

administración de **FINCAS**

Mayo/Junio 2025 | Número 200



ESPECIAL NÚMERO 200

Entrevista a José Luis Martínez-Almeida, alcalde de Madrid



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

Número 200: una historia de tipómetros

JUANJO BUENO
RESPONSABLE DE COMUNICACIÓN
DEL CAFMADRID

¡Doscientas ediciones! Cuando salió el primer número (y en los sucesivos hasta llegar prácticamente al nº. 100) de esta revista, Administración de Fincas, maquetar una página era casi como armar un rompecabezas con tijeras, lápiz y mucha, mucha paciencia. Se usaba el tipómetro (una especie de regla mágica para medir tipografías), y maquetas hechas a mano.

Recuerdo que la prueba para acceder como becario al Colegio consistió en realizar artesanalmente un reportaje y después maquetarlo con el “dichoso” tipómetro. Por aquel entonces, más de dos décadas atrás, las fotos se marcaban con una X o se pedían “a 2 columnas”, y luego venía la famosa ferro, una prueba que se revisaba casi con lupa antes de dar luz verde a la imprenta. Ahora es en papel y se sigue utilizando para comprobar textos, colores y cortes de paginación.

Hoy las cosas son muy distintas. La revista se diseña y maqueta con programas informáticos, los colores se cambian con un clic o se mueven cajas de texto como si jugáramos al Tetris, y se revisa todo en PDF antes de mandarlo a imprenta. Ya no usamos tijeras, y mucho menos tipómetro. Pero el ojo y la paciencia se mantienen intactos.

Llegar al número 200 es una excusa perfecta para mirar atrás, pero también para hablar de evolución... porque no solo ha cambiado la revista. También la profesión ha vivido una auténtica revolución.

¿Quién no recuerda las actas escritas a mano, o las primeras bases de datos en disquetes, los recibos metidos en sobres uno a uno, los faxes que no dejaban de sonar? Y ahora aquí estamos, hablando de digitalización, de despachos en la nube y de Inteligencia Artificial aplicada a programas informáticos.

Y en medio de todo ese cambio, la revista siempre ha estado ahí, contando, explicando... Incluso en los peores momentos cuando estábamos confinados por la pandemia de la COVID, la revista no dejó de salir porque la profesión de Administrador de Fincas se convirtió en esencial y había que contarla.

Gracias a Margarita Jiménez (QEPD), que puso en valor la revista, a Arantxa Castaño y Cristina Cebrián, que continuaron su labor, y a todos los colaboradores y lectores por acompañarnos en estas 200 ediciones.

¡Nos vemos y leemos en el número 201!

“ Llegar al número 200 es una excusa perfecta para mirar atrás, pero también para hablar de evolución... porque no solo ha cambiado la revista. ”



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 ANTIHMEDAD

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



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

XLIV Junta General Ordinaria
de Colegiados



13

NOS INTERESA

Ciberataques y
responsabilidad en
la Administración de
Fincas



18

EN PRIMERA PERSONA

José Luis
Martínez-Almeida,
alcalde de Madrid

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional
de Administradores de Fincas
de Madrid • Mayo-Junio 2025
• Nº 200

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

A FONDO

La sostenibilidad, uno de
los factores decisivos
en la compra o alquiler de
una vivienda.....25

ASESORÍA JURÍDICA

La validez de la
representación para
juntas realizada por
Whatsapp.....33

FORO TÉCNICO

La importancia de las
pruebas en los informes
de patologías36

TRIBUNA LEGAL

Problemática práctica
sobre la oferta vinculante
confidencial en las
comunidades de
propietarios.....40



CONVENIO CON ADYMUS

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado un acuerdo de colaboración con ADYMUS, una empresa española especializada en soluciones para la instalación de sistemas de ahorro

energético integrales, como plantas solares y centrales de aerotermia comunitarias con el objeto de reducir el consumo de gas y electricidad a la mitad. En ADYMUS fueron pioneros en la puesta en marcha de una instalación de

autoconsumo colectivo en 2019 y desde entonces han ejecutado con éxito más de 350 proyectos en comunidades de propietarios. El acuerdo fue ratificado por **Manuela Julia Martínez**, presidenta de CAFMadrid, y por **Rafael Ruiz**, en representación de ADYMUS. A la firma también asistió el contador-censor del Colegio, **Fernando Fernández**.

GRUPO LAE PRESENTA OMNIA

El pasado 27 de junio, Grupo LAE presentó Omnia ante más de 120 administradores de fincas colegiados.

Omnia es una innovadora plataforma basada en la Inteligencia Artificial que transforma el día a día del administrador gracias a sus múltiples funciones: conecta comunidades, optimiza las tareas del despacho y genera nuevas oportunidades de



sistema que ya utiliza el administrador, a través de dos funcionalidades: una para el colegiado y otra para el propietario. Entre otras herramientas colaborativas que Omnia pone a disposición del administrador se encuentran las

negocio. Sin ser un software de gestión, esta plataforma complementa y potencia el

juntas inteligentes, el gestor de factura, el gemelo digital, el chat inteligente y el comparador de facturas.



XLIV JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 25 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XLIV Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), que fue presidida por la presidenta, **Manuela J. Martínez**, el secretario, **Benjamín Eceiza**, y el tesorero, **Santiago Vergara**.

La apertura de esta Asamblea corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid quien, tras agradecer la asistencia de los administradores, dio paso al secretario para dar lectura del Orden del Día. Sometida a la aprobación de la sala el Acta de la XLIII Junta General, celebrada el 26 de junio de 2024, esta fue ratificada por unanimidad. Asimismo, Eceiza destacó en el informe de Secretaría la renovación de los sellos de calidad de AENOR y Madrid Excelente. Con estas certificaciones, CAFMadrid reafirma su compromiso con



la excelencia y la calidad en la gestión, garantizando un servicio cada vez más eficiente y orientado a las necesidades de sus colegiados y la sociedad.

A continuación, Martínez Torres expuso su informe, destacando la intensa actividad mantenida con las Administraciones Públicas, principalmente el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, la

▲ **Momento de la Junta General.**

creación de los grupos de trabajo, así como los proyectos futuros del Colegio, entre los que se encuentran el cambio de Estatutos o la aprobación del voto telemático.

Seguidamente, el tesorero, Santiago Vergara, resumió las cuentas correspondientes a 2024, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del anterior ejercicio, resultando favorable según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advanced Audit. Informó, asimismo, de las cuentas saneadas que tiene el Colegio.

Sometido a la votación de la sala, las cuentas se aprobaron por unanimidad al igual que el presupuesto de ingresos y gastos para 2025. Para finalizar, los miembros de la Junta de Gobierno presentes en la mesa respondieron en el punto de Ruegos y preguntas a las cuestiones que suscitaron el interés de los colegiados asistentes.



▲ La jornada formativa invitó a la reflexión sobre la manera de trabajar en los despachos.

LA PARTITURA DEL CAMBIO EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Con el objetivo de poder asumir los nuevos retos que se presentan diariamente en la Administración de Fincas, el pasado 6 de junio el Colegio organizó una jornada formativa en la Factoría Industrial de Villaverde para más de 60 administradores de fincas colegiados y colaboradores de despacho. Conscientes de una realidad cada vez más cambiante en el entorno laboral donde la Inteligencia Artificial cobra cada vez más protagonismo, los administradores **Pepe Gutiérrez, Fran Martínez** y **Juan Carlos Álvarez** abordaron, desde distintas perspectivas, los principales vectores de transformación que están marcando el futuro de la profesión: la rentabilidad y el control de gestión, el rediseño de los modelos de trabajo y la digitalización como motor de evolución. Patrocinada por Aragón



Energía, durante esta formación intensiva, presencial y práctica, que invitó a la reflexión, los tres expertos ofrecieron herramientas útiles para promover el cambio que todo despacho profesional debe afrontar. Y es que, como se ocuparon de mostrar los ponentes, otra forma de administrar es posible, pero antes es importante saber dónde nos encontramos, en qué momento y hace dónde vamos tecnológicamente.



ACTO DE CLAUSURA DEL CURSO DE FORMACIÓN SUPERIOR EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

La capilla de San Ildefonso, uno de los recintos más antiguos de todos los conservados en la Universidad de Alcalá de Henares, acogió el pasado 27 de junio el acto de clausura del curso de Formación Superior en Administración de Fincas. Tras las palabras de bienvenida por parte de **Margarita Vallejo**, vicerrectora de Estudios de Posgrado, Formación Permanente y Extensión Universitaria de la Universitaria y de **Tomás García**, director del curso, tuvo lugar el acto de reconocimiento a los estudiantes. La imposición de becas y entrega de diplomas a los 32 estudiantes corrió a cargo de **Juan Díez**, padrino de la promoción, y de la vicerrectora, en presencia de **Pilar Morgado**, coordinadora del curso, que dio lectura del nombre de los homenajeados. Se trata de la primera promoción que sale del nuevo plan de estudios implantado en el curso 2022/23. Por su parte, también se hizo entrega de credenciales a los seis estudiantes adjudicatarios de las becas por rendimiento académico. Para terminar este emotivo acto, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, felicitó a los estudiantes que todos los años pasan por las aulas de la emblemática Universidad para, una vez finalizados sus estudios, puedan incorporarse al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y a una profesión gratificante como pocas. Las palabras del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Pablo Abascal**, y de la vicerrectora **Margarita Vallejo** cerraron el acto, que tuvo como broche final el *Gaudeamus igitur*, comúnmente conocido como el himno universitario por excelencia.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLABORARÁN CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA DETECTAR VIVIENDAS TURÍSTICAS ILEGALES

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) firmó el pasado 30 de junio un acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, a través de la Agencia de Actividades, para contribuir a ordenar la actividad de las viviendas de uso turístico en la capital. Con esta iniciativa, los administradores de fincas colegiados se convierten en un canal clave para la difusión de la información y el control de posibles irregularidades en el uso turístico de inmuebles en comunidades de propietarios en el marco del cumplimiento del Plan RESIDE. La presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez Torres**, participó en la firma del convenio celebrado en el Palacio de Cibeles, junto al delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, **Borja Carabante**, y el gerente de la Agencia de Actividades, **Ricardo Galeote**. “Desde el Colegio valoramos muy positivamente esta iniciativa, que permite a los administradores de fincas colegiados contribuir en la detección de pisos turísticos ilegales conforme a la normativa urbanística vigente para una mejora de la convivencia vecinal”, manifestó Martínez Torres. Por su parte, Borja Carabante destacó la colaboración



▲ Miembros de la Junta de Gobierno asistentes al acto.

de los administradores de fincas para poder detectar los viviendas de uso turístico ilegales que existen en la capital. Como parte del acuerdo, los administradores de fincas colegiados distribuirán en las comunidades de propietarios que gestionan tres modelos de cartas informativas elaboradas por el Ayuntamiento, dirigidas a distintos perfiles de propietarios:

1. **Carta informativa general** para todos los vecinos, con detalles sobre la normativa aplicable a las viviendas turísticas y las vías para denunciar una actividad ilegal.
2. **Carta específica para propietarios que disponen de una Declaración Responsable** en el registro autonómico, pero sin licencia municipal.
3. **Carta para propietarios sin ningún tipo de autorización ni registro**, alertando sobre la ilegalidad de su actividad.

En los casos en que se detecten infracciones, se advertirá de la obligación de cesar la actividad y de las cuantías de las sanciones, que pueden alcanzar hasta los 100.000 euros en casos de reincidencia. Por su parte, el consistorio madrileño facilitará al CAFMadrid un listado de viviendas inscritas en el registro autonómico, pero sin licencia municipal, permitiendo a los administradores identificar a los titulares y enviar las comunicaciones pertinentes. También se coordinará entre los dos organismos la entrega de las cartas a propietarios con actividad completamente ilegal. Al acto también acudieron miembros de la Junta de Gobierno, para apoyar esta importante firma de convenio. “Con este plan, que pone en valor la importancia de la colaboración institucional, los administradores de fincas colegiados mantenemos el respeto por la normativa urbanística en defensa del uso residencial de los edificios. Este acuerdo supone un paso decisivo en la mejora del control sobre las viviendas turísticas y en la protección de la convivencia vecinal”, concluyó la presidenta del CAFMadrid.

CAF MADRID RENUEVA SU CERTIFICACIÓN ISO 9001 Y EL SELLO MADRID EXCELENTE, CONSOLIDANDO SU COMPROMISO CON LA CALIDAD Y LA MEJORA CONTINUA

ALFREDO ORTEGA
GERENTE DEL CAF MADRID Y
RESPONSABLE DEL SISTEMA DE CALIDAD

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) ha renovado en 2025 su certificación en la norma internacional ISO 9001, otorgada por la entidad acreditada AENOR, tras superar satisfactoriamente una rigurosa auditoría externa. Esta certificación garantiza que el sistema de gestión implantado cumple con los más altos estándares de calidad, y tendrá una validez de tres años, con revisiones anuales que aseguran su mantenimiento y mejora progresiva.

Junto a este logro, el Colegio ha revalidado una vez más el distintivo **Madrid Excelente**, sello que distingue a aquellas organizaciones comprometidas con la excelencia en la gestión, la innovación, la sostenibilidad, la responsabilidad social y la orientación al ciudadano. La obtención simultánea de ambas certificaciones refleja el compromiso firme de CAF Madrid con la transparencia, la eficiencia y la mejora constante de los servicios que presta tanto a los colegiados como a la sociedad.

Estos reconocimientos reafirman el modelo de gestión del Colegio, sustentado en procesos sólidos, decisiones estratégicas y una clara vocación de servicio público. Una cultura organizativa que prioriza la calidad, la innovación y la cercanía como ejes fundamentales de su acción institucional. Desde CAF Madrid se quiere agradecer de forma muy especial la implicación y profesionalidad de todo el equipo humano del Colegio, cuyo trabajo diario ha sido



clave para alcanzar este hito. Asimismo, se destaca el papel de la Junta de Gobierno, cuyo liderazgo ha sido esencial para consolidar una institución moderna, útil y eficaz. Los objetivos para este año 2025 siguen profundizando en esta línea de mejora continua. Se está avanzando en la incorporación activa de herramientas tecnológicas que benefician tanto a los administradores de fincas colegiados como a la propia gestión interna del Colegio. En este sentido, se están impulsando proyectos de

digitalización, automatización de procesos e incorporación de inteligencia artificial para optimizar tiempos, recursos y la calidad del servicio ofrecido. Paralelamente, CAF Madrid reforzará los mecanismos y acciones destinados a mejorar el posicionamiento de la marca "Administrador de Fincas Colegiado" en la sociedad, consolidando su valor y diferenciación profesional. También se fortalecerán los vínculos entre los colegiados y el Colegio, promoviendo la fidelización, la protección del colegiado y su participación activa en las distintas iniciativas que se desarrollan: cursos, eventos, grupos de trabajo, asambleas o procesos electorales. CAF Madrid reafirma así su apuesta por la excelencia como principio rector, con la mirada puesta en el futuro y el compromiso permanente con la mejora. Gracias a todos los que lo hacéis posible. CAF Madrid, más comprometido que nunca con la calidad, la innovación y el servicio público.

REHABILITA TU EDIFICIO E ITE FAVORABLE EN UN SOLO PASO

Algún día todas las casas serán **EFFIC**



Servicio integral de rehabilitación.



Revalorización de tu inmueble.



Ahorro en tus facturas de luz y gas.



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



Captura este QR e infórmate

EFFIC
Expertos en Eficiencia Energética
900 813 425 | effic.es



¡Estrenamos nueva oficina en Madrid!

El pasado 8 de mayo estrenamos nuestra nueva oficina con una jornada única: Picoteo, formación y muchas ganas de compartir.

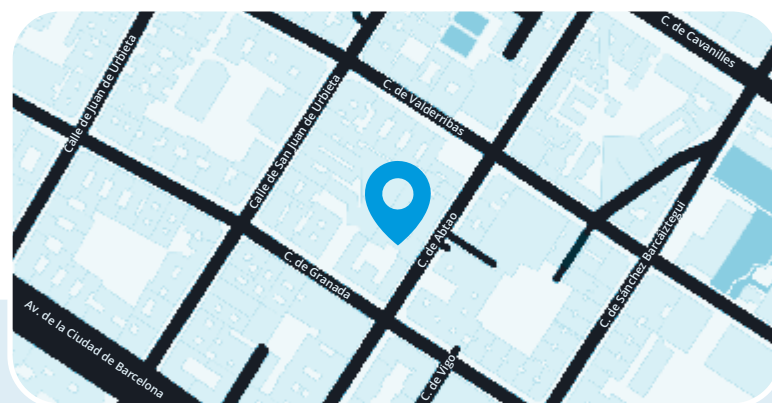
Aprendimos a construir confianza y **conectamos con grandes profesionales del sector.**

¿Aún no has venido?

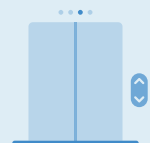
¡Visítanos y descubre un espacio creado para colaborar, crecer y sumar juntos!

¿Dónde?

C. de Abtao, 9, Retiro 28007 Madrid



La vida nunca para de moverse.
Nuestros productos tampoco.



Ascensores



Montacargas



Puertas
automáticas



Accesibilidad



Sistemas de
accesos AZ-Key

aszende.com
info@aszende.com



Aszende[^]

¿Hablamos?
Estaremos encantados de asesorarte.

900 224 365
horas días



NOS INTERESA

CIBERATAQUES Y RESPONSABILIDAD EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**JESÚS J. MARTÍNEZ
STAIRES.**
ABOGADO Y ECONOMISTA

La Sentencia del Tribunal Supremo 699/2025 establece un precedente clave al considerar los sistemas informáticos como un "establecimiento" a efectos del art. 120.3 del Código Penal. Este novedoso criterio jurisprudencial cobra especial relevancia en un contexto donde la mayoría de los delitos que más crecen —y en muchos casos ya predominan— son de carácter cibernético.

Para los administradores de fincas, cuya actividad se apoya cada vez más en herramientas digitales como el software de gestión (por ejemplo, el CMW del Colegio), la firma digital de las comunidades, entre otras, implica la necesidad urgente de reforzar sus sistemas de ciberseguridad. Un descuido o vulnerabilidad no solo podría ser aprovechado por ciberdelincuentes, sino también derivar en importantes responsabilidades civiles.

Los administradores de fincas constituyen un eslabón particularmente vulnerable frente a los ciberataques, debido a la naturaleza altamente sensible de la información que gestionan de terceros: datos personales, bancarios,

contractuales, entre otros. Un incidente de ciberseguridad no solo puede paralizar la operativa diaria, sino también provocar perjuicios económicos y daños reputacionales de gran calado, a menudo irreversibles.

Entre las amenazas más frecuentes que enfrentan los despachos de administración de fincas destacan: el phishing, mediante correos electrónicos fraudulentos que buscan robar credenciales o información confidencial; el ransomware, un tipo de malware que bloquea el acceso a los sistemas y exige un rescate económico para su liberación; y los ataques DDoS, que saturan los servidores y paralizan la operativa habitual del despacho.

Frente a este panorama, se hace indispensable adoptar un conjunto de medidas preventivas específicas, muchas de ellas sencillas y económicas. Entre ellas, la realización de copias de seguridad periódicas y a poder ser automáticas, preferentemente almacenadas en la nube bajo sistemas de cifrado seguros y el uso de contraseñas robustas, combinadas con autenticación multifactor (MFA) para accesos críticos. También es esencial una formación continua del personal en buenas prácticas de ciberseguridad, la instalación y el mantenimiento actualizado de software antivirus y cortafuegos y el empleo de gestores de contraseñas (muchos de ellos gratuitos), que permiten gestionar y proteger credenciales de forma segura y eficiente.

Además, dada la magnitud que pueden alcanzar los ciberataques tanto en términos económicos como reputacionales, resulta esencial contar con un seguro de ciberseguridad. Este debe contemplar no solo la cobertura de pérdidas financieras y costes legales, sino también la recuperación de datos y, sobre todo, un acompañamiento preventivo que permita minimizar riesgos y actuar con eficacia ante cualquier incidente.

En definitiva, cualquier profesional debe concebir la ciberseguridad no únicamente como una obligación, sino como un pilar estratégico para garantizar la continuidad y solidez de su actividad. Invertir en prevención, herramientas accesibles y un seguro ciber adecuado fortalece la resiliencia digital del despacho y, al mismo tiempo, refuerza la confianza de unos clientes cada vez más conscientes del valor de la seguridad digital.



CMW IA FACTU 360: INTELIGENCIA ARTIFICIAL AL SERVICIO DE LA CONTABILIDAD AUTOMATIZADA



**JOSÉ LUIS
MONJE BAUTISTA**
COORDINADOR DE CMW

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, en colaboración desde su departamento de informática con nuestra aplicación CMW y la empresa tecnológica SYNTAX, presenta una innovadora solución que transformará la gestión contable de los despachos profesionales: **CMW IAFactu 360**, una herramienta basada en la plataforma de inteligencia artificial **SINTAXIA**, que permite convertir cualquier factura recibida o transformada en formato PDF en una factura electrónica con extensión XML (Facturae), incluyendo el documento PDF embebido.

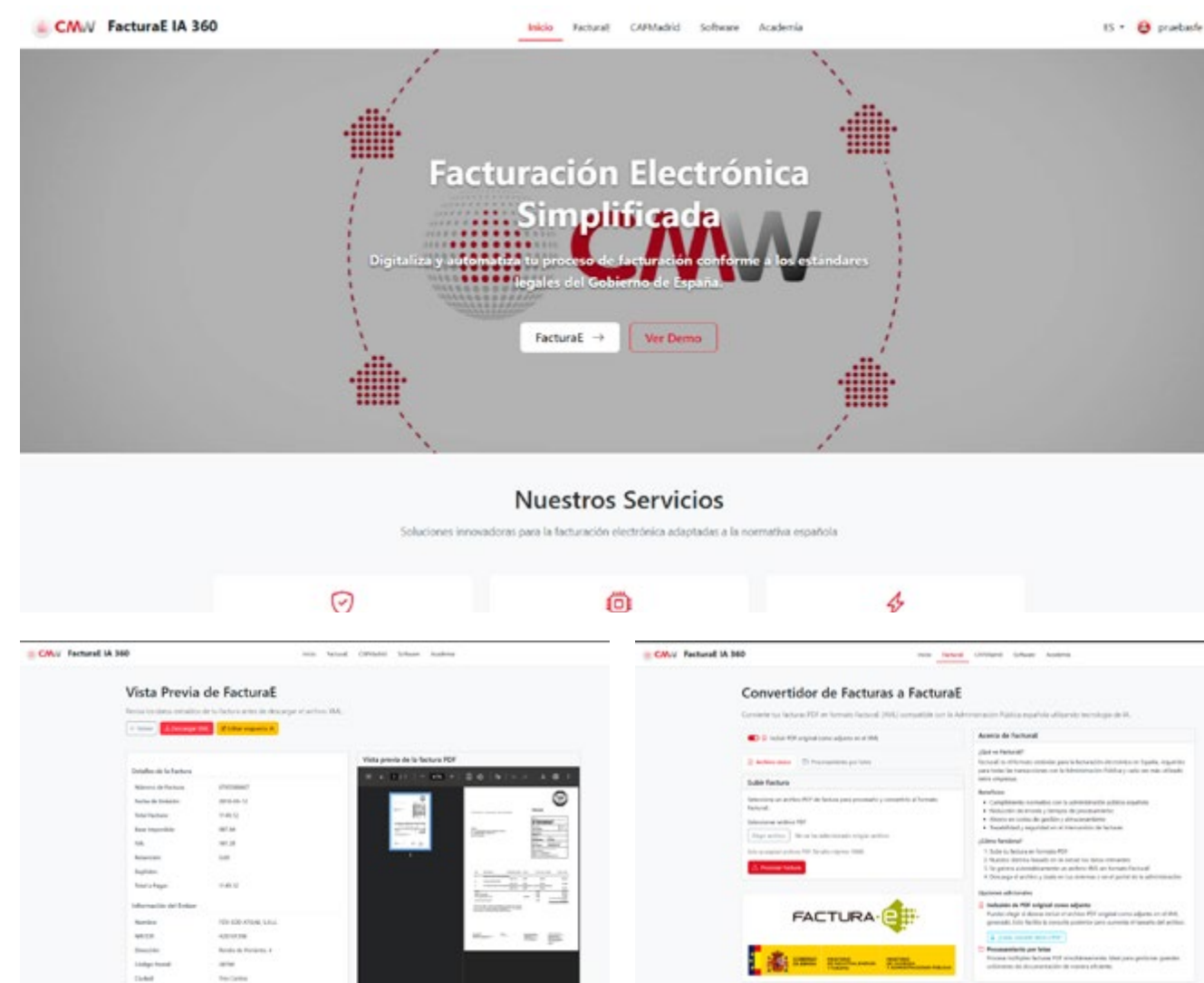
¿QUÉ ES CMW IA FACTU 360?

CMW IA Factu 360 es una solución inteligente que automatiza el proceso de con-

versión, validación y archivo de facturas. A través de un sistema de carga sencillo, el usuario puede subir sus facturas en PDF a un repositorio seguro. La herramienta analiza automáticamente los datos clave — como proveedor, importes, fechas, número de factura, datos bancarios— y los transforma en un fichero XML conforme a todos los requisitos normativos y técnicos establecidos por la Administración Pública. Además, el sistema permite la validación manual de los datos extraídos, la gestión de excepciones y la descarga de los documentos generados. Todo ello se integra con el agregador financiero y el gestor documental contable **MAID**, cerrando así el círculo completo de la **Contabilización Automática en CMW**.

Ventajas clave para los colegiados:

- **Automatización total:** Desde la recepción de la factura hasta su contabilización y archivo, sin intervención manual.
- **Cumplimiento normativo:** Generación de facturas electrónicas válidas para las administraciones.



- **Escalabilidad y flexibilidad:** Capacidad para gestionar desde 10.000 hasta 1.000.000 de facturas anuales, cubriendo las necesidades de cada despacho.
- **Integración contable:** Compatible con otros sistemas contables existentes y con posibilidad de conciliación bancaria automática gracias al agregador financiero que ofrece CMW.
- **Aprendizaje continuo:** La IA de CMW IAFactu 360 aprende con el uso, mejorando la precisión y eficiencia del sistema con el tiempo.
- **Fácil de usar:** Interfaz intuitiva, sin necesidad de conocimientos técnicos avanzados.

COMPATIBILIDAD Y VERSATILIDAD COMO SOLUCIÓN GLOBAL

CMW IA Factu 360 ha sido concebida como una solución global, adaptable a cualquier entorno de gestión contable. Su diseño permite integrarse con cualquier software de gestión que sea compatible con

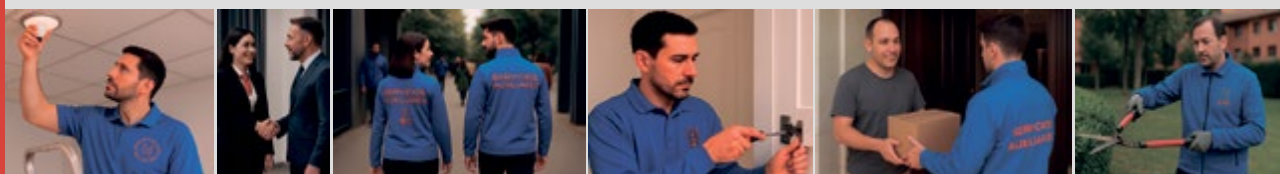
la lectura de facturas electrónicas, lo que la convierte en una herramienta versátil para despachos de cualquier tamaño o sector. Además, puede utilizarse de forma independiente como un conversor inteligente de facturas, transformando documentos recibidos o emitidos —ya sean digitales o en papel— en facturas electrónicas válidas para cualquier actividad comercial o empresa.

Este proyecto marca un hito en la digitalización del sector, gracias a la alianza entre el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y SYNTAX. La solución ha sido diseñada atendiendo a las peticiones de los colegiados, teniendo en cuenta sus flujos de trabajo y necesidades reales.

CAFMadrid ofrecerá a todos los colegiados una prueba gratuita de 3 meses, hasta agotar el volumen de procesamiento contratado por el Colegio.

Para más información, contacta con el departamento CMW o visita la web del Colegio.

24h DE RECEPCIÓN, 7 DÍAS A LA SEMANA 0 PREOCUPACIONES PARA TU COMUNIDAD



**SERVICIOS INTEGRALES DE CONSERJERÍA,
RECEPCIÓN Y ATENCIÓN PARA COMUNIDADES,
EVENTOS Y PARKINGS**

91 623 80 12

+25 AÑOS
CUIDANDO
LO QUE MÁS
TE IMPORTA

www.serviciosintegralescontrolados.es



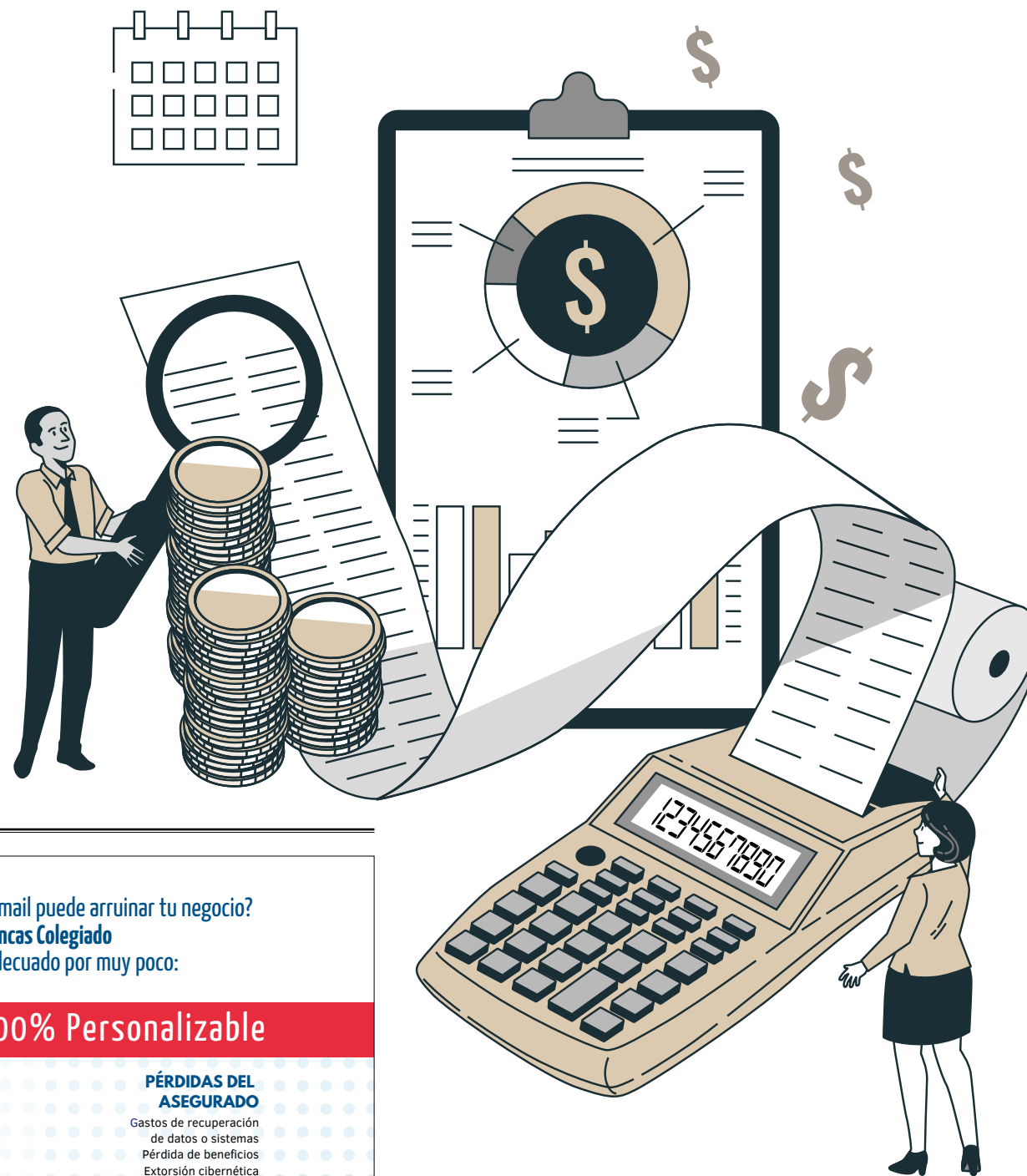
CMW: VERIFACTU

LA NUEVA ERA DE LA FACTURACIÓN EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Verifactu (Factura Verificable) es el nuevo sistema de facturación que será obligatorio en España, diseñado para garantizar la trazabilidad, autenticidad e integridad de las facturas. Utiliza técnicas de encadenamiento criptográfico (hash) y códigos QR para asegurar la autenticidad de cada documento, enviando los registros de



CALENDARIO DE APLICACIÓN

- **29 de julio de 2025:** Los desarrolladores de software deben adaptar sus soluciones a los nuevos requisitos técnicos definidos por la AEAT.
- **1 de enero de 2026:** Obligatorio para empresas y sociedades.
- **1 de julio de 2026:** Entra en vigor para autónomos y profesionales.

y asegure trazabilidad, inalterabilidad y conservación de registros. En consecuencia, la implantación de Verifactu exigirá a muchos despachos revisar o actualizar su software de facturación, formar al personal en los nuevos procedimientos, adaptar los procesos internos a la nueva normativa, implementar controles de calidad y trazabilidad y anticiparse a futuros cambios como la facturación electrónica obligatoria.

CMW: PREPARADO PARA LA NUEVA NORMATIVA VERIFACTU

Ante este cambio normativo, CMW ha iniciado un proceso de adaptación integral para garantizar la compatibilidad de su solución con Verifactu, permitiendo a sus usuarios cumplir con la normativa sin alterar su operativa habitual.

Entre las principales mejoras desarrolladas destacan las siguientes:

- Actualización de los procesos del módulo de facturación conforme a los estándares técnicos de la AEAT.
- Remisión de los registros de facturación a la AEAT en tiempo real.
- Registro y auditoría completa de cada operación, asegurando trazabilidad e inalterabilidad.

CMW, además, colabora con expertos legales y fiscales, lo que garantiza una solución no solo técnicamente sólida, sino también jurídicamente segura y conforme a normativa. Más allá del cumplimiento obligatorio, Verifactu representa una oportunidad de transformación digital: una facturación más segura, moderna y transparente fortalece la relación con clientes, proveedores y la propia AEAT.

Contar con herramientas como CMW permite anticiparse a la normativa, reducir riesgos legales, aportar valor añadido a la gestión contable y fiscal, y transmitir confianza a comunidades, propietarios, clientes y organismos públicos.

facturación a la AEAT en tiempo real. Los sistemas de facturación deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por la Orden HAC/1177/2024, que incluyen: emitir registros de facturación en formato estructurado (XML) simultáneamente a las facturas, encadenar con un hash a los registros de facturación, enviar automáticamente y en tiempo real los registros de facturación a la AEAT y un Código QR por factura. El nuevo modelo afecta directamente al trabajo de los administradores de fincas colegiados, que deberán garantizar que su facturación se realice mediante herramientas homologadas por la AEAT, esté en cumplimiento con los requisitos técnicos y legales,



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

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

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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



FRAUDE TECNOLÓGICO

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

SERVICIOS ADICIONALES

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



¿Quieres saber más?
¡Escanea!

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



¿CONOCES NUESTRO
NUEVO PROYECTO?



JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-ALMEIDA

ALCALDE DE MADRID

“El papel del Colegio de Administradores de Fincas en la información y la gestión técnica de los edificios y comunidades es clave”

LA VIVIENDA SE HA CONSOLIDADO COMO PRIMERA PREOCUPACIÓN DE LOS ESPAÑOLES, SEGÚN EL CIS. ES EL GRAN DESAFÍO AL QUE SE ENFRENTAN LAS GRANDES CIUDADES, ENTRE ELLAS MADRID. EL ALCALDE JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-ALMEIDA DICE, EN ESTA ENTREVISTA, QUE NINGUNA ADMINISTRACIÓN ESTÁ TRABAJANDO TANTO COMO EL CONSISTORIO MADRILEÑO PARA FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Texto: Juanjo Bueno

El Ayuntamiento de Madrid siempre ha apostado por dinamizar el mercado residencial. Dada la coyuntura económica actual y la escasez de mano de obra cualificada, ¿se dan las condiciones adecuadas para responder a la demanda de nuevos hogares que triplica la oferta existente?

La vivienda es el gran reto que van a afrontar las grandes ciudades en la próxima década, pero hay que decir que ninguna administración española está trabajando más que el Ayuntamiento de Madrid para aumentar la oferta de vivienda, especialmente la oferta de vivienda asequible. En los últimos años hemos aprobado todos los planes urbanísticos que estaban bloqueados en épocas anteriores, lo cual nos permite decir que Madrid será la ciudad con mayor número de viviendas asequibles de toda Europa en los próximos años. Madrid vive también un momento en el que nunca ha sido tan fácil construir desde el punto de vista administrativo, con plazos más cortos y con mayor facilidad fiscal para que los promotores puedan construir. A eso hay que añadir que Madrid es la capital española donde más vivienda pública en alquiler asequible se ha construido en los últimos años y está construyendo en la actualidad. Por supuesto, hay que seguir trabajando para aumentar la oferta, pública y privada, de vivienda, pero Madrid está en el camino correcto para hacerlo.

¿Cuántas viviendas se espera poder construir a medio plazo en la capital?

Solo en los grandes desarrollos que Madrid ha impulsado se van a construir más de 200.000 viviendas, de las cuales la mitad serán protegidas. Vamos a seguir siendo la ciudad que más vivienda protegida construye de España, consolidando la tendencia de estos años, en los que hemos aumentado nuestro patrimonio municipal de vivienda pública en un 47% y haciendo que el Ayuntamiento de Madrid tenga la mayor promotora pública de España. Para que se haga una idea, el Ayuntamiento de Madrid fue el responsable de la construcción de tres de cada diez viviendas destinadas a alquiler asequible sin opción a compra construidas en España. Siendo, además, la administración española que más ha invertido en vivienda pública de todo el país. Pero, por supuesto, no nos conformamos con esos datos. Vamos a continuar con la colaboración público-privada para incrementar esas cifras y vamos a seguir favoreciendo que todo el potencial de los promotores privados se ponga a la tarea de conseguir, como he dicho antes, que Madrid sea la ciudad que más vivienda asequible construya en la próxima década en Europa.

El Ayuntamiento prevé aprobar de forma inicial en el primer semestre de 2027 el nuevo Plan Estratégico Municipal, que sustituirá al vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PGOUM). ¿Cuáles serán las principales líneas para abordar el futuro desarrollo urbano de Madrid?

No cabe ninguna duda de que el siglo XXI es el siglo de las ciudades. La población crece de forma ininterrumpida y la pujanza de las grandes capitales es indiscutible. Según el Instituto Nacional de Estadística, la Comunidad de Madrid superará los ocho millones de habitantes en 2039; y ya el año pasado Madrid superó los 3,5 millones de habitantes por primera vez en su historia. Madrid se encuentra en su mejor momento —se crean 38.400 hogares al año—, pero tenemos el deber y la responsabilidad de seguir progresando. El Plan Estratégico Municipal nos dotará de la flexibilidad y la inmediatez necesarias para afrontar los retos del siglo XXI, donde destacan la creación de vivienda, la sostenibilidad y la transformación urbana. Estos retos deben ser afrontados en un contexto en el que Madrid tiene todavía desarrollos pendientes que supondrán 56 millones de metros cuadrados (una superficie superior a ciudades como Salamanca o Santander) e implicarán la construcción de 200.000 nuevos hogares. Por ello, el problema de la vivienda debe ser afrontado complementando la construcción nueva con la transformación urbana, a través de actuaciones de regeneración y rehabilitación sobre ese 98% de nuestro territorio que ya está consolidado y que es donde vivimos gran parte de los 3,5 millones de madrileños. En este sentido, es necesario destacar que sólo el 6 % del espacio construido es posterior a 2007. Es decir, son espacios diseñados hace 30, 40, 50 o más años, por lo que deben ser adaptados a nuestras necesidades actuales. Esta adaptación responde, entre otros, a los criterios de sostenibilidad a los que nos hemos comprometido en iniciativas como la Hoja de Ruta para la neutralidad climática o la Estrategia Madrid 360, con un fin último: seguir haciendo compatibles la sostenibilidad ambiental con el desarrollo económico.

Recientemente se ha aprobado el Plan RESIDE para limitar la expansión de los pisos turísticos, ¿cree que esto evitará las molestias que dicen sufrir muchos vecinos? ¿Qué ocurrirá con los casi 15.000 alojamiento que estiman que son ilegales?

El Plan RESIDE nació con un doble objetivo: proteger el uso residencial en la ciudad y garantizar una oferta turística legal y ordenada que mejore la convivencia entre vecinos y visitantes. No queremos expulsar a los turistas, pero tampoco queremos que ellos sean los únicos



residentes del centro de Madrid, como ocurre en otras ciudades. Para ello, el Plan RESIDE apuesta por una regulación equilibrada que divide la ciudad en dos grandes zonas. En la zona central, los pisos turísticos estarán limitados a edificios completos, es decir, turistas y vecinos nunca convivirán en el mismo edificio. En el exterior del centro histórico, se permitirán pisos turísticos en edificios completos o en viviendas dispersas siempre que las VUT estén en planta baja o primera con acceso independiente. Respecto a las VUT ilegales, por definición, cualquier actividad ilegal debe adaptarse a la legalidad. Los pisos turísticos que estén operando de forma ilegal deben acogerse a la nueva normativa y, si no lo hacen, serán sancionados, siendo en su caso obligados a cesar en su actividad. En este sentido, es necesario recordar que el año pasado el Ayuntamiento endureció el régimen sancionador para estos establecimientos. Hasta abril de 2024, una VUT ilegal sólo podía recibir una multa coercitiva de entre 1.000 y 3.000 euros. Desde entonces, a estas sanciones se suman las sanciones acumulativas de 30.001, 60.001 y 100.001 euros. Es decir, casi 200.000 euros de multas frente a los 3.000 euros máximos de la situación anterior.

Además, se va a reforzar el cuerpo de inspectores en un 15 % incorporando al servicio diez personas más, con el objetivo de poder hacer efectiva esta nueva regulación. En cualquier caso, se trata de un plan vivo que podrá ser revisado a partir de los dos años.

Una de las cuestiones que más preocupa a los madrileños es la ocupación ilegal de viviendas, ¿cómo están trabajando en el Ayuntamiento para evitar este fenómeno que es el resultado de un deficitario marco regulatorio?

Nuestro margen de actuación como corporación local es, desafortunadamente, muy limitado. Desde el Ayuntamiento de Madrid entendemos que ofrecer seguridad y facilidades a los propietarios es uno de los elementos clave para poder favorecer un buen funcionamiento del mercado del alquiler. A través de programas como REVIVA, por ejemplo, destinamos al alquiler asequible viviendas de propietarios que reciben por nuestra parte la garantía de cobro de la renta mensual, además de otras ventajas como una financiación a tipo 0 % de las obras de rehabilitación que pudiera necesitar la vivienda para poder ponerla en el mercado. Además, desde el Ayuntamiento estamos adquiriendo viviendas en el mercado secundario para



su rehabilitación e inclusión en el patrimonio municipal de viviendas en alquiler, impulsando la oferta a la vez que se rehabilita el parque residencial existente y evitando de este modo la ocupación.

Madrid es una de las ciudades con mayor tradición rehabilitadora y pionera en poner en marcha la ITE (Inspección Técnica de Edificios) como impulso a la mejora de conservación de los inmuebles. ¿Cuáles son las claves del éxito del Plan Rehabilita? ¿Qué espera del otro Plan “estrella” denominado Regenera?

Madrid es líder en inversión sobre viviendas rehabilitadas. Los últimos cuatro años han sido los de mayor tasa de rehabilitación de la historia de esta ciudad: desde 2020, hemos destinado 301 millones de euros en ayudas a este fin con los planes municipales Adapta, Rehabilita y Transforma Tu Barrio, con los que ya hemos rehabilitado 100.000 viviendas, mejorando la vida de 273.000 personas. Además, hemos instalado 1.300 ascensores que benefician a más de 21.000 familias madrileñas, y hemos retirado el amianto de más de 5.000 viviendas. La clave de éxito de la rehabilitación está en la mejora de las condiciones de la vivienda tras las intervenciones. Por ejemplo, una vivienda que ha realizado mejoras en fachada y cubierta consigue ahorrar en torno a un 50% en el consumo de energía (unos 800 euros por vivienda al año), contribuyendo significativamente a mejorar la calidad del aire de Madrid y convertirla en una

ciudad más limpia, saludable y atractiva. La apuesta por la rehabilitación es impulsada por el sector público, pero complementada por el sector privado. Gracias a todas nuestras actuaciones, se ha movilizado capital público-privado por valor de unos 400 millones de euros y se han generado más de 6.000 empleos anuales en el sector de la construcción especializada. Por su lado, el Plan Regenera busca fomentar la regeneración urbana sostenible de los ámbitos residenciales anteriores a 1985, con especial atención a los espacios interbloques en los que hasta ahora no podíamos actuar. Tiene la ambición de actuar en 14 distritos; y ya se están realizando las tres primeras obras en Villaverde, Moratalaz y Villa de Vallecas, con el objetivo de iniciar las actuaciones en los distritos de Usera, Carabanchel y Latina a lo largo de la segunda mitad del año.

¿En qué medida puede colaborar más estrechamente el Colegio de Administradores de Fincas con el Ayuntamiento en materia de vivienda?

El Colegio de Administradores de Fincas es fundamental en el éxito de los proyectos y planes municipales de la ciudad de Madrid por su capacidad de difusión entre los vecinos cuyas comunidades administran.

Su papel en la transmisión de la información, en la movilización vecinal y en la gestión técnica de los edificios y comunidades es clave para trasladar a los ciudadanos no solo qué son los planes municipales, sino qué pueden aportar a su día a día, a su calidad de vida y al futuro de su barrio.

¿Cómo valora al administrador de fincas colegiado como agente necesario en el sector inmobiliario?

El administrador de fincas es la conexión del ciudadano con la administración: la gestión de fondos europeos para rehabilitación energética, la instalación de placas solares, la adaptación de edificios a la normativa de accesibilidad o la implementación de medidas de eficiencia energética exigen conocimientos técnicos y jurídicos avanzados.

El administrador de fincas colegiado lidia con juntas de propietarios eternas, presupuestos ajustados, morosidad creciente, conflictos personales y un sinnúmero de tareas administrativas, fiscales y legales, a la vez que se enfrenta a normativas en constante cambio o que tiene que mediar en conflictos vecinales.

Todo ello convierte al administrador de fincas en una figura clave para canalizar ayudas públicas, optimizar presupuestos y transformar las comunidades de propietarios en espacios sostenibles y funcionales.

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.



¡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.

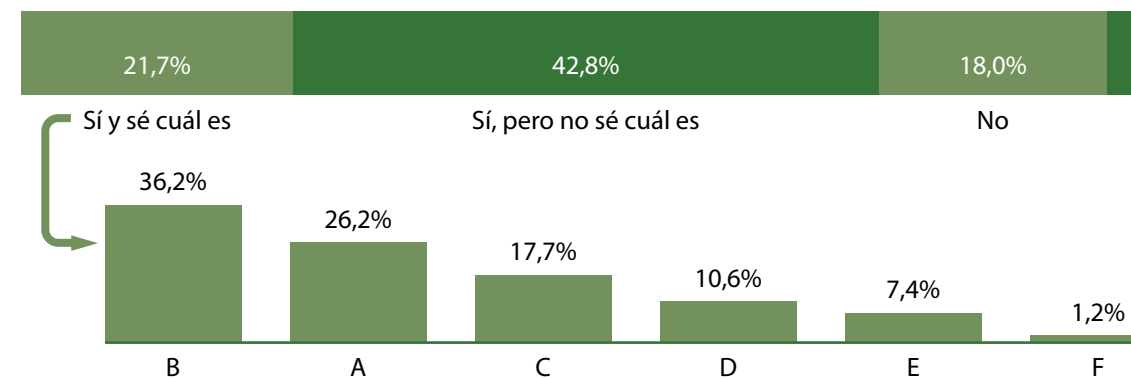
¡Prepárate hoy mismo su edificio para el futuro! HeatPilot lleva la gestión de calefacción y agua caliente a otro nivel gracias a su algoritmo inteligente de aprendizaje que recoge y analiza los datos en tiempo real. Máximo confort y servicio integral, sin inversión inicial.

ista
Switch to Smart



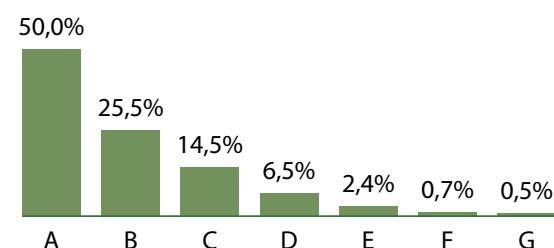
A FONDO

¿DISPONE SU VIVIENDA DE CERTIFICADO ENERGÉTICO?

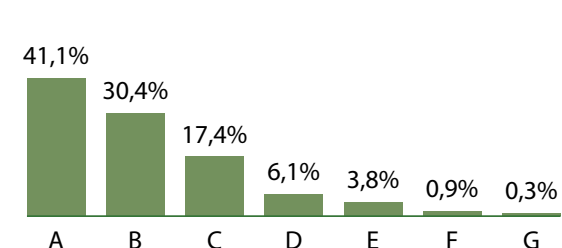


QUIEREN QUE SU CASA TENGA CERTIFICADO ENERGÉTICO

MERCADO DE COMPRA



MERCADO DE ALQUILER



LA SOSTENIBILIDAD, UNO DE LOS FACTORES DECISORIOS EN LA COMPRA O ALQUILER DE UNA VIVIENDA

LA SOSTENIBILIDAD Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DESEMPEÑAN UN PAPEL CADA VEZ MÁS RELEVANTE EN LA TOMA DE DECISIONES, REFLEJANDO LA IMPORTANCIA DE ESTAS TENDENCIAS EN UN MERCADO INMOBILIARIO EN CONSTANTE EVOLUCIÓN.

El estudio “La sostenibilidad en la demanda de vivienda 2024”, realizado por Fotocasa y Solvia, ofrece un análisis detallado del perfil sociodemográfico de las personas que buscan cambiar de vivienda. Sin cambios significativos con respecto a 2023, la certificación energética de la vivienda sigue siendo un aspecto de interés entre

los demandantes de vivienda. En 2024, más de seis de cada diez personas en búsqueda de casa afirman que su vivienda actual dispone de un certificado energético, y un 21,7% sabe exactamente cuál es el certificado que tienen. Entre las personas que conocen la letra de su certificado, el 36,2% cuenta con una B, seguido por un 26,2% con A, lo que indica que una mayoría posee viviendas con una buena

eficiencia energética. Solo el 10,6% cuenta con un certificado D, y el porcentaje de quienes tienen certificaciones energéticas inferiores (como F o G) sigue siendo muy bajo, representando una minoría insignificante en comparación con la tendencia general hacia viviendas más eficientes.

Por otro lado, el precio de la vivienda y la sostenibilidad son los factores más determinantes para los demandantes de vivienda en 2024. En promedio, el 28,9% de los compradores y el 31,8% de los arrendatarios consideran el precio como el aspecto más decisivo al elegir su próxima vivienda. Por otro lado, la eficiencia térmica, que en 2023 era uno de los factores importantes, ha visto una leve disminución en su relevancia. Solo el 23,1% de los compradores y el 17,2% de los arrendatarios consideran los criterios de sostenibilidad como un factor clave en su decisión.

La sostenibilidad ha ido ganando peso en los últimos años. Actualmente, el 95,8% de las personas que buscan casa considera importante que su futuro hogar sea sostenible de alguna manera. Especialmente, por parte de los que van a comprar, con un 96,2%, frente al 94,9% de los que tienen intención de cambiarse en alquiler. La razón principal (45%), tal y como muestra el presente estudio, es que estas viviendas con criterios sostenibles ayudan a reducir el impacto medioambiental y suponen un ahorro económico. El resto, quiere una casa de este tipo solo porque contribuye al cuidado del medioambiente (27,6%) o, únicamente, para lograr un ahorro económico en los suministros (23,2%). El 42% restante no lo considera importante.

En cuanto a los elementos relacionados con la sostenibilidad que están teniendo muy en cuenta en su búsqueda, los que optan por una vivienda en propiedad priman, por encima de todo, un buen sistema de aislamiento térmico (42,3%), un sistema de ventilación óptimo (37,9%) y equipos eficientes de calefacción e iluminación (36,1%). Por su parte, los encuestados que buscan alquiler priorizan una buena ventilación (35,1%), un buen sistema de aislamiento térmico (34,1%) y equipos eficientes de calefacción e iluminación (31,9%).

REFORMAS

Según el estudio realizado por Solvia y Fotocasa, la gran mayoría de los futuros compradores son conscientes de que tendrán que hacer un esfuerzo extra. Dentro del 47% de españoles que tiene pensado adquirir una vivienda de segunda mano, el 85% tiene claro que tendrá que reformar el inmueble. Para acometer esta rehabilitación, el 82% afirma

PREFERENCIAS EN LA BÚSQUEDA DE CASA
Dependiendo del tipo de mercado

MERCADO DE COMPRA

28,3%	25,9%	45,8%
Obra nueva	Segunda mano	Ambas

MERCADO DE ALQUILER

11,3%	37,8%	50,9%
Obra nueva	Segunda mano	Ambas

TOTAL

22,5%	30,0%	47,5%
Obra nueva	Segunda mano	Ambas

IMPORTANCIA DEL CERTIFICADO ENERGÉTICO
EN LA BÚSQUEDA DE CASA

Dependiendo del tipo de mercado

MERCADO DE COMPRA

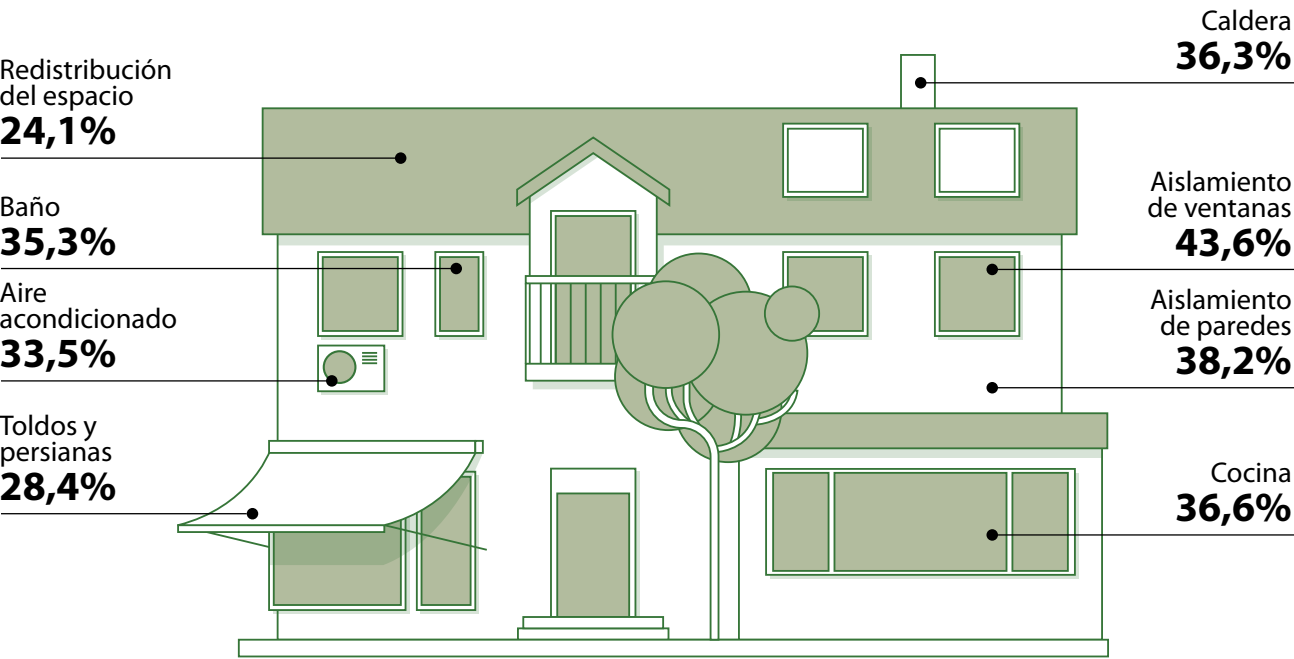
75,2%	15,0%	9,8%
Sí y quiero que disponga de uno	No	No sé qué es

MERCADO DE VENTA

57,2%	20,7%	22,1%
Sí y quiero que disponga de uno	No	No sé qué es

que se guiará por criterios sostenibles. En este sentido, los principales aspectos que se tendrán en cuenta en el proceso de rehabilitación serán: sacar el máximo provecho de la luz o el agua para reducir el consumo energético (62,7%), dotar a la vivienda de electrodomésticos eficientes (56,6%) o utilizar fuentes de energía renovables (55,9%). Por otro lado, el 5% declara que no va a guiarse por criterios sostenibles a la hora de rehabilitar su casa de segunda mano. Esto se debe a que consideran que este tipo de intervenciones tendrían que estar subvencionadas por la Administración (47,9%) o que supondría un desembolso más elevado (40,9%). También

EN EL CASO DE QUE TU VIVIENDA REQUIERA ALGUNA
DE LAS SIGUIENTES REFORMAS, ¿CUÁLES PRIORIZARÍAS?



creen que no tiene sentido invertir en la sostenibilidad de una vivienda (10,2%), que no les interesa este aspecto (8,8%) o, directamente, que no entienden qué es la sostenibilidad en un inmueble (4,7%).

Por su parte, la mitad (49%) de los compradores piensa adquirir una casa de obra nueva y, dentro de este porcentaje, al 92% le parece importante que sea sostenible. En este caso, les importa, sobre todo, que la vivienda cuente con fuentes de energía renovables (58,6%), que tenga un buen sistema de ventilación (56,6%) o que los electrodomésticos sean eficientes (56,4%). Por último, quienes van a comprar una vivienda nueva y no van a tener en cuenta la sostenibilidad (el 8%), destacan que esta premisa tiene un precio más elevado para el usuario (38,7%), piensan que debería subvencionarlo la Administración (33,1%), admiten no estar interesados por la sostenibilidad en los hogares (19,4%), no creen que tenga sentido (16,9%) o no entienden qué es este término (10,5%).

¿ESTÁN DISPUESTOS LOS ESPAÑOLES
A PAGAR MÁS POR UNA VIVIENDA
SOSTENIBLE?

Ante esa disyuntiva, los españoles lo tienen muy claro. El informe revela que el 52,3% de los encuestados en proceso de mudarse a una casa en propiedad está dispuesto a pagar más por su vivienda sostenible, 12,8 puntos porcentuales más que los que van a cambiarse a un inmueble alquilado (39,5%).

En total, entre propiedad y alquiler, el 47,9% de los españoles que busca nueva vivienda pagaría más por que fuera sostenible, un porcentaje ligeramente inferior al de 2023, que era del 49,5%.

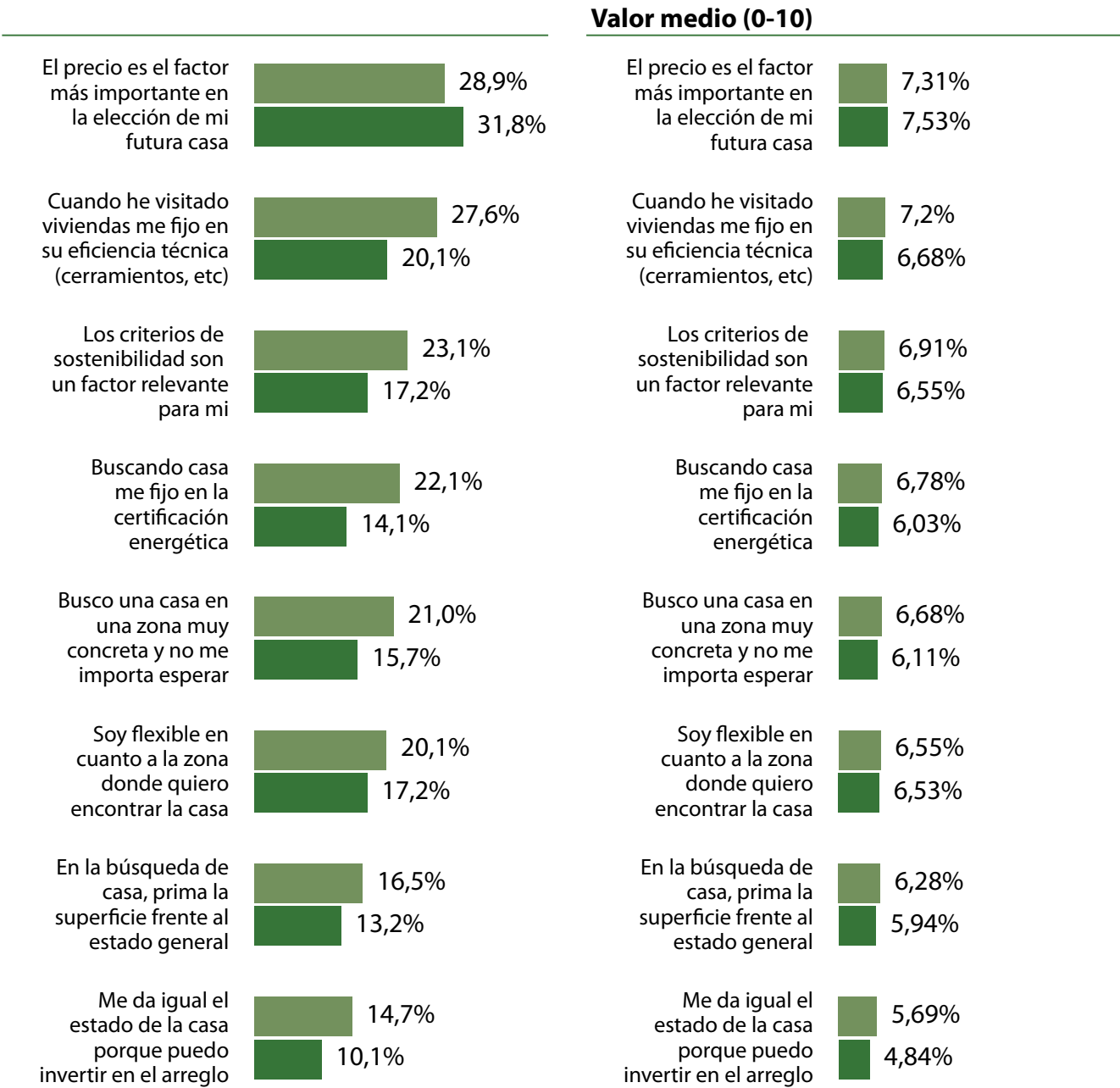
A la hora de compartir sus razones, el 60% de los que pagarían más lo hace por la inversión a futuro que supone a nivel de ahorro económico, aunque también destacan (42%) su intención de comportarse de un modo sostenible. Por su parte, el 37% lo hace porque implica tener materiales de mejor calidad. En cuanto al 15,2% que indica que no pagaría más por una vivienda sostenible, el principal motivo que aduce es que el precio de este tipo de inmuebles es más elevado de lo que les gustaría.

¿Cuánto más estarían dispuestos a pagar? De los que han contestado que sí acarrearían ese coste adicional sin dudarlo, en el caso de los que quieren comprar, la mayoría (79%) no asumiría más de un 15% adicional: el 35% como mucho desembolsaría un 10% más; el 27%, un 15% más; y el 17%, un 5% más.

¿Qué es la sostenibilidad para los españoles? El estudio de Solvia y Fotocasa muestra que el 56,1% considera, en efecto, que llevarla a la práctica permite “garantizar un equilibrio entre el bienestar social, el cuidado del medio ambiente y el crecimiento económico”. Por su parte, el 44,5% lo asocia con las 3R “reciclar, reducir y reutilizar”, y el 28,3% con la posibilidad de “poder satisfacer mis necesidades actuales sin poner en riesgo el futuro”.

PRECIO Y SOSTENIBILIDAD DETERMINANTES EN LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA

compra alquiler



POLÍTICAS QUE PODRÍAN INCENTIVAR LA COMPRA O ALQUILER DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

Con la finalidad de fomentar la compra y el alquiler de viviendas que sean energéticamente eficientes, es crucial entender qué incentivos consideran más atractivos los ciudadanos. En un contexto donde el ahorro energético y la sostenibilidad son cada vez más valorados, las políticas públicas pueden jugar un papel decisivo en la transformación del parque inmobiliario.

Según los datos recogidos por este informe, el 41,2% de los ciudadanos considera que la reducción del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) sería el incentivo más efectivo. Asimismo, tanto las subvenciones directas para la compra o alquiler como la posibilidad de desgravar en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) (40,5%) resultan ser medidas muy atractivas. Finalmente, el 39,7% señala que reducir el IVA y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) podría marcar la diferencia en la decisión de optar por una vivienda eficiente.



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





¿PET DAY EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

La Ley de Bienestar Animal, que entró en vigor el 29 de septiembre de 2023, según dispone su exposición de motivos tiene “como objetivo implementar mecanismos legales con el fin de fomentar la protección animal y prevenir el alto grado de abandono de animales en nuestro país así como; la tenencia de animales de compañía debe llevar aparejada una responsabilidad a la altura del cuidado que se debe dar a un ser diferente a una cosa por lo que debe suponer un compromiso con su cuidado en el transcurso del tiempo, su identificación y con su integración en el entorno así como mantenerlos integrados en el núcleo familiar, siempre que sea posible por su especie, en buen estado de salud e higiene”. Ahora bien, la integración del animal de compañía o mascota, en este caso, de los perros en el núcleo familiar, en muchas

ocasiones se transforma en un núcleo de carácter mancomunado que trasciende no solo al resto de los propietarios sino también a los elementos e instalaciones comunes del edificio. Fruto de esta interrelación entre propietarios y mascotas, comienzan a surgir novedosas propuestas como es el caso de la conocida como “Pet Day” o día de las mascotas de forma que el último día de apertura de piscina puedan disfrutarla los propietarios con sus perros. Sin embargo, en relación con la salubridad y el control de animales, debe tenerse presente el cumplimiento de la normativa en materia sanitaria, así como la normativa aplicable a las piscinas de uso colectivo como es la de una comunidad de propietarios. En concreto, en la Comunidad de Madrid, el Decreto 99/2024, de 30 de octubre, por el que se establecen los criterios técnicos e higiénico-sanitarios de las piscinas y parques acuáticos, en relación con la presencia de animales, dispone en su art. 14 que está prohibida la presencia de animales en las piscinas, excepto los perros de asistencia para personas con discapacidad que precisan su acompañamiento. Se trata de una prohibición de carácter general que no admite excepciones por el mero hecho de que sea el último día de la temporada estival, salvo que se haya obtenido un permiso específico para ello expedido por la autoridad competente que garantice el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias. En consecuencia, al tratarse de una norma de obligado cumplimiento para la comunidad, no cabe la posibilidad de que se apruebe su celebración mediante una norma de régimen interior. Por último, además debe tenerse presente la posibilidad de que, en el supuesto de que contraviniendo la normativa aplicable se lleve a cabo un uso inadecuado de la instalación, el seguro de la comunidad no cubra los daños personales o materiales causados.



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**





Ideal Servicios

Empresa multiservicios

Servicios Integrales con Cobertura Nacional

Limpieza | Conserjes | Vigilancia | Control de plagas



Limpieza



Reforma



Jardinería



Vigilancia



Control
de plagas



Limpieza
de tapicerías



Limpieza
de vehículos



Mantenimiento
de piscinas

**¿Cansado de buscar todos
los servicios que necesita?**

**Ahorre tiempo y dinero,
todos los servicios al alcance
de una sola llamada.**

**Si eres administrador de fincas
y quieres pertenecer a nuestra red comercial
Llámanos**

902 102 631 - 91 669 62 40



627 231 429

www.idealserVICIOS.com



LA VALIDEZ DE LA REPRESENTACIÓN PARA JUNTAS REALIZADA POR WHATSAPP



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Una de las cuestiones que mayor problema suscita a los administradores de fincas es cómo afrontar la tesitura planteada por una persona antes del comienzo de una junta, manifestando representar a un propietario y pretendiéndose servirse para ello de un mensaje recibido en el Whastapp de su teléfono. El conflicto nace del choque entre la literalidad del art. 15.1 de la LPH (en vigor desde su promulgación en el año 1960), que exige que la representación se realice mediante un escrito firmado por el propietario y el principio general del derecho contenido en el art. 3 del Código Civil, que dispone que las leyes deben ser interpretadas conforme a la realidad social del momento en que deben ser aplicadas. Desde su entrada en vigor, la LPH ha sufrido innumerables modificaciones, pero pese a todo el texto actual no da ni de lejos respuesta a muchas de las situaciones que plantea la realidad social, que generan inseguridad jurídica y cargan



responsabilidad a los administradores de fincas en su toma de decisiones como la planteada. Y es que, la consideración o no como válida de esas representaciones puede llevar aparejadas consecuencias tan importantes como que ese voto represente la adopción o no de un acuerdo, como puedan ser la contratación o pérdida de la prestación de un servicio o el desembolso de cantidades, lo que colocará al administrador en el centro de las iras de ciertos propietarios, dependiendo de cuál sea su decisión final.

La pieza angular de la validez de este sistema está en sostener la carga de la prueba, de forma que pueda acreditarse de manera inequívoca que con ello quedaba acreditado la existencia del mandato contenido en los art. 1.718 y siguientes del Código Civil, realizado por un propietario en favor de un tercero (sin entrar en este momento en la subdelegación del 1.721 del CC).

Cuando la autorización entregada es un documento firmado, tanto el secretario como el presidente pueden comprobar su contenido, el tracto de las delegaciones de voto (caso de haberse producido) y custodiar dicho documento como una declaración responsable entregada por quien manifiesta ser el representante. El problema de la validez inicial se disipa por cuanto se dispone de una prueba que acredita que alguien compareció prevaleciéndose de ese documento y, por tanto, responderá de su veracidad y de los efectos que la falta de ella pueda llevar aparejada en el futuro.

Si nos referimos a las representaciones enviadas a través de un correo electrónico, bien a través de un documento adjunto, bien a través de un mensaje enviado por el propietario, la carga de la prueba también es mucho más sencilla de aceptar que el mensaje de texto al Whatsapp del teléfono móvil aun cuando no lleve la firma. Hoy en día el correo electrónico es aceptado como domicilio a efectos de notificaciones y si este es coincidente con el que dispone el administrador para enviar las comunicaciones de la comunidad (y es donde se le envió la convocatoria), huelga dudar de la validez por conocer al remitente y su voluntad mostrada.

Pero un mensaje enviado desde un teléfono desconocido es a todas luces insuficiente a efectos probatorios de la voluntad inequívoca del propietario de ser representado, por lo que consideramos que no puede ser aceptado como prueba válida en Derecho. Si el mensaje fuese recibido directamente por el secretario y este fuese conocedor de la procedencia del mensaje (por conocer que el número corresponde a un propietario), será el criterio de este el que determine la validez de dicha representación, quedando como siempre la última palabra sobre la misma en manos de los juzgados, los cuales ya han establecido jurisprudencia dispar.



REDES DE DISTRIBUCIÓN EFICIENTES:

CÓMO PREPARAR TU EDIFICIO PARA MEJORAR EL CONFORT



EDUARDO REPÁRAZ.
DIRECTOR DE
MANTENIMIENTO DE
EMPRESA ENERGÉTICA

Las redes de distribución de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) son la columna vertebral del confort en nuestros edificios. Cuando funcionan correctamente, su presencia es casi imperceptible; pero cuando presentan fallos, las molestias no tardan en aparecer: desde radiadores fríos hasta ruidos, fugas o diferencias notables de temperatura entre viviendas de una misma comunidad. Por eso, renovar y optimizar estas infraestructuras no es solo una necesidad técnica, sino una inversión directa en bienestar, eficiencia y sostenibilidad. Un problema muy frecuente en los edificios con sistemas centralizados de calefacción es la falta de caudal en los radiadores, lo que deriva en una baja emisión calorífica y un reparto desigual del calor. A esto se suma el desgaste, que provoca problemas de corrosión, rotura u oxidación en las tuberías, afectando al rendimiento y generando pérdidas de agua y energía. La solución pasa por acometer una renovación integral de las redes de distribución, que se suele hacer en época estival. Esto incluye la sustitución de elementos obsoletos —como válvulas, filtros y contadores—, así como la mejora del aislamiento térmico de las tuberías, algo fundamental para reducir pérdidas de calor y optimizar el consumo energético.

Un aspecto muchas veces ignorado es el equilibrio hidráulico del sistema, esencial para garantizar que todos los usuarios reciban el caudal de agua necesario en sus viviendas, sin importar su ubicación en el edificio. Este ajuste técnico permite eliminar los desequilibrios que causan diferencias de temperatura entre pisos y mejora notablemente el rendimiento general de la instalación.

Aprovechando la intervención en la red, resulta especialmente recomendable incorporar servicios complementarios que potencien la eficiencia: la instalación de cabezales termostáticos digitales, bombas de caudal variable con control inteligente, e incluso sistemas de monitorización y control remoto del consumo, que permiten un control más preciso y una mejor gestión energética.

Todo este esfuerzo redundará en beneficios concretos: un mayor confort térmico; la eliminación de ruidos, fugas y fallos intermitentes; una reducción del consumo energético, lo que se traduce en facturas más bajas; y, finalmente, una red hidráulica moderna, eficiente y duradera, que minimiza la necesidad de futuras intervenciones.

Pero ¿a quién confiar una obra de esta magnitud? La experiencia ha demostrado que es fundamental contar con profesionales que ofrezcan un servicio global: desde el diagnóstico inicial hasta la puesta en marcha de la nueva red, pasando por el diseño, la ejecución técnica, el suministro de materiales adecuados y la asistencia en los trabajos auxiliares de albañilería.

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, **Empresa Instaladora del Año** en los II Reconocimientos iClima de AFEC





LA IMPORTANCIA DE LAS PRUEBAS EN LOS INFORMES DE PATOLOGÍAS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En muchas ocasiones aparecen indicios de patologías en las edificaciones, alarmando a la comunidad de propietarios, que llama a la compañía de seguros para la determinación de la causa, así como la

reparación de las deficiencias existentes. En otras ocasiones, envían unas fotografías a un técnico para que determine la gravedad y las causas.

Ante esta llamada, la aseguradora envía a una persona, perito o reparador, el cual realiza un parte en el que indica las patologías existentes y las causas que las originan. Todo ello en una sola visita a la finca, dedicando un plazo corto de tiempo en la inspección.

En otros supuestos, la comunidad consulta a un técnico, que, en algunos casos, es capaz de determinar el origen de las patologías a través de las fotografías, videos o en una única visita a la finca.

Las patologías mas demandadas por las comunidades de propietarios son las grietas y fisuras, así como la aparición de humedades. En ambos casos, no se puede emitir un informe sin efectuar una inspección del inmueble, así como de las condiciones periféricas del mismo. En el caso de la aparición de grietas y fisuras en la edificación, es necesario efectuar

una inspección total de la zona del edificio afectada, dado que si estas tienen su origen en un movimiento estructural (asentamiento de alguna zapata de cimentación), los pisos afectados serán bastantes. Para ello, una vez inspeccionados, se deberá comprobar la relación existente entre las diversas grietas o fisuras, analizar los resultados y determinar la causa que las ha originado.

Una vez realizado este estudio, se deberá comprobar si las grietas están “vivas” o están “muertas”. Para ello, será necesario comprobar la evolución de estas, mediante la colocación de testigos o fisurómetros. Los movimientos registrados nos indicarán la evolución, y, por tanto, la necesidad y velocidad de actuación. En el caso de no existir movimiento, el edificio habrá conseguido la estabilidad estructural, no existiendo peligro. En el caso de las humedades, nos sucederá algo similar. Se deberá determinar si estas son por filtraciones, por capilaridad, o por condensación. Para ello, será necesario evaluar la edificación, las instalaciones (suministro de agua fría, caliente, calefacción y red de saneamiento), comprobar los consumos generales de agua, así como evaluar los condicionantes externos que puedan afectar en

la aparición de las humedades.

En ambos casos, es muy importante que el técnico hable con las partes afectadas. Puede ser determinante conocer si se han efectuado obras en la finca o en la vivienda, si habitan la casa recientemente, si hubo obras en zonas próximas al edificio o solares colindantes, cuándo se han producido las patologías, si son cíclicas en el tiempo, reconocer las instalaciones que hay próximas a la finca, orientación del inmueble en relación con las patologías existentes, etc. Información que al técnico le puede aportar datos importantes para determinar las causas de la patología. Incluso, en muchos casos, relativos a las humedades, se deberían efectuar diversas pruebas de carga o de estanqueidad, para comprobar el origen de estas.

Por todo ello, es importante antes de realizar ningún tipo de obra de subsanación de las patologías existentes, disponer de un buen informe, realizado por un técnico competente, que haya llevado a cabo las indagaciones y pruebas oportunas, y pueda llegar a conclusiones claras del origen de las patologías existentes. No se puede dar por válido un informe emitido, sin la ejecución de las labores antes relacionadas.

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.

LA PELIGROSIDAD DE COLOCAR **PISCINAS PORTÁTILES** EN TERRAZAS Y BALCONES SIN CONOCER SU CAPACIDAD DE CARGAS



PABLO GARCÍA
INGENIERO INDUSTRIAL Y
ASESOR DE INDUSTRIA DEL
CAFMADRID

Las piscinas portátiles se han convertido en una opción popular para disfrutar del verano en la comodidad del hogar. Sin embargo, muchas personas no son conscientes de los riesgos asociados a colocarlas en terrazas o balcones sin verificar si la estructura puede soportar su peso. Las terrazas y balcones, en general, no están diseñados para soportar cargas adicionales significativas. Una piscina portátil llena de agua puede llegar a pesar varias toneladas, dependiendo de su tamaño. Por ejemplo, una piscina de 2 metros de diámetro y 1 metro de profundidad puede contener aproximadamente 3,14 metros cúbicos de agua, lo que equivale a más de 3 toneladas. Sin una evaluación adecuada, colocar una piscina de este tipo en un balcón puede poner en riesgo la estructura, causando grietas, deformaciones o incluso colapsos. El principal peligro radica en que muchas personas desconocen la capacidad de carga de sus terrazas o balcones. La falta de información y la omisión de consultar a un profesional pueden tener consecuencias graves, tanto para la seguridad de quienes habitan en el lugar como para la integridad de la estructura. Por ello, antes de instalar una piscina portátil en un balcón o terraza, es fundamental consultar con un ingeniero, arquitecto o aparejador que pueda evaluar si la estructura soporta el peso adicional. Además, es importante seguir las recomendaciones del fabricante respecto a la capacidad y las instrucciones de instalación. Colocar piscinas portátiles en terrazas y balcones sin conocer su carga puede ser muy peligroso. La seguridad debe ser siempre la prioridad, y la evaluación profesional es clave para evitar accidentes y daños estructurales. Y mucho cuidado también si se pretenden colocar en patios y jardines porque cabe la



posibilidad de que exista un garaje o trasteros debajo cuyo techo seguramente tampoco esté dimensionado para soportar el exceso de peso que provocaría la piscina. En consecuencia, antes de arriesgarse a instalar una piscina, por pequeña que sea, se debería consultar con un técnico para que realizara los cálculos correspondientes y autorizara o no la instalación. Por último, sería aconsejable contratar un seguro que cubra cualquier incidencia que pueda suceder ya que si una piscina instalada en una terraza, después de comprobar que esta puede soportar el peso, se rompe accidentalmente, tendremos tres mil litros de agua arrasando lo que se encuentre en la terraza hacia la calle con el peligro que ello conlleva.

P O C E R I A

calidad



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS



tecnología

servicio

rapidez

medioambiente



PROBLEMÁTICA PRÁCTICA SOBRE LA OFERTA VINCULANTE CONFIDENCIAL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



ALEJANDRO FUENTES-LOJO
RIUS
ABOGADO

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, desde el pasado 3 de abril constituye un requisito de procedibilidad para la admisibilidad de toda demanda judicial declarativa en el orden civil haber intentado una negociación previa con el demandado para intentar alcanzar un acuerdo transaccional que ponga fin a la controversia.

Entre las distintas modalidades de negociación que prevé la ley, destaca la oferta vinculante confidencial por su celeridad, especialmente útil para controversias carentes de complejidad jurídica, como son las reclamaciones de deudas o los desahucios por

falta de pago o por expiración de plazo, en las que en la mayoría de ocasiones ni siquiera existe propiamente controversia jurídica, sino una mera negativa al pago o al desalojo de la finca. No obstante, la implementación de este Medio Adecuado de Solución de Conflictos (MASC) debe realizarse adoptando ciertas cautelas cuando el reclamante es la comunidad de propietarios, para evitar eventuales responsabilidades del presidente y/o del administrador de fincas.

Como es sabido, si bien la ley otorga la representación de la comunidad de propietarios al presidente, dicha representación orgánica no le legitima *per se* para interponer acciones judiciales en nombre de la comunidad, debiendo recabar la autorización previa de la Junta de Propietarios para ello. En este sentido, y aun cuando la ley exige que la oferta vinculante sea realizada por un abogado, lo recomendable es que pase por junta el contenido de dicha oferta a realizar o, en su defecto, se acuerden los límites máximos a ceder en la misma, en la medida que una vez aceptada por el destinatario ésta es plenamente vinculante para la comunidad. Y ello

a diferencia de otras modalidades de negociación que permiten condicionar la eficacia del acuerdo transaccional a la ratificación de la Junta de Propietarios.

Así, es suficiente con que el acuerdo comunitario aprobando el contenido de la oferta cuente con el quórum de mayoría simple de asistentes y cuotas, no siendo necesario esperar a que se agote el plazo de caducidad de la acción impugnatoria de los disidentes para formular la oferta vinculante, pues en ningún caso dicha acción impugnatoria podría afectar a la validez del eventual acuerdo transaccional, en tanto que el impugnante es un tercero ajeno a dicho negocio jurídico.



by Blue Pearl Energy



Descubre todos
nuestros **Servicios**



Transformación
Salas de Calderas



Suministro
de Combustibles



Conserje
Virtual



Telegestión & monitorización
Salas de Calderas



Mantenimiento
Salas de Calderas



Asesoría
& Financiación



Eficiencia
Energética

Y las **Ventajas** que te ofrece el
PLAN RENOVE Calordom

Estudio
Energético

Financiación
Flexible

Cambio de
Sala de calderas

Garantía Total
de la Instalación

Gestión de Subvenciones:
Plan 360 - PRAAST - Plan Renove

**Plan
Renove**

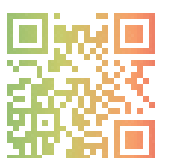
¡RENOVA TU SALA DE CALDERAS!

¡Solicita **Gratis** presupuesto!

91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com

Síguenos en



www.calordom.com

OBLIGACIÓN DEL PAGO DE GASTOS COMUNES DEL INMUEBLE TRAS UN DIVORCIO



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Cuando se produce una separación y se queda en el inmueble que era vivienda conyugal una de las dos partes, es preciso que conste en la sentencia de divorcio la determinación de la persona que asumirá el pago de los gastos derivados del uso del inmueble atribuido en la sentencia y mientras permanezca en ese uso exclusivo. Pero la situación todavía es más exigente cuando el inmueble no es propiedad de ambos, sino solo de quien no se queda en el uso del inmueble, ya que sería preciso que se indicara en la sentencia de divorcio junto a la determinación del uso la referencia a la obligación del pago de todos los gastos que se desprenden a quien usa el inmueble, aunque no sea el propietario/a. Sobre este tema ha tratado la STS 11/2025, de 7 de enero, donde se recoge que en el caso de liquidación de gananciales, al ser la vivienda privativa del exesposo, y no haberse fijado en la sentencia de divorcio que la exesposa, por tener atribuido el uso junto con las hijas menores, debiera asumir los gastos de la comunidad de propietarios ni el IBI, ambos son de exclusiva cuenta del exmarido en cuanto propietario exclusivo de la vivienda. Se indica que la sentencia de divorcio puede acordar que sea el excónyuge que utilice la vivienda ganancial el que deba afrontar los gastos ordinarios de la comunidad, advirtiendo que tal pronunciamiento no es contrario al art. 9 LPH, pues este precepto rige en las relaciones entre propietarios y comunidad, sin perjuicio de las relaciones internas entre los propietarios (sentencia 508/2014, de 25 de septiembre).

Por lo que se refiere a los pronunciamientos de la sala sobre el abono del IBI y de los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar después de la sentencia de divorcio, la sala ha dictado varias sentencias en procedimientos de liquidación del régimen económico matrimonial:

- **La sentencia 373/2005, de 25 de mayo**, en un procedimiento de liquidación de gananciales, casa la sentencia que excluyó del pasivo del inventario la partida correspondiente al crédito de la esposa por los pagos hechos a la comunidad de propietarios a la que pertenecía la vivienda conyugal, con base en que la recurrente «es la única que viene usando y disfrutando de la citada vivienda y de sus servicios y suministros».

- **La sentencia 563/2006, de 1 de junio**, también en un procedimiento de liquidación de gananciales, respecto de los gastos de comunidad que había satisfecho la exesposa desde el momento de la separación conyugal respecto de la vivienda cuyo derecho de uso le fue atribuido, declara que tales gastos corresponden a la comunidad, cuyos comuneros son copropietarios (art. 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal) prescindiendo de su uso efectivo, con lo que la sala reitera el criterio que ya expuso la sentencia de 25 de mayo de 2005. Y en cuanto al pago del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), afirma la sala: «es un impuesto que recae sobre el derecho de propiedad, no sobre la posesión».

En consecuencia, la situación es que:

1. Debe la sentencia de divorcio fijar que la persona que usa el inmueble es la que debe pagar los gastos derivados del uso, aunque no sea el propietario si así se ha pactado.
2. De no indicar la sentencia esta obligación de pago es del propietario si es quien no reside en el inmueble.
3. Si ambos son propietarios, correrá el pago a cargo del haber ganancial al objeto de liquidar los gananciales si existen éstos si no se fija en la sentencia de divorcio que los gastos corren de parte de quien usa el inmueble.



¿ES POSIBLE UTILIZAR UNA TASACIÓN HIPOTECARIA FRENTE AL VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

El valor de referencia de Catastro es, desde el 1 de enero de 2022, la base imponible de impuestos como el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), y del de Sucesiones y Donaciones (ISyD). En estos casos, por tanto, cuando se vean implicados inmuebles en las operaciones gravadas, existe obligación de tributar como mínimo por el valor de referencia de Catastro. Ello, salvo que el contribuyente haya declarado o escriturado por un valor superior.

Obviamente, dicho valor puede ser impugnado por parte del contribuyente. Sin embargo, el problema es que la carga de la prueba sobre la incorrección del valor de referencia recae en el propio contribuyente. Y en esta tesitura, se plantea si la tasación hipotecaria solicitada para obtener la financiación bancaria con la que se adquirió el inmueble, podría ser una prueba válida frente al valor de referencia de Catastro.

Este interés viene a colación de la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 2024, en la que el Alto Tribunal ha otorgado a la tasación hipotecaria como medio de comprobación de valores (57.1.g, Ley General Tributaria), una presunción de idoneidad y aptitud que la sitúa como medio privilegiado de comprobación. Así, la Administración, cuando utilice este



método de comprobación, no tendrá que justificar el inicio de la comprobación de valores. Además, será el contribuyente el que deberá aportar prueba en contrario para desvirtuar la tasación en la que se fundamente la comprobación de la Administración. Pues bien, aprovechando precisamente la elevada consideración en que el Tribunal Supremo tiene a las tasaciones hipotecarias, son muchos los contribuyentes que ya se han planteado su aportación como prueba frente al valor de referencia de Catastro. En concreto, para demostrar que éste es superior al valor de mercado del inmueble, lo cual tiene prohibido. Y ya se están sucediendo los primeros pronunciamientos judiciales al respecto. Ejemplo de ello es la sentencia de 11 de febrero de 2025 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Sala de Burgos), en la que el órgano judicial ha declarado que la tasación hipotecaria no puede utilizarse para sustituir sin más al valor de referencia, utilizándose ésta como base imponible en lugar de dicho valor. Sin embargo, añade el Tribunal que lo anterior

no quita para que dicha tasación, si se aporta convenientemente explicada, por sí sola o conjuntamente con otros elementos probatorios - dictámenes periciales normalmente -, pueda servir para desvirtuar el valor de referencia, cuando sea superior al de mercado. En definitiva, los contribuyentes que cuentan con tasaciones hipotecarias del inmueble pueden perfectamente aportarlas como prueba cuando pretendan combatir el valor de referencia. Eso sí, dicha prueba conviene aderezarla con una explicación de las bondades de dicha tasación, y la justificación de por qué de la misma resulta de forma indubitada el valor de mercado del inmueble. Entre estas bondades, será bueno remitirse a los argumentos de la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 2024, y a la presunción de idoneidad y aptitud de la tasación hipotecaria antes indicada. Además, será conveniente aportar cualquier otra prueba complementaria de la que se disponga en apoyo de dicha tasación, como pueden ser fotografías del inmueble, ofertas inmobiliarias, u otra pericial si se cuenta con ella.



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

¿PUEDO EXIGIR AL INQUILINO DE MI VIVIENDA EL PAGO DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

En los últimos tiempos los costes vinculados a la tenencia de una vivienda en propiedad han experimentado un incremento notable, motivo por el que muchos arrendadores se plantean si es posible exigir el pago de los gastos comunes de una comunidad de propietarios al inquilino. La normativa arrendaticia otorga en este aspecto libertad de pacto a los contratantes, de modo que pueden acordar que el pago de los gastos comunes corra a cargo del arrendatario de la vivienda. No obstante, el art. 20.1 de la

Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos exige ciertos requisitos para que dicho acuerdo sea válido, siendo necesario que conste por escrito y que se determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato de alquiler. De lo contrario podrá ser considerado el pacto nulo y no aplicable. El Tribunal Supremo en una reciente sentencia ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la validez de una cláusula contractual que exigía al inquilino el pago de los gastos comunes. Dicho acuerdo figuraba por escrito en el contrato de alquiler, que en este caso se firmó respecto a una vivienda de protección pública, pero en el que no se especificaba el importe anual de los gastos a la fecha del contrato. Motivo por el que el inquilino solicitó a la entidad arrendadora, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, la devolución

de las cantidades satisfechas en concepto de gastos comunes durante 44 meses. La justicia ordinaria dio la razón al inquilino en primera y segunda instancia, al considerar que el acuerdo en cuestión incumplió lo previsto en el art. 20.1 de Ley 29/1994, respecto a la obligación de cuantificar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. No obstante, el TS ha estimado finalmente el recurso de casación interpuesto por la entidad arrendadora y deniega la petición realizada por el inquilino, al no resultar de aplicación en este caso el citado precepto legal. En este sentido, el apartado octavo de la dis-

posición adicional primera de la Ley 29/1994 dispone que los arrendamientos de protección oficial de promoción pública se regirán por las normas particulares de éstas, que son las autonómicas sobre esta clase de viviendas arrendadas, aplicándose la Ley 29/1994 en lo no regulado por ellas. Pues bien, aclara el Supremo, las normas autonómicas permiten que la arrendadora pueda percibir «además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador». Lo que requiere una cláusula contractual de ejercicio de dicha facultad, que opera con el límite normativo de que solo se puede repercutir el coste real de los servicios que perciban los arrendatarios, sin que la norma exija la especificación del importe de los mismos en cómputo anual. Por consiguiente, la aplicación supletoria de la Ley 29/1994 no cabe dado que existe una regulación específica que no exige que se determine el importe anual de tales gastos.



LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

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

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

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

SISTEMA Be ready CCTV

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111

TRATAMIENTO DE LOS FESTIVOS EN LOS CONTRATOS LABORALES



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL DEL
CAFMADRID

Es común en nuestro sector contratar a tiempo parcial trabajadores para cubrir sábados, domingos y festivos, lo que hasta hace poco entendíamos como un contrato que no requería de una retribución especial puesto que el convenio colectivo no indica nada al respecto y, además, el motivo específico de la citada contratación era la cobertura de los fines de semana y fiestas.

El panorama ha cambiado desde la STS de 4 de marzo de 2025. N.º Rec. 3222/2023, dictada en unificación de doctrina, al considerar que, aunque se trabaje específicamente para cubrir sábados, domingos y festivos, esto supone un carácter más gravoso de la prestación de servicios que trabajar en días ordinarios por lo que merece una retribución superior. El caso procede de una demanda reclamando que los empleados que trabajan a tiempo parcial para cubrir fines de semana y festivos no percibían el plus de festivo establecido en el convenio colectivo para los trabajadores que tenían una jornada completa pero que cuando trabajaban en festivos recibían dicho plus. El Tribunal Supremo estimó el recurso presentado dado que no cabe tratar de diferente forma los contratos a tiempo completo y a tiempo parcial siendo contrario a la igualdad de trato y, en segundo lugar, porque al considerarse especialmente gravoso el trabajo en dichos días se requiere una compensación económica superior a la que corresponde a la jornada en días laborables. Hay que hacer constar que en el Convenio de EFUS no existe ningún plus o complemento especial para días festivos, pero está claro que desde esta sentencia la retribución para dichos días de trabajo deberá ser superior a la establecida para la jornada ordinaria.

Al hilo de lo anterior, destacamos una sentencia de la Audiencia Nacional resolviendo un recurso en procedimiento de conflicto colectivo en el sector ferroviario. Se debatía si los empleados tenían derecho a que, durante el periodo de vacaciones, se incluyan en su salario el complemento por festivos y nocturnidad. La cuestión central consistía en determinar si dichos pluses deben formar parte de la retribución ordinaria del trabajador y, por tanto, ser computados en el salario correspondiente a las vacaciones retribuidas. La solución es determinar la habitualidad de dichos complementos dado que, según el TSJUE y la jurisprudencia del TS español, los complementos habituales deben formar parte de la paga de vacaciones al contrario que los ocasionales o esporádicos. Y la regla es la siguiente: la línea divisoria entre habitualidad y ocasionalidad puede fijarse en haber devengado el complemento en al menos seis de los 11 meses previos al disfrute vacacional a falta de regulación expresa en el convenio.

NOVEMBER

S	M	T	W	T	F	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					



C/ Valle del Moro, 45 Boadilla del Monte 28660



LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDINERÍA EN GENERAL

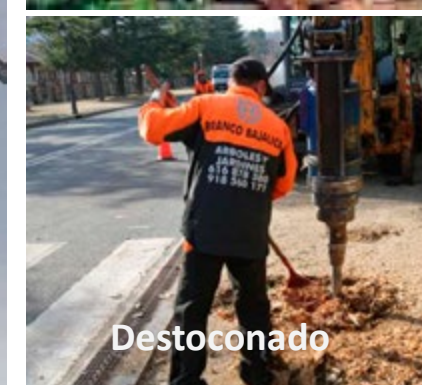
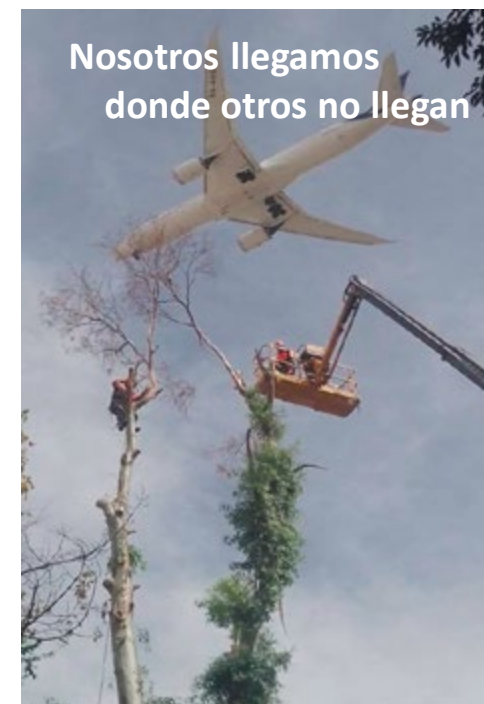
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN 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





MADRID DESCUBRE A ROBLEDANO



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Hasta el próximo 31 de julio puede visitarse en el Museo ABC la exposición "Madrid en su tinta. José Robledano (1884-1974)", primera muestra antológica de este artista polifacético que alcanzó su mayor gloria durante el primer tercio del siglo XX gracias a sus historietas, sus aleluyas y a la recreación del casticismo a través de tipos y lugares.

Robledano sufrió la persecución política a causa de una ideología izquierdista que traspasaba a sus creaciones. Tras la Guerra Civil, fue condenado a muerte por su trabajo gráfico, pero logró conmutar la pena y pasó cuatro años en varias cárceles. En esa época produjo, según la crítica, sus mejores dibujos, algunos de los cuales se pueden ver en esta exposición gracias a que su mujer, en cada visita al reo, los sacaba de contrabando escondidos entre la ropa sucia.

Había iniciado su labor en la revista Arte y Sport, donde publicó su primer dibujo en 1904. Posteriormente, mientras se prodigaba también como pintor, fue colaborando con otros medios como El Sol y La Voz, que le brindaron su mayor reconocimiento. También se consagró como autor de aleluyas, un género narrativo popular que se presenta en forma de estampa, con viñetas que a menudo incluyen versos al pie. En 1930 se coronó creando un personaje castizo, Cayetano, con el que muchos lectores se identificaron, que le acompañó en muchas de sus creaciones durante la Segunda República y la Guerra Civil.



Cuando fue liberado, ya bajo la dictadura franquista, sobrevivió gracias a la publicidad, aunque también trabajó brevemente para ABC.

José Robledano fue pintor, humorista, ilustrador, escritor, actor, decorador teatral y profesor de dibujo, además de uno de los padres de la historieta en España. En un artículo publicado en *El Mundo* el pasado mes de abril, el escritor y editor Andrés Trapiello destaca la capacidad de Robledano para capturar la esencia de Madrid a través de sus dibujos, reflejando con precisión y sensibilidad la vida cotidiana de la ciudad durante más de seis décadas.

Dice también que esta exposición es "un acto de justicia cultural" hacia un ilustrador que, a pesar de su prolífica carrera, había sido relegado al olvido y celebra la labor de Felipe Hernández Cava, el comisario de la muestra, reconociendo su perseverancia en rescatar y reivindicar la obra de Robledano.

Según ha declarado este guionista, crítico y fundador del colectivo El Cubri, llevaba más de tres décadas intentando organizar una muestra dedicada a Robledano, enfrentándose a múltiples obstáculos debido a la percepción de que su obra era "demasiado costumbrista".

Smart CONTROL

LA SOLUCIÓN
INTELIGENTE
PARA LAS SALAS
DE CALDERAS

■ Control Total

■ Flexible y abierto

■ Ahorro energético inmediato.

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