

# administración de FINCAS

Enero/Febrero 2025 | Número 198



## UN PASO HACIA EL FUTURO: LA NUEVA WEB DEL COLEGIO



**CAFMadrid**  
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**

**¡Estrenamos nueva web y nuevo escritorio!**



**PABLO E. RUIZ TAMAYO**  
VOCAL CUARTO DEL CAFMADRID

**¡P**or fin, seguro que pensará algún compañero! Tras casi dos años de trabajo de los responsables del departamento de informática de CAFMadrid y de los integrantes del grupo de trabajo creado para sacar adelante este proyecto, junto a muchas tazas de café, en los que se han empleado a fondo todos los implicados en el proyecto pensado cuál podría ser el mejor diseño y revisando su posterior programación, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid lanzamos el pasado lunes 27 de enero nueva web y escritorio. Sí, sabemos que lo esperabas con ansias, y aquí está: más limpio, más claro y con un buscador que promete ser el verdadero héroe en las consultas de tu día a día.

Un buscador que lo encuentra todo (o casi). El punto estrella de este lanzamiento es, sin duda, el nuevo buscador del escritorio. Olvídate de perder minutos preciosos navegando entre interminables carpetas y documentos. Este buscador está diseñado para hacerte la vida más fácil (y tu trabajo más eficien-

te). ¿Suena bien, verdad? Hemos querido que fuera como si Google o Chat GPT se hubieran mudado a nuestro escritorio... pero con un traje colegial.

Diseño renovado, menos es más. El rediseño de la web y el escritorio tiene un objetivo claro: que encuentres lo que necesitas. Con una interfaz más limpia, moderna y visualmente agradable, navegar por los recursos y servicios del Colegio será, por fin, una experiencia intuitiva y rápida. Porque sí, los tiempos de los menús confusos y los colores que no combinaban han quedado atrás, o por lo menos eso es lo que buscábamos los que hemos estado trabajando en el proyecto.

Una herramienta a la altura de los colegiados. Este lanzamiento no es solo una mejora tecnológica; es una declaración de intenciones. Queremos que los colegiados de CAFMadrid dispongan de herramientas que les permitan centrarse en lo importante: la gestión de sus comunidades, sin perderse en burocracias digitales. En CAFMadrid no prometemos milagros, pero estamos convencidos de que esta nueva web y escritorio serán un aliado imprescindible para afrontar los retos del día a día con más eficiencia (y menos suspiros de frustración).

Te invitamos a explorar la nueva web y tu nuevo escritorio. Y si algo no funciona, ya sabes, la culpa del vocal cuarto de nuestra Junta de Gobierno, en la web podrás ponerle cara, y si como esperamos el resultado te gusta, los agradecimientos a Ricardo Jiménez y Juan González, anterior y actual responsables de informática en CAFMadrid, y a los integrantes del grupo de trabajo creado en su día para sacar adelante este ilusionante proyecto con la motivación y el apoyo de la actual Junta de Gobierno.

“ El punto estrella de este lanzamiento es, sin duda, el nuevo buscador del escritorio. Olvídate de perder minutos preciosos navegando entre interminables carpetas y documentos. ”



# 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



### NOS INTERESA

¿Cómo se actualiza el alquiler tras la entrada en vigor del índice de referencia?..... 12

### ASESORÍA JURÍDICA

Denegación de reembolso de cantidades por obras hechas por los propietarios.....32

### FORO TÉCNICO

Cómo habilitar espacios sin uso en las comunidades de propietarios.....36

### TRIBUNA LEGAL

Plazo de la apertura de una notificación electrónica de Hacienda durante el fin de semana o festivo.....40

### 9 ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio se reúne con el alcalde de Madrid



### 16 TECNOLOGÍA

Un paso hacia el futuro: la nueva web del Colegio



### 18 EN PRIMERA PERSONA

Eugenio Ribón, Presidente de UICM y decano del Colegio de la Abogacía de Madrid

## 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

# CAF MADRID FIRMA UN PROTOCOLO DE COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO PARA IMPULSAR EL ACCESO A LOS PLANES DE REHABILITACIÓN

El pasado 24 de febrero, el delegado de Políticas de Vivienda y presidente de EMVS Madrid, **Álvaro González**, y la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Manuela Julia Martínez Torres**, firmaron el protocolo general de actuación entre ambas entidades para la colaboración en la mejora de la difusión y acceso a los programas de rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid.

El objeto del Protocolo es la fijación de los criterios de colaboración de las partes intervinientes en las actuaciones dirigidas a la promoción, favorecimiento y participación en el acceso de los ciudadanos a las ayudas establecidas en los planes de rehabilitación gestionados por el Ayuntamiento de Madrid a través del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda

## ACTUACIONES POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

La gestión de las colaboraciones del Protocolo se efectuará a través del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, que facilitará a CAFMadrid la información técnica que precise para el desarrollo de sus actuaciones comunes y colaborar en la divulgación de las mismas; la realización de sesiones de



formación y asesoramiento específico en relación con las ayudas y subvenciones de los planes de rehabilitación municipales al personal de CAFMadrid encargado del desarrollo de las actuaciones del Protocolo; establecerá un instrumento de comunicación específico a través del que canalizar la información y actuaciones de promoción, siempre que las mismas no tengan vinculación con tratamiento de datos de terceros y no precisen legalmente del establecimiento de cualesquiera medidas de seguridad sobre la información; fomentará la constitución de grupos de trabajo conjuntos para el cumplimiento y desarrollo de los objetivos del protocolo así como para la definición de aquellas acciones concretas que resulten necesarias para ello y divulgar, principalmente a través de la web municipal, el contenido del presente Protocolo así como

de los puntos de información que las partes puedan establecer al respecto.

## INICIATIVAS DE ACTUACIÓN DEL CAFMADRID

La divulgación de la aprobación y contenido de los planes de rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid a través de los contactos y sinergias con los diferentes colectivos como asociación de vecinos y particulares; la concienciación de los beneficios de las actuaciones de rehabilitación en las viviendas informando de las consecuencias sociales, económicas y medioambientales de las mismas; la información y asesoramiento a los vecinos y comunidades de propietarios en materia de rehabilitación; el desarrollo de tareas de interlocución profesional y representativa con el Ayuntamiento de Madrid.



# EL COLEGIO PARTICIPA EN EL DESARROLLO DEL PLAN REGENERA MADRID

El pasado 3 de febrero, el alcalde de Madrid, **José Luis Martínez-Almeida**, acompañado por la vicealcaldesa, **Inma Sanz**, y el delegado de Políticas de Vivienda y presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS Madrid), **Álvaro González**, presentaron el Plan Regenera Madrid, con el que el Ayuntamiento realizará una intervención integral en entornos residenciales degradados. El Plan Regenera Madrid es el primero que se pone en marcha para la regeneración urbana de los barrios en las zonas residenciales de la ciudad con mayores necesidades de intervención en la reurbanización de los espacios libres. Para desarrollar este Plan el consistorio ha contado con la colaboración de todos los distritos, las asociaciones de vecinos y los colegios profesionales, entre ellos el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), cuya presidenta, **Manuela Julia Martínez**, acudió a su presentación en Villa de Vallecas.



El Plan actúa sobre las zonas de la ciudad construidas antes de 1985 y en una superficie de más de 85 km<sup>2</sup>, abarca más de 1,2 millones de viviendas (casi el 80 % de Madrid) y afecta a cerca de 2,6 millones de habitantes (el 75 % de la ciudad). Comenzará con actuaciones en 14 distritos de la capital: Moratalaz, Villaverde, Villa de Vallecas,

Puente de Vallecas, Fuencarral-El Pardo, Latina, Carabanchel, Usera, Ciudad Lineal, Hortaleza, Vicálvaro, San Blas-Canillejas, Moncloa-Aravaca y Tetuán.

El Plan Regenera Madrid permite hacer una transformación urbanística del suelo para poder ejecutar obras en estos lugares que hasta hoy habían sido espacios olvidados. E incidirá de una manera preferente en los espacios interbloque, lugares en los que antes no se había podido actuar y que suponen más de un tercio de la ciudad residencial.

También proporcionará información de las condiciones de sostenibilidad, accesibilidad y cohesión social, a través de un visor digital, identificando las prioridades de regeneración urbana.

El objetivo del Plan es mejorar las zonas urbanas, creando barrios saludables y sostenibles que puedan disfrutar los ciudadanos y que contribuyan al reequilibrio territorial de Madrid, fortaleciendo la identidad de barrio.

Estos barrios saludables se crearán mediante la regeneración de espacios públicos (reurbanización de calles, plazas, zonas ajardinadas y áreas de juego); la accesibilidad universal (eliminación de barreras arquitectónicas y creación de itinerarios peatonales conectados); la sostenibilidad ambiental (uso eficiente de materiales, integración de espacios verdes y gestión de residuos) y el fomento de la cohesión social (creación de espacios que promuevan la convivencia vecinal), según el Ayuntamiento.



► Momento de la jornada.

## II CONGRESO EOS: CLAVES, BARRERAS Y OPORTUNIDADES DE LA REHABILITACIÓN

El pasado 20 de febrero, Guadalajara acogió el II Congreso EOS RenovAcción Profunda. Una de las sesiones más relevantes fue la mesa en la que se analizaron los principales desafíos y oportunidades del sector en la rehabilitación. Moderada por Dolores Huerta, directora General de Green Building Council España (GBCe), contó con la participación de destacados representantes del ámbito técnico, profesional y administrativo, entre ellos el contador-censur del CAFMadrid, **Fernando Fernández Gómez**. Durante el debate, en primer lugar, hubo una reflexión sobre los aprendizajes recientes en la renovación de edificios, abordando cuestiones clave como la preparación de los profesionales, la viabilidad econó-

mica de los proyectos o la efectividad del Libro del Edificio Existente y de las oficinas de rehabilitación. Asimismo, los expertos abordaron la dificultad de las comunidades de propietarios para asumir los costes iniciales de una actuación integral de rehabilitación y la importancia de la financiación anticipada. Y se destacó la importancia de simplificar el lenguaje técnico para que los propietarios comprendan mejor las ventajas económicas y de confort.

### PROPUESTAS PARA ESCALAR LA REHABILITACIÓN

En el segundo bloque se debatió sobre las oportunidades que presentan las nuevas directivas europeas en materia de eficiencia energética, como la Directiva

Europea de Eficiencia Energética de Edificios y su transposición al ordenamiento jurídico español, el impacto del Fondo Social del Clima y la evolución de la financiación sostenible. Para finalizar esta mesa, que cerraba asimismo el congreso, los expertos hicieron propuestas concretas para escalar el sector de la renovación en los próximos años, destacando la importancia de mejorar la financiación, la profesionalización del sector y la comunicación con las comunidades de propietarios. Los expertos plantearon la necesidad de ampliar la oferta de financiación público-privada y reducir las barreras de acceso a los préstamos para comunidades de propietarios; la agilización de los trámites administrativos y una mejora en la coordinación entre administraciones; la adaptación de los modelos actuales para hacer más accesible la renovación energética a los ciudadanos. También se subrayó el papel de los administradores de fincas colegiados como figuras clave para impulsar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios.

# EL COLEGIO SE REÚNE CON EL ALCALDE DE MADRID

El pasado 27 de febrero, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez Torres**, y la vicepresidenta y el vocal, **Marina Sánchez** y **José Luis Monje**, se reunieron con el alcalde de Madrid, **José Luis Martínez-Almeida**, y el delegado de Políticas de Vivienda, **Álvaro González**, para tratar asuntos de espe-

cial interés para los ciudadanos que residen en comunidades de propietarios. Durante la reunión, los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio, en su función de administradores de fincas colegiados intermediarios entre el ciudadano y la Administración, plantearon al alcalde y delegado algunos de los temas que

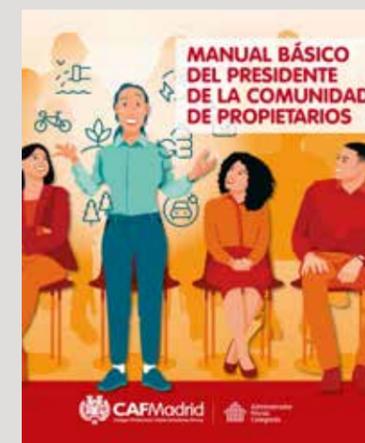
▼ En la foto inferior, los asistentes a la reunión con el alcalde y delegado.

más preocupan al colectivo. Entre ellos, las viviendas de uso turístico y cómo afectará la Ley Orgánica 1/2025 en la modificación del Plan General que está preparando el Ayuntamiento para regular esta actividad. También trataron los PAR (Plazas de aparcamiento para residentes) y la nueva Tasa de Residuos Urbanos y su afectación en las comunidades de propietarios. Durante esta reunión, que calificaron de productiva, el Colegio se comprometió a participar activamente en las mesas de trabajo que convocó el Ayuntamiento para aportar ideas y compartir sinergias y experiencias.



## EL CAFMADRID EDITA UN MANUAL BÁSICO PARA AYUDAR EN SU CARGO AL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha editado un manual, que se entrega gratuitamente con este número de la revista, con el fin de aportar al presidente de una comunidad



de propietarios las herramientas necesarias y el conocimiento adecuado para afrontar con éxito las responsabilidades del cargo. Escrito con un lenguaje sencillo, bajo la fórmula de pregunta-respuesta, el contenido de este manual hace un recorrido ilustrado por el funcionamiento de una comunidad, la composición y el desarrollo una junta de propietarios, la adopción de acuerdos, el contenido de un acta, las obligaciones de un presidente o las funciones de un administrador de fincas.



## ÉXITO DEL PASE PRIVADO DE TEATRO

El pasado 13 de febrero, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Remica organizaron la **XIV edición de la tradicional Tarde de Teatro** con motivo de San Valentín, un evento que se ha convertido en una cita imprescindible para los administradores de fincas colegiados.

En esta ocasión, un total de 700 personas disfrutaron de la aclamada comedia “Una terapia integral”, escrita y dirigida por Cristina Clemente



► Miembros de la Junta de Gobierno del Colegio junto a José Porras.

y Marc Angelet, en el Teatro Fígaro de Madrid.

La obra, protagonizada por Antonio Molero, Angy Fernández, Esther Ortega y Raúl Peña, ofrece una mirada irónica sobre la creciente necesidad de creer en algo, incluso cuando ese algo resulta insólito. Con un humor inteligente, la función reflexiona sobre el negocio de la felicidad y la obsesión de la sociedad por encontrar sentido a la vida.

**Manuela J. Martínez**, presidenta del CAFMadrid, y **José Porras**, presidente de Remica, fueron los encargados de dar la bienvenida a los administradores y acompañantes, para después realizar el tradicional sorteo de un fin de semana en un Parador, que recayó en el colegiado **Francisco Javier García Gómez** (nº 11386). Como en años anteriores, el evento contó con el patrocinio de Remica y CAFMadrid, así como con la colaboración de destacadas firmas del sector, entre ellas **Baxi, Danfoss, Grundfos, Italsan, Kamstrup, Lumelco, Reflex, Daikin, Koolair y LG**, que aportaron además un detalle a todos los asistentes.

## TARDE DE CINE CON “PADDINGTON EN LA SELVA”

Casi 400 personas, entre administradores de fincas, familiares e invitados, se dieron cita el pasado 28 de febrero en los cines Kinépolis para disfrutar del pase privado “Paddington en la selva”, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y Grupo GTG.

La apertura de este tradicional pase, que gustó tanto a los más pequeños como a los mayores, corrió a cargo de la presidenta del Colegio, **Manuela J. Martínez Torres**, y **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, quienes



desearon una feliz tarde de cine a todos los asistentes. Se trata de la tercera entrega de la saga cinematográfica, en la que Paddington vuelve a Perú para visitar a su amada tía Lucy, quien ahora



reside en un santuario para osos jubilados. Junto a la familia Brown, Paddington y sus acompañantes se embarcan en una emocionante odisea, en donde no falta el humor, la emoción y enseñanzas entrañables.

# REHABILITA TU EDIFICIO E ITE FAVORABLE EN UN SOLO PASO

Algún día todas las casas serán **EFFIC**



Servicio integral de rehabilitación.



Ahorro en tus facturas de luz y gas.



Revalorización de tu inmueble.



Gestión de subvenciones.

Además, **gestionamos los Certificados de Ahorro Energético** para que puedas convertir tus mejoras energéticas en ingresos

**WINNER** EUROPE PROPTech INNOVATION CHALLENGE 2023  
**ULI EUROPE**



**EFFIC**  
Expertos en Eficiencia Energética

Captura este QR e infórmate

900 813 425 | [effic.es](http://effic.es)



NOS INTERESA

# ¿CÓMO SE ACTUALIZA EL ALQUILER TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DEL ÍNDICE DE REFERENCIA?



**SALVADOR SALCEDO.**  
ABOGADO

El Gobierno estableció en el año 2022 un límite a la actualización de los alquileres de vivienda para combatir la subida de precios como consecuencia de la inflación. Posteriormente, con la aprobación de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, dicho límite quedó definitivamente fijado en el 2% para el año 2023 y en el 3% para el año 2024. Si bien es cierto que la medida fue muy criticada por considerar

que el límite impuesto trasladó a los propietarios un problema cuya solución debió recaer exclusivamente en el Gobierno. La Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda introdujo también la nueva Disposición Adicional Undécima en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, por la que se estableció la creación de un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. Y ello con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de alquiler que debía definir el Instituto Nacional de Estadística (INE). Si bien dicho índice no resultará aplicable a los contratos de alquiler sometidos a la Ley 29/1994, celebrados con anterioridad a la



¿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.

### 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

### 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



¿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?

entrada en vigor de la citada Ley 12/2023. Lo cierto es que el pasado día 20 de diciembre de 2024 se publicó en el BOE la resolución del INE que definió el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, cuya entrada en vigor se estableció a partir del 1 de enero de 2025. Índice que será el mínimo valor entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y la tasa de variación anual media ajustada. Y se publicará mensualmente en la página web del INE utilizando los últimos datos disponibles. El índice de referencia se utilizará como límite para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, de modo que su aplicación no está prevista en principio para los contratos de alquiler de negocio, de temporada, etc. Y la fórmula de actualización será similar a la empleada con el IPC o los límites establecidos en los últimos años en los que el Gobierno fijó un porcentaje máximo

**1 ene 2025**

Es la fecha de entrada en vigor del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se publicará mensualmente en la página web del INE.

de actualización, habiéndose habilitado una calculadora para la actualización del precio de alquiler en la página web del Ministerio de Vivienda. En todo caso, conviene tener presente que la actualización de la renta para los alquileres de vivienda deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que dispone que el alquiler solo podrá ser actualizado por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Y, en defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de renta alguna a dicho contrato. La renta actualizada será exigible al inquilino a partir del mes siguiente a aquel en que el arrendador se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. Y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del INE, considerándose válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad de alquiler precedente.

## 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



# JURISPRUDENCIA AL DÍA

## REFORMAS EN LAS COMUNIDADES

### FILTRACIONES DE AGUA

#### PLANTEAMIENTO

En una comunidad de propietarios en el aparcamiento se está cayendo el techo debido a la filtración de agua de lluvia por este y que procede de un patio de acceso a viviendas con una administración diferente. Los daños en el aparcamiento son cuantiosos. Se tiene que llevar a cabo la impermeabilización del patio a pagar por todos los propietarios de viviendas y de aparcamientos. Pero ¿quién debe de cubrir los daños generados en el aparcamiento?

#### RESPUESTA

La comunidad de propietarios responde de los daños que cause a terceros o a copropietarios del inmueble por acciones u omisiones en las que intervenga culpa o negligencia.

En el caso consultado la negligencia de la comunidad se concreta en la omisión de los deberes de cuidado y mantenimiento en buen estado de los elementos e instalaciones comunes (patio), que se ha concretado en la producción de daños a los comuneros.

La sentencia de la AP Barcelona de 7-12-10, estudia un caso similar de responsabilidad de la comunidad de propietarios en relación a las filtraciones procedentes de un patio propiedad de la comunidad originadas por la falta de impermeabilización de su cubierta del patio.

Dicha responsabilidad resulta exigible por aplicación del art. 1902 CC y art. 1907 CC que específicamente prevé la responsabilidad del propietario de un edificio por los daños causados como consecuencia de la omisión de las reparaciones que el transcurso del tiempo hace necesarias.

La responsabilidad que se le exige a la comunidad implica tanto la obligación de reparar el elemento común que ha originado los daños como de la reparación de los propios daños ocasionados.

Por tanto, en aplicación de lo dispuesto, dado que en el caso consultado se indica que la reparación del elemento común que ha originado los daños (patio) es asumida por ambas comunidades (viviendas y garajes) el mismo

criterio se seguirá para asumir los daños en el aparcamiento, cuya reparación deberán acometer, igualmente ambas comunidades. 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.

### OBLIGACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE FACILITAR LA ENTRADA A OPERARIOS Y SUPERVISAR LAS OBRAS

#### PLANTEAMIENTO

A fin de delimitar las obligaciones del administrador en la ejecución de obras:

¿Corresponde al administrador facilitar, personalmente, el acceso al edificio a los operarios? O, en su defecto, ¿corresponde al presidente? ¿Corresponde al administrador verificar, personalmente, que una vez terminado el trabajo contratado este se ha hecho correctamente?

#### RESPUESTA

1º.- Las funciones legalmente atribuidas al administrador aparecen recogidas en el art. 20 LPH. Dicho precepto prevé en su apartado d) como una de estas funciones la de "Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes".

Haciendo una interpretación amplia de dicho enunciado se podría entender incluida dentro de la obligación de "ejecutar el acuerdo en materia de obras" la de facilitar el acceso a los operarios si así se le hubiera solicitado por la comunidad.

En este sentido, ha de tenerse en cuenta que las funciones del art.20 LPH no constituyen una enumeración cerrada- máxime atendiendo al párrafo e) que establece "todas las demás atribuciones que se confieran por la junta"- por lo que el administrador está supeditado a recibir instrucciones de la junta que supongan una ampliación de las atribuciones legales siendo, asimismo, habitual que reciba instrucciones del presidente de la comunidad, que ha de respetar y cumplir siempre que se encuentren en el ámbito de lo que son sus propias competencias.

En estos casos es recomendable que el administrador garantice su actuación solicitando la concreción escrita de la orden recibida o de las tareas a realizar, ya que su actuación está sometida a responsabilidad, más si se trata de un profesional administrador de fincas.

2º.- Doctrinalmente se viene entendiendo que la mencionada obligación del administrador de "ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras" se entiende cumplida realizando el debido seguimiento y vigilancia de la obra de acuerdo con las instrucciones cursadas lo que, entendemos, implicaría la constatación del cumplimiento de los plazos para la realización de la obra y de la finalización de los mismos, pero no de su correcta ejecución, ya que ello excedería tanto de la función legalmente encomendada como de sus propios conocimientos, dado que se presupone que el administrador carece de los conocimientos técnicos necesarios.

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



# UN PASO HACIA EL FUTURO: LA NUEVA WEB DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID



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

- Talleres y seminarios con profesionales del sector.
- Eventos y jornadas para fortalecer contactos y oportunidades laborales.

La digitalización ha cambiado la forma en que trabajamos y nos comunicamos, y en la administración de fincas no es diferente. En el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid queremos que los colegiados tengan a su alcance todo lo que necesitan para ofrecer un servicio excelente. Hemos construido un espacio digital pensado para conectar mejor con nuestros administradores de fincas y con la sociedad. Con un diseño intuitivo, una estética moderna y adaptable a cualquier dispositivo para hacer más fácil, ágil y eficiente la labor de nuestros colegiados, dando un gran salto hacia el futuro. Entre sus novedades, destaca un buscador avanzado, acceso directo a “Escritorio” (Portal exclusivo para colegiados), a la Tienda Online del Colegio o al software de gestión CMW. Además, la web se ha optimizado para mejorar su presencia en redes sociales.

## ÁREA PRIVADA EXCLUSIVA PARA COLEGIADOS

Un espacio donde encontrarán una amplia variedad de recursos:

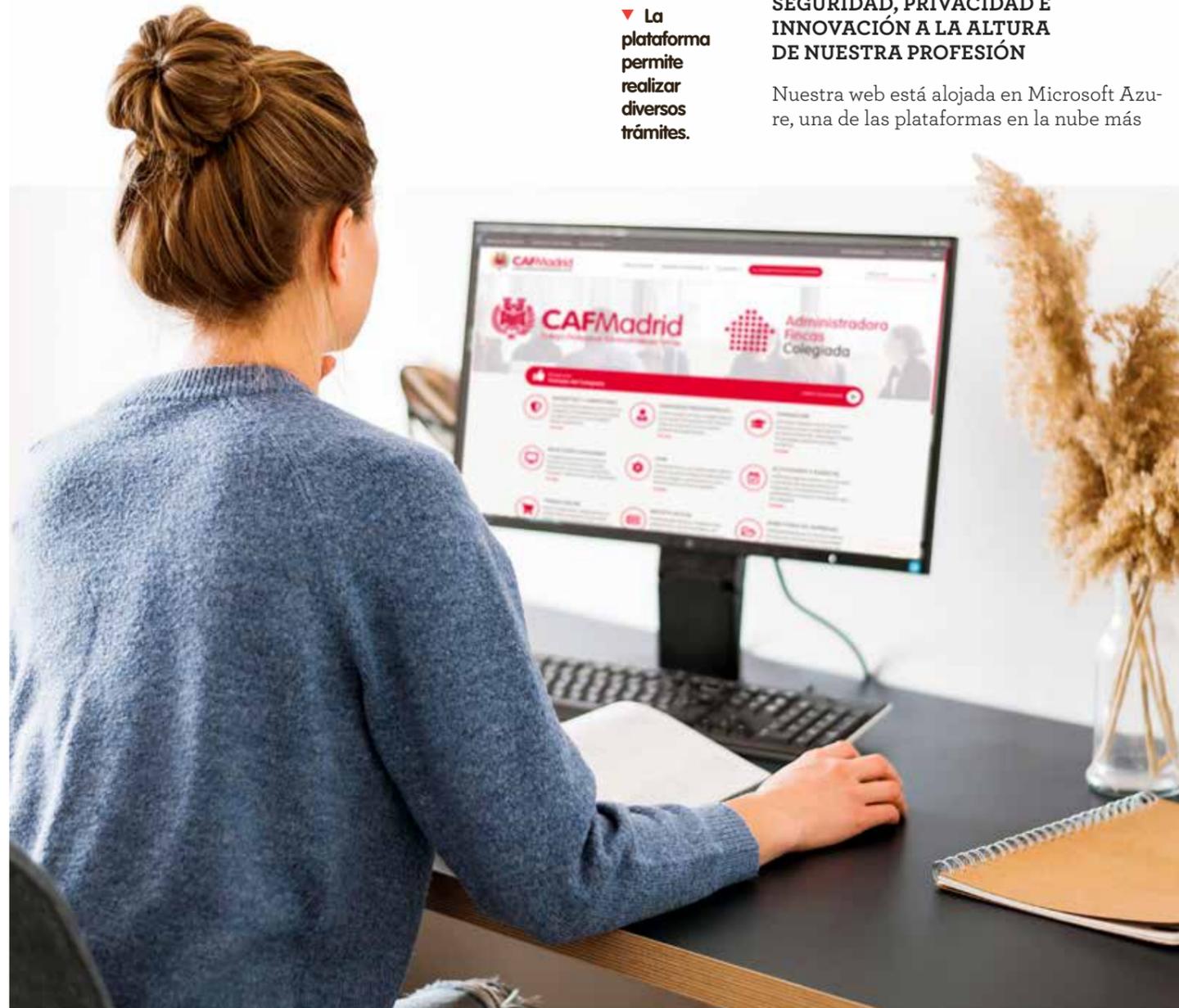
- Modelos de documentos y formularios actualizados.
- Legislación vigente y normativa aplicable.
- Circulares.

## FORMACIÓN CONTINUA Y EVENTOS AL ALCANCE DE TODOS

Queremos que nuestros colegiados estén siempre un paso por delante, garantizando la actualización constante de sus competencias. Por eso, en la nueva web encontrarás un calendario interactivo con:

- Cursos especializados en gestión de fincas, fiscalidad y derecho inmobiliario.

▼ La plataforma permite realizar diversos trámites.



## TRÁMITES ADMINISTRATIVOS DIGITALIZADOS

La plataforma permite realizar diversos trámites administrativos de manera digital, eliminando así los presenciales como:

- Inscripciones y renovaciones de colegiación. Solicitudes de certificaciones y homologaciones.
- Ver y descargar sus facturas.

## ACCESO MEJORADO A SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

- Ayuntamientos, Cafirma, Catastro, CMW, Información subvenciones, Logalty, Revista Derecho Inmobiliario y Sede Electrónica de la CAM.

## SEGURIDAD, PRIVACIDAD E INNOVACIÓN A LA ALTURA DE NUESTRA PROFESIÓN

Nuestra web está alojada en Microsoft Azure, una de las plataformas en la nube más

avanzadas, robustas y seguras del mundo y desarrollada sobre la plataforma WordPress. Esto nos permite garantizar:

- Seguridad avanzada: Con medidas de seguridad de nivel empresarial, Azure protege la información sensible de los usuarios, ofreciendo tranquilidad tanto al colegio como a sus miembros. Cumple con las principales certificaciones de seguridad y privacidad, incluidas GDPR, ISO 27001 y más.
- Escalabilidad y rendimiento: Azure garantiza que la página web pueda manejar incrementos en el tráfico sin comprometer su rendimiento, asegurando una experiencia fluida para todos los usuarios.
- Actualizaciones automáticas: La plataforma se mantiene actualizada con las últimas versiones de software y parches de seguridad, reduciendo la carga administrativa y minimizando riesgos.

La combinación de Azure con WordPress proporciona una solución robusta y flexible que se adapta a las necesidades del Colegio de Administradores de Fincas, permitiendo una gestión eficiente de contenidos y una interacción más efectiva con sus miembros y el público en general.

Esto permite ofrecer un servicio fiable y adaptado a las exigencias del entorno digital actual, respetando estrictamente la normativa vigente en materia de protección de datos, garantizando el cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) y su normativa complementaria.

Nuestro compromiso con la privacidad y la seguridad de la información de nuestros colegiados ha sido una prioridad fundamental en este proceso.

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid es un referente en el sector. La nueva web refuerza nuestro compromiso con la excelencia y con la modernización de la profesión. Más que una plataforma digital, es una herramienta que transforma la forma en que trabajamos, comunicamos y ofrecemos servicios de calidad.

No solo refuerza la imagen del Colegio y de sus colegiados, sino que también fortalece la relación con la sociedad, ofreciendo un servicio más eficiente y transparente.

La nueva web ya está en marcha y lista para que la explores. No te quedes atrás, empieza a aprovechar todas sus ventajas y forma parte de esta transformación digital.

Entra ahora en <https://cafmadrid.es/> y descubre cómo estamos revolucionando la administración de fincas. ¡El futuro ya está aquí!



## EUGENIO RIBÓN

PRESIDENTE DE UICM Y DECANO DEL  
COLEGIO DE LA ABOGACÍA DE MADRID

***“La UICM y los Colegios  
colaboraremos con el  
Ayuntamiento en la  
revisión del actual Plan  
General de Ordenación  
Urbana de Madrid”***

CON MÁS DE 25 AÑOS DE ANDADURA, LA UNIÓN INTERPROFESIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (UICM) INTEGRA A 43 COLEGIOS PROFESIONALES QUE REPRESENTAN A 400.000 COLEGIADOS/AS DE LAS ÁREAS DE CIENCIAS, ECONOMÍA, JURÍDICA, SANIDAD, SOCIAL Y TÉCNICA. DESDE SU POSICIÓN, MANTIENE UNA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA CON EL AYUNTAMIENTO Y LA COMUNIDAD DE MADRID EN BENEFICIO DE LOS PROFESIONALES Y LOS CIUDADANOS. PARA CONOCER LOS RETOS A LOS QUE SE ENFRENTA LA UICM ESTE 2025, HABLAMOS CON SU PRESIDENTE, TAMBIÉN DECANO DEL COLEGIO DE LA ABOGACÍA DE MADRID, EUGENIO RIBÓN.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Manu Vega

**¿Cómo cree que ha evolucionado la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid en los últimos años?**

La evolución de Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM) en los últimos años está siendo muy positiva. En un momento en el que la colaboración y la unión entre profesionales de diferentes ámbitos son más importantes que nunca. UICM representa actualmente un faro de esperanza y posibilidades, por cuanto todos los Colegios Profesionales juntos, bajo el paraguas de Unión, tenemos la oportunidad de influir de manera significativa en el desarrollo de nuestra comunidad y en el bienestar de nuestros colegiados y colegiadas y de toda la ciudadanía de Madrid. Todo ello, sobre la base de la diversidad de conocimientos y experiencias para alcanzar nuevos logros.

En concreto, desde que fuimos elegidos en octubre del año 2023, la Junta Directiva que presido viene trabajando incansablemente en promover la colaboración, la innovación y el respeto entre nuestras profesiones y en la defensa de nuestros valores y principios comunes, fomentando la cooperación y colaboración entre la Administración, los Colegios Profesionales y la ciudadanía para abordar de una manera transversal los problemas que preocupan a los ciudadanos, lo que también es una tarea de vital importancia que Unión Interprofesional trata de impulsar año tras año.

**¿Qué proyectos y actuaciones llevará a cabo la UICM en este 2025?**

Nuestros objetivos son muy genéricos y consistentes. En el anhelo de apoyar y profundizar en aquellas cuestiones y temas transversales de interés y relevancia para los Colegios Profesionales, durante 2025 continuaremos trabajando, entre otros, en el seguimiento de la tramitación del Anteproyecto de Ley de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid y en la regulación de la publicidad sanitaria en nuestra Comunidad; ahondaremos en la colaboración con la Comunidad de Madrid para continuar celebrando con mayores recursos y apoyo el Día de las Profesiones y actualizaremos el Estudio sobre el “Impacto económico de la actividad de los profesionales en la Comunidad de Madrid”, que se realizó en el 2019 -y que fue presentado en el año 2020-, por cuanto la Junta Directiva de UICM considera que los datos que arroja dicho informe son de gran interés para todas las profesiones, a efecto de poner en valor el peso económico de las mismas tanto en nuestra Comunidad como a nivel nacional.



**DURANTE 2025 CONTINUAREMOS TRABAJANDO EN EL SEGUIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE COLEGIOS PROFESIONALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**A nivel institucional, ¿cómo son las relaciones con el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid?**

En estos momentos, UICM está teniendo un importante y destacado papel público, manteniendo constantemente una fluida y directa interlocución con los máximos responsables de las Administraciones Públicas

en su ámbito competencial (Ayuntamiento de Madrid, Comunidad de Madrid y otras instituciones), una colaboración público-privada que redundará en beneficio de los ciudadanos.

En términos generales, la colaboración con la Comunidad de Madrid es intensa, fructífera y necesaria en virtud del Convenio General suscrito el pasado 26 de mayo de 2023, bien sea través de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local o a través de las distintas consejerías según el ámbito de actuación de las Corporaciones colegiales. Son muchas las acciones puntuales en las que las distintas consejerías trabajan conjuntamente con los Colegios Profesionales y esperamos que dicha colaboración se mantenga en el tiempo en favor de la ciudadanía. Igualmente, a nivel Ayuntamiento de Madrid, la colaboración es intensa, cercana y fluida, con todas sus Áreas de Gobierno.

También los Colegios Profesionales tienen la encomienda delegada por la Administración de numerosos proyectos y cometidos, aportando cohesión y confianza social, potenciando su cometido de servicio a la sociedad y manteniendo su posición de colaboración eficiente con las Administraciones Públicas, como la receta electrónica (farmacéuticos), la atención psicológica en la Oficinas de Atención a Víctimas del Delito (psicólogos), el turno de oficio (abogados), las oficinas de información en rehabilitación (arquitectos), el registro de animales de compañía (veterinarios), entre otros, lo que demuestra que somos los aliados principales de la gestión pública.

**Hace ahora un año la UICM puso en marcha la comisión de trabajo del sector inmobiliario y el urbanismo, en la que participa el CAFMadrid. En este tiempo, ¿en qué aspectos se han trabajado y cuál es su relación con el Ayuntamiento en temas tan importantes como el PGOUM?**

Efectivamente, hace ahora un año comenzó su andadura en el seno de UICM la Comisión de Trabajo del Sector Inmobiliario y Urbanismo, integrada por cerca de 20 Colegios Profesionales, con intereses en estas materias, al objeto de abordar aquellos temas transversales relacionados con su ámbito de actuación, así como con el ánimo de colaborar con las Administraciones Local y Autonómica, en beneficio de la ciudadanía. En ese sentido, cabe destacar que el pasado mes de abril UICM y el Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, suscribimos un acuerdo para establecer las bases de colaboración conjunta para el impulso del proyecto de diseño del territorio y estrategia urbana denominado plan general de ‘Madrid 360’. Fruto de ello, se estableció que UICM y los Colegios colaboraremos con el Ayuntamiento en la revisión del actual Plan General de Ordenación Urbana de Madrid -que data del año 1997- para contribuir, como representante de las diferentes profesiones madrileñas, a una reflexión ad extra compartida sobre las necesidades y el modelo de actuación, previa al proceso de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, por cuanto desde UICM podemos aportar una visión global y transversal de la cuestión, sobre la base del conocimiento experto que reside en nuestras Corporaciones y en sus profesionales. En ese sentido, en el mes de diciembre, en la sede de la Oficina del Nuevo Plan General de Madrid, se celebró una reunión monográ-

fica de la Comisión del Sector Inmobiliario y Urbanismo de UICM con Myriam Peón, Directora oficina del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) del AGMAyM del Ayuntamiento de Madrid, para analizar cómo se puede integrar esta Comisión de UICM en los Grupos de Trabajo del mencionado Plan General de Ordenación de Madrid, aspecto en el que se está trabajando actualmente.



**La comisión de iniciación profesional tiene como objetivo principal abrir las puertas de los diferentes Colegios Profesionales a los jóvenes. ¿Qué pasos se están dando para conseguirlo?**

Los jóvenes colegiados son el futuro de todas y cada una de nuestras profesiones, y sobre esa base, la Junta Directiva consideró esencial crear en el seno de UICM esta comisión estratégica que pretende ser un foro donde los jóvenes tengan las puertas abiertas y en la que se traten las reivindicaciones e inquietudes de los mismos. Actualmente, el trabajo de esta Comisión

está centrado en la constitución de un subgrupo, integrado por un representante de cada uno de los sectores de las profesiones de UICM, al objeto de elaborar de manera conjunta una hoja de ruta, para ser analizada con posterioridad en el seno de la Comisión, que recoja los desafíos a los que se enfrentan los Colegios Profesionales para atraer y fidelizar a jóvenes colegiados, así como las iniciativas que pueden llevarse a cabo desde los Colegios Profesionales de cara a poder brindarles apoyo y orientación, teniendo en cuenta sus inquietudes.

**En 2024 se celebró la octava edición del Día de las Profesiones, ¿qué novedades traerá este año?**

Los jóvenes madrileños que nos visiten este próximo mes de septiembre en la Plaza de Colón de Madrid -en la pasada edición fueron más de 4000 estudiantes de 52 Centros Educativos de nuestra Comunidad los que participaron- encontrarán distribuidos por este emblemático emplazamiento, más de 30 stands físicos y carpas de los Colegios Profesionales -organizados por sectores de conocimiento- y de las distintas Universidades madrileñas participantes, desde donde además de obtener información y orientación, podrán participar en más 60 actividades y talleres de interés que los Colegios Profesionales realizarán para ellos y que constituyen ejemplos prácticos del ejercicio de las profesiones que representamos de los distintos sectores Ciencias, Economía, Jurídico, Sanitario, Social, Arquitectura e Ingeniería.

Igualmente, en paralelo, en las carpas centrales que encontrarán instaladas en la Plaza de Colón, tendrán la posibilidad de participar, por un lado, en sesiones de speed dates/citas rápidas, con representantes de más 30 profesiones, distribuidas por sectores -Ciencias de la Salud (Sanitarios); Ciencias y Tecnología (Ciencias y Tecnológicos) y Humanidades y Ciencias Sociales- en un diálogo vivo y dinámico que permitirá a los estudiantes resolver sus dudas e inquietudes sobre cada una de las profesiones de cara a elegir sus estudios y encontrar su vocación; y, por otro lado, podrán asistir a las distintas mesas redondas que se celebrarán sobre temas de interés para ellos y actualidad, de la mano de distintos expertos, profesionales y representantes de la Administración.

Al finalizar la jornada, se llevará a cabo la entrega de los Premios UICM; premios que reconocen la excelencia, calidad y dedicación de los distintos profesionales.

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

**Gracias por seguir confiando en nosotros.**

**MURPROTEC**

Diagnóstico / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

*65 años de experiencia nos avalan como profesionales*



**GARANTIZADO PLAZOS DE EJECUCIÓN**

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

**900 30 11 30**

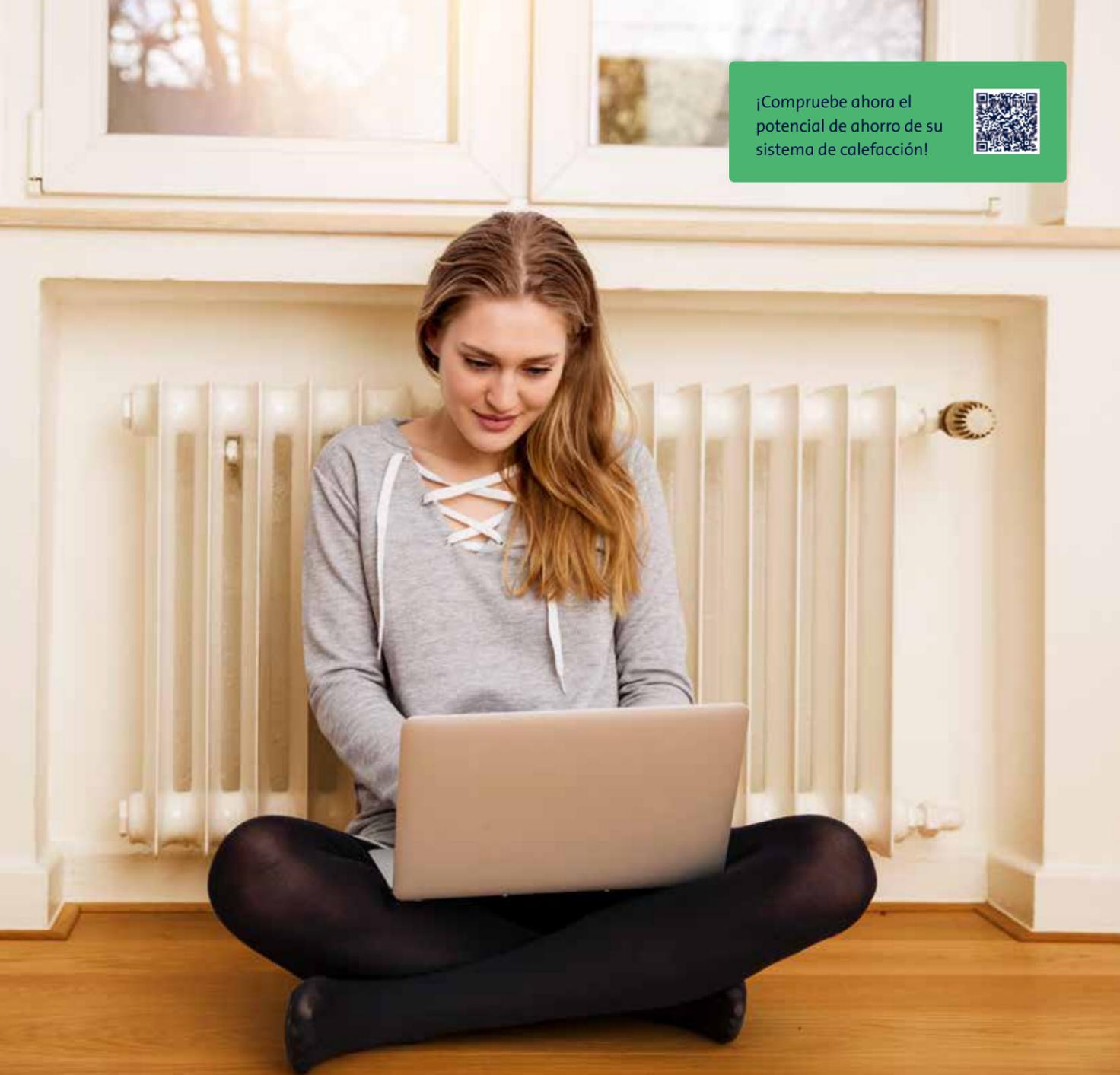
**www.profesionales.murprotec.es**



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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

¡Compruebe ahora el potencial de ahorro de su sistema de calefacción!



## Consigue hasta un 30% de ahorro con HeatPilot.

El nuevo sistema de calefacción inteligente de ista para controlar el gasto en tus facturas.

¡Prepárate hoy mismo su edificio para el futuro! HeatPilot lleva la gestión de calefacción y agua caliente a otro nivel gracias a su algoritmo inteligente de aprendizaje que recoge y analiza los datos en tiempo real. Máximo confort y servicio integral, sin inversión inicial.

**ista**  
Switch to Smart



A FONDO

## EL 90% DE LOS CIUDADANOS DEMANDAN ENDURECER LA NORMATIVA ANTIINCENDIOS PARA MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

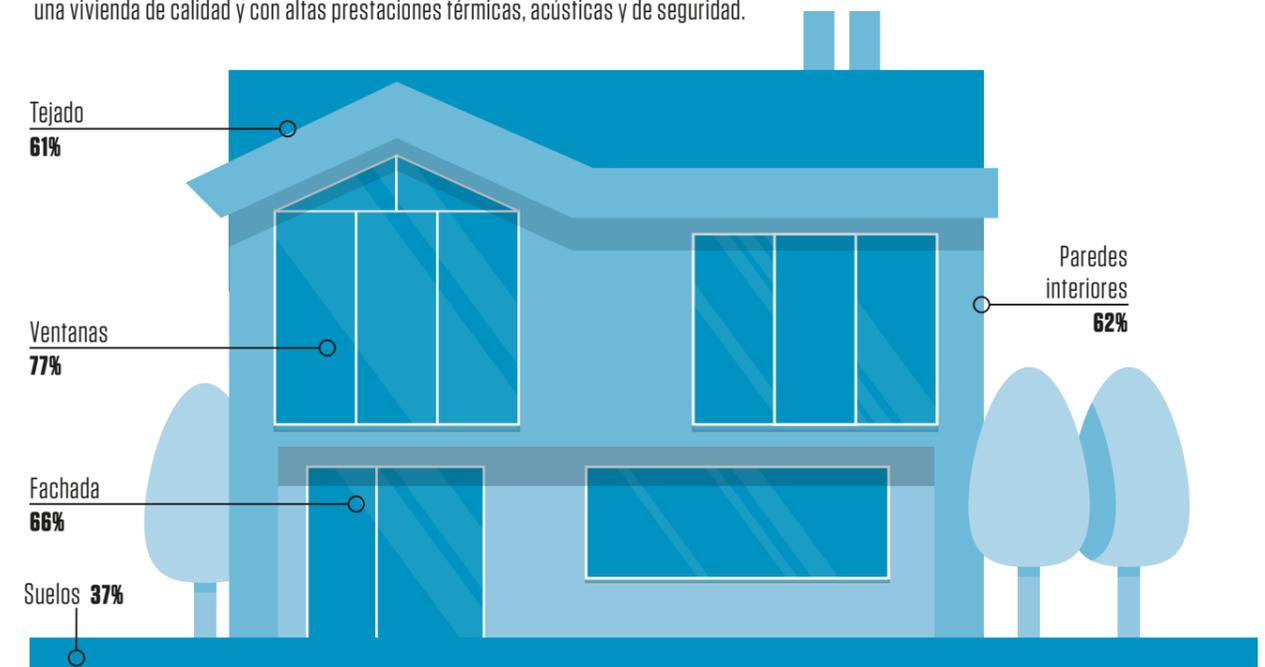
¿SE PODRÍA HABER EVITADO EL INCENDIO DE CAMPANAR? UN AÑO DESPUÉS - 22 DE FEBRERO DE 2024- DEL TRÁGICO INCENDIO QUE DEVASTÓ UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE 138 VIVIENDAS, COBRÁNDOSE 10 VÍCTIMAS MORTALES, EN EL BARRIO DE CAMPANAR EN VALENCIA, LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE FABRICANTES DE LADRILLOS Y TEJAS DE ARCILLA COCIDA (HISPALYT) HA ELABORADO EL 'INFORME DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA 2025', EN COLABORACIÓN CON LA COMPAÑÍA DE ESTUDIOS DE MERCADO IPSOS, Y EN ÉL SE DEDICA UN CAPÍTULO A ESTE SUCESO.

**H**ispalyt ha querido evaluar el grado de conocimiento de la población sobre el uso de materiales en construcción y la normativa de protección contra incendios, en el primer aniversario de este trágico suceso. "Queremos concienciar tanto a legisladores, como a constructores y propietarios de que el riesgo que existe es real,

y de la relevancia de contar con materiales para fachadas y paredes interiores que protejan en caso de incendio las vidas de las personas y su patrimonio", explica **Elena Santiago, secretaria general de Hispalyt**. Prácticamente la totalidad de los encuestados -nueve de cada 10- demandan un endurecimiento de la normativa de protección frente a incendios

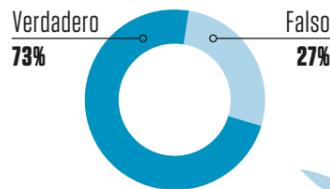
### • IMPORTANCIA DE LOS MATERIALES

Valoración de los encuestados de la importancia de los materiales para conseguir una vivienda de calidad y con altas prestaciones térmicas, acústicas y de seguridad.



### ▪ FACHADA

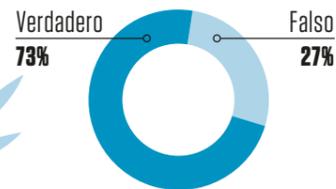
La fachada del edificio de Campanar tenía 3 capas de materiales y tras el incendio sólo quedó en pie el ladrillo cerámico.



El 73% de los entrevistados cree acertadamente que es cierto.

### ▪ INTERIORES

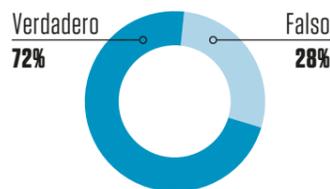
Las paredes interiores del edificio de Campanar eran de entramado autoportante y placa de yeso laminado.



El 73% de los entrevistados cree acertadamente que es cierto.

### ▪ NORMATIVA

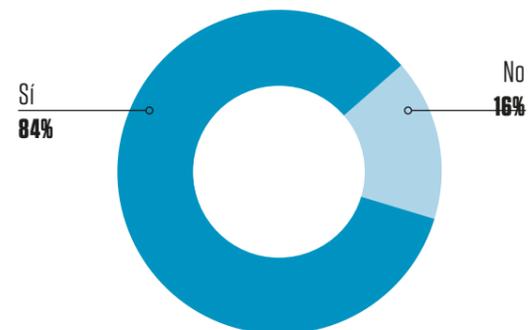
La normativa actual permite las paredes interiores empleadas en el edificio de Campanar.



El 28% cree erróneamente que no están permitidas.

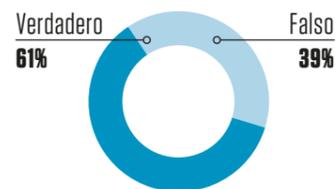
### ▪ INVERSIÓN

Estaría dispuesto a asumir una mayor inversión en materiales si estos aumentan la protección de la vivienda en caso de incendio.



### ▪ INCENDIOS

En España se producen más de 50 incendios al día en viviendas.



El 61% de los entrevistados cree acertadamente que es cierto.

sobre la elección de los materiales de fachadas y paredes interiores. Para ello, el 86% estaría dispuesto a asumir una mayor inversión en materiales de mayor seguridad. La fachada del edificio de Campanar, que se empezó a construir en 2005 y se concluyó en 2009, no estaría permitida hoy, ya que la normativa contra incendios se endureció en 2006, precisamente para evitar tragedias como la sucedida por el incendio que destruyó la emblemática Torre Windsor en Madrid -del que se han cumplido dos décadas- solo un año antes. Sin embargo, según esta encuesta, el 40% de los entrevistados todavía cree que la fachada del edificio de Campanar sigue estando permitida, cuando no es así. Y del mismo modo, casi el 30% de los encuestados cree que las paredes interiores que desaparecieron en el incendio no están permitidas, cuando sí lo están. “No se han incrementado las exigencias para

las paredes interiores desde hace más de 25 años, lo que hace que aquellas que desaparecieron durante el incendio estén permitidas por la legislación actual. Urge, en consecuencia, una normativa de protección frente a incendios en edificios más restrictiva, tal como demandamos desde la asociación”, explica Elena Santiago. Los productos cerámicos, como el ladrillo, no son combustibles ni generan llamas en caso de incendio, creando una barrera eficaz de protección. “Esta, creemos, es una de las razones por las que la comunidad de propietarios del edificio de Campanar, asesorada por el estudio de Arquitectura Archeha, han elegido material cerámico para la nueva fachada. Y sería muy importante que esta concienciación sobre la seguridad quede reflejada también en las paredes interiores, aunque la normativa no lo exija”, mantiene Santiago.

### ▪ VALORACIÓN DE LA NORMATIVA

9 de cada 10 encuestados cree que habría que endurecer la normativa contra incendios en fachadas e interiores.



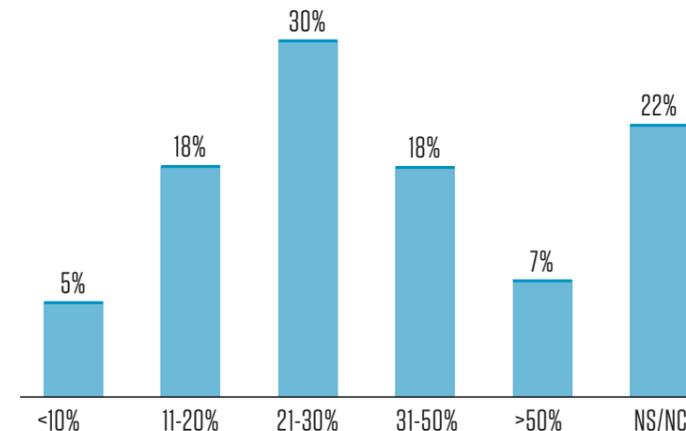
### ▪ VALORACIÓN DE LOS MATERIALES

El 87% de los encuestados cree que los materiales de mayor calidad mejoran el ahorro energético, la resistencia a los incendios y el aislamiento acústico.



### ▪ COSTE DE LOS MATERIALES

¿Qué porcentaje crees que suponen los materiales sobre el coste total de la vivienda?



### LA IMPORTANCIA DE LOS MATERIALES EN LA RESISTENCIA AL FUEGO

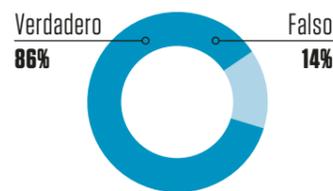
Según el ‘Informe de la calidad de la vivienda en España 2025’, a nivel global, 6 de cada 10 entrevistados cree que la fachada (66%) y las paredes interiores (62%) son fundamentales para conseguir una vivienda de calidad y con altas prestaciones. Asimismo, aproximadamente 9 de cada 10 encuestados considera que los materiales de mayor calidad, aunque incrementan el presupuesto de la vivienda como creen el 87%, tienen un impacto positivo directo, entre otras cosas, en una

mayor resistencia en caso de incendio (89%). Para Elena Santiago, “debemos desmitificar el coste de los materiales de calidad. Según el informe, el 73% de los entrevistados creen que los materiales suponen más del 10% del precio total de una vivienda. Pero la realidad es que según la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción (CEPCO), los materiales de construcción como fachadas, tejado, paredes, ventanas, etc. son solo el 10% del coste total de la vivienda. Constructores y promotoras deben favorecer la presencia de mejores materiales. El comprador lo demanda y el impacto en el presupuesto es mínimo”. En este sentido, más del 90% califica la seguridad del ladrillo en paredes interiores frente al fuego como excelente o correcta, y sin embargo casi 3 de cada 10 (27%) suspende la resistencia al fuego de la placa de yeso laminado. En relación a los materiales de la fachada, casi la mitad de los entrevistados (48%) cree que los materiales con mejor rendimiento en caso de incendio son la piedra y el ladrillo cara vista. Son elegidos como primera o segunda opción por 1 de cada 2 entrevistados. El ‘Informe de la calidad de la vivienda en España 2025’ sugiere la necesidad de seguir educando a la población en los riesgos que tienen los incendios en viviendas, ya que solo el 60% de la entrevistados sabe que en nuestro país se producen más de 50 incendios en hogares cada día -como afirman desde la Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos y la Fundación Mapfre-. “La sociedad española no está concienciada sobre este riesgo. Y esto sucede porque nuestro parque inmobiliario es principalmente de ladrillo cerámico, un hecho que nos ha permitido enfrentarnos al fuego con seguridad, hasta ahora, por su alta resistencia al mismo”, apunta la secretaria general de Hispalayt.

Con todo, el 87% de los encuestados es consciente de que la mayor parte de los incendios en hogares se producen en el interior. El 84% sabe que, en caso de incendio, si no es posible abandonar el edificio, el protocolo indica que hay que encerrarse en una habitación con salida al exterior para poder ser visto y con acceso a agua (baño/cocina), y tapar los huecos de las puertas con toallas húmedas. “El debate sobre este protocolo en el que se insiste desde los cuerpos de seguridad del Estado, es que para ser efectivo debemos asegurar que las paredes interiores resistirán el fuego, algo que no sucedió en el edificio de Campanar”, afirma Elena Santiago. Las paredes de ladrillo son la opción elegida por más de 6 de cada 10 entrevistados para su vivienda ideal. El porcentaje sube hasta el 74% cuando les preguntan qué material elegirían para levantar un nuevo tabique en su hogar en caso de reforma. Solo 2 de cada 10 eligen la placa de yeso laminado para su vivienda ideal, y solo 1 de cada 4 lo elige como material favorito para levantar un nuevo tabique en su hogar en caso de reforma. Sin embargo, “como el material que componían las paredes interiores de separación entre viviendas empleadas en el edificio de Campanar cumplen las exigencias de resistencia al fuego de la

## • SINIESTROS

La mayor parte de los incendios que se declaran en viviendas se producen en el interior.

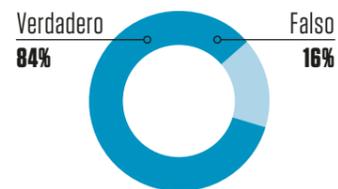


El 86% de los encuestados es consciente de que la mayor parte de los incendios en hogares se produce en el interior.

normativa actual, se siguen utilizando. La opinión pública debe saber que hoy se está diseñando una normativa que no contempla aumentar estas exigencias. Y por otro lado, los promotores y constructores deben ser conscientes de que el uso de ladrillo cerámico aumenta el valor percibido de las promociones inmobiliarias”, finaliza la secretaria general de Hispalayt.

## SEGURIDAD

En caso de incendio, si no se puede salir, hay que encerrarse en una habitación con ventana para ser visible.



El 84% de los entrevistados sabe que hay que encerrarse en una habitación exterior y con acceso al agua.



## CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!

cmw.app  
91 591 96 70



### Contabilidad integral automática

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



### Actualizaciones automáticas

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



### Gestión de recibos y devoluciones

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



### Soporte Técnico

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



### Gestión de proveedores

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



### Gestión de listas de cobro

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



# 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



## RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR EL ARRENDATARIO EN LAS ZONAS COMUNES



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

Son muchos los propietarios que compran una vivienda a modo de inversión con la finalidad de poder obtener un rendimiento económico ya sea para destinarla a arrendamiento para uso residencial permanente o de temporada o como vivienda de uso turístico.

Sin embargo, el hecho de que sean otros los que hagan uso de la vivienda, no se traduce en un incumplimiento de las obligaciones inherentes a la condición de propietario. A

este respecto, la LPH en su art. 9.a dispone que “es obligación del propietario respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes”.

Pero ¿cómo puede el propietario cumplir con su obligación si no habita en la vivienda? Y lo más importante y, de ahí el objeto de este artículo, ¿es responsable de los daños causados por su inquilino en los elementos o instalaciones comunitarias?

En relación con la responsabilidad del arrendador, existen hasta tres corrientes doctrinales, pero tienen como punto de unión imputar/declarar la responsabilidad del arrendador, cuanto menos solidaria con el arrendatario, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

### CONSEJOS PARA EL ARRENDADOR

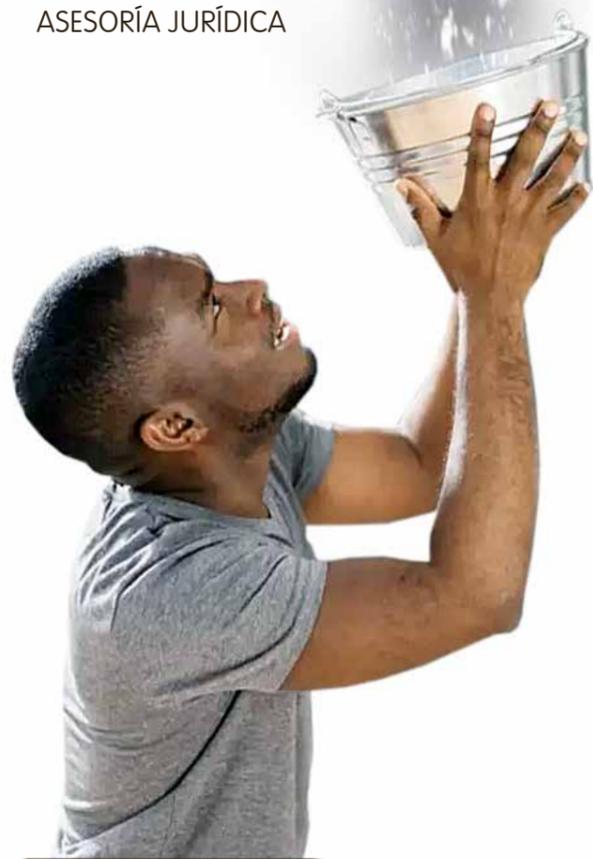
- Incluir en el contrato una cláusula en la que el arrendatario se comprometa a asumir directamente la responsabilidad de los daños ocasionados en los elementos comunes de la finca exonerando de toda responsabilidad al arrendador.

- Suscribir una póliza que asegure los daños causados por el arrendatario en los elementos o instalaciones comunes de la finca de forma que la comunidad se dirija directamente contra la póliza.

- Y por último y no menos importante, ¿a quién debe dirigirse la comunidad para reclamarle la reparación de los daños ocasionados sino se hace cargo el arrendatario? En ese caso, siempre debe comunicar al propietario de la vivienda los daños causados y el importe de su reparación para que proceda a su pago bien de forma personal o con cargo a su póliza.

1. Cuando la comunidad ha informado al arrendador de la actuación/actividad llevada a cabo por el arrendatario o de los daños causados requiriéndole para que adopte las medidas correctoras necesarias.
2. Conducta pasiva por parte del arrendador que no ha requerido al arrendatario del cese de las actividades molestas o dañosas, lo que se traduce en una “culpa in vigilando” y en una responsabilidad extracontractual (art. 1903 CC).
3. Relación de causalidad entre la posición pasiva adoptada por el arrendador y los daños causados.

Esta cuestión fue objeto de análisis en las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo el 6 de abril de 2001 y 4 de diciembre de 2007, en las que se trataba de conjugar las obligaciones del propietario de la vivienda, la extensión del deber de vigilancia y el alcance de la responsabilidad de los daños causados cuando la vivienda se encuentra arrendada. El Alto Tribunal concluyó que el cabeza de familia que habita una casa o parte de ella es responsable de los daños causados, en este caso, el arrendatario y no el propietario por cuanto que es aquél y no éste quien dispone de la vivienda y quien habita en la misma.



## DENEGACIÓN DE REEMBOLSO DE CANTIDADES POR OBRAS HECHAS POR LOS PROPIETARIOS



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

A menudo los administradores de fincas enfrentan la situación, cuando menos incómoda, de atender el requerimiento realizado por un propietario que solicita el pago de obras realizadas a su costa -según su particular criterio y en el mejor de los casos- por considerarlas urgentes, lo que les legitimaba a actuar en defensa de los intereses de la comunidad y de terceros.

La Sentencia 16/2016 de la Sala 1ª del Alto Tribunal, de 2 de febrero de 2016, resolvió en interés casacional de unificación de doctrina esta casuística.

El marco jurídico se enmarca en las disposiciones del art. 7.1 de la LPH cuando este establece los límites al dominio de la propiedad privada y el “*ius prohibendi*” en relación a los elementos comunes en los que está expresamente vetada su intervención, salvo en casos extraordinarios y puntuales. Este artículo expresamente dispone respecto del propietario que “en el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.

Por tanto, la obligación del propietario que advierte daños considerados como “urgentes” en zonas comunes, entendiendo por tales aquellos que son susceptibles de comprometer la integridad del conjunto constructivo así como la seguridad y habitabilidad de los residentes y con independencia del emplazamiento de su acceso, es advertir de ello a los representantes de la comunidad para que sean estos quienes adopten las medidas proporcionales y oportunas en orden a su gravedad y coste.

No hacerlo así priva a la comunidad de poder actuar determinando la solución, el reparador, el coste asumible y con ello disponer de la herramienta fundamental para exigir las posteriores garantías: la factura a nombre del promotor. La sentencia además aborda las teorías planteadas por los “propietarios-reparadores” relativas a que no reconocerles el derecho a reembolso, supone un enriquecimiento injusto para la comunidad y permite que prevalezca la pasividad de ésta en el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento consagradas en el art. 10 de la LPH frente a la urgencia y necesidades de los propietarios/residentes. El Alto Tribunal contradice estos planteamientos sosteniendo que no existe enriquecimiento injusto cuando existe un precepto legal que regula la forma de proceder y que ha sido veladamente incumplida por el propietario, por lo que para que pueda entenderse pasividad por parte de la comunidad es imprescindible acreditar previamente la urgencia y requerir fehacientemente a los representantes de la comunidad, informando de los daños existentes y concediendo de alguna manera un plazo suficiente para actuar con la diligencia debida.

Será por tanto ese silencio o inacción por parte de los representantes de la comunidad tras el requerimiento fehaciente y la necesidad acreditada de intervención, la que otorgará al propietario para actuar con derecho a que le sean reintegradas las cantidades anticipadas.

Esta doctrina se ha venido consolidando con posterioridad en sentencias como la 103/2017 de la Sección 8ª de la A.P. Madrid de 13 de marzo de 2017, que reitera el criterio de la necesidad del requerimiento fehaciente, declarando insuficiente el mero hecho de que el presidente tenga conocimiento de desperfectos en la finca.

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



Los propietarios pueden deducirse inversiones de hasta 15.000€, distribuidos en 5.000€ anuales durante tres años. Por tanto, aplicando el 60% a dichas inversiones, la cantidad deducida total asciende a 9.000€.

## ¿CUÁNTO PUEDEN DEDUCIRSE LOS VECINOS EN EL IRPF POR UNA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA?



**ANTONIO OCAÑA.**  
INGENIERO INDUSTRIAL

Las deducciones fiscales del IRPF por obras de mejora de eficiencia energética representan un incentivo significativo para quienes buscan reducir el consumo energético y mejorar el confort en sus viviendas. Existen tres modalidades de deducción fiscal en función del nivel de mejora energética conseguido con las obras. En el caso de las rehabilitaciones energéticas integrales en edificios residenciales, se puede acceder a una deducción del 60% de la inversión, siempre que las obras reduzcan al menos un 30% el consumo de energía primaria no renovable o mejoren la calificación energética del edificio hasta una letra A o B. Los propietarios pueden deducirse inversiones de hasta 15.000€, distribuidos en 5.000€ anuales durante tres años. Por tanto, aplicando el 60% a dichas inversiones, la cantidad deducida total asciende a 9.000€, 3.000 € cada año con un máximo de tres. Para acceder a estas deducciones, es obligatorio contar con la certificación energética que acredite la mejora.

Para entender mejor cómo funcionan estas deducciones, tomemos un caso real. Supongamos una comunidad de propietarios con instalación centralizada que realiza una rehabilitación energética en la que instala aerotermia, que se alimenta de paneles solares fotovoltaicos, para sustituir el consumo de energía fósil de las calderas actuales, con un coste total de 140.000 €. En esta comunidad hay 20 vecinos, por lo que el coste por vivienda sería de 7.000€. Además, esta comunidad ha recibido una subvención municipal de 30.000€, por lo que cada propietario obtiene



una ayuda de 1.500 €, reduciendo su desembolso real a 5.500€.

A esta cantidad, cada vecino puede aplicarle la deducción fiscal del 60% en su declaración de la renta, lo que supondrá un ahorro de 3.300€ por vivienda. Sin embargo, dado que el máximo anual deducible es de 5.000€, la deducción se reparte en dos años: 3.000 € en el primer año, y los 300 € restantes en el segundo. De este modo, el coste real que asume cada vecino tras aplicar la subvención y las deducciones fiscales del IRPF es de tan solo 2.200€.

Además de estas ayudas, existen otros incentivos muy interesantes como los Certificados de Ahorro Energético (CAE) o las bonificaciones en el IBI, que son complementarias y no excluyentes.

Otro aspecto fundamental a destacar es que la instalación de sistemas como la aerotermia ya supone un importante ahorro en las facturas energéticas. La aerotermia permite reducir el consumo de calefacción y agua caliente sanitaria en hasta un 60% respecto a los sistemas tradicionales.

De esta manera, hoy más que nunca, los ahorros energéticos generados por intervenciones como la instalación de aerotermia, junto con los incentivos fiscales y los Certificados de Ahorro Energético (CAE), facilitan que más comunidades de propietarios se animen a rehabilitar sus edificios pues su coste es prácticamente cero. Estas mejoras no solo aumentan la eficiencia energética y reducen el impacto ambiental, sino que también permiten disminuir las facturas energéticas a futuro.

Las deducciones fiscales, vigentes de momento hasta el 31 de diciembre de 2025, representan una oportunidad única para conseguir mejorar el confort y la sostenibilidad de los hogares, minimizando el impacto económico para los propietarios.

## 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.**

Testimonios



91 396 03 03  
remica.es



Remica, premiada con el Reconocimiento Iclima 2024 a la rehabilitación energética





# CÓMO **HABILITAR ESPACIOS SIN USO** EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



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

**E**n muchas ocasiones, en edificios de reciente construcción, se descubre que, tras un tabique o muro, aparecen huecos o espacios sin uso. Esto es debido a que, en el cálculo de la superficie construida de dicho edificio, esta sobrepasaba el límite establecido por la normativa vigente, debiendo restar zonas dentro de la envolvente. Asimismo, en edificaciones más antiguas es

normal que espacios que antes tenían un uso determinado (carboneras, cuartos de basura, etc.), hayan quedado sin dicho uso, y se pretenda dar otro tipo de utilización. Lo primero que se plantea es la habilitación de dichos espacios como salas de reuniones, salas para juegos de niños, celebraciones de cumpleaños, gimnasios... Pero debemos tener en cuenta que la modificación de dicho uso debe ser legalizada, y, por tanto, deberá cumplir la normativa vigente para determinada utilización, evitando así responsabilidades a la comunidad en caso de siniestro. La primera comprobación que debemos realizar es si el Plan General de Ordenación Urbana, vigente en la actualidad, permite la

utilización de dicho espacio, y los usos que estarían permitidos en el mismo. En el primer caso expuesto, si se trata de superficie que sobrepasa la superficie construida del solar, se deberá comprobar si el uso que se pretende es superficie computable o no, como por ejemplo es el caso de los trasteros. Si fuera superficie computable, esta no podría efectuarse. Una vez que tengamos clara la posible utilización de dicho espacio, y el uso que se le puede encomendar, debemos tener en cuenta la normativa específica de aplicación, bien a nivel municipal, como a nivel estatal. Se deberá comprobar el cumplimiento de las ordenanzas municipales de aplicación para usos específicos. A nivel estatal, se deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en todos los aspectos que le sean de aplicación, pero con especial atención a los Documentos Básicos DB-SI Seguridad en caso de Incendio, DB-SUA Seguridad de Uso y Accesibilidad y DB-HS Salubridad. El DB-SI es muy importante dado que este es el que establece los parámetros a cumplir para la propagación en caso de incendio tanto en el interior como en el exterior del local, así como las características que deben tener

las vías de evacuación para los ocupantes del local. Asimismo, determina las instalaciones de protección que tendremos que instalar, de acuerdo con el uso. En el caso del DB-SUA, se deberán tener en cuenta los posibles riesgos que puedan existir en el interior del local, frente a caídas, atrapamientos, vehículos en movimientos, etc., así como los generados por una iluminación inadecuada para el uso efectuado. En este mismo documento se establecerán las características que debe tener el local para dotarlo de accesibilidad, tanto en el interior de este, como en el acceso al mismo. Por último, en relación al DB-HS, se deberán cumplir los parámetros relativos a la protección frente a la humedad, así como a la calidad del aire interior del local. El cumplimiento de todas estas normas, así como todas las específicas relativas al uso encomendado, deberán quedar reflejadas en una memoria técnica, firmada por un técnico competente, que será el responsable de dicho proyecto. Con esta documentación, se deberá presentar una declaración responsable al Ayuntamiento, o bien solicitar una licencia (dependiendo las obras e instalaciones proyectadas).

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.

# LA IMPORTANCIA DEL EXTINTOR DE CLASE D PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS



**PABLO GARCÍA**  
ASESOR DE INDUSTRIA

Con el incremento en el parque automovilístico del vehículo eléctrico surge la duda sobre si son efectivos los extintores instalados en los garajes. Existen diferentes clases que están diseñados para combatir distintos tipos de fuegos.

## Extintores de Clase A

Válidos para fuegos que involucran materiales combustibles sólidos, como madera, papel, tela y algunos plásticos.

Utilizan como agente extintor agua, espuma o polvo químico seco. Enfrían el material en llamas y eliminan el calor necesario para mantener el fuego.

## Extintores de Clase B

Válidos para fuegos que involucran líquidos inflamables, como gasolina, aceites y disolventes. Utilizan como agente extintor espuma, CO<sub>2</sub> o polvo químico seco. Sofocan el fuego al eliminar el oxígeno o interrumpir la reacción química.

## Extintores de Clase C

Válidos para fuegos que involucran equipos eléctricos energizados. Utilizan como agente extintor CO<sub>2</sub> o polvo químico seco. Apagan el fuego sin conducir electricidad, evitando el riesgo de electrocución.

## Extintores de Clase D

Válidos para fuegos que involucran metales combustibles, como magnesio, sodio y potasio. Utilizan como agente extintor polvo seco específico para metales. Forma una capa que aísla el metal del oxígeno, sofocando las llamas.

## ¿POR QUÉ SE NECESITA UN EXTINTOR DE CLASE D PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS?

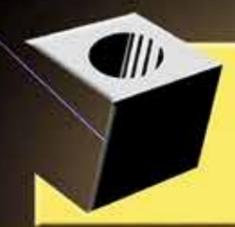
Los vehículos eléctricos utilizan baterías de iones de litio, que pueden presentar riesgos específicos en caso de incendio. Aquí hay algunas razones por las que un extintor de clase D es importante:

- 1. Riesgo de metales combustibles:** Las baterías de iones de litio contienen metales como litio y otros compuestos que pueden arder a altas temperaturas.
- 2. Reacciones químicas:** El agua no es efectiva y puede ser peligrosa en incendios de baterías de litio, ya que puede provocar reacciones químicas que intensifiquen el fuego.
- 3. Eficiencia en la extinción:** Los extintores de clase D están formulados específicamente para combatir fuegos de metales combustibles, lo que los hace más efectivos en situaciones donde otros tipos de extintores podrían fallar.

Contar con el extintor adecuado es crucial para la seguridad en caso de incendio. Para vehículos eléctricos, un extintor de clase D es esencial debido a los riesgos específicos asociados con las baterías de iones de litio y los metales combustibles. Siempre es recomendable estar preparado y disponer del tipo de extintor necesario para cada situación.



# P O C C E R I A



# ALC

tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

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

24 HORAS

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



## PLAZO DE LA APERTURA DE UNA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE HACIENDA DURANTE EL FIN DE SEMANA O FESTIVO



**JOSÉ MARÍA SALCEDO**  
ABOGADO

En los últimos meses son muchos los contribuyentes obligados a recibir notificaciones electrónicas de Hacienda que se sienten literalmente “bombardeados” por la Administración. Y es que no hay día ni hora en que no pueda llegar una notificación electrónica a su buzón electrónico, seguida del correspondiente aviso de llegado al email designado al efecto.

Se podría decir, por tanto, que el servicio de notificaciones electrónicas de Hacienda funciona “24/7”. Y es que es tan posible recibir una notificación electrónica un día laborable a las 10 de la mañana, como un sábado a las 3 de la madrugada.

Es verdad que nadie obliga a abrir esas notificaciones recibidas durante el fin de semana, y a horas tan intempestivas. Sin embargo, es

habitual que la curiosidad mate al gato, y se acabe accediendo a las mismas en esos días festivos.

En esta situación, cabe preguntarse cómo afecta esto a los plazos de recurso. Es decir, cómo deben computarse los plazos para reaccionar frente a la notificación recibida, cuando ésta se ha abierto durante un día inhábil.

Pues bien, a priori, lo lógico es pensar que, si la notificación se abre durante un día inhábil, se entienda recibida al siguiente día hábil a efectos del cómputo de los plazos. Ello, para evitar el absurdo de computar, por ejemplo, como primer día de plazo, un domingo, porque la notificación se abrió el sábado.

Pues bien, no es este el criterio de Hacienda. Ejemplo de ello es una reciente resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) del pasado 15 de octubre de 2024, que considera que “no hay norma en el ordenamiento jurídico que preceptúe que la notificación de un acto no pueda producirse en un día inhábil.” Y llega a la conclusión de

que “es indiferente en este tipo de notificaciones si el día es hábil o inhábil en relación al acceso al contenido de la notificación o bien respecto de la fecha final que determi-

ne el transcurso del plazo de diez días para entender notificado el acto por rechazo”. En consecuencia, la notificación abierta en día inhábil se entenderá notificada ese mismo día. ¿Cómo contar entonces el plazo para reaccionar frente a dicha notificación? Pues bien, si estamos ante plazos que se cuentan por días, habrá que excluir del cómputo los días inhábiles. Por tanto, aunque la notificación se recibiera un viernes inhábil por ser festivo, el plazo no empezaría a contar hasta el lunes siguiente, excluyéndose del cómputo el sábado y el domingo.

Por el contrario, si estamos ante plazos que se cuentan por meses, ya no procederá excluir los días inhábiles que se encuentren dentro del cómputo. Por tanto, si la notificación se abre ese mismo viernes festivo (pongamos que fuera un 6 de enero), el plazo vencería el día correlativo del mes siguiente. Es decir, el 6 de febrero.

Estamos en definitiva ante una cuestión a tener muy en cuenta. Y es que basta con que el recurso que proceda frente al acto notificado por vía electrónica se presente un día fuera de plazo, para que Hacienda lo inadmita sin querer ya saber nada de los motivos de fondo alegados por el contribuyente.

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](http://grupovisalia.com)

**VISALIA**

Energía en tus manos

# EL NUEVO REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS Y LA OBLIGATORIEDAD DE INSCRIPCIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
ABOGADO

Recientemente se ha aprobado el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Entre otras medidas, establece la obligatoriedad de inscribir en el nuevo Registro Único los inmuebles destinados al arrendamiento de corta duración que se comercialicen en plataformas en línea de alquiler.

Para proceder a dicha inscripción se debe formular una instancia al Registro de la Propiedad de solicitud de inscripción y de asignación de un número de registro para cada alojamiento que se destine a alquiler de corta duración. Tras la comprobación formal por parte del registrador de que se ha presentado toda la documentación exigible relativa al inmueble y de que el pretendido destino o uso es conforme con la ordenación autonómica o local aplicable y no existe limitación y/o prohibición de dicho uso en el título constitutivo, para el caso de que se trate de una finca dividida en propiedad horizontal, se procederá a la asignación del número de registro. La normativa define como servicio de alquiler de alojamiento de corta duración todo arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no. En síntesis, se engloba dentro de esta nueva categoría de arrendamiento - de corta duración - tanto los arrendamientos de temporada sujetos al art. 3.2 de la LAU, como los de uso de vivienda turística sujetos a la normativa sectorial turística autonómica correspondiente.

Así pues, a partir del 1 de julio de 2025, fecha en que entrará en vigor esta Decreto Ley, para



poder comercializar un activo para arrendamiento de temporada o de vivienda de uso turístico en plataformas en línea se deberá haber obtenido con carácter previo el número de registro asignado por el Registro de la Propiedad, debiendo figurar dicho número de inscripción en el anuncio de comercialización de la unidad.

Si bien hasta el primero de julio no es necesaria dicha inscripción, recomendamos que se realice antes del próximo 3 de abril, fecha en que entrará en vigor la reforma del art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal - Disposición Final Cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia- que exige que para explotar una vivienda de uso turístico es necesaria la autorización previa de la comunidad de propietarios.

El registrador solicitará, para solicitudes de inscripción que se insten a partir de dicha fecha, que se aporte copia del acta comunitaria autorizando dicho uso y que el acuerdo cuente con el quórum exigible por la norma - 3/5 de propietarios y cuotas -, salvo que se acredite que se venía desarrollando dicha actividad de alojamiento turístico con anterioridad a la entrada en vigor de la norma.

## 3/5 CUOTAS

El registrador solicitará, para solicitudes de inscripción que se insten a partir de dicha fecha, que se aporte copia del acta comunitaria autorizando dicho uso y que el acuerdo cuente con el quórum exigible por la norma - 3/5 de propietarios y cuotas.



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

# LA FACTURA ELECTRÓNICA PARA PYMES: ¿UNA REALIDAD?



**JAVIER RODRÍGUEZ**  
ASESOR FISCAL  
DEL CAFMADRID

La factura electrónica surge con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal. Por medio de esta norma se pretendía que la facturación electrónica pasara a ser obligatoria para todas las empresas, siendo este un objetivo en dicha ley. Posteriormente a su publicación, se dicta y aprueba la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, conocida socialmente como la Ley Crea y Crece, y aquí comienza la confusión. Esta Ley Crea y Crece introduce importantes novedades en este ámbito; por ejemplo, ahora ya sí la obligatoriedad de la factura electróni-

ca. Esta norma como “Lex posterior” prevalece sobre la anterior Ley 11/2021. Ahora bien, en paralelo a la aprobación de la ya expuesta Ley 18/2022, la Administración continuó desarrollando los aspectos regulados en la primigenia Ley 11/2021.

Así, el Ministerio de Hacienda aprobó, hace algunos meses, el Real Decreto por el que se desarrolla la citada Ley 11/2021 para prevenir y combatir el fraude fiscal. Una de las medidas más relevantes de este Real Decreto es que las empresas deberán remitir sus facturas a Hacienda de manera instantánea, previsiblemente, a partir de 2026.

El pasado 28 de octubre de 2024 se publicó en el BOE la Orden HAC/1177/2024 que detalla las especificaciones técnicas, funcionales y de contenido que deben cumplir los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales. Lo que ha creado la confusión existente, pues esto ha llevado a muchos medios a interpretar la entrada en vigor de la factura electrónica a mediados de 2025 o en el 2026. Pero ¡ojo!, hay que destacar que las medidas comprendidas en esta Orden HAC/1177/2024 son diferentes de las obligaciones incluidas en la Ley Crea y Crece, que se centra en la digitalización de la facturación. Todas estas especificaciones contempladas en el Real Decreto que desarrolla reglamentariamente la ley 11/2021, así como las Órdenes Ministeriales posteriores, no dejan de ser un objetivo, una previsión, pues la verdadera obligatoriedad de la emisión de factura electrónica, legalmente hablando, se contempla en el artículo 12 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que ya está en vigor en su totalidad, salvo en lo que se refiere a la emisión de las facturas electrónicas. Así, la Disposición final octava de dicha Ley, que contempla la entrada en vigor de la factura electrónica, fija como plazo para ello un año después de su publicación en el BOE y dos años en el caso de pequeños empresarios y profesionales, aquellos que facturen menos de ocho millones de euros.

En consecuencia, aún no está en vigor la factura electrónica y queda bastante para ello. Debe primero aprobarse el Reglamento de la Ley 18/2022 y una vez aprobado, deberemos dejar transcurrir el plazo de dos años, en la mayoría de los supuestos.



## CAMBIE A LOS CONTROLES DE ACCESO GSM:

### MODERNICE LOS ACCESOS DE LAS COMUNIDADES DE FORMA ECONÓMICA

Como administrador de fincas, debe enfrentarse a desafíos como cableado obsoleto, sistemas de intercomunicación costosos de mantener y copropietarios preocupados por ahorrar. Con las soluciones GSM, modernice sus edificios sin necesidad de grandes obras ni gastos excesivos. Brinde a sus residentes mayor comodidad y seguridad mientras simplifica la gestión de los accesos.



#### Modernización rápida y sin complicaciones

Los proyectos de modernización de edificios suelen percibirse como un desafío, pero con el control de accesos GSM, todo se simplifica. Esta tecnología, que utiliza la red móvil, elimina la necesidad de cableados costosos y complejos, permitiendo una instalación rápida y eficiente.

En tan solo unas horas, su edificio contará con un sistema moderno y seguro, sin interrumpir la rutina diaria de los residentes. Además, la tecnología GSM se adapta perfectamente a las infraestructuras existentes, incluso en edificios antiguos, garantizando un proceso sin costos inesperados ni retrasos.

#### Ahorro inmediato y a largo plazo

El ahorro que ofrece el control de accesos GSM va más allá de la instalación inicial. Al eliminar los terminales en cada piso, los costos de mantenimiento y reparación se reducen considerablemente. Este sistema requiere un mantenimiento mínimo y, gracias a su durabilidad, evita los gastos recurrentes asociados con sistemas obsoletos.

Usted obtiene una solución escalable que le permite mantener sus instalaciones actualizadas, sin costes adicionales. Una vez instalado, el control de accesos GSM sigue generando ahorros año tras año.

#### Mayor comodidad para sus residentes

El control de acceso GSM no solo moderniza su comunidad, sino que también mejora la vida diaria de los vecinos y facilita la gestión para los administradores de fincas. Ahora, los residentes pueden estar conectados al acceso de su edificio directamente desde su teléfono, ya sea para abrir la puerta a visitantes o al personal de reparto, incluso cuando no estén en casa. Esto brinda mayor comodidad y flexibilidad en su día a día.

Para los administradores de fincas, la gestión de credenciales y accesos se simplifica gracias a plataformas en línea intuitivas, que permiten gestionarlo todo con un solo clic. Esto no solo reduce la carga administrativa, sino que también incrementa la seguridad del edificio.



#### Opte hoy por la modernidad

En Intratone, colaboramos directamente con los administradores de fincas, presidentes y propietarios de edificios para desarrollar sistemas de acceso modernos, fiables y rentables. Nuestras soluciones incluyen interfonía GSM, controles de accesos y un portal web que permite gestionar a distancia y en tiempo real todas comunidades y edificios residenciales.

Póngase en contacto con nosotros para solicitar un presupuesto **GRATUITO** o una demostración personalizada por correo electrónico en: [export@intratone.fr](mailto:export@intratone.fr)

**intratone**  
Nuestro sitio  
[intratone.com](http://intratone.com)



# ¿CÓMO AFECTA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL LA EXIGENCIA DE ACUDIR A UN MECANISMO DE SOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS?



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL SUPREMO

Una de las novedades más importante que se ha introducido en la LO 1/2025, de 2 de enero, es la relativa a la necesidad de acudir a un mecanismo de solución extrajudicial de conflictos con carácter previo a la vía judicial en la mayoría de los casos en que se pretenda ejercitar una reclamación por parte de un ciudadano, o una persona jurídica frente a otro u otra. La cuestión relevante que nos afecta es en

qué medida esta exigencia que consta en la citada ley afecta el régimen de la propiedad horizontal. Y para ello, tenemos que acudir a que la LO 1/2025 introduce un Título II que lleva por rúbrica “Medidas en materia de eficiencia procesal del Servicio Público de Justicia” y en su capítulo I lo denomina “Medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional” para señalar en el art. 5 la necesidad de acudir a un método de solución de conflictos. Y en cuanto al sistema de exclusiones se fijan éstas en los arts. 3.2, 4.2, 5.2 y 5.3 de la Ley, de lo que se deduce que en los litigios en materia de propiedad horizontal no están excluidos de la exigencia del requisito de



procedibilidad de acudir a un mecanismo de solución extrajudicial de conflictos antes de la demanda.

Por ello, hay que adelantar que en ningún caso quedan excluidas las reclamaciones que en materia de propiedad horizontal se pueden realizar por una comunidad de propietarios frente a los comuneros, o frente a terceros, de tal manera que en el caso del proceso monitorio del art. 21 de la LPH, por ejemplo, y cualquier otra acción que deba ejercitar la comunidad, exigirán que se acuda a uno de los mecanismos establecidos en el art. 2 de la ley, ya que constituye un requisito de procedibilidad del art. 5 de la misma.

Solamente si se pretende presentar una medida cautelar previa a una demanda (art. 5.3) queda excluido de acudirse a un mecanismo de solución extrajudicial de conflictos previo a la vía judicial, pero en el resto de materias en propiedad horizontal habrá que acudir a uno de los mecanismos que establece la Ley. Así, se puede acudir a un mediador, conciliador, experto independiente, a una oferta vinculante del art. 17 de la ley, o a un proceso de derecho colaborativo del art. 19. Ahora bien, se considera que si está claro que se trata de una deuda periódica que se debe reclamar en concreto, como los gastos comunes que no admiten transacción, por el precedente que podría darse respecto

a otros comuneros que sí han satisfecho puntualmente la deuda periódica que se fijó como cuota mensual, bimensual o trimestral, la opción más rápida es la de acudir a una oferta vinculante del art. 17.4 de la ley reclamando el importe adeudado y que se fijó en el acta de la junta acordando reclamar judicialmente la deuda a los morosos. Por lo que la comunidad efectuaría un requerimiento notarial al comunero, o por burofax, ya que se exige la fehaciencia de la recepción del documento por el que se le reclame al comunero la cantidad o el concepto por el que la comunidad efectúa una reclamación concreta a un comunero o a un tercero.

Es preciso recordar que se exige la fehaciencia de la recepción del comunero de la oferta. Y una vez transcurrido el mes desde la constancia de la recepción se podrá acudir al juzgado interponiendo el monitorio o la demanda que corresponda, haciendo constar en la demanda lo que se cita en el art. 17.4 de la Ley en cuanto a que “Basta en este caso acreditar la remisión de la oferta a la otra parte por manifestación expresa en el escrito de demanda o en la contestación a la misma, en su caso, a cuyo documento procesal se ha de acompañar el justificante de haberla enviado y de que la misma ha sido recibida por la parte requerida, sin que pueda hacerse mención a su contenido”.

**LASSER** | División de **SEGURIDAD**  
Nº1 en Servicio Técnico | DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

**SISTEMA Be ready CCTV**

**TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO**

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

Instalación y Mantenimiento de Sistemas de Videovigilancia y Accesos

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

**CÁMARAS INTELIGENTES CON MANTENIMIENTO PROACTIVO**

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

# IMPLICACIÓN DEL FICHAJE EN LAS RELACIONES LABORALES



**CARMEN JIMÉNEZ.**  
ASESORA LABORAL DEL CAFMADRID

Desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2019, el registro horario ha sido una obligación para todas las empresas. El fichaje constituye un elemento sustancial a tener en cuenta por sus implicaciones en otros procesos según los criterios jurisprudenciales actuales y no sólo en términos de probar faltas o retrasos injustificados al trabajo.

Comencemos por un caso para entenderlo. Se trataba de un empleado que no había empezado su jornada y se encontraba en los vestuarios; sin embargo, a pesar de situarse en el centro todavía no había fichado, por lo que no se encontraba en tiempo de trabajo. En este sentido, es básico para que se aprecie accidente laboral que este esté vinculado con la actividad laboral o se produzca durante la misma, por lo que subrayamos la importancia del fichaje en este caso ya que representa el punto de inicio de la jornada laboral y antes del mismo no hay actividad laboral, lo que lleva al Tribunal Supremo, en sentencia de 22 de mayo de 2024, a desestimar el accidente laboral. El fichaje representa por tanto la prueba del inicio del trabajo y si no se realiza adecuadamente es causa de despido disciplinario procedente.

Es decir, la empresa debe dar instrucciones claras al trabajador sobre la obligación de realizar su registro de jornada. Su desobediencia como es el caso de no fichar, o bien suplantar la identidad de otro compañero de trabajo y firmar por otra persona, o falsear datos en teletrabajo registrando toda la jornada cuando se han realizado actividades particulares durante la misma, suponen una transgresión de la buena fe contractual y el principio

de lealtad que son constitutivos de despido disciplinario. En el panorama actual, tendremos que esperar al desarrollo reglamentario del nuevo sistema de registro de jornada que, de aprobarse, implicará la desaparición del registro en papel y se aplicará a todas las empresas, como en la actualidad, sin importar el tamaño de su plantilla, estando obligadas a adoptar un sistema digital de registro horario accesible tanto para los empleados como para la Inspección de Trabajo y los representantes sindicales, permitiendo así una supervisión remota y en tiempo real. Según el anteproyecto, los trabajadores ficharán de forma personal y directa al inicio y finalización de cada jornada y registrarán todas las interrupciones de la misma que afecten a su cómputo, identificando además si las horas realizadas son ordinarias, extraordinarias o complementarias, tanto en el trabajo presencial como en el trabajo a distancia. Se establecerá un plazo de adaptación para que las empresas puedan implementar las medidas tecnológicas necesarias, no siendo de inmediato cumplimiento por lo que habrá que estar al tanto de posibles modificaciones del texto definitivo hasta que en su caso se logre su aprobación definitiva.



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





# JAVIER MANTEROLA, TENDIENDO PUENTES



**ARANTXA CASTAÑO**  
PERIODISTA

Una expresión maravillosa de la excelencia en estética y arquitectura". Así define el profesor italiano Enzo Siviero la obra de Javier Manterola en sus comentarios a la necrológica publicada por la Universidad Politécnica de Madrid. El ingeniero, académico y escritor nos dejaba el 12 de mayo de 2024, coincidiendo con el inicio de la rehabilitación de una de sus obras más conocidas: el puente de Ventas. El Ayuntamiento de Madrid le rinde ahora homenaje con una exposición en la remodelada estructura, que conecta los distritos de Salamanca y Ciudad Lineal sobre la M-30. Una serie de vinilos dispuestos sobre las marquesinas del puente da cuenta de la vasta obra del ingeniero, agrupando en el lado sur los proyectos ubicados en la capital y al norte los emplazados en España y resto del mundo. Junto a cada imagen hay una descripción breve y un QR que permite ampliar la información usando el móvil. Manterola nació en Pamplona en 1936 y a lo largo de su prolífica carrera participó en más de 230 proyectos incluyendo estadios de fútbol, torres de oficinas, terminales de transporte y auditorios. Sin embargo, su impronta más destacada permanece en los puentes y viaductos que dejó repartidos por toda la geografía nacional. Entre sus obras más conocidas están el puente de la Constitución de 1812, en Cádiz o el puente Ingeniero Carlos Fernández

Casado, que cruza el embalse de Barrios de Luna, en León. Su huella permanece también en ciudades como Sevilla, Bilbao, Logroño, Lérida o Zaragoza, entre otras muchas. Colaborador de Sáenz de Oiza en Torres Blancas y de Moneo en el Kursaal, Manterola compartió sus amplios saberes sobre obre el arte y la ciencia de la ingeniería civil en el libro y el documental El oficio de ingeniero, publicado en 2016. En él defiende el puente como la "gran gran estructura" de la que surge el aprendizaje y el lugar donde se manifiesta "con rotundidad" el problema de la resistencia. "Cuando amas la relación que existe entre las cosas que se configuran como objeto mayor, aparece el puente". El de Ventas, que se construyó en cuatro etapas entre 1997 y 1998, es una estructura mixta de acero y hormigón formada por dos tableros laterales curvos con paso peatonal techado y un tablero central recto con seis vigas en paralelo. En 2024, para resolver problemas de corrosión y desprendimientos del acabado, fue intervenido por el Ayuntamiento con el objetivo de "garantizar la seguridad de los usuarios y prolongar la vida útil de la infraestructura". Pocos días antes de fallecer, Manterola sumaba a su amplia colección de premios y reconocimientos el nombramiento como colegiado de honor del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. En su discurso de aceptación declaraba su amor a su oficio y afirmaba haberse construido como ingeniero no solo con el conocimiento de la profesión, de lo resistente y del cálculo, sino también del arte, la música, la filosofía y otras disciplinas en las que se apoyó para diseñar.



## RENUOVE SUS CONTADORES

- Tecnología avanzada:** Incorporamos contadores vía radio, que permiten lecturas precisas sin necesidad de acceder a su vivienda o local.
- Facturas 100% reales:** Sin estimaciones, solo pagará lo que consuma.
- Mayor transparencia y eficiencia:** Contribuyen a la reducción de la huella de carbono.

LLÁMENOS Y LE DAMOS PRESUPUESTO SIN COMPROMISO 91 744 44 90





# 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