid); **Miguel Ángel Díaz**, presidente de una comunidad de propietarios en la zona norte de Madrid; **María González**, jefa del Servicio de Estrategias de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid; y **José Sierra**, director de I+D+i de Remica.



► En la foto superior, Alfonso G. Martínez-Reina explicando la importancia de la IA en los despachos de administradores de fincas

## JORNADA SOBRE LA IA GENERATIVA Y EL DIGITAL WORK PARA SU APLICACIÓN EN LOS DESPACHOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

El pasado 29 de noviembre, el CAFMadrid organizó, con el patrocinio de Conversia, una jornada presencial para más de 120 administradores de fincas colegiados sobre los avances de las nuevas tecnologías a través del uso de la inteligencia artificial generativa y la optimización de los procesos de trabajo en los despachos.

La apertura de la jornada corrió a cargo del secretario del Colegio, **Benjamín Eceiza**, que agradeció a Conversia el patrocinio y presentó al ponente, **Alfonso G. Martínez-Reina**, administrador de fincas colegiado perteneciente al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, y desarrollador de proyectos de tecnología aplicada a la profesión. Con el objetivo de poder



entender qué es la IA generativa y los “prompts”, los alumnos pudieron desarrollar casos prácticos con objetivos claros de eficiencia y eficacia en sus funciones habituales.

### DIGITAL WORK

También adquirieron las habilidades y los conocimientos necesarios para transformar los despachos tradicionales en entornos de trabajo modernos, eficientes y sin papel. A través del digital work, conocieron cómo optimizar la comunicación mediante el uso de email (Power email); cómo integrar conectores digitales para mejorar la fluidez y eficiencia en la gestión de tareas y proyectos; y cómo aplicar la Automatización Robótica de Procesos (RPA) para identificar procesos susceptibles de automatización e implementar soluciones de RPA para aumentar la eficiencia y reducir el tiempo dedicado a tareas repetitivas.

Antes de continuar con la segunda parte de la jornada, **Ana Martínez**, directora Territorial de la Vertical de AAFF de Conversia, patrocinadora de la Jornada, presentó la compañía y las soluciones que pueden implementar los administradores en sus comunidades.

El cierre de la jornada correspondió al coordinador del Grupo de Trabajo de Formación, **Sergio García**, que agradeció la asistencia de los administradores, y cómo no, al ponente, Alfonso G. Martínez-Reina su magnífica exposición.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) se ha incorporado al Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid a través de la firma de un protocolo de colaboración que fomentará el uso del arbitraje doméstico como fórmula alternativa en la resolución de conflictos entre arrendadores e inquilinos.

Este protocolo ha sido ratificado por la presidenta de esta institución **Manuela Julia Martínez**, la directora de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, **María José Piccio Marchetti**, y por **Juan Ramón Montero**, presidente del Consejo Arbitral por el Alquiler.

Para Martínez, “esta nueva colaboración con el Consejo

## EL COLEGIO SE INCORPORA AL CONSEJO ARBITRAL POR EL ALQUILER



▶ Acto de firma del protocolo de convenio.

Arbitral a través del arbitraje permitirá a nuestro Colegio aportar soluciones a las controversias generadas por las partes en un contrato de arrendamiento”. Con este nuevo acuerdo, el CAFMadrid se suma a las 36 entidades o despachos que en este momento ya colaboran de forma activa con el Consejo Arbitral, cuyo objetivo principal es ofrecer garantías a las personas que por temor o falta de confianza evitan sacar sus propiedades al mercado del alquiler.

### PASE PRIVADO DE CINE “MUFASA: EL REY LEÓN”

El pasado 21 de diciembre, Calordom organizó un pase privado de cine para celebrar con los administradores de fincas colegiados su 25 Aniversario.

En el evento, en el que no faltaron “pintacaras” para los más pequeños, los invitados pudieron disfrutar de la película “Mufasa: el rey león”, una precuela de Disney sobre su clásico, en donde explora los orígenes de Mufasa y Scar con una animación hiperrealista.

A través del relato del mandril Rafiki a la pequeña Kiara, hija de Simba y Nala, conocemos cómo Mufasa, un cachorro huérfano, es adoptado por la familia del príncipe Taka y cómo una serie de sucesos lo lleva a ser nombrado rey.



**CAFMadrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador Fincas Colegiado

## Cena Anual 2024



¡Gracias!

**ACROBATICA**  
RENOVAR, REHABILITAR, REINVENTAR

**Bureau Brokers** | Senda  
Vivir seguros.

**CHARGE guru**

**citibox**

**CONVERSIA**  
HFL GROUP

**GRUPO GTG**

**GRUPOLAE**

**JS**  
JOSESILVA SEGUROS

**MP**

**MURPROTEC**  
Diagnosis / Tratamiento / Solución

**Navarro y Navarro**  
ABOGADOS

**PICÓN & ASOCIADOS**  
ABOGADOS

**zertia**

**iberCaja**

**Sabadell Professional** **BS**

**OTIS**



# LA REFORMA DEL ALQUILER VACACIONAL DE LA LPH EN LA LEY DE MEDIDAS DE EFICIENCIA PROCESAL



VICENTE MAGRO SERVET  
MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL SUPREMO

**P**endiente de aprobarse en el Senado, la nueva Ley orgánica de medidas de eficiencia procesal del servicio público de la justicia que ya se rubricó en el Congreso de los Diputados el pasado 14 de noviembre, ha introducido una Disposición final primera bis sobre la Propiedad Hori-

zontal en materia de alquiler vacacional. Recientes del pasado mes de octubre de 2024 han sido las dos sentencias del Tribunal Supremo que han fijado la posibilidad de que por 3/5 se pueda aprobar en una comunidad de propietarios la prohibición de alquiler vacacional. Pero ahora en el texto de la antes citada Ley que se



prevé sea aprobada y publicada definitivamente en el BOE hacia el mes de febrero de 2025, y con entrada en vigor a los tres meses, se añade alguna reforma adicional en la Ley de Propiedad Horizontal sobre esta misma materia que afecta muy directamente a las personas que estaban destinando sus viviendas al régimen de alquiler vacacional y que supone un tremendo vuelco en quien ha invertido en vivienda para destinarlo a este régimen de alquiler.

De esta manera, en el texto de esta reforma se añade un apartado 3 al art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, con la siguiente redacción: «3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

*El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»*

Quiere esto decir que cuando una persona quiera destinar su inmueble a alquiler vacacional con carácter previo a solicitar la licencia de la Administración competente para poder llevar a cabo esta actividad, deberá pedir a la Junta de Propietarios que apruebe por mayoría simple de presentes en junta que le autoricen a llevar a cabo el régimen de alquiler vacacional, siempre y cuando cuente con la preceptiva licencia de

la Administración. Con ello, en el caso de que el presidente de la comunidad, administrador de fincas, o cualquier comunero detecte que alguien está llevando a cabo esta actividad en una comunidad sin autorización de la junta podrá comunicarlo a la Administración competente para que tome las medidas procedentes, si no tiene licencia, o bien ejercitar la acción de cesación. En cualquier caso, quien ahora mismo tenga concedida la licencia para realizar el alquiler vacacional no tendrá que pedir esa autorización. Pero ello lo es salvo que le caduque la misma y tenga que volver a pedirla, en cuyo caso en ese momento se le exigiría pedir previamente autorización a la Junta de Propietarios para que se lo apruebe y, en el caso contrario, no podrá renovar su licencia de alquiler vacacional, lo que supone un duro castigo a aquellos inversores que estaban destinando su inmueble a este tipo de alquiler cuidando de que sus inquilinos no molestaran al resto de los vecinos.

Por otro lado, también se modifica el apartado 12 del art. 17, que quedará con la siguiente redacción: «12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba 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...».

Con ello, se añade ahora el verbo prohibir como la actuación de la comunidad de propietarios que puede llevar a cabo impidiendo el ejercicio de la actividad antes citada por esa mayoría de 3/5 del total de propietarios, lo que, en principio, nos da la razón a quienes señalábamos que al no estar incluido el verbo prohibir en el precepto citado no podía llevarse a cabo esta opción por este precepto, sino tan solo establecer normas de régimen interno, ya que ahora sí que han incluido el verbo prohibir en la norma.

Por último, se mantiene que para quienes realicen alquiler vacacional se les puede subir la cuota en un 20% por acuerdo de junta y se añade una aclaración en la reforma para referir que estas disposiciones no tendrán efectos retroactivos, y aquellos propietarios que tengan ahora mismo la licencia concedida del alquiler vacacional no les afectarán estas limitaciones, salvo, como decimos, que tengan que pedir la renovación, y en cuyo caso si la comunidad prohíbe el alquiler vacacional sí que les afectará, o, si no acuerdan esa prohibición, deberán pedir la autorización a la junta para interesar la licencia de renovación ante la Administración competente.

## art.7 LPH

El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios.



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

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

### SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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



### PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

### RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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



### FRAUDE TECNOLÓGICO

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

### SERVICIOS ADICIONALES

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



¿Quieres saber más?  
¡Escanea!



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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

## 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



# TECNOLOGÍA

## CUMPLIMIENTO DE LA LEY ANTIFRAUDE: CERTIFICACIÓN DE CMW



**ALEJANDRO PANTOJA**  
TÉCNICO EN SISTEMAS.  
DEPARTAMENTO  
INFORMÁTICO DEL  
CAF MADRID

La Ley 11/2021, conocida como Ley Antifraude, introduce en su art. 201 bis un conjunto de medidas destinadas a combatir el fraude en la gestión contable, la facturación y otras actividades económicas. Esta normativa prohíbe el uso de software que permita llevar contabilidades paralelas, alterar registros sin trazabilidad o eludir requisitos de certificación obligatoria. **CMW**, a través de **CAF Madrid**, se ha posicionado como un referente en transparencia, seguridad y fiabilidad, demostrando un

compromiso ejemplar con el cumplimiento de estos estándares legales. No solo cumple con las exigencias normativas, sino que ha superado auditorías externas que garantizan su certificación conforme al art. 201 bis. Este proceso de validación fue llevado a cabo por Luis Vilanova, auditor certificado CISA, quien certificó que **CMW** cumple con todas las exigencias legales, garantizando así un entorno de trabajo seguro y confiable. Además, al operar en una arquitectura On Premise, los administradores tienen acceso al sistema de base de datos en modo edición, lo que les otorga un mayor control sobre la información. El proceso de certificación de CMW se basa en un riguroso programa de auditoría y mejora continua que asegura la integridad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros. La **versión 16.0.0** del software ha sido adaptada completamente a los requerimientos legales y sus características clave incluyen:

- 1. Integridad de los registros:** Los datos se almacenan de manera segura, evitando cualquier alteración no registrada.
- 2. Conservación y accesibilidad:** La información permanece disponible y legible para su revisión por las autoridades competentes.
- 3. Trazabilidad:** Se garantiza un seguimiento detallado de cualquier modificación en los registros.
- 4. Inalterabilidad:** Los datos no pueden ser alterados sin dejar un rastro claro y verificable.

Estas capacidades no solo cumplen con las exigencias normativas, sino que también refuerzan la confianza de los usuarios en un entorno cada vez más regulado.

Es importante destacar que, aunque **CMW** garantiza la conformidad del software con la Ley Antifraude, el usuario final, conocido como el obligado tributario, también asume responsabilidades significativas. Estas obligaciones están recogidas en el **Documento de Adhesión**.

Un software certificado como CMW ofrece múltiples ventajas para los despachos de Administradores de Fincas Colegiados:

**Tranquilidad legal:** Al tener un sistema certificado, sabes que estás trabajando con una herramienta que cumple con los estándares más altos.

**Confianza del cliente:** Las comunidades de propietarios valoran la profesionalidad, transparencia y el cumplimiento normativo en la gestión de sus fondos y CMW le ayuda a demostrarlo.







## ACTUACIONES NECESARIAS EN LA LPH



### ACTUACIONES DE DESINSECTACIÓN SIN NECESIDAD DE RECABAR AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

#### PLANTEAMIENTO

En una comunidad se ha detectado un punto en el que hay muchas cucarachas. ¿Se puede aplicar el art.10 LPH considerando que es una actuación necesaria? El presupuesto es de unos 300 €. ¿Se puede contratar directamente sin acuerdo en junta?

#### RESPUESTA

El art.10.1 LPH establece que “tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:  
a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para

el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.”  
La eliminación de las cucarachas presentes en las zonas comunes de la comunidad de propietarios se puede entender como una obra necesaria a realizar por parte de la comunidad con el objetivo de garantizar la habitabilidad y seguridad del inmueble. Es por ello que no sería necesaria la adopción de un acuerdo previo en junta de Propietarios para la aprobación del presupuesto para su exterminación.  
En este sentido se pronuncia la sentencia AP Vizcaya de 29 abril de 2021, que indica lo que sigue: “La representación de la comunidad demandada se opuso a la demanda y solicitó su desestimación argumentando que los acuerdos impugna-

dos no adolecían de nulidad ya que los trabajos aprobados y a ejecutar eran obras de mera conservación del inmueble y conforme al art.10 LPH no requieren de acuerdo previo de la junta de propietarios ni implican modificación del título constitutivo, obedeciendo la decisión de adecentar los trasteros a que dicha zona del edificio no se encontraba en condiciones de uso y salubridad (ratas, cucarachas y estado general de abandono), estando las acciones caducadas (...) Y en cuanto a la pretendida exoneración de los gastos derivada de estas actuaciones, en cuanto a los gastos de desescombro y arreglo de la zona de trasteros, por las mismas razones debe rechazarse la petición de la parte actora, pues dicha actuación de limpieza y saneado de dicho espacio ha beneficiado a toda la comunidad en su conjunto y a todos y cada uno de los comuneros, como poseedores de dicho espacio ubicado en los sótanos del inmueble; y por otra parte la decisión de tirar las separaciones materiales de los distintos trasteros, salvo las del trastero ocupado por la actora, fue una decisión tomada al margen de lo acordado en la junta de 2 de julio de 2017, en la que se acordó desescombrar y arreglar toda la zona de trasteros, pero no derribar éstos, no habiéndose demandado en este procedimiento a quienes tomaron la decisión de derribar las referidas separaciones divisorias de los diferentes trasteros, por lo que ningún pronunciamiento condenatorio cabe establecer respecto de quienes no han sido parte en el procedimiento.  
Procede por todo lo expuesto, desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar íntegramente la sentencia apelada, toda vez que la parte dispositiva de la misma no se ve afectada por los términos de lo en ésta decidido y resuelto”.  
Si bien no se refieren específicamente a actuaciones para la eliminación de cucarachas, hay varias sentencias que, con carácter general imponen a la comunidad la realización de las reparaciones o actuaciones para el mantenimiento de la salubridad e higiene del inmueble, por considerarlas

necesarias. Puede verse, por ejemplo, sentencias AP Vizcaya de 22 junio de 2022 o AP Huesca de 28 diciembre de 2018, sobre la obligación de realizar reparaciones para tapar fisuras que permiten la entrada de insectos en las viviendas.  
En otras ocasiones es el propietario de un elemento

privativo el que tiene que realizar las actuaciones necesarias para desinsectar, cuando la plaga se debe a la actitud negligente del propietario y tiene su origen en la falta de limpieza o mantenimiento de su vivienda. Puede verse, en esta línea, sentencias AP Málaga 7-4-08 y AP Barcelona 30-6-04.

## COSTAS PROCESALES DE DEUDORES



### INCLUSIÓN DE DEUDA POR COSTAS EN CERTIFICADO

#### PLANTEAMIENTO

Un propietario solicita certificado de deuda de comunidad ya que se dispone a vender el inmueble. En dicho certificado ¿se pueden incluir las costas procesales del deudor? En los acuerdos en junta se establece que todos los gastos van a cargo del propietario moroso. Algunos de los procedimientos ya tienen condenas en costas, otros, los más recientes todavía no.

#### RESPUESTA

En estos casos se establece una regla especial en materia de costas procesales que constituye una excepción al régimen general previsto en los art.23.2 1º, 31.2 1º, 32.5 y 395 LEC.  
Cuando en la solicitud inicial de proceso monitorio la comunidad actora emplea los

servicios de letrado y procurador para la defensa jurídica y la representación técnica -lo que no es obligatorio con carácter general (art.23.2 1º y 814.2 LEC)- al objeto de reclamar las cantidades que le son debidas por obligaciones previstas en el art.9.1.e y f LPH, el deudor debe pagar, con los límites establecidos en el art.394 LEC, los honorarios de letrado y derechos de procurador que se hayan devengado, tanto si atiende el requerimiento de pago (art.817 LEC), como si no comparece ante el tribunal (art.816.1 LEC).  
En los casos en la que el deudor formula oposición, se siguen las reglas generales en materia de costas, pero si el acreedor obtiene una sentencia totalmente favorable a su

pretensión, se debe incluir en ella los honorarios de abogado y los derechos de procurador derivados de su intervención en el proceso monitorio expirado por oposición, aunque la intervención de dichos profesionales no sea preceptiva.  
El fin que inspira la norma especial es hacer cargar al deudor en situación de morosidad con todos los gastos que, incluidos en el concepto de costas (art.241 LEC), haya tenido que asumir la comunidad reclamante en orden a hacer efectivo el importe que se le adeuda por aquel por medios jurisdiccionales, aún a pesar de que las normas generales procesales no exijan la intervención de los profesionales (abogado y procurador) que han sido empleados por el demandante.  
Las previsiones estatutarias o acuerdos tomados en junta en materia de costas, por otra parte, no pueden prevalecer sobre el régimen imperativo legal sobre este particular. El órgano jurisdiccional apreciará la nulidad de pleno Derecho, incluso de oficio, de la norma estatutaria o acuerdo que contradiga el principio del vencimiento objetivo del art.394 LEC. Así lo recoge el FD 2º de la sentencia del TS de 26 de marzo de 2012.  
En este sentido, de acuerdo con el principio de vencimiento objetivo, los gastos de costas procesales pueden incluirse en el certificado de deuda de un propietario expedido por la comunidad de propietarios cuando existe resolución judicial firme, y no podrán incluirse las costas de los procedimientos en los que todavía no ha recaído la correspondiente condena en costas firme.  
La sentencia de la AP Guipúzcoa, 30 de diciembre de 2010, que trata sobre una comunidad de propietarios que demandó a los propietarios de una vivienda por gastos comunitarios derivados de una condena en costas, falla a favor de la comunidad de propietarios, acordando que la responsabilidad de satisfacer esos importes es de los propietarios.

CONSULTAR MÁS JURISPRUDENCIA EN LA REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS. ESCRITORIO DE CAFMADRID





## SILVIA SAAVEDRA

DIRECTORA GENERAL DE MAYORES Y PREVENCIÓN DE LA SOLEDAD NO DESEADA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

***“Es importante actuar sobre la percepción o sentimiento de Soledad No Deseada que tiene la población mayor, ya sea emocional o relacional”***

EN ESTAS FECHAS, LA SOLEDAD NO DESEADA SE LLAMA Y SE VIVE DE MUCHAS MANERAS, PERO ESTA PROBLEMÁTICA AFECTA MÁS A LAS PERSONAS MAYORES, RAZÓN POR LA CUAL EL AYUNTAMIENTO DE MADRID HA PUESTO EN MARCHA UN PROGRAMA DE ATENCIÓN, EN EL QUE COLABORA EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID. SILVIA SAAVEDRA, DIRECTORA GENERAL DE MAYORES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, NOS EXPLICA LAS LÍNEAS DE ACTUACIÓN DE SU DEPARTAMENTO Y LOS CONVENIOS DE ANTENAS.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Manu Vega

**Una de las principales líneas de actuación de su Dirección General es la lucha contra la soledad no deseada, ¿con qué instrumentos la combatirán?**

Desde la Dirección General de Mayores y Prevención de la Soledad no Deseada, y con el necesario apoyo y respaldo institucional del Área de Políticas Sociales, Familia e Igualdad, hemos apostado por una estrategia para promover el envejecimiento activo, mejorar la calidad de vida de los mayores de 65 años, así como su atención integral, desde las personas más autónomas hasta las más vulnerables o con necesidad de cuidados y especial atención.

Quisiera destacar que la Dirección General de Mayores y Prevención de la Soledad No Deseada (SND) tiene como objetivo promover aquellos programas y servicios que posibiliten la permanencia de los mayores en su propio hogar el mayor tiempo posible, y aquellos otros programas que tienen por objeto el apoyo a las familias que cuidan a sus mayores, y esta premisa es la que atraviesa toda nuestra línea de actuación. Hay que tener en cuenta que este colectivo lo integra casi el 20% de la población de la ciudad de Madrid, y la gran mayoría se encuentra en buenas condiciones de salud e independencia. Sin embargo, existe un 10% que precisa de servicios específicos de apoyo y cuidados.

En cuanto a los ejes de intervención de la estrategia municipal para combatir la SND, son cuatro: envejecimiento activo; prevención y sensibilización; detección e intervención; y tecnología.

**Fundamentalmente actuarán sobre la soledad no deseada de los mayores, pero también los jóvenes la padecen, ¿no es así?**

Indudablemente. Desde el Área de Gobierno de Políticas Sociales, Familia e Igualdad tenemos bien presente la necesidad de combatir un fenómeno que se ha instalado en la sociedad, como es el de la SND, y al que esta corporación municipal considera prioritario afrontar estudiando el problema y elaborando una estrategia que pueda detectar y prevenir las causas y minimizar el impacto en la salud física y mental de quienes la padecen. El fenómeno de la SND es una realidad que nos puede afectar a todas las personas en algún momento de nuestras vidas, y a cualquier edad, desde la adolescencia hasta la vejez.

Según datos de 2024 sobre estudios realizados a jóvenes españoles de entre 16 y 29 años se observa que el 25,5% dicen que se sienten solos actualmente. Así, el 69% de las



**LOS EJES DE INTERVENCIÓN DE LA ESTRATEGIA MUNICIPAL PARA COMBATIR LA SND, SON CUATRO: ENVEJECIMIENTO ACTIVO; PREVENCIÓN Y SENSIBILIZACIÓN; DETECCIÓN E INTERVENCIÓN; Y TECNOLOGÍA**

personas de este mismo rango de edad dicen sentirse solas ahora o que se han sentido solas en algún momento de su vida.

**¿Cuáles son los programas más específicos desarrollados por el Ayuntamiento para las personas mayores que se sienten solas? ¿Qué papel juegan los centros municipales de mayores (CMM)?**

El Ayuntamiento cuenta en la estructura que integran los servicios sociales con los

siguientes recursos municipales en forma de programas y servicios para atender las necesidades de las personas mayores: centros municipales de mayores, centros de día, Servicio de ayuda domiciliaria, Servicio de comida a domicilio, lavandería domiciliaria, producto de apoyo, Servicio de teleasistencia domiciliaria, Programa Cuidar a quienes Cuidan, Programa Convive, Programa de ejercicio al aire libre “Moverse es cuidarse”, Programa de acompañamiento a la integración social de las personas mayores que se sienten solas, Programa de atención a personas mayores vulnerables, teléfono municipal gratuito, convenios de antenas (para ampliar el número de terminales que nos permitan realizar una labor de detección de la SND más eficiente se han formalizado convenios de colaboración con Cáritas, con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y con el Colegio Oficial de Farmacéuticos de Madrid para detectar situaciones de soledad de forma precoz y ofrecer aquella información municipal necesaria).

Sobre los CMM, ejercen como auténticos recursos de socialización. Sus actividades grupales, educativas o de ocio cumplen una función clara al tiempo que potencian que los propios usuarios de los CMM animen a su entorno a acudir también a dichos centros.

**¿Cómo se evalúa la soledad para poder entrar a formar parte de esos programas?**

Bueno, en un asunto con una importante carga de subjetividad al tratarse de un fenómeno complejo asociado a múltiples significados y causas, más que buscar un modelo rígido y estanco para evaluar, lo que tratamos es de sistematizar de forma flexible la mejor forma para poder detectar y prevenir esa SND.

España es el segundo país con el índice más alto de longevidad a nivel internacional, justo por detrás de Japón, y en la comparativa a nivel mundial del proceso de envejecimiento España se posiciona también entre los países más envejecidos del planeta, razón por la que hay que actuar sobre la percepción o sentimiento de SND que tiene la población mayor, ya sea soledad emocional o relacional.

El objetivo del cribado previo en cada uno de los servicios es detectar e intervenir sobre la SND para conocer la presencia o no de factores de riesgo y factores protectores, valorar el equilibrio entre ambos, su interacción y la reversibilidad que pueda existir en su caso. Para ello se les realizan una serie de preguntas que ayudan a saber si existen sospechas de riesgo de soledad relacional (apreciable mediante la aplicación de la escala Lubeen),

o de soledad emocional (escala Jong Gier- veld). Y en función de los resultados concre- tos que se desprendan se adoptan las accio- nes concretas en cuanto a los servicios que se precisen de acuerdo con la situación en la que se encuentren las personas mayores.



**El Ayuntamiento ha firmado con varias en- tidades y colegios profesionales, como el de Administradores de Fincas de Madrid, un convenio de difusión para detectar ma- yores con soledad no deseada en distintos ámbitos. ¿Cómo puede el administrador actuar ante un caso advertido en una co- munidad de propietarios?**

El Convenio de colaboración entre el Ayun- tamiento de Madrid y el CAFMadrid para el desarrollo del proyecto “Antenas contra la soledad no deseada” tiene como objeto prin- cipal el desarrollo de acciones que permitan la difusión, divulgación e información de las ac- tuaciones que lleva a cabo en el Ayuntamien- to de Madrid en el ámbito de las personas mayores y orientadas, entre otras, a abordar situaciones de soledad no deseada. Estas acciones se realizan para prevenir y abordar la soledad no deseada y detectar e identificar situaciones potenciales de soledad no deseada en los mayores mediante la difu- sión focalizada de las acciones en los espa-

cios más frecuentados por ellos y usando las redes vecinales.

Esta red de antenas puestas en marcha en colaboración con diversos Colegios oficiales de profesionales, van a servir para pro- porcionar al consistorio una nueva vía de difusión de los recursos de los que dispone para abordar estas situaciones, ya que en estos espacios frecuentados por mayores se podrán entregar dípticos que informan de los mecanismos municipales dirigidos a esta población. Mecanismos que fomentan las relaciones interpersonales y el envejecimien- to activo, tales como el programa de acom- pañamiento con voluntarios, el de atención psicológica, la Teleasistencia Avanzada, el Servicio de Ayuda a Domicilio, los 91 Cen- tros de Mayores o los 65 Centros de Día.

**Al igual que los Ayuntamientos son las administraciones más cercanas al ciu- dadano, los administradores son los más próximos al vecino. ¿De qué herramientas se les puede dotar para detectar preventi- vamente una soledad no deseada?**

En materia de difusión, orientación y de detección preventiva de la soledad a nivel de comunidad de propietarios o de barrio, hay elementos que pueden contribuir a redu- cir los casos de soledad en los vecindarios. Este puede ser el caso de la orientación y el acompañamiento, pues la incorporación a actividades del barrio facilita el encuentro y la participación junto con otros vecinos y vecinas formando una red de apoyo mutuo tan necesaria.

Desde el consistorio entendemos que en las comunidades de propietarios quedan aún iniciativas por desarrollar desde un punto de vista participativo y social. Los admi- nistradores de fincas, al estar en contacto directo con los residentes de una comunidad y con los conserjes de las comunidades de propietarios, son conocedores de primera mano de la soledad en la que se encuentran muchos mayores, lo que les permite influir en esa labor de concienciación para facilitar que esas personas puedan sentirse escucha- das y comprendidas.

También, puede ser interesante que se pro- mueva por parte de los administradores de fincas la formación de grupos de trabajo en los portales para informar a las comunida- des de propietarios a través de la entrega de folletos, así como de otras iniciativas inte- gradoras y de socialización que contribuyan a fomentar las relaciones sociales. Todo con el fin de detectar situaciones críticas y, en su caso, evitar que la SND siga penetrando en los vecindarios.



## CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

**¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!**

[cmw.app](https://cmw.app)  
91 591 96 70



### Contabilidad integral automática

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



### Actualizaciones automáticas

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



### Gestión de recibos y devoluciones

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



### Soporte Técnico

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



### Gestión de proveedores

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



### Gestión de listas de cobro

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



**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

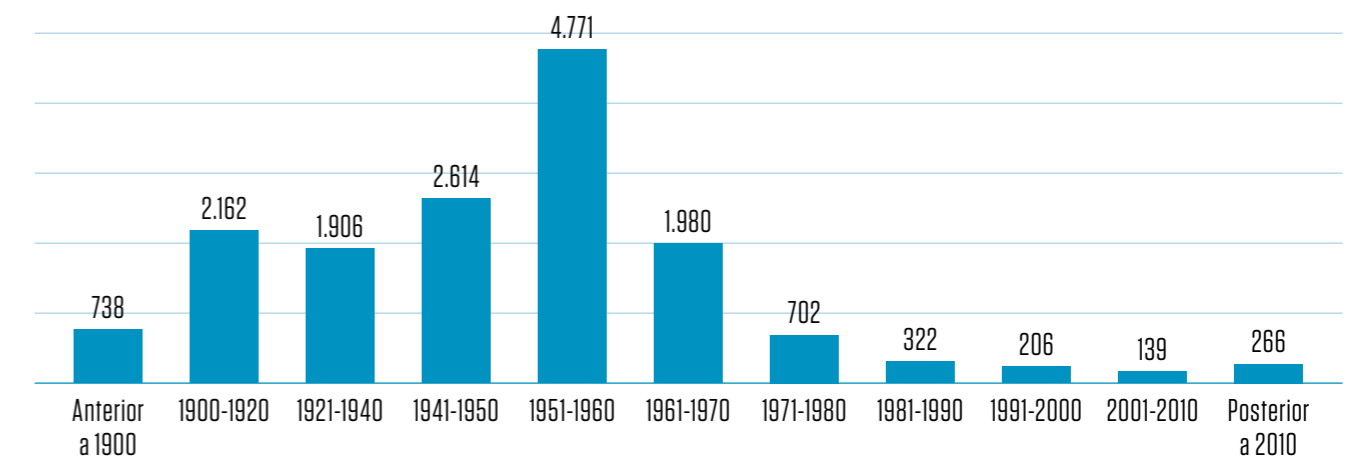
# LA DESCARBONIZACIÓN DE LAS CALEFACCIONES CENTRALES, A EXAMEN

EN UN CONTEXTO MARCADO POR EL AVANCE PROGRESIVO DEL CALENTAMIENTO GLOBAL Y LA URGENCIA DE HACERLE FRENTE PARA CONTENER Y MITIGAR SUS EFECTOS, EN ESPAÑA, SEGÚN DATOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 1.700.452 HOGARES EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES CUENTAN CON CALEFACCIÓN CENTRAL, LO QUE REPRESENTA EL 9% DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES. DE ELLAS, EL 98% EMPLEA COMBUSTIBLES FÓSILES (GAS NATURAL, GASÓLEO Y GAS LICUADO) PARA SU FUNCIONAMIENTO.

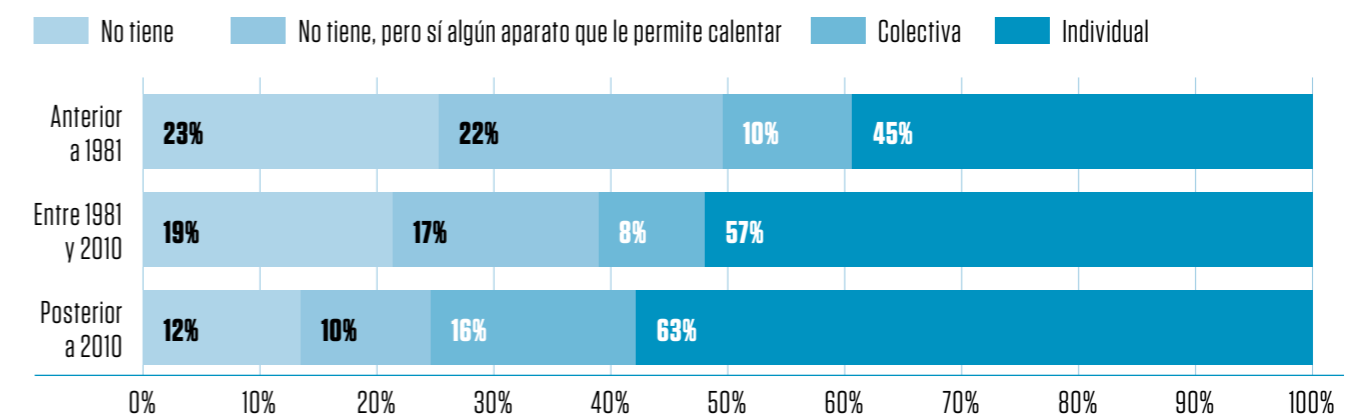
Este tipo de calefacciones centrales son muy contaminantes, energéticamente ineficientes y caras de mantener. En el proceso de descarbonización de la economía impulsado por la UE, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) ha presentado el informe Descarbonizar las

calefacciones centrales en España. Contexto y soluciones para su impulso. Desarrollado con la financiación de la European Climate Foundation (ECF) y la colaboración de TecNALIA, el estudio ofrece una radiografía de la situación actual con datos que dimensionan el reto a nivel territorial. La relevancia del estudio resulta de la radiografía

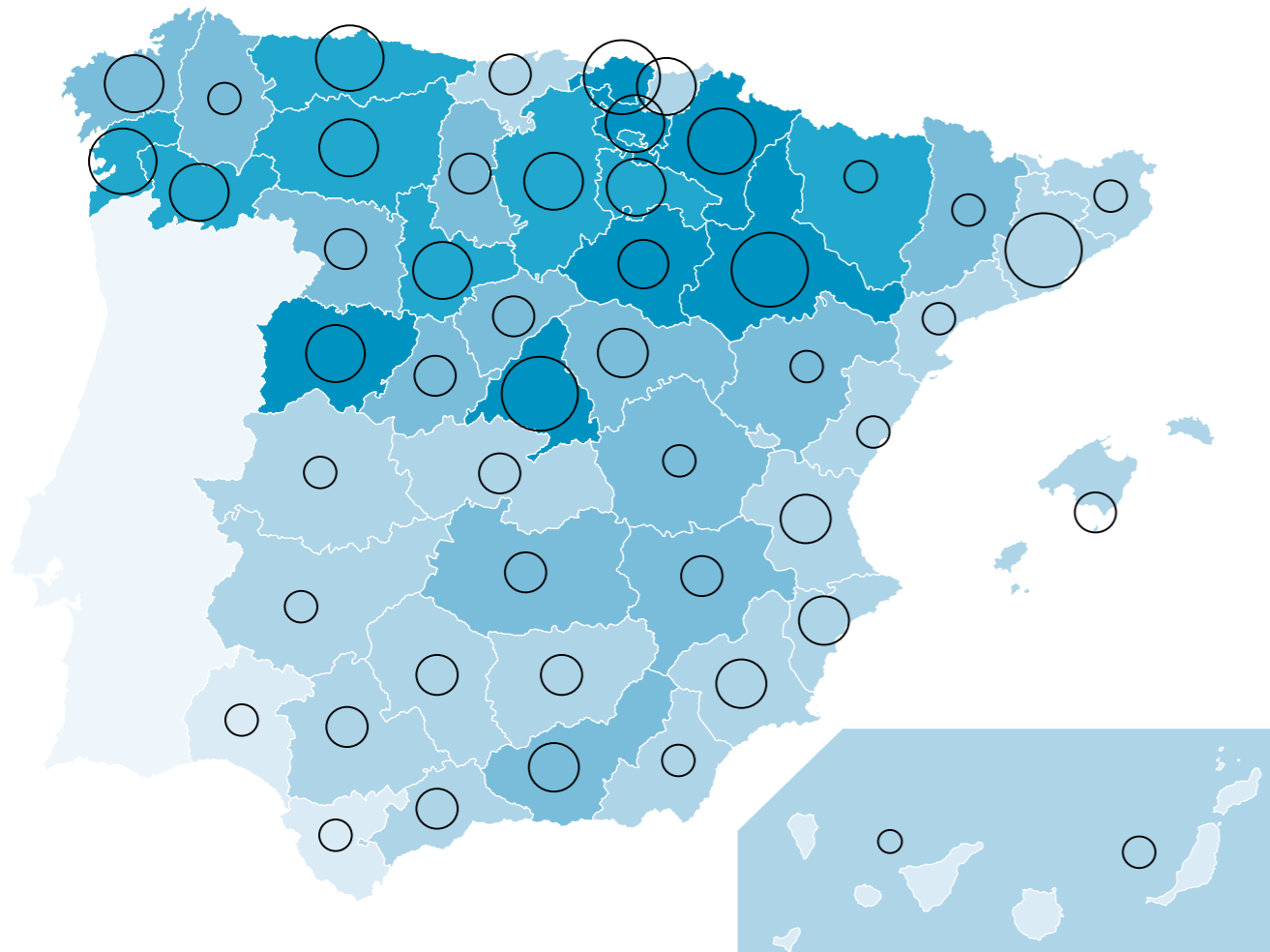
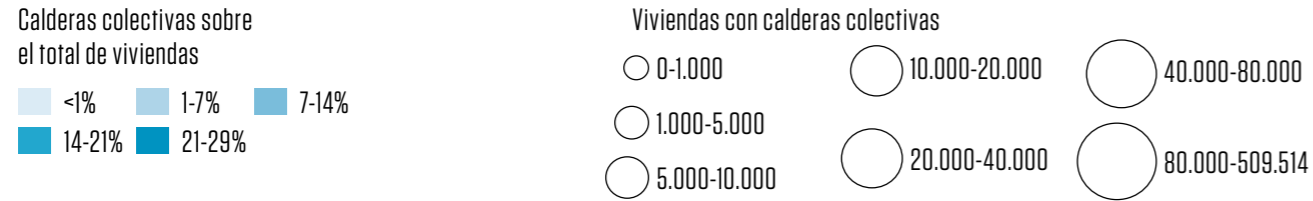
### • VIVIENDAS CON CALDERA COLECTIVA POR DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN



### • VIVIENDAS POR TIPO DE CALEFACCIÓN Y POR ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN

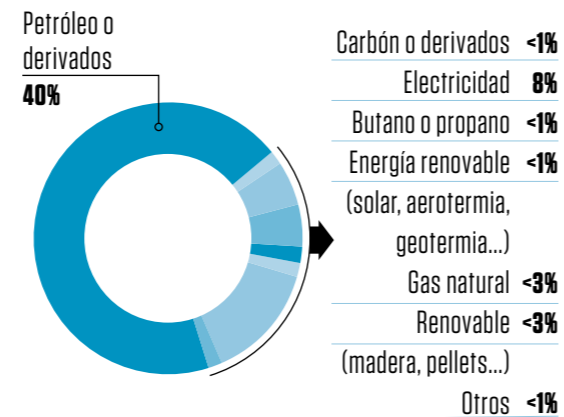


### PROPORCIÓN DE CALDERAS COLECTIVAS RESPECTO DEL TOTAL POR PROVINCIAS Y NÚMERO DE VIVIENDAS CON CALEFACCIÓN COLECTIVA

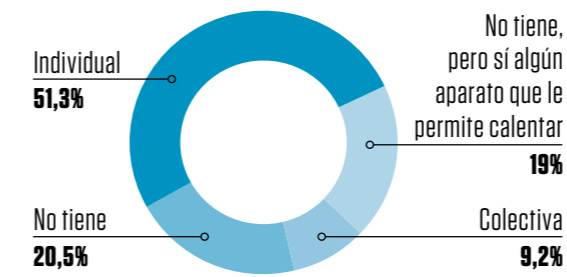


La Ley que ofrece para impulsar la transformación profunda de los edificios existentes y del propio contexto en el que se produce, ya que, la nueva versión de la Directiva europea de Eficiencia Energética de Edificios, que entró en vigor el 8 de mayo y que deberá transponerse al marco legislativo español en dos años, establece medidas importantes que afectan a la calefacción. En primer lugar, se exige a los Estados miembros que implementen Planes Nacionales de Rehabilitación de Edificios, describiendo sus políticas relativas a la “eliminación progresiva de los combustibles fósiles en la calefacción y la refrigeración con vistas a una eliminación completa” de estas calderas “de aquí a 2040”, y, en segundo lugar, a partir de enero de 2025, prohíbe los incentivos financieros para instalar calderas autónomas que se alimenten con combustibles fósiles.

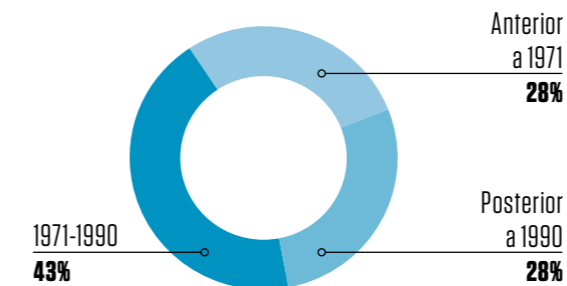
### DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS CON CALEFACCIÓN COLECTIVA POR EL TIPO DE COMBUSTIBLE



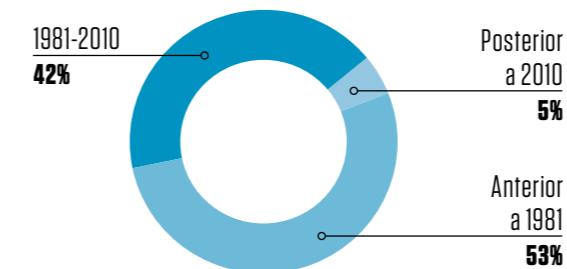
### VIVIENDAS SEGÚN EL TIPO DE CALEFACCIÓN



### DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS CON CALDERA POR ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN



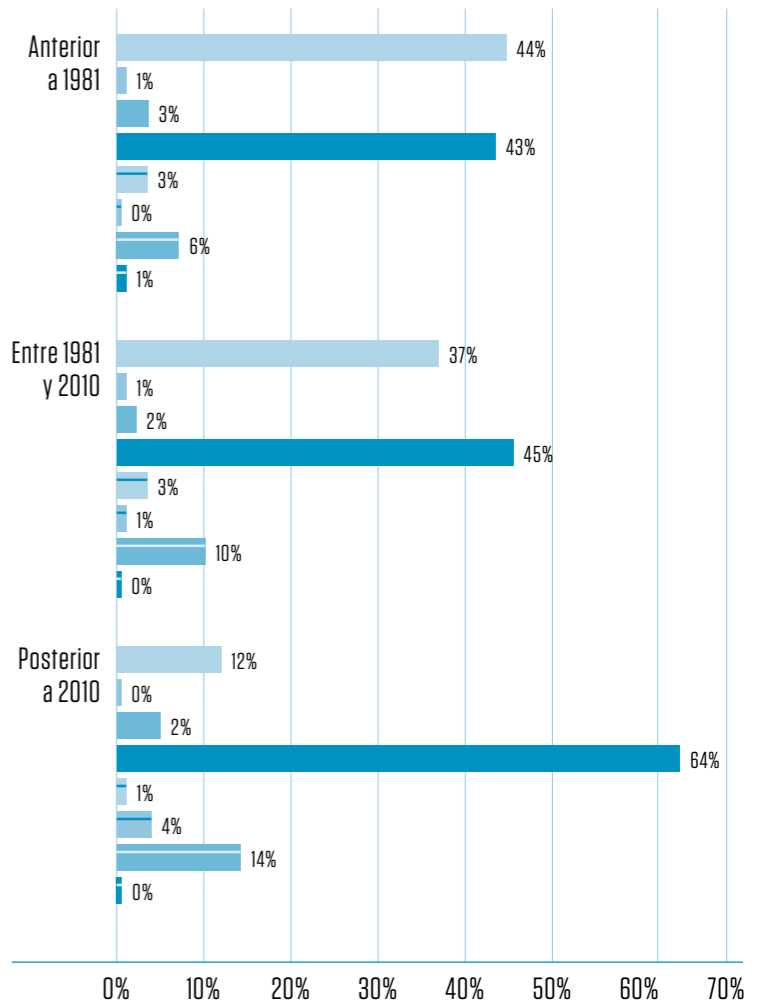
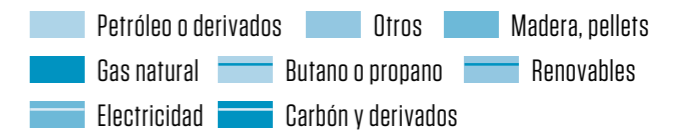
### DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS CON CALEFACCIÓN COLECTIVA



### MAPA DE LAS CALEFACCIONES CENTRALES EN ESPAÑA

Partiendo de los datos del Censo de Población y Viviendas 2021 y de la Encuesta de características de la población y las viviendas 2021, elaborados ambos por el Instituto Nacional de Estadística, el informe Descarbonizar las calefacciones centrales en España. Contexto y soluciones para su impulso se completa con estimaciones propias del equipo investigador de Tecnalia para dimensionar el reto que suponen las calderas colectivas en nuestro país. Para aproximarse al volumen de viviendas principales con caldera colectiva, el estudio establece tres periodos constructivos que revelan que el 53% de las viviendas con caldera colectiva (901.239) son anteriores al año 1981; un 42% (714.190 viviendas) se construyó entre

### COMBUSTIBLES EN CALEFACCIÓN COLECTIVA POR ÉPOCAS CONSTRUCTIVAS



1981 y 2010, y un 5% (85.023) es posterior a 2010. De ellas, el 87,9% de las viviendas con calefacción central (1.494.001) emplean combustibles fósiles, de los cuales el gas natural es el más común, con el 44,8% del total, seguido del petróleo o derivados como el gasóleo de calefacción (39,6% del total). Existe una distribución muy heterogénea de calderas en la península, con una clara concentración de casos en determinadas provincias. Siete provincias acumulan casi el 60% de las viviendas con caldera colectiva, siendo muy llamativo el caso de Madrid, con un 30% del total nacional de viviendas con calefacción colectiva (509.514 viviendas). Le siguen Zaragoza y Barcelona, ambas con un 6,54% (111.283 viviendas, en el caso de Zaragoza y 111.221, en la ciudad condal); Bizkaia, que concentra el

5,2% (88.502 viviendas); Asturias, que, con un 4,06%, cuenta con 69.000 hogares; Navarra, con el 3,76% (63.900 viviendas), y Pontevedra, con el 3,08% (52.402).

En Barcelona, Madrid o Bizkaia, que presentan los mayores volúmenes de viviendas con caldera colectiva, sin embargo, este tipo de viviendas suponen un porcentaje inferior al 21% de las viviendas principales de la provincia. Según el estudio, el mayor porcentaje de viviendas con caldera colectiva se encuentra en viviendas construidas antes de 1981. En Madrid, Zaragoza, Barcelona, Bizkaia y Asturias, que concentran el mayor volumen de hogares con caldera colectiva, las viviendas construidas antes de 1981 representan el 49% de las viviendas totales de la provincia. En consecuencia, son las que presentan las mayores necesidades de rehabilitación y las que pueden suponer una mayor oportunidad para la descarbonización del parque edificado. El informe identifica que las mayores oportunidades de ahorro en el consumo que se pueden conseguir de la rehabilitación de viviendas se localizan en las capitales de provincia de Castilla y León y Navarra, y de las provincias de Lugo, Álava, Guadalajara, Cuenca y Teruel.

■ **VIVIENDAS CON CALEFACCIÓN COLECTIVA POR ÉPOCA CONSTRUCTIVA Y TIPO DE COMBUSTIBLE**

Estimación	Anterior a 1981	Entre 1981 y 2010	Posterior a 2010
Carbón o derivados	10.747	2.245	-
Electricidad	52.015	72.680	11.636
Energía renovable (solar, aeroterma, geoterma...)	3.009	6.413	3.456
Renovable (madera, pellets...)	24.611	16.460	4.147
Butano o propano	23.213	21.163	922
Gas natural	383.881	324.923	54.032
Otros	7.093	5.130	346
Petróleo o derivados	396.670	265.176	10.484



**FERBO, S.A.**

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

**Expertos en Instalaciones Térmicas**

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

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

Asociados a:



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



# EXCEPCIONES A LA PRIVACIÓN DEL DERECHO DE VOTO DEL MOROSO



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

La Ley de Propiedad Horizontal regula en el art. 9.1 las obligaciones que todo propietario debe cumplir. Dentro de estas obligaciones destaca, por su importancia, la de “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Tan importante es esta obligación que su incumplimiento tiene una consecuencia fundamental para el propietario: la privación del derecho de voto si al inicio de la junta no se encuentra al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad (art. 15.2 LPH). La privación del derecho de voto es aplicable tanto para los propietarios que asisten a la junta como para los ausentes aunque estos últimos, con posterioridad a la celebración de la junta, paguen la cantidad adeudada con la única finalidad de poder votar dado que supondría un agravio comparativo para los que sí que asistieron.

Sin embargo, pese a ser ésta la regla general, existen las siguientes excepciones que permiten al moroso votar:

- **Consignación judicial o notarial:** para que la consignación sea liberatoria, será necesario no solo que comprenda la totalidad del importe debido, sino que además tenga un carácter efectivo de forma que será imprescindible la puesta a disposición de la cantidad adeudada ante el notario (arts. 1177 y 1178 CC) o en el juzgado mediante la correspondiente impugnación judicial del acuerdo adoptado. Para que el propietario pueda ejercitar su



derecho de voto, deberá de demostrar al inicio de la junta que efectivamente ha consignado la cantidad adeudada y proceder el ofrecimiento de pago a la comunidad que no esté sometido a ninguna condición (SAP Madrid 3 de enero de 2007).

- **Acuerdos relativos al establecimiento o alteración de los coeficientes de propiedad o cuotas de participación de los gastos:** al igual que ocurre en el caso de la impugnación judicial de los acuerdos, el propietario moroso podrá votar en los acuerdos relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación como es el caso de la desafección y venta de un elemento común dado que, al suponer una modificación del título constitutivo, el acuerdo deberá adoptarse con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios.
- **Aplazamiento de la deuda:** el propietario que no esté al corriente de pago al inicio de la junta estará privado de su derecho de voto aunque se haya acordado el aplazamiento del pago de su deuda, salvo que en el acuerdo además se estipule la rehabilitación del derecho de voto en la juntas siempre y cuando cumpla en tiempo y forma con las condiciones de pago acordadas.

No obstante, pese a la adopción del acuerdo, en el supuesto de que el propietario solicite un certificado de deudas, deberá hacerse constar en el mismo la suma adeudada a la fecha de su emisión.

- **Si no figura como moroso en la convocatoria:** señala el art. 16.2 de la LPH que la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el art. 15.2. Su finalidad no es otra que concederle la posibilidad de ponerse al día en el pago de la deuda y, de este modo, que pueda votar el día de la junta.

En consecuencia, el moroso podrá votar el día de la junta si no figura como tal en la convocatoria y ello pese a que, con posterioridad a la notificación de la convocatoria, se haya generado la deuda por haber transcurrido el mes concedido para proceder al pago de la cuota. Para evitar esta situación, es aconsejable notificar y celebrar la junta en el mismo mes.

Por último, es importante aclarar que la privación del derecho de voto afecta al moroso en su condición de propietario, pero esto no le impide acudir a la junta y votar en nombre y representación de otro propietario que sí se encuentre al corriente de pago.



  
Accesibilidad

  
Ahorro energético

  
Confort Térmico

  
Reducción Co2

  
Revalorización del edificio

  
 Dossier



No solo REHABILITAMOS  
Convertimos tu edificio en un HOGAR .

Gestión, tramitación y ejecución.  
Único interlocutor.

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

91 813 36 35  
www.grupoureka.com



¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo .



# LOS DERECHOS DE LOS OKUPAS Y LAS OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



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

La ley 12/2023 denominada “por el derecho a la vivienda” persigue proteger a aquellas personas sin recursos que precisan de una vivienda en la que poder residir con sus familias, pero da “kobijo” a aquellos otros que sin permiso de sus propietarios acceden a los inmuebles y lo acaban destinando a algo más que un espacio donde residir, sin el más mínimo respeto a lo ajeno, ya sean estos espacios privativos o comunes.

La comunidad de propietarios cuenta con pocos elementos para poder poner freno a dichos abusos, por lo que es importante conocer y saber emplearlos: sistemas de videovigilancia, llaves de acceso a la finca personales e intransferible o controles de accesos, son herramientas que no todas pueden permitirse ni son la solución definitiva, por lo que de nada servirán si unido a ellas no existe una conciencia vecinal que impida, con su implicación, que personas desconocidas accedan o deambulen por sus instalaciones.

Ahora bien, una vez que han accedido a un inmueble y quedan amparadas por la ley, ¿qué derechos tienen en la comunidad y qué puede hacer esta frente a ellos? Una de las ideas más recurrentes es la de convertir en inhabitable la vivienda, cortando los suministros (generalmente calefacción y agua -dado que el consumo eléctrico es propio del inmueble-). Debe desecharse la idea dado que puede ser considerado una coacción en los términos indicados en el art. 172.1 CP, que establece un castigo de 6 meses a 3 años de prisión o multa de 12 a 24 meses en función de la gravedad de la coacción y los medios empleados.

Por otro lado, es frecuente que soliciten el acceso pacífico a las instalaciones de la finca y al uso de servicios e instalaciones comunes, debiendo la comunidad acceder a tal petición dado que el portal es una barrera que impide acceder sin la llave al lugar en el que se encuentra la que es ya su morada, estando el



EL HERALDO DE ARAGON

**3 años**

de prisión es la pena máxima del delito de coacción que establece el art. 172.1 CP, o multa de 12 a 24 meses en función de la gravedad de la coacción y los medios empleados.

resto de espacios al servicio de sus residentes -condición que estos han adquirido por la toma de posesión del mismo-.

Cuando una comunidad adopte un acuerdo conforme establece el art. 21.1. LPH para privar temporalmente del uso de servicios o instalaciones que no afecten a la habitabilidad a quienes adeuden cantidades, podrá este acuerdo ser de aplicación a los okupas cuyos propietarios se encuentren en dicha situación, salvo que ellos se hagan cargo del pago de dichas cantidades.

Al margen de las medidas indicadas anteriormente, solo cabría a la comunidad instar la acción de cesación indicada en el art. 7.2 LPH como recurso procesal frente a los abusos de los okupas. Fruto del inicio de un procedimiento de cesación, acabo dictándose la Sentencia 14/2020 de 15 de Enero de la AP Madrid Sección 10ª (Recurso 558/2019), que nos parece relevante por cuanto requería a los okupas para que cesasen en dichas actividades y desalojasen el inmueble, habiéndose acreditado con el contenido de actas y testificales de vecinos y administrador, que los okupas “*suelen fumar marihuana, dejando las ventanas abiertas;... con frecuencia entran y salen personas de la vivienda, haciendo sonar el telefonillo constantemente;... se reúnen varias personas que hablan en tono excesivamente elevado, poniendo la música muy alta...*”.

GRUPO **GTG**



WWW.GRUPOGTG.COM

# GESTIONAMOS SOLUCIONES

**PREVENCIÓN DE RIESGOS  
LABORALES  
SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO AUTORIZADO**

**COORDINACIÓN DE  
ACTIVIDADES EMPRESARIALES**

**FORMACIÓN ADAPTADA A TU  
PUESTO DE TRABAJO**

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



+34 914 484 702



ADMINISTRACION@GRUPOGTG.NET



# HIBRIDACIÓN CON AEROTERMIA Y FOTOVOLTAICA EN UNA COMUNIDAD DE 34 VIVIENDAS



**ANTONIO OCAÑA.**  
INGENIERO INDUSTRIAL

En la actualidad, el 90% de las viviendas con calefacción central en España emplean combustibles fósiles. Una realidad que choca con la reciente Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios, que insta a los Estados miembros a descarbonizar los sistemas de calefacción, eliminando gradualmente los combustibles fósiles para su completa erradicación en 2040. A esto se suma que aproximadamente el 80% de los edificios residenciales en el país tienen una calificación energética E o inferior, un dato preocupante considerando que, según la normativa europea, a partir de 2033 será obligatorio contar con al menos una calificación energética D para poder vender o alquilar una vivienda.

Siguiendo esta línea, una comunidad de propietarios en el norte de Madrid de 34 viviendas ha dado un importante paso hacia la sostenibilidad al apostar por la hibridación energética de su sistema de calefacción, que disponía de una

caldera de gas estándar de 270 kW. En 2023, llevaron a cabo un proyecto de integración de tecnologías renovables, logrando grandes resultados en términos de ahorro y eficiencia. Gracias a esta intervención, la comunidad ha reducido su consumo energético en un 62,10%, lo que equivale a 211.379 kWh al año. Además, ha conseguido disminuir sus emisiones de CO<sub>2</sub> en 37,62 toneladas anuales, lo que supone una reducción del 54,18%. A nivel económico, este cambio también ha tenido un impacto significativo, generando un ahorro anual de 15.666 €, un 34,26% menos en su factura energética.

El sistema implementado combina aerotermia y energía solar fotovoltaica como principales fuentes de energía, manteniendo la caldera existente como respaldo. La instalación incluye seis bombas de calor para proporcionar calefacción y agua caliente sanitaria, y 15 paneles fotovoltaicos de 500Wp cada uno, que aportan energía eléctrica renovable utilizada principalmente por las bombas de calor para su funcionamiento. Este sistema híbrido permite suministrar calefacción 24 horas al día, mejorando significativamente el confort de sus vecinos.

El éxito de proyectos como este se ve favorecido por las deducciones fiscales y subvenciones disponibles. Entre las más destacadas están las deducciones en el IRPF, que permiten a los propietarios deducir hasta el 60% del coste del proyecto en su declaración de la renta, siempre que las mejoras reduzcan el consumo de energía primaria no renovable en al menos un 30% o que el edificio alcance una calificación energética A o B. Además, las bonificaciones en el IBI en Madrid aplican reducciones de hasta el 50% durante cinco años para inmuebles con sistemas solares térmicos o eléctricos.

El reciente sistema de CAE permite monetizar los ahorros generados por la rehabilitación energética, facilitando su financiación. La experiencia de esta comunidad demuestra cómo se pueden aprovechar las ayudas y las soluciones tecnológicas existentes.



## Las mejores cosas de la vida **No cuestan nada**



**Sonreír**



**Relajarse**



**Amar**

## Plan Remica Hybrid Coste Cero

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

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

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

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



# LA ESTANQUEIDAD DE LAS FACHADAS



**ENRIQUE FERNÁNDEZ**  
ARQUITECTO TÉCNICO Y  
ASESOR DE ARQUITECTURA  
DE CAFMADRID

Desde hace tiempo, es muy habitual que los edificios de nueva construcción presenten problemas de estanqueidad en los paños de fachada ciegos. Y no nos referimos a la estanqueidad frente a la humedad, sino a la estanqueidad al viento.

En muchas promociones de viviendas nuevas, los propietarios observan la entrada de aire a través de los mecanismos de la instalación eléctrica existentes en la fachada, por los

mecanismos de las persianas, así como por la carpintería instalada.

En relación con la carpintería, debemos tener en cuenta tanto el tipo o patente del perfil utilizado, como el fabricante de la carpintería. En muchos casos se vende la carpintería por la marca del perfil utilizado, con unas buenas características de estanqueidad. Posteriormente, dicho perfil es utilizado para la fabricación de la carpintería por un taller distinto al fabricante, pudiendo no estar bien ejecutada, y por tanto, perdiendo las propiedades de estanqueidad que el perfil garantizaba.

Para obtener una correcta carpintería, que cumpla con las expectativas del perfil utilizado, se deberán tener en cuenta las especificaciones técnicas de dicho perfil, así como el correcto ajuste de las uniones entre los diversos elementos que conforman la carpintería instalada, siguiendo las indicaciones técnicas facilitadas por el fabricante. De esta forma, se obtendrá una carpintería de calidad, conforme al perfil utilizado.

En relación con los paramentos ciegos que forman la fachada, estos tienen una hoja realizada normalmente con fábrica de ladrillo, a la cual se le añaden una serie de revestimientos o cámaras con los que se consigue un aisla-



miento de la envolvente, y un confort térmico en el interior de la vivienda. Este aislamiento se ejecuta con la realización interior de cámaras de aire, las cuales pueden estar aisladas con algún tipo de aislamiento térmico, o bien, con fachadas ventiladas generando una cámara por el exterior del muro. El problema fundamental radica en que dicho muro de fábrica, por sí solo, no garantiza una estanqueidad del exterior. Este requiere un revestimiento, generalmente efectuado con un enfoscado de mortero de cemento, que es el encargado de rellenar todos los huecos y coqueas que quedan abiertas en el muro. Este enfoscado o revestimiento, efectuado en el interior de la cámara, es difícilmente visible, por lo que, en muchos casos, no se efectúa de forma correcta. Esto implica que, en dicho muro siguen quedando huecos sin tapar o cubrir, permitiendo el paso del aire exterior al interior de la cámara. Una vez el aire ha pasado a la cámara, el tabi-

que interior que forma el trasdosado, el cual se encuentra afectado por la ejecución de las rozas y huecos practicados para la colocación de las diversas instalaciones, permite el paso del aire por los huecos realizados para la colocación de estas (mecanismos de luz, mecanismos de accionamiento de persianas, etc.). De acuerdo con la ventilación requerida por el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico DB-SH Salubridad, Punto 3, Calidad del Aire, se generan unas corrientes de aire en el interior de la vivienda desde dichos huecos, hasta los cuartos húmedos donde se encuentran los shunt de ventilación. Esta situación genera una pérdida importante de temperatura interior y, por tanto, una peor eficiencia. Es importante tener en cuenta que el Certificado de Eficiencia Energética facilitado por el promotor para la adquisición de la vivienda es un elemento que determina las características energéticas y, en consecuencia, un elemento contractual en la adquisición.

**af**

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

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

CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN - SERVICIOS ENERGÉTICOS

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
Bicicletas y otros vehículos de movilidad personal	2,00	1,00
Motocicletas y/o ciclomotores	2,50	1,50
Coches medianos	4,50	2,50
Coches grandes	5,00	2,50

## APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL



**PABLO GARCÍA**  
ASESOR DE INDUSTRIA

Con la proliferación en los últimos años de los vehículos de movilidad personal, en especial los patinetes y las bicicletas eléctricas, surge la problemática de su aparcamiento. Y es que, mientras que los patinetes se pueden plegar y transportar a mano, las bicicletas son más complicadas de aparcarse.

Para dar solución al problema, en la última revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), en febrero de 2024, se reguló esta materia. En el art. 7.5. se define la plaza de aparcamiento como el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo deben ser las que se muestran en la tabla adjunta. Además, no se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. Y, como novedad, respetando las dimensiones parciales indicadas en el cuadro, serán admisibles plazas mixtas compuestas por la unión de una plaza de automóvil y una plaza de motocicleta/ciclomotor o bicicleta. Salvo este supuesto, no será admisible el estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento. En las plazas mixtas, se diferenciarán la de automóvil y la de motocicleta/ciclomotor o bicicleta. Las dimensiones de las plazas se medirán a los bordes exteriores de las marcas delimitadoras. Cuando se sitúen plazas en línea o batería adosadas con marcas delimitadoras comunes, la medición se realizará al eje de la marca común. Y, por último, sigue sin admitirse la colocación de cualquier elemento colgado en las paredes del garaje ni almacenar en las plazas muebles u otro tipo de enseres.



# P O C C E R I A



tecnología  
servicio  
rapidez  
calidad  
medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

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

24 HORAS

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



## PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES CON PERSPECTIVA DE GÉNERO



**RAQUEL BAÑOS**  
ASESORA DE PRL DEL  
CAF MADRID

El objetivo principal de la prevención de riesgos laborales es proteger a todas las personas trabajadoras de la exposición a aquellas situaciones o actividades laborales que pueden provocar un

daño en la salud. Por lo tanto, incorporar la perspectiva de género en este ámbito significa poner el mismo nivel de atención, preocupación y recursos en los diferentes tipos de riesgos que causan daños a la salud tanto a mujeres como a hombres. No se trata de un tema político ni de una cuestión de moda, sino de una cuestión de seguridad y salud en el trabajo, reconociendo que existen factores diferenciados que afectan de forma particular a las mujeres. En la publicación del Convenio Colectivo de personas empleadas de fincas urbanas de la Comunidad de Madrid, un punto que no se destacó fue el del Capítulo VII del convenio relativo a la seguridad y salud, que establece que todas las empresas del sector deben tener una evaluación de riesgos laborales documentada y actualizada, que incluya tanto los riesgos psicosociales como la perspectiva de género, así como el Plan de Prevención correspondiente. Pese a la incorporación masiva de la mujer al mundo laboral desde los años 80, el mercado laboral no ha sido capaz de absorber, interiorizar

y asumir las características que conllevan las diferencias anatómicas, fisiológicas, psicológicas y la función reproductiva en relación con la gestión de la prevención y las condiciones laborales, lo que supone una discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo hacia la mujer.

### ÍTEMS DETERMINANTES

**Embarazo y lactancia:** Las condiciones de trabajo deben adaptarse para proteger la salud de las trabajadoras embarazadas o en periodo de lactancia.

**Evaluación de riesgos psicosociales:** Según distintos estudios (Encuentro Anual de la Asociación Americana de Sociología, 2014), la mujer sufre mayor estrés por una doble carga de trabajo: la laboral y la doméstica. Se deben detectar las posibles situaciones de acoso sexual y laboral. España solo gasta el 1.1% del PIB en conciliación, mientras que la Unión Europea gasta el 2.2%.

**Impacto de los riesgos químicos durante la vida laboral:** El cálculo de los valores límites ambientales en relación con los productos químicos está, en su mayoría, determinado por las características fisiológicas de los

hombres, no estando siempre claro su impacto sobre las mujeres. No existen estudios relacionados con la influencia de indicadores disruptivos en la salud laboral de la mujer, ni se hace distinción de género.

**Precariedad laboral, temporalidad y brecha:** En el caso concreto de las/os limpiadoras/es contratadas por horas en diferentes comunidades de propietarios, suelen tener una elevada carga de trabajo difícilmente planificable que genera posturas forzadas, manipulación manual de cargas (cubos de basura...), movimientos repetitivos que provocan trastornos musculoesqueléticos, llegando a ser a medio e incluso corto plazo incapacitantes, lo que obliga a medicarse o solicitar baja o incapacidad temporal.

**La necesidad de sensibilización y adaptación:** Es esencial, por un lado, dedicar esfuerzos y recursos al estudio e investigación de los riesgos laborales y del impacto de las diferentes condiciones desde una perspectiva de género, y la labor de sensibilización para garantizar la incorporación de la perspectiva de género en la política preventiva de la empresa, en este caso la comunidad de propietarios.

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



## PROBLEMÁTICA SOBRE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ARRENDADA



**ALEJANDRO FUENTES-LOJORI**  
ABOGADO

La reciente STS nº1542/2024, de 18 de noviembre, resuelve la reclamación del comprador de una vivienda arrendada de la devolución de las arras dobladas al vendedor por incumplimiento del contrato de arras penitenciales consistente en negarse a otorgar escritura de compraventa por haber manifestado el arrendatario su voluntad de ejercitar su derecho de adquisición preferente. La particularidad del caso es que se pactó en el contrato de arras una condición suspensiva consistente en que *“En el caso de que el inquilino de la vivienda objeto de compraventa ejercitara el derecho de tanteo o retracto, no será considerado como incumplimiento contractual por ninguna de las partes. Por lo que la señal se devolverá sin penalización al comprador y la vendedora no será considerada incumplidora por lo que no tendrá que devolver el duplo de las arras”*. La propietaria notificó al arrendatario de renta antigua su intención de venta y el precio convenido de 150.000 euros, a lo que

éste contestó que la notificación no cumplía los requisitos del art. 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y que el precio excedía de la capitalización de la renta, por lo que tenía derecho a comprarla preferentemente por un precio mucho menor (45.000 euros). Ante dicha contestación, la vendedora decidió no vender el piso y resolvió el contrato de arras con amparo en dicha cláusula resolutoria, devolviendo al comprador solamente el importe entregado como arras (9.000 euros), y no estas dobladas (18.000 euros). A juicio del comprador, hubo incumplimiento del contrato de arras, no siendo de aplicación dicha condición suspensiva, ya que el arrendatario tan solo mostró su deseo de compra, pero no ejercitó el derecho de tanteo y retracto, reclamando pues a la vendedora la devolución de las arras dobladas. El Tribunal Supremo resuelve que la compradora no tiene derecho a cobrar el duplo de las arras, ya que no hubo propiamente incumplimiento del contrato, pues, aunque finalmente no medió el ejercicio del derecho de preferencia del arrendatario, la vendedora optó por no vender la finca justamente para evitar tener que vender al arrendatario por un precio inferior, justa causa que estaba en el espíritu del pacto sobre no devolución de las arras penitenciales.



La tranquilidad de estar en manos de profesionales

91 382 13 13

peticióncomercial@calordom.com  
www.calordom.com



- SUMINISTRO de Combustibles**  
Suministro de Gas, Gasóleo y Biomasa
- TRANSFORMACIÓN Salas de Calderas**  
Garantía total de instalación y Gestión de las subvenciones
- MANTENIMIENTO**  
Calefacción - ACS (Agua Caliente) - Grupos de Presión - Bombas de Saneamiento - Climatización Fotovoltaica - Solar Térmica - Grupos Electrógenos
- ASESORÍA & Financiación**  
Gestión total, financiación, estudio y presupuesto gratuito
- CONSERJE Virtual**  
Seguridad a la medida de tus necesidades con resolución a problemas las 24h los 365 días/año y con recepción de paquetes
- TELEGESTIÓN**  
Control y visión completa de las salas de calderas en tiempo real además de ahorro económico
- EFICIENCIA Energética**  
Repartidores de costes, válvulas termostáticas. Lectura de contadores energéticos

# LOS GASTOS DE REFORMA INTEGRAL DE UNA VIVIENDA, ¿SON DEDUCIBLES EN EL IRPF?



**JOSÉ MARÍA SALCEDO**  
ABOGADO

Sabido es que la venta de una vivienda genera en el IRPF de su propietario una ganancia o pérdida patrimonial, por la diferencia entre su valor de adquisición y de transmisión. No obstante, es posible computar como mayor valor de adquisición los gastos en que se incurrió (notaría, registro, impuestos), y también las inversiones y mejoras realizadas en el inmueble. Sin embargo, cabe preguntarse qué entiende Hacienda exactamente por “inversiones y mejoras”. Y, también, si es posible considerar que cualquier reforma realizada en la vivienda (incluso una reforma integral), puede computarse como mayor valor de adquisición con el fin de reducir la ganancia patrimonial. Para salir de dudas lo primero que hay que hacer es diferenciar lo que son para Hacienda “inversiones y mejoras”, de lo que constituyen gastos de “reparación y conservación”. Y es que mientras aquéllas podrán computarse como valor de adquisición de la vivienda a



la hora de su venta, no pasará lo mismo con los gastos de conservación y reparación, que no podrán ser utilizados al efecto de reducir la ganancia patrimonial obtenida. Pues bien, considera Hacienda que son inversiones y mejoras las “auténticas inversiones que redundan en un aumento de la vida útil o habitabilidad del inmueble, o en aumento de la extensión o capacidad en otro tipo de bienes”. Por el contrario, son gasto de reparación y conservación para el Fisco, “los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones”. Y también, “los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros”. A partir de aquí, la casuística es infinita, siendo necesario analizar cada gasto realizado en la vivienda para saber si estamos ante inversiones y mejoras, o ante gastos de reparación y conservación. Así, la Dirección General de Tributos considera que estamos ante estos últimos en el caso de las obras de sustitución del cuadro antiguo de electricidad, o del ascensor. O cuando se procede a la sustitución de ventanas antiguas, o a la sustitución de tuberías y de grifería, o del alcatado y solado del cuarto de baño y cocina. O también en caso de sustitución del parquet desgastado y de la colocación de nuevo rodapié, o en el de la reparación de puertas o pintura de la vivienda. En definitiva, todo gasto que suponga actualizar o renovar lo que ya existía en la vivienda, irremisiblemente será considerado gasto de reparación o conservación por la AEAT. Y, por el contrario, la introducción de elementos que antes no existían, o que aumenten la productividad y utilidad de la vivienda, podrán ser considerados inversión y mejora. Sería por ejemplo la instalación de calefacción centralizada (o de aire acondicionado) donde antes no existía, la construcción de un nuevo cuarto de baño, la ampliación de la cocina, mejorando sus prestaciones o gastos similares... Por tanto, el mejor consejo será siempre el de documentar bien la obra que se va a realizar, incluyendo en el proyecto y en el presupuesto la innovación y mejora que supone cada uno de los gastos realizados en la vivienda, detallando en qué consiste. Y es que siempre será mejor tener preparada dicha documentación explicando el carácter innovador de cada gasto, que tener que reconstruirla tiempo después cuando el contribuyente reciba un requerimiento de la Administración Tributaria.



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



# EL PRINCIPIO DE INDEMNIDAD DEL TRABAJADOR



**CARMEN JIMÉNEZ.**  
ASESORA LABORAL DEL  
CAF MADRID

Cuando hablamos del principio de indemnidad viene a la mente el famoso proverbio "La venganza es un plato que se sirve frío" y nos indica la búsqueda de actuaciones encaminadas a causar un daño en venganza por alguna actuación que consideramos que nos ha perjudicado. Sin embargo, tomar represalias contra el trabajador es una actuación totalmente ilícita y que así se ha legislado hace ya tiempo. La garantía de indemnidad se refiere al principio que prohíbe cualquier represalia por parte del empleador contra un trabajador que haya ejercido sus derechos laborales o haya presentado alguna

reclamación. Esta especial protección viene recogida en el art 17. 1 del Estatuto de los Trabajadores determinando que serán nulas las decisiones de los empresarios como reacción a una reclamación de los trabajadores de hacer valer sus derechos. Estas decisiones unilaterales del empresario tomadas como represalia pueden ser muy variadas, desde cambios en las tareas habituales del trabajador por otras más penosas, modificaciones sustanciales en las condiciones de trabajo, imposición de sanciones, hostigamiento, acoso laboral y la más grave de todas, el despido. La jurisprudencia ha precisado el funcionamiento de la garantía de indemnidad basándose en dos pilares fundamentales: por un lado, que la decisión empresarial tenga otras motivaciones acreditables que no sean la pura represalia y, por otro lado, la conexión temporal entre la actuación del trabajador y



la medida tomada por la empresa que debe ser cercana en el tiempo. Aunque siendo una garantía tan amplia y las posibles represalias tan variadas, es necesario valorar cada caso concreto para declarar si la actuación de la empresa es o no conforme a derecho. A partir del 4 de diciembre, y a través de la entrada en vigor de la nueva Ley Orgánica 5/2024 del Derecho de Defensa, se refuerzan las garantías de los trabajadores, la cual en su Disposición Adicional Tercera amplía estas protecciones:

- **Las personas trabajadoras tienen derecho a la indemnidad** frente a las consecuencias desfavorables que pudieran sufrir por la realización de cualquier actuación efectuada ante la empresa o ante una actuación administrativa o judicial destinada a la reclamación de sus dere-

## art. 17.1

Del Estatuto de los Trabajadores dicta que serán nulas las decisiones de los empresarios como reacción a una reclamación de los trabajadores de hacer valer sus derechos

chos laborales, sea ésta realizada por ellas mismas o por sus representantes legales.

- **Dicha protección se extiende al cónyuge, pareja de hecho y parientes** hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, que presten servicios en la misma empresa, aun cuando éstos no hubieran realizado la actuación conducente al ejercicio de sus derechos.

Las consecuencias para la empresa de la apreciación de represalia en el despido son su nulidad, lo que conlleva la inmediata readmisión del empleado, con el pago de los salarios de tramitación, así como de la indemnización adicional por daños y perjuicios, por lo que cualquier decisión empresarial debe ser tomada con la máxima transparencia y pruebas evidentes de su motivación.

# LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

División de

## SEGURIDAD

DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

### 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**

**SISTEMA Be ready CCTV**

CÁMARAS INTELIGENTES  
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en [grupolasser.com](http://grupolasser.com) | 900 321 111

46 | CAFMADRID  
NOVIEMBRE | DICIEMBRE 2024

NOVIEMBRE | DICIEMBRE 2024 | 47





# ¿VULNERO EL DERECHO AL HONOR DEL INQUILINO SI HAGO PÚBLICO QUE ES UN MOROSO?



**SALVADOR SALCEDO.**  
ABOGADO

Las reformas aprobadas por el Gobierno en materia de alquileres han generado una creciente inseguridad jurídica. Muchos propietarios se resisten a alquilar sus inmuebles ante el temor de no recuperarlos. Y otros tantos se sienten indefensos tras padecer okupaciones e impagos, frente a los que no encuentran en los tribunales una respuesta ágil y contundente.

Esta situación puede abocar a algunos caseros a actuar por su cuenta y hacer públicos los pecados de sus inquilinos, pensando que por vergüenza abandonarán sus propiedades para evitar un escarnio. Esto será difícil que produzca los efectos esperados y, además, puede propiciar que el inquilino se revuelva por considerar su derecho al honor vulnerado, aunque no siempre tal pretensión tendrá acogida en los tribunales.

### DECISIÓN DEL SUPREMO

El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente sobre esta cuestión con motivo del recurso interpuesto por un inquilino que reclamó a sus caseros

por la vía civil una indemnización de más de 100.000 euros, la retirada de una pancarta y de diversas publicaciones en redes sociales al considerar que se había conculcado su derecho al honor.

Lo cierto es que el inquilino alquiló un local comercial para instalar una guardería en el mismo edificio donde residían sus caseros. En un momento dado dejó de pagarles diversas cantidades a las que estaba obligado por el contrato de arrendamiento. Por sentencia judicial fue condenado al desalojo del inmueble y al pago de las deudas pendientes hasta ese momento. El inquilino por su parte presentó un recurso para discutir el importe adeudado que finalmente fue también desestimado, y demoró más de un año su salida definitiva del inmueble. Esta situación indignó a los propietarios y les llevó a colgar una pancarta en la fachada del edificio para dar a conocer la orden de desahucio y las deudas por impago de alquiler del inquilino. Y a publicar un mensaje similar en diversas redes sociales.

El recurso resuelto por el Supremo se sustentó en la supuesta infracción de los arts. 18.1 y 20 de la Constitución Española, y de los arts. 2.1 y 7.7 de la Ley Orgánica 1/1982 de Protección civil del Derecho al Honor. La Sala, no obstante, considera que existe un conflicto entre el derecho al honor del inquilino y el de libertad de información de los arrendadores. Y que los criterios para resolverlo son los de veracidad e interés de la información, así como la proporcionalidad a la hora de ejercer estos últimos su derecho.

### RESOLUCIÓN PROPORCIONADA

El Supremo además entiende que lo que vulnera el derecho al honor es que se dé al afectado el tratamiento de moroso e incumplidor sin llegar este a serlo, siendo irrelevante que la cuantía de la deuda publicada sea incorrecta. Por otra parte, las expresiones contenidas en la pancarta y en redes sociales no eran vejatorias, ni contenían expresiones insultantes o descalificatorias. También consideraba que la actuación de los demandados resulta proporcionada a la vista de la situación de morosidad sostenida a lo largo de los años, que continuó tras la sentencia condenatoria de desahucio.

Por todo ello, que los caseros pudieran acudir al juzgado para reclamar el pago al inquilino y su desalojo, no es incompatible con que informaran sobre su situación de impagos. Y esta conducta no supone una intromisión ilegítima en el derecho al honor del inquilino si no es desproporcionada en atención a la finalidad informativa e innecesariamente vejatoria.



## PLAZA MAHOU: FÚTBOL, CAÑAS Y MADRID



**ARANTXA CASTAÑO**  
PERIODISTA

**M**ahou San Miguel ha hecho historia en la capital al abrir en el Santiago Bernabéu el primer establecimiento de marca que produce cerveza dentro de un estadio deportivo. No solo eso, también la vende al público en su restaurante y terraza a través de una experiencia inmersiva que espera recibir alrededor de 400.000 visitas anuales. Plaza Mahou, diseñada por el estudio External Reference, abrió sus puertas a comienzos del pasado otoño con el propósito de conquistar a las personas aficionadas al fútbol y a la cerveza. Sin embargo, todavía no es posible seguir un partido en vivo y disfrutar de una caña desde el novedoso local. "Con su espacio abierto pero íntimo a la vez, la plaza crea un lugar natural de encuentro. Es donde las personas se reúnen y comparten experiencias, un lugar donde siempre se puede encontrar compañía—un espacio social para forjar amistades y disfrutar de la vida en comunidad", señala el director del proyecto, Carmelo Zappulla. El establecimiento se divide en dos áreas principales: un gran interior de 700 m<sup>2</sup> y una terraza cubierta de 450 m<sup>2</sup>. Los visitantes podrán disfrutar de diversos ambientes inmersivos, incluyendo una fábrica de cerveza que producirá cerca de 30.000 litros anuales, un restaurante con especialidades locales y un área donde aprender a servir la caña perfecta. La espléndida barra de 28 metros, revestida

de cerámica, rinde homenaje a la vida urbana de Madrid, con amplias referencias a Atocha, Alcalá o las fiestas de San Isidro. Los autores, Dea Gómez y Diego Omil, pareja artística en Los Bravú, querían "que se notase Madrid", "el barullo", "esa plaza que tienes cerca de casa". El proyecto incorpora elementos de diseño sostenible, como mobiliario hecho a medida a partir de barriles recuperados. La iluminación, que evoca los conductos por donde fluye la cerveza, se materializa en lámparas tubulares de vidrio ámbar, creando una atmósfera cálida y acogedora. Desde Mahou San Miguel aseguran que el espacio "combina la tradición cervecera y la cultura madrileña". En el Bernabéu producirán exclusivamente Mahou Cinco Estrellas Sin Filtrar, que los visitantes pueden degustar al precio de entre tres y cinco euros la caña junto cócteles y vinos a precios de entre 6 y 12 euros. Los platos principales cuestan entre 15 y 30 euros, mientras que las tapas y entrantes están en un rango de 8 a 15 euros. "El espacio está diseñado para ser un punto de encuentro social, donde la innovación y la tradición se fusionan para crear un ambiente acogedor y vibrante", señalan fuentes de la cervecera. La fábrica está visible tanto para los clientes del local como para quienes realizan el tour del estadio. Entre otros, han recibido al exfutbolista Roberto Carlos para mostrar cómo se tira la caña "de diez". La Plaza Mahou, a la que se accede por la puerta 54 del Bernabéu, abre de lunes a domingo, con horarios extendidos los fines de semana y vísperas de festivos. Según ha informado reiteradamente el establecimiento en sus redes, los días de concierto o partido permanecerán cerrados.

## ¿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**<sup>®</sup>  
gestión eficiente del agua