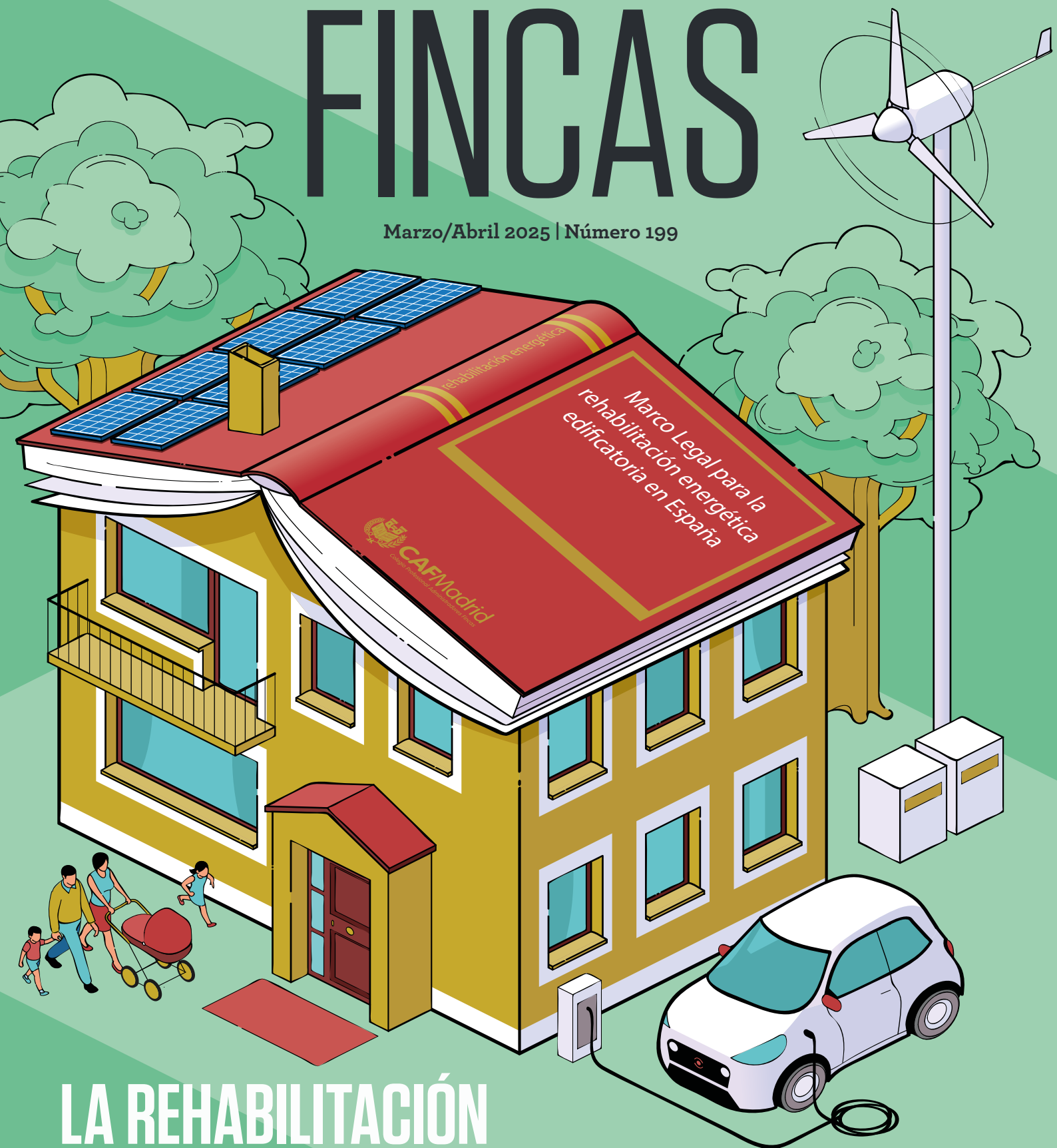


administración de
FINCAS

Marzo/Abril 2025 | Número 199



LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EDIFICATORIA EN ESPAÑA



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

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



ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO
La mejor solución para dar cumplimiento a todas las **normativas legislativas**



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



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



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

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



913 030 000
info@gomezgroupmetering.com

CARTA

La salud mental, una prioridad para mejorar la relación laboral



MARINA SÁNCHEZ JEAN
VICEPRESIDENTA SEGUNDA
DEL CAFMADRID

En los últimos años, el rol del administrador de fincas ha experimentado una notable transformación. La creciente complejidad normativa, el incremento de responsabilidades legales y fiscales, así como la necesidad de mediar en conflictos comunitarios, han convertido esta profesión en una actividad de alta exigencia emocional y mental.

En un intento por buscar herramientas que nos ayuden en la gestión de estas situaciones, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha creado un grupo de trabajo que tiene por objetivo crear herramientas para mejorar la salud mental de los Administradores de Fincas, desarrollando para ello diversas líneas de actuación.

El grupo comenzó impartiendo un taller sobre energía y productividad y,

en breve, se impartirán los relativos a técnicas de respiración consciente y manejo de situaciones difíciles con propietarios.

Con el objeto de tener una mayor información sobre las necesidades de los administradores de fincas, próximamente se procederá a realizar una encuesta, a la que os animamos a contestar, ya que de esta forma se podrán enfocar las jornadas a las necesidades concretas.

Otra de las herramientas sobre la que se está trabajando es la elaboración de una Guía de Salud Mental, en colaboración con el Colegio Oficial de Psicólogos de Madrid, con el que ya hemos mantenido una reunión de trabajo y al que agradecemos su colaboración y buena disposición.

La citada Guía estará adaptada a las peculiaridades de nuestro ejercicio profesional, no solo incluirá estrategias preventivas, sino también recursos de apoyo a los que los colegiados podrán acudir en caso de necesidad.

Desde el Colegio, y en concreto desde el Grupo de Trabajo de Salud Mental, seguiremos trabajando para que la salud mental de nuestros colegiados sea una prioridad institucional.

Animamos a todos los administradores de fincas a participar activamente en estas iniciativas y a compartir sus inquietudes. Solo desde la escucha y la colaboración podremos construir un entorno laboral más saludable y sostenible.

“ Una de las herramientas sobre la que se está trabajando es la elaboración de una Guía de Salud Mental, en colaboración con el Colegio Oficial de Psicólogos de Madrid ”



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



9

ACTIVIDAD COLEGIAL

Reflexiones ante las preocupaciones en torno a la vivienda



25

A FONDO

600 años para rehabilitar el parque inmobiliario envejecido



18

EN PRIMERA PERSONA

Raúl Monte, director General de Rehabilitación Urbana del Ayto. de Madrid

ASESORÍA JURÍDICA

La comunidad ante la venta de un inmueble con reclamación judicial de cantidades.....32

FORO TÉCNICO

Las reparaciones de las redes de saneamiento36

TRIBUNA LEGAL

¿Pueden imponerme un recargo en el IBI por tener una vivienda vacía?....44

PONGAMOS QUE HABLO

Madrid dedica a Ibañez un mural en Carabanchel.....50

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Marzo-Abril 2025
• Nº 199

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
Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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



LA ACCESIBILIDAD, UN DERECHO DE TODOS

El pasado mes de marzo, la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Manuela Julia Martínez**, debatió, junto con otros expertos, en el Observatorio *Cómo romper la brecha de la accesibilidad*, organizado por elEconomista.es y TK Elevator.

Partiendo de que la accesibilidad es un derecho de todos, Manuela Julia Martínez destacó el papel relevante que desempeñan los administradores de fincas colegiados para garantizar la supresión de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios. Reclamó por parte de la Administración más ayudas para hacer los edificios accesibles y mejorar su eficiencia energética, aunque también apeló a la solidaridad de los vecinos.



EL AYUNTAMIENTO ACTIVA EL PLAN ADAPTA 2025

Ayuntamiento de Madrid sigue apostando por favorecer la inclusión y la autonomía de personas con discapacidad. Para ello, ha activado el Plan Adapta 2025 con un importe de 4 millones de euros para esta convocatoria. Al acto de presentación del Plan, presentado por el delegado de Políticas de Viviendas, **Álvaro González**, acudió en representación del CAFMadrid, la presidenta Manuela Julia



Martínez Torres. Estuvieron también representadas otras entidades como la Federación de Asociaciones de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de Madrid (FAMMA), el Comité Español de Representantes

de Personas con Discapacidad (CERMI), Plena Inclusión, FESOR-CAM (Federación Española de Sordos de la Comunidad de Madrid) y FIAPAS (Confederación Española de Personas Sordas). Esta convocatoria de 2025 presenta como novedades las obras de adaptación del acceso a locales situados en la primera planta de edificios residenciales y adaptación de los medios de acceso a piscinas comunitarias.



▲ La presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, durante su intervención en la feria Rebuild.

EL COLEGIO, PRESENTE EN REBUILD, LA PRINCIPAL FERIA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El pasado 23 de abril, la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR) abrió la primera jornada de Rebuild en IFEMA con una nueva edición de Rehabiforum, en la que participó CAFMadrid. En esta ocasión, el foro pretendió enfocarse en el análisis del sector de la rehabilitación en la actualidad y las perspectivas de futuro, especialmente a nivel local, en Madrid, y ante los cambios de normativas europeas. El bloque de mesa redonda, moderado por el presidente de ANERR, **Fernando Prieto**, estuvo protagonizado por **María José Piccio-Marchetti**, directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid; **Isabel Calzas**, directora General de Políticas de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid; **Manuela Julia Martínez**, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; **Gregorio Díaz**, vicepresidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid y **María Felisa Velázquez**, directora Comercial de EFFIC. El debate destacó la importancia del



acercamiento a las comunidades de propietarios a nivel de normativa y alternativas a las subvenciones. Durante el mismo, se abordaron diversos desafíos que las administraciones públicas deberán enfrentar en los próximos años para impulsar las iniciativas de rehabilitación y reforma. Entre estos, se destacó la posibilidad de hacer obligatoria la mejora de la eficiencia energética para que las viviendas puedan acceder al mercado, así como la propuesta de implementar ayudas fiscales más ambiciosas.



▲ Lorenzo Viñas y Manuela J. Martínez.

LOS COLEGIOS DE MADRID Y BARCELONA, JUNTOS EN UN PROYECTO DE CENTRO DE NOTIFICACIONES

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y el Colegio de Barcelona y Lleida han firmado un convenio de colaboración para participar en un proyecto en común y con un mismo objetivo: facilitar la labor de los administradores de fincas colegiados con una plataforma de notificaciones postal y digital, que próximamente estará integrada en el escritorio del Colegio. La firma del acuerdo tuvo lugar el pasado día 26 de abril, en el marco de las VII Jornadas de Comunicación celebradas en Zaragoza, siendo ratificado por la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, y el presidente del CAF de Barcelona y Lleida, Lorenzo Viñas.

JORNADA FORMATIVA SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CAES

El parque edificado es responsable del 36% del consumo de energía en España. Su renovación, así como la implementación de herramientas que contribuyan a una optimización de la gestión de los recursos energéticos, será fundamental para lograr mitigar las emisiones de CO₂ a la atmósfera y, además, ahorrar dinero y energía. Bajo esta premisa, la empresa ista celebró en el mes de abril la *I jornada formativa sobre Eficiencia Energética* para administradores de fincas colegiados en Madrid, durante la cual presentó sus soluciones de ahorro de ener-

gía, optimizando el funcionamiento de las comunidades de propietarios. Durante la sesión, que fue introducida por **Manuela Julia Martínez**, presidenta de CAFMadrid, la directora comercial de la Zona Centro Sur de ista, **Sofía Flores**, explicó cómo las soluciones que desarrolla la compañía, como HeatPilot, permiten reducir el consumo energético de los edificios y acceder a los Certificados de Ahorro Energético (CAE), generando importantes beneficios económicos para las comunidades. “HeatPilot es un módulo de gestión de la calefacción, impulsado por un algoritmo

▼ Momento de la jornada.

inteligente. A nosotros nos gusta decir que combina inteligencia artificial con inteligencia humana, ya que el sistema es capaz de aprender sobre el comportamiento energético del edificio y predecir las necesidades de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), pero monitorizado por nuestros profesionales, que analizan los datos y ven cómo se puede mejorar en el funcionamiento de la caldera”, apuntó Flores. La instalación de ista HeatPilot garantiza una importante reducción del consumo de energía, de hasta un 30%, unos 800€ por familia al año, estima ista. Además, este sistema es susceptible de CAE, ya que es una de las actuaciones elegibles para reducir la demanda de energía seleccionadas por el Ministerio para la Transición Energética y el Reto Demográfico (MITERD).



REFLEXIONES ANTE LAS PREOCUPACIONES EN TORNO A LA VIVIENDA

El pasado 9 de abril, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez Torres**, participó junto a otros expertos del sector en un encuentro informativo con Grupo Mutua Propietarios sobre ‘Reflexiones ante las preocupaciones en torno a la vivienda’, organizado por Europa Press. Durante el encuentro, Martínez Torres pidió potenciar la colaboración público-privada para mejorar el acceso a la vivienda, ya que, según el Barómetro de Grupo Mutua Propietarios, dos de cada tres españoles ven con incertidumbre poder acceder a una casa en un futuro. También abogó por dotar de una mayor seguridad jurídica al propietario para incrementar la oferta de vivienda en el mercado, puesto que “hay mucha vivienda cerrada” por el miedo que existe entre los arrendadores al impago y por el problema con la okupación, según recoge Europa Press. Asimismo, la presidenta del CAFMadrid afirmó que esta



mayor seguridad jurídica debería ir acompañada de bonificaciones fiscales al propietario, lo que supondría incrementar de manera considerable el parque público de vivienda asequible. “Si tenemos poco suelo, tenemos pocas propiedades a disposición del alquiler, habrá que buscar alguna fórmula”, destacó. La directora gerente del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), **Ángela Baldellou**, insistió

▲ Expertos intervinientes en la jornada.

en potenciar la colaboración público-privada para construir vivienda ante las necesidades habitacionales –solo en Madrid la población crecerá en más de un millón de habitantes hasta el 2039–, y en integrar “en la ecuación” nuevos modelos residenciales como el coliving. Por su parte, el director de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgilí, **Héctor Simón**, reconoció que “no hay soluciones mágicas a problemas complejos” como es el de la vivienda, pero insistió en que políticas como el control de precios del alquiler en Cataluña han impactado de manera negativa en la oferta, restando más del 20% de inmuebles del mercado del alquiler. “Lo que nos hacen falta son más viviendas y para que haya más unidades, lo que es necesario es que haya gente que esté dispuesta a poner allí las que tiene y gente que esté dispuesta a construir nuevas”, reflexionó el subdirector general de Negocio Mediado de Grupo Mutua Propietarios, **César Crespo**. Durante el encuentro, los expertos del sector también aludieron a la falta de mano de obra cualificada para levantar nuevos edificios, la necesidad de poner suelo para la construcción de las mismas y de acortar los tiempos para conceder licencias.

REUNIÓN CON EL COLEGIO DE PSICÓLOGOS

El pasado 22 de abril, la vicepresidenta y coordinadora del Grupo de Trabajo de Salud Mental, **Marina Sánchez**, se reunió con la Decana del Colegio de Psicólogos de Madrid, **Timanfaya Hernández**, con el objeto de acercar posturas y desarrollar líneas de colaboración y herramientas para mejorar la salud mental de los administradores de fincas colegiados. Tras la reunión, a la que además de la vicepresidenta acudieron miembros del grupo de trabajo, se han iniciado los primeros pasos para llevar a cabo las siguientes acciones:



► Miembros del grupo de trabajo con representantes del Colegio de Psicólogos.

1. La elaboración de una encuesta para los colegiados, para conocer sus necesidades en salud mental, que previamente será revisada por el Colegio de Psicólogos.
2. La redacción conjunta de una Guía de Salud Mental.

3. La participación en las jornadas que organice el Colegio de Psicólogos para conocer de primera mano las herramientas de las que se pueden disponer.

La reunión, que Marina Sánchez calificó de “fructífera” es, además, el paso previo para la firma de un convenio entre el CAFMADRID y el Colegio de Psicólogos.



LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS VISITAN EL PALACIO REAL DE LA GRANJA DE SAN ILDEFONSO

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó el pasado 26 de abril, con el patrocinio de GRUPO LAE, una visita guiada al Palacio Real de la Granja de San Ildefonso, conocido como “el pequeño Versalles”. Además de admirar la valiosa

colección de arte que alberga, los administradores de fincas colegiados disfrutaron del paisaje y del entorno privilegiado que rodea al palacio, realzando su carácter único dentro de los palacios de Patrimonio Nacional. La visita, que finalizó con una comida, significó para los ad-



ministradores poder salir de la rutina para compartir con otros compañeros un palacio único que, situado en la provincia de Segovia, está declarado Conjunto Histórico Monumental, siendo una de las mejores muestras del esplendor monárquico del siglo XVIII.

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

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



NOS INTERESA

¿QUÉ DOCUMENTOS HAY QUE FACILITAR A LOS VECINOS PARA LAS DECLARACIONES DE LA RENTA?



JAVIER RODRÍGUEZ.
ASESOR FISCAL DEL
CAF MADRID

Como cada año, llega la obligación de presentar la correspondiente declaración por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, y nos volverán a surgir las dudas sobre qué documentos debemos facilitar a los vecinos de las comunidades. Para tratar de contestar esta consulta planteemos los distintos casos o escenarios que puedan afectar a la comunidad de propietarios. Comencemos por los costes ordinarios de mantenimiento, que no son deducibles salvo en los supuestos de arrendamiento del inmueble, siendo en este caso prueba suficiente ante la Administración el acta de aprobación del presupuesto y el justificante bancario o recibo que acredite el pago del mismo. Por lo tanto, no es necesario la expedición de certificado alguno para documentar estas cantidades. Descartado la exigencia de certificado o documento alguno para las cuotas ordinarias, examinemos ahora los gastos extraordinarios que puedan dar lugar a algún tipo de deducción en cuota del IRPF.



A nivel estatal, hoy únicamente son aplicables las siguientes deducciones en cuota del IRPF: deducción para autónomos con empleados a su cargo en determinados supuestos; maternidad; determinados donativos; por actuaciones que impliquen la mejora en eficiencia energética; y por adquisición de coche enchufable o por instalación de puntos de recarga. Estas son las deducciones de aplicación en todo el territorio nacional, de las que únicamente nos afectan las dos últimas. En ambos casos, sí que se debe aportar información sobre la parte del coste de esas obras que le corresponde al propietario en cuestión, y a ello además se deberá añadir en el supuesto de las obras de mejora de eficiencia energética, la copia de los dos certificados expedidos por un técnico especializado que acredite dicha mejora.

Nos hemos referido hasta el momento a los gastos incurridos, para afrontar ahora igualmente los ingresos hayan sido o no objeto de información a través del modelo 184. En este caso, igualmente se debe informar a los vecinos de las imputaciones habidas. Como en el caso anterior, hablamos de información, no de certificación, por lo que vamos a proceder a explicar la diferencia entre ambos conceptos. La obligación de certificar en lo que al ámbito tributario se refiere se contempla en art. 108.3 del Real Decreto 439/2007 de 30 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, donde únicamente hace referencia a aquellos supuestos en los que la comunidad ha practicado alguna retención o pago a cuenta tributario, ingresado y declarado a través del impreso correspondiente. Cuestión que no es el caso ni en las deducciones ya expuestas ni en las imputaciones de renta que haya hecho la comunidad, hayan sido informadas o no por medio del modelo 184, que también deberán ser informadas a los vecinos, como ya hemos expuesto, sin necesidad de certificar, reservándose este supuesto el certificado únicamente para los casos en los que haya sido la comunidad quien ha practicado la retención.



REFORMAS EN LAS COMUNIDADES



PLACAS SOLARES DE USO PARTICULAR

PLANTEAMIENTO

En una comunidad de propietarios, un vecino quiere instalar placas solares en el tejado comunitario para su uso particular. En virtud del art.17.1 LPH, se entiende que se requiere únicamente el acuerdo doble del 1/3 propietarios, al establecer que la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables podrá ser acordada por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen a su vez un tercio de las cuotas de participación. ¿Qué ocurre con el voto de los ausentes?

RESPUESTA

Efectivamente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.1 LPH, el acuerdo deberá ser aprobado por 1/3 de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación no pudiendo repercutirse el coste de la instalación, conservación y mantenimiento sobre aquellos propietarios que no hubiesen votado expresamente en la Junta. En cuanto al voto de los ausentes, sería de aplicación el art.

17.8 LPH que si bien establece como regla general el cómputo favorable de los votos de los ausentes a la Junta (siempre que en el plazo de 30 días desde la comunicación del acta no manifesten su discrepancia), recoge como excepción los casos expresamente previstos en la Ley en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a los propietarios que no han votado a favor del acuerdo, supuesto que es precisamente el consultado. Por tanto, en efecto, en este caso se entiende que los votos de los ausentes son negativos salvo manifestación en contrario en dicho plazo de 30 días.

PARTICIPACIÓN EN LOS BENEFICIOS OBTENIDOS POR EL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA DEL PORTERO

PLANTEAMIENTO

Los estatutos de una comunidad prevén que los gastos de portería son exclusivos de las viviendas. La comunidad decide prescindir del portero y pone en alquiler su vivienda. ¿A quién le corresponde computar los ingresos de ese alquiler, a toda la comunidad o únicamente a las viviendas?

RESPUESTA

Si no existe pronunciamiento al respecto recogido en los estatutos ni acuerdo adoptado por los propietarios en el sentido de que, atendiendo a que los gastos de portería serán exclusivos para las viviendas, los locales (o en general los elementos distintos de viviendas) no participarán en los beneficios derivados de un hipotético alquiler de dicha portería; se entiende que los ingresos procedentes del alquiler por parte de la comunidad de un elemento común como es la antigua vivienda del portero, han de repercutir en beneficio de toda la comunidad, de forma que el dinero que se obtenga se distribuiría entre los propietarios de la comunidad en función de la cuota de participación que tengan en el inmueble.

En efecto, la jurisprudencia tiene declarados como requisitos exigidos para la validez del arrendamiento de elementos comunes que no se limite el uso o utilización del elemento común en cuestión, o se prive del beneficio directo o indirecto a uno o varios propietarios y, por ello, que se deriven beneficios aprovechables para todos y cada uno de los propietarios.

En este sentido se pronuncia la sentencia del TS 5-5-00 (EDJ 2000/12157) si bien referido al alquiler de otro elemento común (azotea del edificio).

PROPIEDAD HORIZONTAL



ERROR EN LA IMPUTACIÓN DE GASTOS COMUNES

PLANTEAMIENTO

En una comunidad de propietarios entre la documentación existe un listado de impagados. Uno de ellos, indica que esas cuotas las devolvía a la anterior administración cuando establecieron el reparto de gastos porque lo incluyeron en uno que no le correspondía, lo que reclamaba constantemente y no abonaba.

Al revisar la documentación, el actual administrador observa que efectivamente a ese vecino no le corresponde los gastos que se le imputan en ese grupo de reparto pues en él se incluye el concepto de agua, agua descalcificadora, sal etc.y se trata de un local de cocheras.

Tras revisar la documentación, ¿se debe convocar junta extraordinaria para entre otras cuestiones indicar este asunto a la junta general? ¿Qué ocurre con las cuotas impagadas?

RESPUESTA

El art.9.1.e LPH establece que cada propietario debe contribuir “con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”. Esto supone que los propietarios deben contribuir a los gastos comunes, de acuerdo con lo establecido en el título constitutivo y los estatutos de la comunidad de propietarios, donde se refleja la cuota de participación.

El TS 11-3-20 (EDJ 2020/550142) resuelve que para que exista una distribución de gastos diferente a la establecida por la cuota de participación dicho acuerdo tiene que estar inscrito en el título constitutivo para que sea válido. Y dice así: “es cierto que los propietarios, en un momento concreto, pueden

aceptar -por determinadas razones- que la participación en los gastos comunes se produzca de modo distinto al establecido en el título constitutivo, al margen de los cauces previstos en la ley. Pero un acuerdo de modificación del título constitutivo requiere la inserción de la propuesta de modificación como punto del orden del día, la oportuna discusión sobre ello y la concurrencia de unanimidad para dicha modificación, que habría de llevarse al registro de la propiedad para que pudiera vincular a terceros que pasen a formar parte de la comunidad con posterioridad al acuerdo, como ocurre con la recurrente. No es esta la situación que se da en el caso, ya que no existe ese acuerdo que concretamente establezca, con cumplimiento de las exigencias legales, las nuevas cuotas de participación. De ese modo, en todo momento cualquiera de los propietarios puede exigir que se le aplique el porcentaje de participación previsto en el título para la distribución de los gastos sin que la comunidad pueda negarse a ello”.

De este modo, el propietario tiene derecho a que se subsane el error y a que se modifiquen las cantidades de las futuras cuotas que le corresponde abonar en función de lo establecido en el título constitutivo y en los estatutos de la comunidad de propietarios.

En el caso de que el propietario hubiera impugnado los acuerdos sobre el incorrecto reparto de los gastos, las cuotas impagadas las debería asumir la comunidad al haberle estado reclamando gastos que no le correspondía. En el caso de que no hubiera impugnado los acuerdos, sería él quien debería hacer frente a los gastos indebidamente cobrado ya que

la reclamación de cantidades debidas recogida en el art.1895 CC exige la impugnación de los acuerdos donde la junta apruebe los diferentes presupuestos o cuentas anuales.

Por lo tanto, el propietario podrá reclamar o dejar de abonar a la comunidad los excesos cobrados en años anteriores siempre y cuando haya impugnado los acuerdos de aprobación de presupuestos y distribución de gastos de cada una de las anualidades.

En este sentido se pronuncia la AP Madrid (25-11-15, EDJ 2015/236772), indicando que: “La falta de la oportuna impugnación hace que los acuerdos sean firmes y definitivamente ejecutivos. No se puede debatir en un proceso que no tenga por objeto la impugnación de los acuerdos de la comunidad, la procedencia del pago ya efectuado de cuotas o cantidades determinadas no arbitrariamente sino mediante su presentación, discusión y aprobación en junta de propietarios mediante acuerdos no impugnados que constituyen el origen de esa deuda, es decir cuando la corrección de su aprobación en una Junta no se impugnó en tiempo y forma, máxime, cuando tales acuerdos liquidatorios anuales que determinaron las cuotas pagadas y cuyo reintegro se insta no serían susceptibles de nulidad absoluta, sino, en su caso, de una mera anulabilidad susceptible de sanación por falta de impugnación”.

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.

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



LEFEBVRE
EL DERECHO



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



CMW: TU MEJOR ALIADO PARA GESTIONAR COMUNIDADES CON ÉXITO



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Abrimos esta nueva serie de artículos con el objetivo de convertirla en un referente para los Administradores de Fincas Colegiados. Aquí encontrarás información práctica, novedades y consejos sobre el uso de CMW, una herramienta que está revolucionando la gestión integral de comunidades.

CMW es mucho más que un software, es el pilar sobre el que construir una gestión de comunidades ágil, eficiente y moderna. Desde la emisión de recibos hasta la gestión

de nóminas, pasando por el seguimiento de incidencias, su potente agregador financiero o la presentación de modelos fiscales, CMW ofrece una solución integral que se adapta a las necesidades reales del día a día.

¿Qué encontrará en esta sección?

Hemos estructurado esta sección pensando en ti, el profesional que busca soluciones prácticas y eficaces. Cada artículo estará enfocado en proporcionarle información relevante, útil y aplicable. Estos son algunos de los apartados que desarrollaremos:

NUEVAS FUNCIONALIDADES:

Te mantendremos al día con las actualizaciones y mejoras que se incorporan en CMW, explicando su impacto y cómo pueden hacer tu trabajo más eficiente. Por ejemplo, ¿sabías

¿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)

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

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

¿Quieres saber más?
¡Escanea!

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

Vecinos con Corazón
JUNTOS POR LA VIDA

¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?



que ahora puede completar directamente la contabilidad a través del agregador financiero? Aquí se lo explicaremos paso a paso.

HERRAMIENTAS DESTACADAS:

CMW cuenta con diferentes funcionalidades. En esta sección profundizaremos en herramientas específicas como la gestión documental (MAID), Facturae, etc.

¿SABÍAS QUE...?:

En este espacio compartiremos trucos y funcionalidades poco conocidas que pueden ahorrar tiempo y esfuerzo en su gestión diaria. Por ejemplo, ¿sabías que puedes concatenar los PDF? Aquí te enseñaremos cómo hacerlo. Por dónde empezar, primeros pasos: Si eres nuevo en CMW o quieres refrescar tus conocimientos, aquí encontrarás un manual de primeros pasos. Este apartado será tu guía inicial, te ayudaremos a empezar con buen pie.

DUDAS RECURRENTE:

Si tienes dudas, probablemente no seas el único. Aquí recopilaremos las consultas más habituales al Departamento de Informática y le daremos respuestas claras y prácticas, como, por ejemplo: ¿Cómo gestiono los impagos dentro del programa?

CMW:MÁS QUE UN SOFTWARE, UNA HERRAMIENTA ESTRATÉGICA

CMW no es solo una plataforma para llevar la contabilidad de las comunidades o la facturación de la empresa del administrador, es un ecosistema diseñado para optimizar todos los aspectos de la gestión de fincas. Entre sus múltiples funcionalidades, encontramos:

- Contabilidad y emisión de recibos.
- Gestión de nóminas de empleados comunitarios y del despacho.
- Control de incidencias.
- Facturación de honorarios y modelos fiscales.
- Agregador financiero.
- Gestión de presupuestos y juntas de propietarios.

Cada una de estas funciones está pensada para reducir errores, mejorar la eficiencia y permitir que los administradores se enfoquen en ofrecer un servicio de calidad a las comunidades.

POR QUÉ SEGUIR ESTA SECCIÓN

CMW es una herramienta viva en constante evolución, creada para responder a las necesidades reales del sector. Nuestro objetivo es ayudarte a aprovechar al máximo todas sus funcionalidades y mantenerte informado de todas las novedades.

Mientras tanto, te animamos a descubrir CMW Academy (<https://cmw.app/cmw-academy/>), donde encontrarás cursos online diseñados para sacar el máximo partido al programa y mantenerte actualizado. Gracias por acompañarnos en este viaje hacia una gestión más eficiente e innovadora. ¡Nos vemos en el próximo artículo!



RAÚL MONTE HIDALGO

DIRECTOR GENERAL DE REGENERACIÓN URBANA
DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

“Los espacios interbloques son la gran oportunidad de transformación de la ciudad de Madrid”

LAS ZONAS DE MADRID CONSTRUIDAS HACE MÁS DE 40 AÑOS NECESITAN UNA REGENERACIÓN PARA HACERLAS MÁS INTEGRADORAS, ACCESIBLES, SEGURAS Y SOSTENIBLES. Y ESO ES LO QUE VA A HACER EL NUEVO PLAN REGENERA MADRID PUESTO EN MARCHA POR EL AYUNTAMIENTO DE LA CAPITAL.

Texto: Juanjo Bueno

Regenera Madrid es un plan estratégico de regeneración urbana que va a intervenir en casi el 80 % de la superficie de la ciudad. Eso son 85 km² (como referencia, podemos tener en cuenta que Manhattan mide 59,1 km²). Este plan, presentado por la Dirección General de Regeneración Urbana del área de Políticas de Vivienda, ha surgido de la colaboración entre todos los distritos, las asociaciones de vecinos y los colegios profesionales, entre ellos el de Administradores de Fincas de Madrid. Para comentarnos los detalles de estas nuevas intervenciones, Raúl Monte Hidalgo, Director General de Regeneración Urbana en el Área de Gobierno de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, nos recibe en su despacho.

¿En qué consiste el nuevo Plan Regenera para los Barrios de Madrid?

El Plan Regenera Madrid es un plan estratégico para impulsar la regeneración a escala de barrio y el reequilibrio territorial en la ciudad de Madrid.

El plan propone la delimitación de ámbitos para la regeneración, que denomina Unidades de Regeneración (UR), así como un modelo de Barrio Saludable sobre el que orientar el diagnóstico y la regeneración de los barrios. Dicho modelo está asentado en tres ejes que abordan los aspectos físicos, ambientales y sociales: barrios accesibles y seguros, barrios cohesionados e integradores, verdes y sostenibles.

Se enfoca en la ciudad existente construida antes de 1985, que es donde se concentran las mayores necesidades de regeneración del espacio público. Afecta a más de 2.600.00 habitantes, lo que supone un 75% de la población de la ciudad y a 1.200.000 viviendas. Su territorio principal de actuación serán los espacios interbloque de la ciudad de bloque abierto, donde viven casi un millón de personas y que suponen 1/3 de las viviendas de la ciudad, unas 500.000.

Estos espacios interbloques son la gran oportunidad de transformación de la ciudad de Madrid, donde antes no se podía actuar y ahora gracias al Plan Regenera es posible.

¿Cómo va a conseguir el Ayuntamiento el necesario reequilibrio territorial entre barrios?

Este es un plan de regeneración, pero también de reequilibrio territorial porque se prestará una atención prioritaria a los barrios más vulnerables, puesto que la mejora del espacio público desencadena mejoras en lo económico y en lo social. Por



EL PAPEL DE LOS ADMINISTRADORES ES CLAVE PARA EL APOYO A LOS ESTUDIOS DE TITULARIDAD O A TRAVÉS DE LA APORTACIÓN DE ESCRITURAS DE PROPIEDAD DE SUS ADMINISTRADOS

eso se ha realizado un diagnóstico de la calidad del espacio libre, teniendo en cuenta indicadores socioeconómicos, priorizando la intervención pública en los barrios más desfavorecidos.

Por otra parte, también contempla el necesario equilibrio entre distritos, por lo que programa actuaciones físicas y urbanísticas distribuidas entre los distritos de la capital, comenzando el arco sur-sureste y con la vista puesta en el resto de los distritos en una siguiente etapa.

Regenera Madrid intervendrá en el 80% de la superficie de la ciudad, ¿con qué criterios se han seleccionado las zonas de actuación?

Las unidades de regeneración se han delimitado sobre la ciudad construida antes de 1985, se ha realizado un exhaustivo trabajo para la selección de los ámbitos en base a la identidad, a que tengan una situación socioeconómica similar toda la unidad, a que la taxonomía de las viviendas sea similar para poder actuar de forma homogénea y poder dar una solución conjunta a la unidad de regeneración.

¿Qué inconvenientes se están encontrando en los espacios interbloque o de edificación abierta que son privativos?

Muchos de los espacios libres en la ciudad de bloque abierto carecen de una calificación expresa que les otorgue un destino público o privado, de modo que se encuentran en un limbo jurídico-administrativo que dificulta e incluso impide su conservación y renovación. Mediante el Plan Regenera Madrid hacemos actuaciones de mejora de los espacios privados de uso público y posteriormente el Ayuntamiento de Madrid llevará a cabo su conservación.

¿Cómo pueden los administradores de fincas colegiados ayudar al Ayuntamiento a transformar estas zonas que están en “tierra de nadie”?

El papel de los administradores puede enfocarse, entre otros, en los siguientes aspectos: el apoyo a los estudios de titularidad, en su caso, a través del estudio y/o aportación de escrituras de propiedad de sus administrados si fuera necesario; y mediante la difusión e información de primera mano de las actuaciones programadas por el Ayuntamiento a sus administrados, una vez se firme el protocolo que se está tramitando.

Desde el Ayuntamiento, ¿cómo está participando el vecindario?

En los proyectos de obras de urbanización, se han convocado talleres participativos por parte del Ayuntamiento. Asisten técnicos municipales tanto del Distrito como de la DG Regeneración y en el taller se recogen propuestas vecinales para mejorar el proyecto o incluir intereses propios no contemplados. La DG de Regeneración Urbana analiza las propuestas y si considera su viabilidad, las incorpora al proyecto de obras. En los distritos en los que se está actuando se ha tenido una buena acogida a estos talleres



y se han incorporado diversas demandas vecinales mejorando los proyectos.

¿Cómo van a conectar espacios que están actualmente segregados?

Entre los criterios de urbanización, se contempla, además de la renovación física de la urbanización para adecuarla a la normativa vigente de accesibilidad y seguridad y a otras ordenanzas municipales, la naturalización, el fomento de la identidad de los barrios y los espacios tratados, el mantenimiento de sus singularidades y la conectividad con otros espacios, tejiendo redes urbanas. Entre estas, destacan los itinerarios habitables o de cohesión, que proponen la conexión de equipamientos y espacios singulares a través de itinerarios con preferencia peatonal.

Por lo que respecta al respeto por el medio ambiente, ¿qué elementos o materiales se

emplearán en la rehabilitación para que los barrios se adapten al cambio climático?

La naturalización es un eje vertebrador de todas las actuaciones y uno de los ejes del modelo de Barrio Saludable: barrios verdes y sostenibles. Además de la introducción de la naturaleza en las actuaciones, con la introducción de arbolado y otros estratos verdes en la actuaciones (arbustivas y vivaces), se contemplan otros aspectos como la mejora de la biodiversidad; el respeto por el ciclo del agua, introduciendo materiales permeables en los pavimentos, que permitan la recarga de acuíferos y la laminación de las avenidas de agua al sistema de saneamiento o un alumbrado urbano más sostenible, a base de luminarias tipo led, entre otras.

El sistema de indicadores recoge estos índices tanto para el diagnóstico como para las acciones a proponer.

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

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

MURPROTEC
Diagnosis / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

65 años de experiencia nos avalan como profesionales



GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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



¡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



▲ Miembros de las Juntas de Gobierno de los distintos Colegios pertenecientes al Consejo General.

600 AÑOS PARA REHABILITAR EL PARQUE INMOBILIARIO ENVEJECIDO

EL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS (CGCAFE) HA PRESENTADO UN INFORME SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN NUESTRO PAÍS, A TRAVÉS DEL CUAL SE PONE UN ESPECIAL FOCO A LA NECESIDAD DE RENOVAR LOS EDIFICIOS PARA LOGRAR ALCANZAR LOS OBJETIVOS DE DESCARBONIZACIÓN PLANTEADOS POR LA UNIÓN EUROPEA PARA 20250.

Según el CGCAFE, a pesar del esfuerzo económico realizado a través de los Fondos Next Generation, el incremento del número de viviendas que se rehabilitan cada año solo ha crecido un 10%, lo que supone que, en 2023, se han rehabilitado un total de 30.000 viviendas en toda España. Si se consigue mantener este ritmo de crecimiento anual, en 2030 se habrían rehabilitado

en torno a 285.000 viviendas en nuestro país, lo que significaría que no se podría cumplir con los objetivos establecidos por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) que se ha marcado como meta rehabilitar 1.200.000 viviendas hasta 2030.

El informe analiza esta situación desde el punto de vista de los administradores de fincas colegiados, cuya posición, en el centro de todos los procesos de rehabilitación, les permite un punto de vista global y en contacto directo con la realidad.

Las propuestas que se formulan deben ser el complemento para el verdadero motor de la rehabilitación: se necesitan normas claras que establezcan criterios y plazos creíbles y alcanzables, que tengan carácter obligatorio y sean estables a lo largo del tiempo. “Solo así se logrará la certidumbre que necesita el sector y romper el techo que históricamente limita el desarrollo de la rehabilitación”, señala el informe.

Y es que, en el modelo actual, es el administrador de fincas quien asume la iniciativa y presenta a la comunidad de propietarios las propuestas en esta materia. El entorno normativo es realmente complejo y el ambiente en las reuniones de propietarios es generalmente crispado. “El administrador se convierte, en la



mayoría de los casos, en el centro y objetivo de todas las críticas. Tiene que tratar de convencer a los comuneros quienes no siempre son receptivos a estas propuestas, desconfían de la capacidad de retorno de las inversiones y se muestran contrarios a realizar aportaciones económicas para este fin. Las cuestiones personales y los intereses particulares o las amistades tienen más peso que los criterios técnicos y económicos”, destaca el informe. “En este entorno, los administradores están en una posición realmente difícil, y se encuentran solos, lo que dificulta que estén dispuestos a presentar nuevos proyectos”, añade. Por todo ello, además de normas que obliguen a realizar las obras, hay otros muchos aspectos que hay que mejorar: especialmente importante es que las subvenciones sean claras, sencillas y que perduren en el tiempo y hay que lograr una gestión rápida y eficaz por parte de la Administración. Debido a todo ello, es necesario mejorar todo el entorno regulatorio, por lo que el informe enumera una serie de actuaciones que habría que realizar para impulsar la rehabilitación.

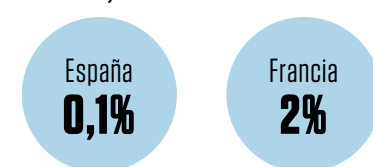
UNA TREINTENA DE MEDIDAS

El CGCAFE propone 33 medidas para que se consiga un mayor ritmo en la rehabilitación energética para poder cumplir con el objetivo europeo de la neutralidad de emisiones de los edificios. Un análisis del sector establece que en España existen 25,7 millones de viviendas, de las cuales un 42,7% se construyeron antes de 1980 sin ningún tipo de aislamiento, y un 48,3% se edificaron antes de 2007, año en que todavía no se había aprobado el Código de la Edificación. De ellas, anualmente se rehabilita entre un 0,11% a 0,15%, por lo que a este ritmo se



REHABILITACIÓN EN ESPAÑA

Porcentaje de edificios rehabilitados



En Francia se rehabilitan porcentualmente 20 veces más edificios por año que en España

REVALORIZACIÓN



La rehabilitación energética puede mejorar hasta en un 20% el valor de mercado de una vivienda

necesitarían más de 600 años para rehabilitar todo el parque. En palabras de Pablo Abascal, presidente del CGCAFE, “si logramos un mayor incremento de los edificios rehabilitados, estaríamos hablando de una reducción del consumo en un 50% de los edificios, con una revalorización del precio de los inmuebles de hasta un 20%, además de la mejora del confort al reducir problemas de humedad y el aumento del bienestar térmico”. Por su parte, Peio Mendia, tesorero del CGCAFE, destacó que “la rehabilitación energética debería de ser obligatoria en las comunidades de propietarios, así como una mayor deducción y bonificación en IRPF e IBI por mejora de eficiencia energética, pero también estas deducciones deberían aplicarse en el IRPF so-



bre los rendimientos del alquiler, sin olvidarnos de la aplicación del tipo reducido de IVA o la creación de la cuenta ahorro energético”. El CGCAFE considera que el proceso rehabilitador requiere de un marco legal y ayudas sin cambios constantes, además de impulsar la definición profesional y formación de nuevas figuras profesionales -agente rehabilitador o gestor de comunidades energéticas, entre otras-, y regular, a través de una norma estatal, sus funciones. Por ello, Antonio Jaume, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, explica que una de las propuestas es “el establecimiento de la rehabilitación energética como una obligación para las comunidades de propietarios, sin que se precise el acuerdo de la Junta de Propietarios para su ejecución y

▲ Momentos de la rueda de prensa.

cumplimiento. También debería ser obligatorio constituir un fondo obligatorio con fijación de una cantidad mínima de aportación”. Lorenzo Viñas, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida, incidió en la necesidad de reformar, en el sentido de las propuestas, el Código Civil Catalán, además de simplificar los trámites administrativos de la petición de las subvenciones, actualmente muy complejos. “Apostamos por la creación de la ventanilla única en los trámites administrativos, que debe tener el soporte de las oficinas de rehabilitación gestionadas por los colegios profesionales implicados en estos procesos: arquitectos, arquitectos técnicos y administradores de fincas, con el fin de favorecer la tramitación de las ayudas”, señaló Viñas.



El CGCAFE elevará estas propuestas al Gobierno, a los Grupos Parlamentarios y a las distintas administraciones públicas.

PLANO LEGAL

En el marco regulatorio el CGCAFE solicita una adecuación de la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil Catalán, con especial atención a las siguientes medidas de impulso:

- Establecimiento de las actuaciones de rehabilitación energética de edificios dentro las actuaciones obligatorias para la comunidad de propietarios.
- Establecimiento de un régimen de mayoría simple para la adopción de acuerdos relativos al tipo de actuación, aprobación de presupuestos, y forma de recaudación de las actuaciones obligatoria de rehabilitación energética de edificios, con vinculación del acuerdo a todos los propietarios y sin límite económico del coste de dicha actuación.
- Obligación de la constitución de un fondo económico obligatorio, para la rehabilitación energética de la edificación, con fijación de una cantidad mínima de aportación.
- Establecimiento de la obligatoriedad de actuar sobre el aislamiento térmico de la envolvente en aquellos edificios que vayan a actuar en las fachadas del edificio en un nivel igual o superior al 25% de la misma.

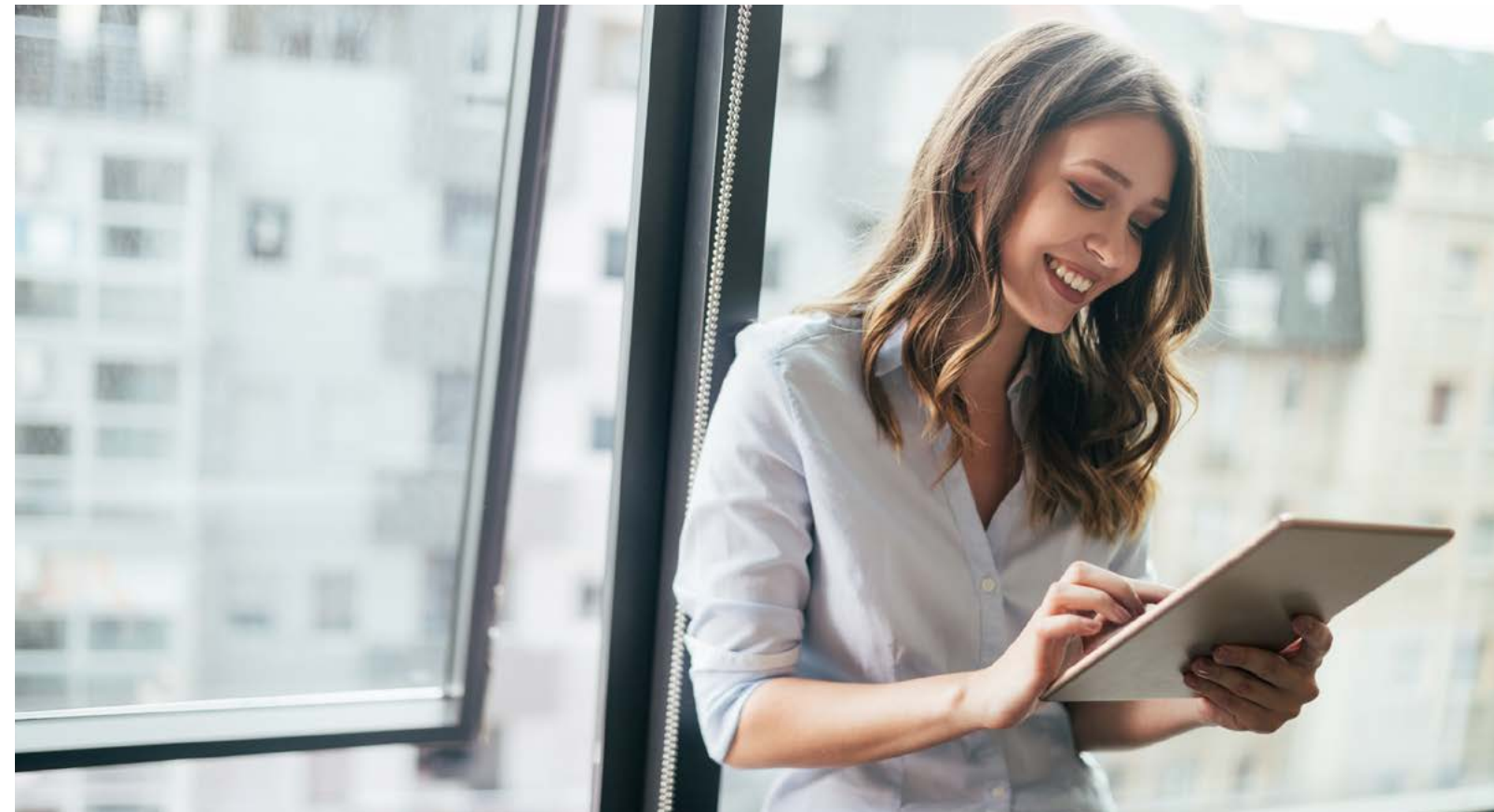
También el establecimiento de la obligatoriedad de actuar sobre la calificación energética de la vivienda en aquellos inmuebles que vayan a realizar obras de conservación y mejora de un coste igual o superior al 15% del valor del inmueble, tomado como base el valor de referencia catastral del mismo.



Asimismo, el CGCAFE plantea en su informe viabilizar y simplificar administrativamente la unificación de contadores eléctricos de elementos comunes en comunidades de propietarios para el mejor aprovechamiento de los sistemas de placas fotovoltaicas de consumo compartido.

Para finalizar, el informe aboga por que el proceso de convencimiento del ciudadano de la necesidad de estas actuaciones, además de las necesarias condiciones que se deben dar para que a medio y largo plazo se puedan afrontar con solvencia económica las obras, requieren un adecuado impulso de medidas de carácter económico y fiscal. Entre otras, incentivar los edificios eficientes y penalizar en el IBI las edificaciones ineficientes o prolongar las ayudas económicas hasta conseguir o mejorar los objetivos establecidos por la UE.

COLMADWIN ES AHORA



**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.



¿ESTÁ PRIVADO DEL DERECHO DE VOTO EL PROPIETARIO QUE NO HACE FRENTE AL PAGO DE LA AFECCIÓN REAL?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Seguramente este caso os resulte familiar: nuevo propietario al que le informáis del importe que debe pagar de la deuda contraída por el vendedor como consecuencia de su obligación de asumir el pago de la afección real y que contesta lo siguiente: *“He comprado la vivienda/local libre de cargas”* o *“El vendedor se comprometió a pagar toda la deuda y yo no voy a sumir ningún pago”*.

Esta situación tan habitual no supone el mejor comienzo, y el camino que tenemos por delante amenaza con ser tortuoso. Sirva este artículo como *“carta de respuesta”*.

La LPH en su art. 9.1.e dispone, a modo de resumen, que el adquirente está obligado a asumir el pago de la deuda contraída por el vendedor durante el año en curso de la adquisición y los tres años naturales anteriores.

Esta obligación es conocida por el comprador dado que será requisito necesario para formalizar la compraventa ante notario que el vendedor le entregue (salvo que le exonere de esta obligación) un certificado de deudas emitido por el secretario en el que se le informará si se encuentra o no al corriente de pago. Por lo tanto, el nuevo propietario no puede alegar que desconocía la deuda dado que fue previamente informado de ello.

También es bastante común que el comprador alegue que pactó con el vendedor que éste asumiría el pago de la totalidad de la deuda y que procedería a ingresar su importe en la cuenta de la comunidad. Este tipo de pactos solo vinculan a las partes pero, en ningún caso, a la comunidad de propietarios totalmente ajena al contrato de compraventa.

Otra de las excusas para no pagar es alegar que se trata de una obligación de carácter personal asumida por el vendedor y que es a él a quien la comunidad debe exigirle el pago. El citado artículo responde a esta cuestión de forma clara al indicar que el adquirente de una vivienda o local responderá con el propio inmueble adquirido y que el piso



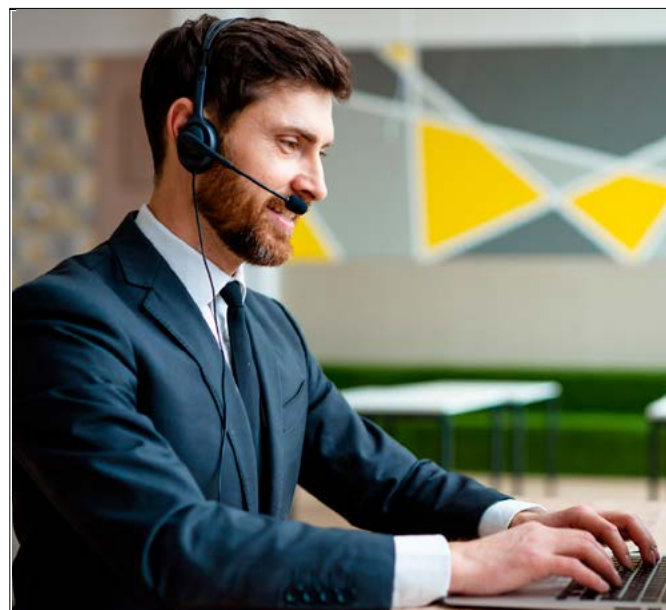
o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En consecuencia, la comunidad se encontrará legitimada a exigir al nuevo propietario el pago de la afección real al tratarse de una deuda que vincula al propio inmueble que acaba de adquirir.

Por todo lo anterior, si el nuevo propietario no asume su obligación de pagar la afección real, tendrá la consideración de moroso pese a que se encuentre al corriente en el pago de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias que se le hayan girado al cobro desde que adquirió la propiedad y, por lo tanto,

estará privado de su derecho a votar el día de la junta (art. 15.2 LPH).

Por último, es importante tener presente que, como todo propietario que adeuda una cantidad a la comunidad, para poder privarle del derecho de voto será necesario que figure como tal en la convocatoria como dispone el art. 16.2 de la LPH: *“La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2”*.



CAFirma

DIGITALIZA TODAS TUS GESTIONES

Comunícate online con la **Administración Pública**

Emite **nuevos certificados digitales** y centralízalos en una misma carpeta.

Automatiza los **trámites con la Administración Pública**.

Firma online tus documentos y guárdalos de forma **segura**.



LA COMUNIDAD ANTE LA VENTA DE UN INMUEBLE CON RECLAMACIÓN JUDICIAL DE CANTIDADES



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

En la casuística cotidiana, encontramos situaciones llamativas como la petición de archivo de un procedimiento de reclamación de cantidades por parte de un propietario demandado, alegando que ha transmitido el inmueble y, por tanto, ya no le es imputable la deuda por corresponder al nuevo adquirente por la existencia de la afectación real que consagra el art. 9.1.e) LPH. El art. 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) señala quién puede ser considerada parte legítima de un procedimiento, estableciendo el Alto Tribunal que la legitimación pasiva consiste en «una posición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal pasiva, en cuanto supone una coherencia o armonía entre la cualidad atribuida -titularidad jurídica afir-

mada- y las consecuencias jurídicas pretendidas» (SSTS de 27 de junio de 2011 y de 11 de noviembre de 2011).

Dicho en otras palabras: ¿es el propietario transmitente que manifiesta en este momento que ha vendido, responsable de la deuda generada con la comunidad? La respuesta debe ser afirmativa en este sentido por cuanto la reclamación judicial de cuotas comunitarias es una acción personal, para la cual el antiguo propietario siempre estará legitimado pasivamente respecto a las deudas generadas hasta el momento en que transmitió la vivienda o local. No pierde, por tanto, con la transmisión del inmueble, su condición de parte en el proceso, por lo que la afectación real se articula como una garantía adicional que la comunidad adquiere gracias a la compraventa para responder de la deuda existente, pero referida exclusivamente a los períodos correspondientes a la anualidad corriente y los tres años anteriores.

A mayor abundamiento, debe recordarse la obligación del propietario transmitente contenida en el art. 9.1.i) de la LPH, de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario el cambio de titularidad de la vivienda o local, por lo que el incumplimiento de esta comunicación le obliga a seguir respondiendo de las deudas devengadas con posterioridad a la venta de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio de sus derechos futuros de repetir contra este (no siendo de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el art. 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria).

CÓMO PROCEDER

- 1. Si la reclamación de cantidades abarca un período comprendido entre el año en curso y los 3 anteriores**, una vez comunicada la existencia de un nuevo propietario deberá informarse a éste la deuda existente requiriéndole del pago y, en caso de no ser atendido en un plazo razonable, podrá interponerse la demanda de juicio verbal contra el anterior propietario y el nuevo, o en su caso, ampliar la demanda en curso contra éste.
- 2. Si la reclamación de cantidades abarca un período de hasta 5 años.** Hasta las cuotas

del año en curso y los tres anteriores, se sustanciarán por lo dicho anteriormente, y en la diferencia, la deuda deberá seguirse contra el propietario transmitente.

- 3. Si la reclamación de cantidades supera los 5 años.** Es doctrina del Tribunal Supremo, que si no se interrumpió la prescripción en los términos contenidos en el art. 1973 del Código Civil, la deuda no puede ser considerada como tal y por lo tanto no puede ser reclamada ni puede tenerse al propietario por moroso por ella, teniendo derecho de voto si no adeuda cantidades más allá de las aquí señaladas.

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



AHORRO ENERGÉTICO: DEL MANTENIMIENTO A LA GESTIÓN ENERGÉTICA



ANTONIO OCAÑA.
INGENIERO INDUSTRIAL

En los últimos años, el aumento constante en los precios de la energía ha generado una creciente preocupación entre las comunidades de propietarios. Ante esta situación, muchas comunidades con calefacción central se preguntan qué pueden hacer para reducir sus costes energéticos sin sacrificar el confort de sus vecinos.

La solución no pasa solo por comparar tarifas de gas o electricidad sino por una gestión eficiente de la energía. Cada vez es más habitual que en las reuniones se hable de Gestión Energética, aunque muchas veces no está claro en qué se diferencia de un servicio de mantenimiento tradicional.

A través de la Gestión Energética, no solo

se pueden reducir sus facturas energéticas, sino también optimizar el funcionamiento de las instalaciones a largo plazo, garantizando seguridad, confort y ahorro. Se estima que una instalación con gestión energética consume, de media, un 15% menos de energía que una que solo cuenta con mantenimiento tradicional. Este porcentaje de ahorro puede aumentar de forma considerable si hablamos de energías renovables tales como la aerotermia y la solar fotovoltaica. Pero, ¿cuál es la diferencia entre la Gestión Energética y el mantenimiento de una instalación?

El mantenimiento de una instalación de climatización tiene como objetivo garantizar su seguridad y funcionamiento. La empresa de mantenimiento realiza inspecciones periódicas y repara averías, asegurando el servicio. Sin embargo, no se responsabiliza del consumo energético ni de su eficiencia. Esto significa que, si entre revisiones la instalación empieza a consumir más energía de la necesaria debido a un bajo rendimiento, el problema podría no detectarse hasta la siguiente inspección, lo que supondría un gasto innecesario para la comunidad. En el caso de energías renovables como la aerotermia, un rendimiento bajo por un funcionamiento ineficiente, por ejemplo, un SCOP de 2, supondría un incremento de consumo de electricidad del 43% respecto a una instalación eficiente que tenga un SCOP de 3,5.

Al contrario, una Empresa de Servicios Energéticos (ESE), dedicada a la Gestión Energética, no solo se encarga del buen funcionamiento de la instalación, sino que también optimiza su eficiencia para reducir el consumo y los costes. La ESE asume la responsabilidad del rendimiento de la instalación y se compromete a lograr ahorros energéticos garantizados porque factura a los vecinos por la energía útil o calor que realmente aprovechan. Si la instalación tiene un bajo rendimiento y gasta más energía de la necesaria, la ESE asume ese sobrecoste, por lo que se esfuerza en que el sistema funcione de la manera más eficiente posible. Por otro lado, en un mantenimiento tradicional el cliente paga por la energía primaria, el gas o electricidad consumidos, independientemente del rendimiento del sistema, asumiendo los posibles sobrecostes.

La Gestión Energética no solo genera ahorros económicos, sino que también permite un control continuo para corregir ineficiencias en tiempo real mediante telegestión y análisis diario de consumos. Además, prolonga la vida útil de las instalaciones.



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



LAS REPARACIONES DE LAS REDES DE SANEAMIENTO



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Es muy habitual que las redes de saneamiento presenten deficiencias, y estas no sean patentes para la comunidad de propietarios. Debemos tener en cuenta que los vertidos de aguas al terreno, así como las filtraciones, pueden generar graves problemas estructurales en el edificio y humedades en los pisos bajos. Efectivamente, son obras con costos muy elevados, y que no se reconocen en el inmueble, dado que esta instalación se encuentra enterrada. Si bien, es muy importante mantenerla en buen estado. Para acometer reparaciones en la red de saneamiento, hay dos procedimientos habituales: uno sería la sustitución de colectores en mal estado, el otro el enfundado, enmangado o encamisado de los colectores existentes. El primero es el procedimiento más tradicional porque no requiere de equipos o maquinaria específica, pudiendo llevar a cabo los trabajos cualquier pocero o albañil no especializado. Estos trabajos consistirían en abrir una zanja, descubrir el colector en mal estado y sustituir el mismo, terminando con el cerrado de la zanja y la reposición del pavimento. Esto que parece muy sencillo, cuando los colectores empiezan a estar a una profundidad considerable, el trabajo se complica enormemente, debido a la importante cantidad de tierras a extraer, así como a las entibaciones necesarias para sujetar de forma segura el terreno perimetral. Todo este proceso conlleva un periodo de tiempo largo, lo que genera la inutilización de las zonas afectadas.



Ante esta situación, desde hace algunos años se vienen ejecutando reparaciones del saneamiento, mediante el enfundado o enmangado del interior de los colectores existentes. Fundamentalmente, el procedimiento consiste en la colocación de una camisa interior que recubre la totalidad del colector. Dicha camisa o manga está compuesta por fibra de vidrio, la cual se impregna con resinas de tipo poliéster o epoxi, que se introduce en el interior del colector mediante la aplicación de agua o aire. Una vez introducida, se procede al curado de esta, generando una tubería interior del colector, la cual tienen la ventaja de que no tiene juntas, siendo continua en todo su recorrido, lo que le dota de estanqueidad.

DIVERSOS PROCEDIMIENTOS

Dentro de este tipo de actuación, hay diversos procedimientos, con diversas tecnologías, sobre todo en el curado de la manga. Por ello, dicho proceso deben ejecutarlo empresas especializadas ya que disponen de equipos especiales para acometer dichos trabajos.

Ahora bien, este procedimiento, que resulta más rápido y genera menos inconvenientes en las zonas afectadas, tiene también algunas limitaciones.

Previamente a la realización de este proceso, se debe hacer una revisión con cámara, con objeto de comprobar que no hay ningún colector descalzado o caído, generando un salto en el transcurso de este. Si existiera esta situación, no sería posible la ejecución de este procedimiento. La realización de este tipo de actuación requiere la utilización de equipos, por lo que hay que tener en cuenta las zonas donde se van a ejecutar los trabajos. Con este tratamiento, se mantendrá el trazado de la instalación, las secciones de colectores de esta, así como las pendientes de los colectores existentes. Por lo tanto, si los problemas existentes en la red de saneamiento son debidos a algunos de estos aspectos, estos no quedarán resueltos mediante la ejecución de un enmangado de los colectores. Por todo ello, es importante previamente a tomar una decisión sobre la solución a adoptar, la realización de un estudio pormenorizado de la totalidad de la red de saneamiento que se prevé reparar, y conocer el estado de esta, los problemas existentes, así como las causas que los producen. A la vista de esto, se podrá tomar una decisión sobre la actuación a realizar.

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

Grupo Ureka

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.

CÓMO FUNCIONAN LOS CONTADORES DE AGUA VÍA RADIO



PABLO GARCÍA
ASESOR DE INDUSTRIA

Según se indica en la Orden Ministerial ICT/155/2020, de febrero de 2020, prácticamente la totalidad del parque de contadores de agua de España tendrá que estar sustituido para agosto de 2025. La Orden obligaba a cambiar en este plazo de cinco años los contadores de agua fría y caliente con más de 12 años de antigüedad.

En la citada Orden se indica también que a partir del 2027 todos los contadores de agua fría deberán tener lectura vía radio, por lo que se debería aprovechar la sustitución de los contadores antiguos por otros nuevos con este tipo de lectura.

Los contadores de agua vía radio son dispositivos que permiten la medición del consumo de agua de manera eficiente y precisa. A diferencia de los contadores tradicionales, estos dispositivos utilizan tecnología de comunicación inalámbrica para transmitir datos, lo que facilita la gestión del consumo y la lectura de los mismos. Su funcionamiento es el siguiente:

¿CUÁLES SON LAS VENTAJAS DE LOS CONTADORES DE AGUA VÍA RADIO?

- **Lectura remota:** Elimina la necesidad de lecturas manuales, lo que ahorra tiempo y reduce costos operativos.
- **Precisión:** Proporcionan mediciones más precisas y fiables en comparación con los contadores mecánicos.
- **Detección de fugas:** Permiten identificar fugas o consumos anómalos de manera rápida, lo que ayuda a prevenir pérdidas de agua.
- **Acceso a datos en tiempo real:** Los usuarios pueden monitorear su consumo en tiempo real, lo que fomenta un uso más responsable del agua.
- **Facilidad de instalación:** La mayoría de los modelos son fáciles de instalar y no requieren grandes modificaciones en la infraestructura existente.



- 1. Medición del flujo de agua:** Los contadores de agua fría están equipados con un mecanismo que mide el flujo de agua que pasa a través de ellos. Este mecanismo puede ser de tipo volumétrico, donde el agua mueve un rotor que cuenta el volumen, o de tipo ultrasónico, donde se mide el tiempo que tarda una onda sonora en viajar a través del agua.
- 2. Conversión de datos:** Una vez que el contador mide el flujo de agua, convierte esta información en datos digitales. Esto se realiza mediante un microcontrolador que procesa la señal analógica y la convierte en un formato que puede ser transmitido.
- 3. Transmisión de datos:** Los contadores de agua fría vía radio están equipados con un módulo de comunicación inalámbrica. Estos módulos permiten que el contador envíe los datos de consumo a un receptor central o a una red de gestión de agua.
- 4. Recepción y almacenamiento de datos:** Los datos transmitidos por el contador son recibidos por una unidad central, que puede estar ubicada en una estación de control o en la nube. Esta unidad almacena la información y la procesa para su análisis.
- 5. Visualización y gestión:** Los usuarios y las empresas de servicios públicos pueden acceder a los datos a través de plataformas en línea o aplicaciones móviles. Esto les permite monitorear el consumo de agua en tiempo real, detectar fugas y gestionar mejor los recursos hídricos.

P O C E R I A

calidad



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS



OBLIGACIÓN DE IMPUTAR RENTAS EN EL IRPF POR EL ALQUILER TURÍSTICO



JOSÉ MARÍA
SALCEDO
ABOGADO

El art. 85 de la Ley del IRPF obliga a los contribuyentes a imputar rentas inmobiliarias en su declaración. Ello, en los supuestos de inmuebles que no estén afectos a actividades económicas, no generen rendimientos del capital y no constituyan la vivienda habitual del contribuyente. Dicho precepto ha sido interpretado por el Tribunal Supremo (sentencia de 25-2-2021), en el sentido de que “las rentas procedentes de bienes inmuebles, que no se encuentran arrendados ni subarrendados, pero que están destinados a serlo, tributan como rentas imputadas”. Por tanto, según el Tribunal Supremo, procedería la imputación de rentas inmobiliarias en relación con los inmuebles que estén destinados a ser arrendados, pero que no cuentan en ese momento con inquilino. Esta imputación de rentas, que al final supone gravar una renta potencial (no real), tiene su fundamento en que el contribuyente decide renunciar a obtener rentas por el arrendamiento del inmueble (decide no alquilarlo). Y por ello la Ley del IRPF grava en su lugar la renta potencial, ficticia, calculada conforme al valor catastral del inmueble multiplicado por el porcentaje del 1,1% o 2%, según los casos. Sin embargo, la situación del arrendamiento turístico, especialmente cuando éste se gestiona a través de una plataforma a la que se cede la disponibilidad del inmueble, para que lo tenga siempre en oferta y lo alquile en cualquier momento, es bien diferente. Y es que en este caso el propietario de este inmueble turístico, a diferencia de lo que ocurre con el alquiler convencional, no renuncia en ningún momento a obtener rentas de alquiler. Por ello, pone a disposición el inmueble para que pueda ser alquilado en cualquier momento, e incluso de un día para otro. Y renuncia por supuesto a su uso para fines particulares. Por este motivo solicité al Tribunal Superior de Justicia de Madrid el planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad en relación con el art. 85 de la Ley del IRPF y la vulneración del principio de capacidad económica. Esto considerando que en el caso del alquiler turístico existe la intención acreditada de proceder al arrendamiento turístico de los inmuebles y obtener ingresos de alquiler en todo momento. Por ello, no hay renta potencial alguna a gravar, porque ésta sólo existe, como se ha indicado, cuando el propietario ha decidido no arrendar el inmueble (renunciando a obtener esa renta), y en su lugar la ley del IRPF grava una renta potencial. Lamentablemente el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid, en sentencia de 26-12-2024, desestimó el recurso que presenté, considerando que no existía la vulneración del principio de capacidad económica alegada. Ello, declarando que la decisión de destinar el inmueble al alquiler turístico supone asumir la posibilidad de que el inmueble esté vacío en determinados períodos de tiempo, lo que supone renunciar a toda la renta que se podría obtener por el alquiler. Por ello en esos días en que el inmueble esté vacío se gravaría la citada renta potencial. En definitiva, no hay perdón para el arrendamiento turístico, existiendo obligación de imputar rentas por los días en que el inmueble está vacío, sin inquilino.

Ello, declarando que la decisión de destinar el inmueble al alquiler turístico supone asumir la posibilidad de que el inmueble esté vacío en determinados períodos de tiempo, lo que supone renunciar a toda la renta que se podría obtener por el alquiler. Por ello en esos días en que el inmueble esté vacío se gravaría la citada renta potencial. En definitiva, no hay perdón para el arrendamiento turístico, existiendo obligación de imputar rentas por los días en que el inmueble está vacío, sin inquilino.



RENUEVA AHORA TU SALA DE CALDERAS

y descubre las **ventajas del PLAN RENOVE Calordom**



Estudio
Energético



Suministro de
Combustible Certificado



Cambio de
Sala de calderas



Garantía Total
de la Instalación



Telegestión &
Monitorización



Financiación
Flexible

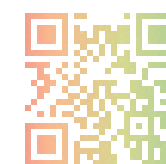


Gestión de Subvenciones:
Plan 360 - PRAAST - Plan Renove

¡Solicita Gratis tu presupuesto!

91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com



www.calordom.com

Síguenos en
nuestras redes



La **tranquilidad** de estar
en **manos de profesionales**

LA PROHIBICIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO DEBE CONSTAR EN LOS ESTATUTOS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Ha dictado el Tribunal Supremo la sentencia 264/2025, de 18 de febrero de 2025, en virtud de la cual se recoge que “La mera descripción en los estatutos del destino de los pisos no es suficiente para prohibir su uso turístico”.

Esto quiere decir que la mera referencia de que el destino de los pisos es “residencial” no conlleva la prohibición de alquiler vacacional. Para ello es preciso la expresa prohibición del alquiler vacacional aprobado por 3/5 con voto presunto del ausente ex art. 17.12 LPH.

Señala el TS que ante el ejercicio de una acción de cesación de la actividad de alquiler turístico en un piso se desestima la demanda porque no existe en los estatutos una disposición que prohíba la actividad turística en las viviendas.

La mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca, y en el caso, dentro de las actividades prohibidas, no se encuentra el alquiler turístico, cuya explotación, según se viene desarrollando, no conforma una actividad incómoda o molesta. El TS recuerda algunos **supuestos donde sí se había admitido que esta constancia estatutaria determinaba la prohibición** del alquiler vacacional. Veamos:

1. En la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula establecía con

respecto a los pisos: «[no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial]».

2. En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación si-

guiente: «[queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado]».



3. En la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». Y añade que en el caso planteado en esta sentencia no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia.

Por el contrario, consideró que no se prohibía el alquiler vacacional:

1. La mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que exprese lo prohíba o constituya una actividad ilícita.

2. De esta manera, **en la STS 1214/1993**, de 21 de diciembre, pese a la prohibición del destino a almacén y garaje del bajo del edificio se consideró legítimo el cambio de destino del propietario a taller de reparación de automóviles, chapa y pintura.

3. En la STS 929/2008, de 20 de octubre, se reputó conforme a derecho, pese al destino consignado a vivienda, la dedicación a una actividad médica.

4. En el caso enjuiciado por la **STS 123/2006**, de 23 de febrero, en que constaba la prohibición de destino del local a oficinas, se admitió su dedicación a gimnasio, a falta de prohibición de los estatutos.

5. La **STS 542/2013**, de 1 de octubre, consideró legítimo modificar el destino previsto a local en vivienda.

6. La **STS 358/2018**, de 15 de junio que, en esta ocasión, se trataba de un caso en el que en el título constitutivo destinaba el bajo a oficinas, consideró ajustado a derecho el cambio de destino llevado a efecto por su propietario.

En consecuencia, será precisa una mayor definición en el acuerdo del alcance de prohibición por 3/5 en junta, elevar la modificación a estatutos y a escritura pública e inscribirlo en el registro de la propiedad.

¿PUEDEN IMPONERME UN RECARGO EN EL IBI POR TENER UNA VIVIENDA VACÍA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

El número de viviendas que se encuentran vacías en España sigue siendo muy elevado, teniendo en cuenta que algunos estudios cifran en más de tres millones los hogares que se encuentran actualmente desocupados. Una buena parte de estos inmuebles se localizan en núcleos de población pequeños y con escasa demanda habitacional. Y en la mayoría de los casos sus propietarios son reacios a alquilar dichos inmuebles por temor a que se produzcan impagos o deterioros causados por los inquilinos.

El Gobierno ha aprobado en los últimos años medidas de diversa índole para intentar aumentar el número de viviendas disponibles, al objeto de ampliar el mercado de alquiler y buscar soluciones al problema de la vivienda en nuestro país. La aprobación de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda estableció un marco legal para implementar estas políticas, aunque son muchos los que cuestionan su eficacia. Y critican la falta de una mayor inversión pública y que se imponga a los propietarios medidas coercitivas. En este sentido, una de las medidas aprobadas que generó más controversia fue la recogida en la Disposición Final tercera de dicho texto legal, en la que se establecieron diversos recargos a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes



Inmuebles (IBI). Tributo que están obligados a abonar anualmente los titulares de bienes inmuebles rústicos y/o urbanos tomando como base su valor catastral. La norma faculta a los ayuntamientos para imponer recargos en el IBI a los propietarios de una vivienda, siempre que se encuentre desocupada sin causa justificada y por un plazo superior a dos años. Y su titular ostente cuatro o más inmuebles de uso residencial. Dichos recargos podrán ascender hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto, llegando hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años. O incluso de hasta el 150% cuando el inmueble pertenezca a un propietario que ostente la titularidad de dos o más inmuebles de uso residencial, que se encuentren desocupados en el mismo término municipal. Para que un inmueble sea declarado como desocupado será necesario que se otorgue al propietario previa audiencia, y que el ayuntamiento acredite ciertos indicios de que la vivienda está vacía. Entre los cuales podrán

figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro. El recargo, en caso de imponerse, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos tras constatar la desocupación del inmueble, junto con el acto administrativo por el que esta se declare. La citada disposición también prevé diversas causas que el propietario podrá hacer valer para justificar la desocupación del inmueble. Entre ellas podemos reseñar el traslado temporal por razones laborales o de formación, así como el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social. También se podrá evitar el recargo de los inmuebles destinados a segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, el de las viviendas en obras o rehabilitación, las que estén siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición, o las que se ofrezcan en venta o alquiler.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

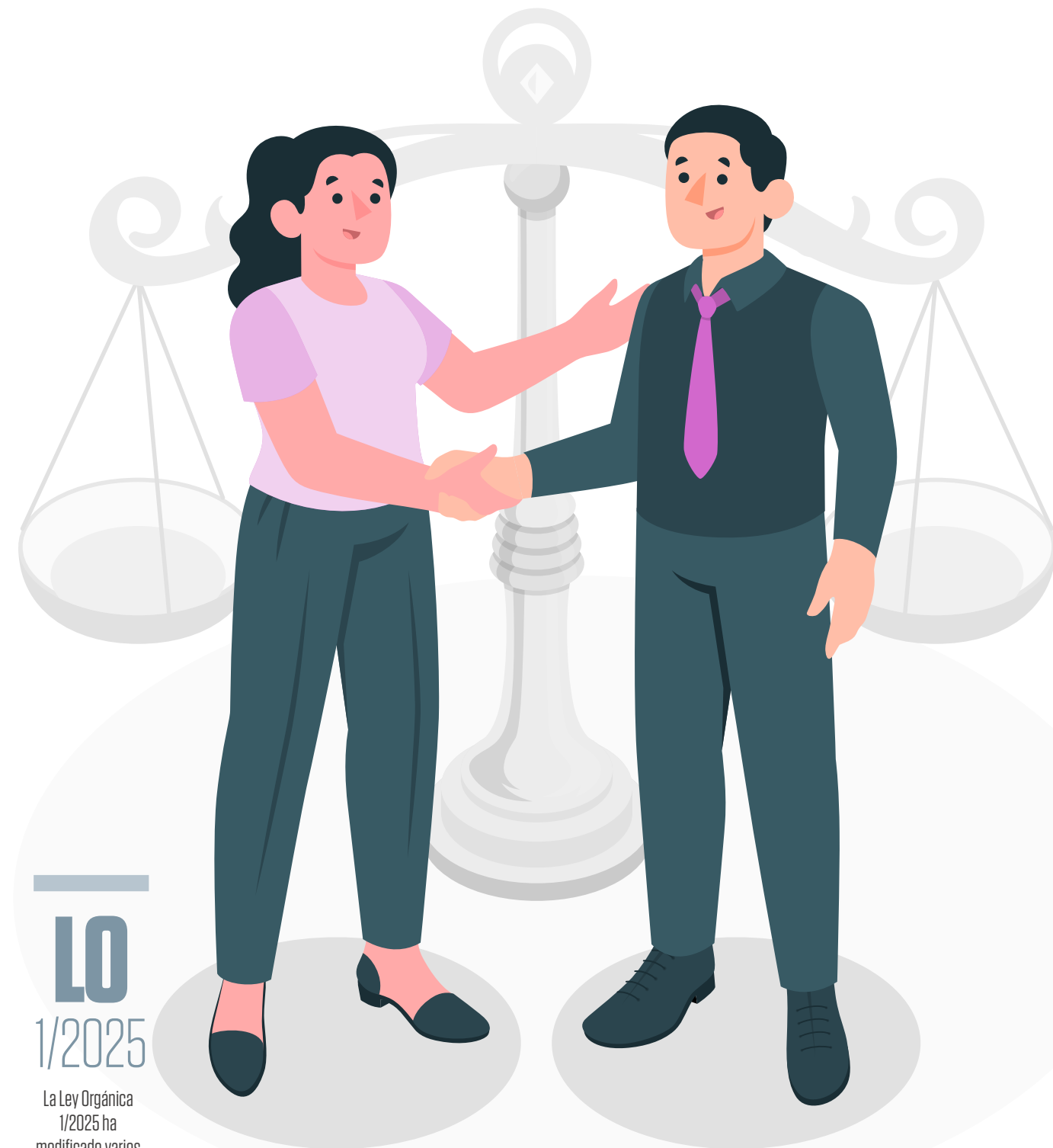
LA NEGOCIACIÓN PREVIA COMO NUEVO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO



ALEJANDRO FUENTES-LOJORIUS
ABOGADO

La aprobación de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha modificado varios aspectos relevantes en la tramitación de los juicios de desahucio.

De conformidad con el nuevo redactado del art. 403.2 de la LEC, se erige desde el día 3 de abril de 2025, en un nuevo requisito de admisibilidad de la demanda, justificar por la parte actora que se ha acudido con carácter previo a un medio alternativo de solución de conflictos (MASC). Para ello, se debe constar en la demanda la descripción del proceso de negociación previo llevado a cabo, manifestando los documentos que justifiquen que se ha acudido a un medio adecuado de solución de controversia (art. 399.3, segundo párrafo, de la LEC), aportando el documento que acredite haberse intentado la actividad negociadora previa a la vía judicial, o en su caso, la imposibilidad del mismo, mediante declaración responsable de la parte de la imposibilidad de llevar a cabo la actividad negociadora previa a la vía judicial por desconocer el domicilio de la parte demandada o el medio por el que puede ser requerido (art. 264.4º LEC). La LO 1/2025 trata de potenciar la negociación entre las partes, directamente o ante un tercero neutral, partiendo de la base de que estos medios reducen el conflicto social, evitan la sobrecarga de los tribunales y pueden ser igualmente adecuados para la solución



LO
1/2025

La Ley Orgánica 1/2025 ha modificado varios aspectos en la tramitación de los juicios de desahucio. Se ha añadido la necesidad de justificar por la parte actora que se ha acudido con carácter previo a un medio alternativo de solución de conflictos.

de la inmensa mayoría de las controversias en materia civil y mercantil. Se regulan las siguientes modalidades de medios adecuados de solución de conflictos: la mediación, conciliación, negociación, la oferta vinculante confidencial, la opinión de persona experta independiente y el proceso de derecho colaborativo, sin perjuicio de otros medios previstos en otras normas. Asimismo, se modifica el régimen de im-

sición de costas de la LEC, para que los tribunales puedan valorar la colaboración de las partes en la utilización de los MASC y el posible abuso del servicio público de Justicia (art. 8.4 de la LO 1/2025), facultando al tribunal para modular, imponer o exonerar de costas ateniendo a la colaboración de las partes en la utilización de los MASC (arts. 245.5; art. 394.1 in fine; art. 394.2, segundo párrafo; y art. 394.4 LEC).

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

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 | 900 321 111

LA JUBILACIÓN ACTIVA: CAMBIOS NORMATIVOS



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL DEL
CAF MADRID

Recientemente el Real Decreto-ley 11/2024, de 23 de diciembre, que entró en vigor el 1 de abril de 2025, ha introducido una serie de cambios relativos a las pensiones que han originado una oleada de dudas sobre este tema. Tanto es así que la Subdirección General de Ordenación y Asistencia Jurídica del INSS se ha visto obligada a emitir un criterio de gestión encaminado a tratar de aclarar los diferentes supuestos.

En concreto, se establecen modificaciones en el marco normativo de la jubilación activa, adelantándose a que la norma considera dicha figura no como una jubilación, sino como un sistema de compatibilidad entre pensión y trabajo.



Por ello, la normativa aplicable será la vigente en el momento en que se inicie la actividad laboral compatible, y no la que estaba en vigor cuando se causó la pensión. Como hasta ahora, la jubilación activa será compatible con la realización de cualquier trabajo por cuenta ajena o por cuenta propia del pensionista.

Uno de los cambios consiste en el periodo de cotización a acreditar, que es el periodo mínimo de 15 años, debiendo estar al menos dos de ellos dentro de los últimos 15. Sin embargo, el acceso a la misma no es inmediato, sino que hay que demorar al menos un año después de que el causante de la pensión haya cumplido la edad de jubilación que resulte de aplicación, que en 2025 son los 66 años y 8 meses, para quienes acrediten una carrera cotizada menor a 38 años y 3 meses o de 65 años si se acreditan cotizaciones superiores. Sin embargo, las pensiones de jubilación causadas antes del 1 de enero de 2022 estarán exentas del requisito de haber demorado un año el acceso a la pensión para acogerse a la jubilación activa, aunque deberán cumplir con el resto de condiciones establecidas en la normativa vigente al inicio de la actividad. En cuanto a la cuantía de la pensión, partimos de un 45 % que se alcanzará con la demora de un año, incrementándose en 5 puntos porcentuales por cada 12 meses ininterrumpidos de actividad, hasta alcanzar un máximo del 100%. Con la normativa anterior la pensión inicial era del 50 % de la base reguladora. Para los autónomos con trabajadores a su cargo, hasta ahora si se acreditaba tener contratado, al menos un trabajador por cuenta ajena, la cuantía de la pensión alcanzaba el 100 %. Esto desaparece con la nueva regulación, de modo que en este caso la cuantía de la pensión será del 75 %, cuando la demora en el acceso a la misma haya sido entre uno y tres años. Transcurridos estos tres años, se incrementarán 5 puntos por cada año de actividad profesional ininterrumpida, hasta alcanzar el 100 % a partir del 5º año en situación de jubilación activa. Respecto a la demora, para ir subiendo puntos es muy importante hacer constar que si la actividad se interrumpe, los incrementos acumulados no se consolidan sino que al retomar una nueva actividad, el porcentaje se calculará nuevamente desde el inicio, considerando los años de demora y los periodos ininterrumpidos de actividad.



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





PONGAMOS QUE HABLO...

MADRID DEDICA A IBÁÑEZ UN MURAL EN CARABANCHEL



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

En el 13, Rue del Percebe decía vivir Manolo García allá por 1998, cuando lanzó su primer disco en solitario. El músico se adelantó casi tres décadas al homenaje que rinde ahora Madrid al gran Francisco Ibáñez, fallecido en Barcelona en julio de 2023. En conmemoración del I Día Oficial de Francisco Ibáñez, el Ayuntamiento inauguraba el pasado mes de marzo un espléndido y colorido mural en el número 46 de la calle del General Ricardos, en Carabanchel. Aunando arte urbano e historieta, NSN997 y Keru de Kolorz, han replicado sobre una pared la primera página de la serie 13, Rue del Percebe, publicada en Tío Vivo en 1961. La iniciativa ha sido impulsada desde el sello Bruguera, de Penguin Random House Grupo Editorial, con el apoyo de la Junta Municipal de Carabanchel, un distrito que se propone elaborar a lo largo de 2025 una ruta del arte con sus esculturas y murales más destacados. En aquella comunidad de propietarios arquetípica que Ibáñez traspasaba al formato viñeta a comienzos de los años 60, estaban casi todos los que llegaron al final, una década después. El moroso del ático, el ladrón de poca monta, la familia monoparental, la anciana animalista, el veterinario, la propietaria usurera, el tendero abusador, el realquilado de la alcantarilla y, por supuesto, la portera. Incluso había un ascensor



averiado y un binomio gato/ratón que, número a número, fueron cobrando protagonismo como un personaje más. En una entrevista concedida a la cadena COPE en 2021, Ibáñez decía que abandonó la serie debido al esfuerzo que requería desarrollar el contenido. "Así como en las demás historietas pones a los personajes por exterior, por el interior o por otros países, ahí tenías a tus personajitos metidos en su cubículo sin poder moverse, y eso me llevaba mucho tiempo", indicaba. En 1998 Manolo García decía vivir en la ausencia del deseo canalla, pero no estaba solo. En el 13, Rue del Percebe le acompañaban los peculiares vecinos creados por Ibáñez con sus delirantes historias. Y a su bohemia acudían también otros grandes personajes de la historieta patria, como Rompetechos, hijo del mismo padre; las hermanas Gilda, de Manuel Vázquez Gallego, o el siempre hambriento Carpanta, creado por José Escobar. En fin, buena gente.

ullastres
desde 1912
Comprometidos con tu bienestar

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



MEDIDAS DE
AHORRO
ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN
DE
INSTALACIONES



MANTENIMIENTO
INTEGRAL DE
INSTALACIONES



EMERGENCIAS
24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE
CONSUMOS

clientes@ullastres.com
ullastres.com





Mantenimientos de pocería

...y olvídate de problemas

precio mensual, te sorprenderá

llámanos al

☎ 91 610 62 53

Urgencias 24 horas

serbis[®]
gestión eficiente del agua