



administración de  
**FINCAS**

Septiembre/Octubre 2025 | Número 201



**Administradores de fincas: un colectivo  
resiliente que alza la voz por la salud mental**



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



**CARTA**

**Cuidar la salud mental no es un lujo, es una necesidad**



**MARINA SÁNCHEZ**  
VICEPRESIDENTA SEGUNDA DEL CAFMADRID

La reciente *Encuesta sobre Salud Mental* elaborada por el CAFMadrid ha puesto sobre la mesa una realidad que durante mucho tiempo ha permanecido en silencio. Detrás de cada reunión de vecinos, cada incidencia resuelta o cada conflicto mediado, hay profesionales sometidos a una elevada presión, que cada vez con más intensidad están tomando conciencia de que cuidar la salud mental no es un lujo, es una necesidad.

El estudio, en el que han participado de forma anónima casi 300 colegiados, revela un nivel de estrés elevado, de un 8,6 sobre 10, en un perfil experimentado —más del 65 % supera los 50 años y el 62% lleva más de dos décadas en la profesión—, lo que demuestra la resiliencia de un colectivo que ha aprendido en los últimos años a reinventarse, frente a las exigencias crecientes del sector. Sin embargo, esa experiencia no los blindó frente al desgaste y casi la mitad admite sentirse agotado con frecuencia.

Lo esperanzador es que los administradores de fincas no se resignan. Casi uno de cada cinco ha acudido al psicólogo en el último año y más de la mitad lo ha considerado seriamente. La cultura del silencio empieza a romperse, dando paso a un autocuidado activo: dedicar tiempo a la familia, hacer deporte, practicar hobbies o técnicas de relajación. Son gestos pequeños que, en conjunto, dibujan un cambio de mentalidad.

La encuesta también refleja un fuerte consenso sobre la necesidad de apoyo institucional. Un 96% reclama programas de apoyo psicológico o formación en gestión del estrés, y el 70% pide aliviar la carga burocrática que lastra la esencia de su labor: asesorar, mediar y cuidar las comunidades. El mensaje es claro: el bienestar de los administradores repercute directamente en el bienestar de los vecinos.

Con esta encuesta el CAFMadrid ha querido dar un gran paso en la visibilización de la realidad de la profesión, la creación de su Grupo de Trabajo en Salud Mental. Ha sabido escuchar esta demanda. Su reto y el del conjunto de colegios profesionales será convertir este impulso en acciones de acompañamiento, prevención y formación emocional.

Porque los administradores de fincas no solo gestionan comunidades; sostienen la convivencia y el equilibrio de miles de hogares. Y para seguir haciéndolo con vocación y calidad, también ellos necesitan ser cuidados. La salud mental, hoy, es su mejor herramienta de futuro.

“ Con esta encuesta el CAFMadrid ha querido dar un gran paso en la visibilización de la realidad de la profesión ”

## SU PARTNER PROFESIONAL PARA LA SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE HUMEDAD

En Iberdeco Humedades sabemos que los profesionales no precisan la misma atención que los particulares. Tu tiempo, la tranquilidad de tus clientes, los plazos y las garantías tienen que

adaptarse a los estándares más exigentes, porque de tus partners depende tu credibilidad ante tus clientes. Por eso hemos creado un servicio que se adapta a ti:

- ✓ Asesoramiento altamente cualificado
- ✓ Condiciones especiales de financiación
- ✓ Garantía completa de hasta 30 años
- ✓ Atención preferente para profesionales
- ✓ Comunicación constante y directa
- ✓ Informes técnicos detallados
- ✓ Acompañamiento a juntas vecinales
- ✓ Certificado profesional del tratamiento



# SUMARIO



7 **ACTIVIDAD COLEGIAL**  
Acto de entrega de Menciones Honoríficas 2025



10 **DESDE DENTRO**  
El valor de atreverse



18 **EN PRIMERA PERSONA**  
José María García, vicepresidente de Vivienda

**EL RING INMOBILIARIO**

¿Son los MASC una solución a los conflictos vecinales? ..... 24

**A FONDO**

Administradores de fincas: un colectivo resiliente que alza la voz por la salud mental. .... 27

**ASESORÍA JURÍDICA**

¿El administrador de fincas tiene derecho de admisión en su despacho? ..... 32

**TRIBUNA LEGAL**

La exención de reinversión de vivienda es un derecho ..... 40

**RINCÓN DEL ADMINISTRADOR**

La versatilidad del administrador: una profesión que se adapta a cada entorno ..... 56

# EL SECTOR DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS RECLAMA MEDIDAS FRENTE A LOS NUEVOS RIESGOS URBANOS

El pasado 7 de octubre, la Asociación Española de Sociedades de Protección contra Incendios (Tecnifuego) celebró en la sede de la UNE (Asociación Española de Normalización) la decimo-novena edición de su 'Mesa de Detección', un foro que se consolida como punto de encuentro del sector y que reunió a expertos.

Entre los ponentes, participó la vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Isabel Ocaña**, que incidió en la importancia de incorporar la autoprotección en la gestión diaria de las viviendas, promoviendo que los vecinos conozcan las características de sus



▲ Momento de la intervención en la mesa redonda

edificios, sus obligaciones normativas y los protocolos a seguir en caso de incendio. Abogó por incluir en las juntas de propietarios recordatorios periódicos sobre estas medidas de seguridad. "Nuestra labor es concienciar a los administrados, pero desgraciadamente en

muchas comunidades solo se actúa a golpe de normativa", afirmó. Recomendó, además, que el Libro del Edificio contemple un plan de evacuación. La jornada puso en evidencia los principales desafíos que enfrenta la protección contra incendios (PCI) en España.

## EL COLEGIO Y UCI SE ALÍAN PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, entidad especialista en financiación sostenible de la vivienda, han firmado un acuerdo de colaboración para fomentar la reforma y rehabilitación de viviendas y comunidades de propietarios a través de soluciones de financiación adaptadas. Con esta alianza, ambas entidades se comprometen a impulsar la rehabilitación del parque inmobiliario madrileño y reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>.



"Las entidades financieras tenemos un papel esencial a la hora de facilitar la financiación necesaria para pasar de un proyecto o un deseo, a una realidad que promueva hogares más eficientes, confortables y sostenibles a través de la rehabilitación de edificios", ha afirmado **Laura**

**Visier**, directora de Rehabilitación en UCI. Por su parte, **Manuela Julia Martínez**, presidenta de CAFMadrid, ha destacado que: "Es importante explorar nuevas vías de financiación, en condiciones beneficiosas, para que la rehabilitación de edificios no se pare tras el agotamiento de los fondos Next Generation. Anualmente se rehabilita entre un 0,11% y un 0,15% del parque residencial, por lo que a este ritmo se necesitarían más de 600 años en completar la renovación energética de los edificios".



## ACTO DE ENTREGA DE MENCIONES HONORÍFICAS 2025

El pasado 17 de octubre tuvo lugar en el hotel Intercontinental el tradicional acto de entrega de Menciones Honoríficas 2025 del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). Manuela J. Martínez, presidenta de la institución, fue la encargada de abrir este evento, felicitando a los homenajeados por destacar en una profesión gratificante como pocas. Seguidamente a su intervención, cedió la palabra a Jesús Santidrián, coordinador del grupo de trabajo de Eventos, que dio lectura de los administradores que, tras su jubilación, han pasado a ser colegiados de honor, recogiendo de manos de miembros de la Junta de Gobierno sus insignias y diplomas acreditativos. También fueron homenajeados los colegiados que han cumplido 25 y 40 años en



▲ Entrega de las Menciones a la Trayectoria Profesional.

el ejercicio de la profesión, para los que se les hizo entrega de las insignias de

plata y oro, respectivamente. Como todos los años, uno de los momentos más emotivos del evento fue la entrega de las Menciones Honoríficas a la Trayectoria Profesional, que este año recayeron en Julio Huertas y María Begoña, reconocimiento que recogió Cristina Maynau. Ambos recibieron de manos de la presidenta sendas esculturas que representan el oso y el madroño. En esta edición de 2025 se recuperó la entrega de los Títulos expedidos por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, que recogieron 50 administradores. Este evento contó con el patrocinio conjunto de Oca Soluciones, José Silva Correduría de Seguros y Vecinos con Corazón y estuvo amenizado por un dueto de violín y piano del grupo Blaukámara, reuniendo a más de 250 asistentes, entre administradores homenajeados y familiares. Tras una breve actuación del dueto, Manuela J. Martínez, cerró el evento e invitó a los galardonados y sus acompañantes a disfrutar de un vino español en el jardín del hotel, que sirvió como colofón a este emotivo acto.



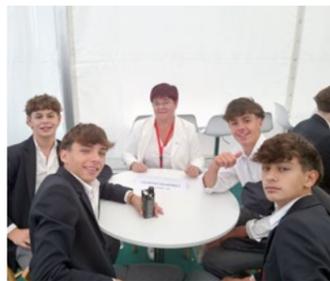
▲ Cientos de estudiantes acudieron al stand para informarse.

## EL DÍA DE LAS PROFESIONES SE CELEBRA CON ÉXITO EN MADRID

El Día de las Profesiones celebró el pasado 25 de septiembre su 9ª edición en la Plaza de Colón, consolidándose como una cita de referencia para estudiantes de 4º de ESO, Bachillerato, universitarios, orientadores y ciudadanía en general.

La jornada se desarrolló a lo largo del día con talleres, mesas dinámicas, actividades y encuentros en formato speed date entre estudiantes y profesionales de más de 30 disciplinas, en la que estuvo presente un año más el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) asesorando a los estudiantes que se acercaban a su stand. Los miembros de la Junta de Gobierno conversaron con cientos de jóvenes aportando valor y conocimiento a una profesión apasionante y multidisciplinar.

El evento, organizado por la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM), reúne a los colegios profesionales madrileños,



que representan a cerca de 400.000 colegiados de los ámbitos de Ciencias, Economía, Jurídico, Sanitario, Social, Arquitectura e Ingeniería. La inauguración oficial estuvo presidida por la delegada del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda, Engracia Hidalgo, quien destacó la importancia de los Colegios Profesionales en la formación, orientación y futuro de los jóvenes madrileños. “Los Colegios Profesionales son esa red de seguridad que definen a la perfección el concepto de garantía: por ética, por formación y por calidad en el trabajo”, expresó Hidalgo. La cita concluyó con éxito al finalizar la tarde.



## CAF MADRID PARTICIPA EN EL II ENCUENTRO SECTORIAL DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

El pasado 23 de septiembre, Mercedes Carabaña, vocal del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, participó en el II Encuentro Sectorial de Rehabilitación y Eficiencia Energética, un espacio de encuentro organizado por Remica para reflexionar y compartir experiencias sobre la descarbonización del sector residencial. El encuentro, que abrió José Porrás, presidente de Remica, fue clausurado por el delegado de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Álvaro González, que subrayó la urgencia de rehabilitar el parque edificado existente para garantizar habitabilidad, accesibilidad, eficiencia y seguridad, en línea con los compromisos del Ayuntamiento de reducir un 65 % las emisiones para 2030 y alcanzar la neutralidad climática en 2050.

El encuentro incluyó una interesante Mesa Coloquio Sectorial sobre la Descarbonización en el Sector Residencial en Madrid, moderada por Isabel Calzas, directora general de Políticas de Vivienda y Rehabilitación, con la participación de Mercedes Carabaña, por parte del CAFMadrid, Carlos Ballesteros, director de ANESE (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos), Fernando Prieto, presidente de ANERR (Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma), Inma Peiró, directora de AGREMIA (Asociación de Empresas del Sector de las Instalaciones y la Energía), Jorge Molina, secretario técnico de ATECYR (Asociación Técnica Española de Climatización y Refrigeración), Mª Carmen González, miembro de la Junta Directiva de AFEC (Asociación de Fabricantes de Equipos de Climatización) y Agustín Berzal, director general de Remica.

# MADRID SALUD Y EL COLEGIO REFUERZAN SU COLABORACIÓN PARA LLEVAR LA SALUD PÚBLICA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



▲ Momento de la firma del convenio.

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Madrid Salud, el organismo del Ayuntamiento de Madrid encargado de velar por la salud pública, han dado un paso adelante para reforzar su colaboración mediante la firma de un convenio. El pasado 30 de septiembre ambas entidades rubricaron el acuerdo, que permitirá acercar las iniciativas municipales de prevención y promoción de la salud a las comunidades de propietarios de la capital, facilitando que la información llegue a los vecinos de una forma

más clara y directa. Gracias a este acuerdo, los administradores de fincas se convertirán en un canal esencial para trasladar a los madrileños recomendaciones sobre higiene, mantenimiento y hábitos saludables, además de actuar como enlace en situaciones que requieran una rápida coordinación, como la aparición de plagas, problemas de insalubridad o emergencias sanitarias. El objetivo es que la comunicación entre Madrid Salud y las comunidades sea más ágil y que las soluciones puedan aplicarse antes de que los problemas se agraven. Madrid Salud elaborará

materiales informativos sobre cuestiones clave como la seguridad alimentaria, la salud ambiental, la prevención y control de plagas, así como la salud y protección animal. CAFMadrid será el canal de difusión de estos contenidos, poniéndolos a disposición de los administradores de fincas colegiados.

Tanto Madrid Salud como CAFMadrid han coincidido en señalar que este acuerdo supone una oportunidad única para sumar esfuerzos en beneficio de los madrileños y de la ciudad en su conjunto. Durante la firma del acuerdo, la presidenta de CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, afirmó que “con este convenio reforzamos nuestro papel como puente entre la administración pública y los ciudadanos. Los administradores de fincas somos agentes clave para trasladar información esencial sobre hábitos saludables, higiene, salubridad y mantenimiento de los espacios comunes de las comunidades de propietarios y viviendas”.

Por su parte, el gerente de Madrid Salud, **Antonio Prieto**, destacó que “el Colegio de Administradores de Fincas es un interlocutor muy válido para trasladar a los vecinos información técnica en momentos determinados. De Madrid Salud depende toda la salubridad de la ciudad, por lo que hay muchas actividades que conviene que lleguen a los vecinos de la manera más clara y por los cauces más directos como es a través de los administradores de fincas colegiados”. El convenio también contempla la organización de sesiones formativas para los administradores, que recibirán información práctica sobre la normativa vigente y las medidas más eficaces en materias como prevención y control de plagas.



## EL VALOR DE ATREVERSE



**PABLO E. RUIZ TAMAYO**  
VOCAL  
CUARTO DEL  
CAF MADRID

**D**icen que los trenes que marcaron épocas no esperaron en los andenes. Y que quien dudó demasiado, acabó viéndolos alejarse entre el humo y el traqueteo de las vías. Con los Administradores de Fincas pienso que ocurre lo mismo. La digitalización no debe verse como algo lejano y a futuro, sino como el presente, y exige valentía. Valentía para probar, para

equivocarse, para cambiar... Desde el Grupo de Trabajo Organización de Despachos del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid hemos decidido no mirar cómo pasa este tren... sino subirnos y conducirlo. En abril de 2025 pusimos en marcha, presentándolo en sociedad, un proyecto con una idea sencilla pero poderosa: formarnos juntos en herramientas que nos mejoren el día a día en nuestros despachos. Desde entonces, nos reunimos una vez al mes para aprender, practicar y salir de la zona de confort. El esquema es sencillo:

- Dos de las sesiones de cada trimestre se celebran en la sede del Colegio en Madrid capital.
  - La tercera nos la llevamos a una localidad de la Comunidad de Madrid, para acercar la formación a todos los rincones.
- Ya hemos estado en Alcalá de Henares y en diciembre nos veremos en San Sebastián de los Reyes, para llegar durante el primer trimestre del 2026 a alguna localidad de la zona sur, porque la innovación no puede quedarse solo en la sede del Colegio, en Madrid capital. Queremos que llegue a todas las localidades que conforman la Comunidad de Madrid.

### DE CHATGPT A MICROSOFT 365 Y COPILOT. Y LO QUE VIENE...

En apenas unos meses hemos pasado de una primera formación que centramos en la herramienta ChatGPT, a descubrir cómo Microsoft 365 y Copilot pueden transformar y ayudarnos en nuestro día a día. La siguiente parada será NotebookLM, y lo ilusorio es comprobar cómo cada herramienta abre una nueva posibilidad que hace a nuestros despachos más ágiles, más eficientes y, sobre todo, más humanos. Porque la tecnología debe de ayudarnos a liberar tiempo

en aquellos procesos que aportan menos valor dentro de nuestros despachos, para poder dedicarlos a escuchar, mediar y resolver. Lo que empezó aquí ya inspira fuera, por algo será. Pamplona, Santander, San Sebastián, Barcelona, Badajoz, Tarragona, Zaragoza y Cádiz ya han celebrado alguno de los talleres y en lo que queda hasta finales de año, Santander que repite, Aracena (Huelva) y Burgos serán las siguientes paradas ya confirmadas de este tren en otros colegios. La ola de la digitalización no entiende de fronteras. Y lo que hacemos en CAFMadrid

sirve de ejemplo dentro de la profesión en otros colegios. Por eso, si estás colegiado en CAFMadrid, te invito a que no dejes pasar la oportunidad de participar en alguna de las próximas formaciones, este viaje se vive mejor desde dentro que viéndolo pasar desde el andén.

### EL RETO ES CULTURAL, NO TECNOLÓGICO

Este grupo no está dirigido solo a frikis de la tecnología. Va de personas y de actitudes. Porque el verdadero cambio no está en descargar un programa o aprender a usar una herramienta, sino en atreverte a transformar la manera de trabajar tú y tu equipo en el día a día de tu despacho. Cada sesión que organizamos desde el Grupo de Trabajo Organización de Despachos de CAFMadrid, es una oportunidad para dar juntos ese salto; aprender, practicar y descubrir cómo la tecnología te ayuda a liberar tiempo y poder destinarlo a lo que creo que es lo esencial, la atención personalizada de nuestros clientes -escuchar, mediar y resolver-.

Por eso, si aún no te has sumado, la invitación es clara, participa en las próximas formaciones. Ven a la sede de tu Colegio o acompáñanos en nuestras sesiones itinerantes por las distintas localidades de la Comunidad de Madrid, y comprueba por ti mismo que no se trata de "saber de informática o programación", sino de abrir la puerta a un nuevo modo de entender nuestra profesión. El tren ya está en marcha, y cada plaza libre es una oportunidad que no volverá. ¿Te apuntas al próximo viaje con los compañeros del Grupo de Trabajo Organización de Despachos de CAFMadrid?



## SEGUROS

¿Existe una limitación legal o por el tema de los seguros en cuanto al aparcamiento de un coche y una moto en una misma plaza de garaje?

La póliza comunitaria daría respuesta independientemente del número de vehículos o enseres depositados en las plazas hasta el límite suscrito en póliza.

Otra cuestión es que después repercute contra los propietarios en caso de agravación del riesgo o incumplimiento de las normativas y legislación vigente.

El Código Técnico de la Edificación (CTE, DB-SUA y DB-SI) y la normativa urbanística del Ayuntamiento de Madrid (Plan General de Ordenación Urbana - PGOU) fijan unas dimensiones mínimas de las plazas y los pasillos de circulación, lo que impide legalmente que una sola plaza se convierta en un "aparcamiento múltiple" sin autorización expresa.

Es importante tener en cuenta que el uso debe ser destinado a vehículos y por supuesto bajo ningún concepto a productos inflamables o distintos al fin previsto en la licencia.



## INDUSTRIAL

¿Es legal realizar reparaciones de vehículos en el garaje de la comunidad?

En el artículo 7.5. 4. 8. del PGOUM se establece que los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
- b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas

# CHECK-UP INMOBILIARIO

ESTA SECCIÓN PRETENDE DAR RESPUESTA A DIFERENTES CUESTIONES RELACIONADAS CON EL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE UNA FORMA CLARA

ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres metros y se respeten las condiciones establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.

Por tanto, no se pueden utilizar las plazas de aparcamiento para la reparación de vehículos, ya que no viene reflejado en los usos permitidos.



## LABORAL

¿La paquetería que se paga a un conserje es en función de los días trabajados o el mes completo?

El complemento de paquetería, al ser una tarea de tracto continuado (no se realiza una vez sino tantas como sean necesarias durante el transcurso de la jornada laboral), se abona en proporción a la jornada de trabajo.

En este sentido contestó la Comisión paritaria (ver Circular 174/2023): " Los módulos (cantidades fijas que figuran en el Convenio) para Salario base y Complementos están referidos al trabajo de una jornada completa. Para su aplicación a jornadas reducidas o a tiempo parcial, se reducen proporcionalmente. Salvo que se completen durante el tiempo trabajado (ejemplo recogida de basuras)".



## RIESGOS LABORALES

¿Cuándo es obligatorio realizar la CAE en una comunidad de propietarios?

En una comunidad hay que realizar la CAE cuando un operador externo acceda a las instalaciones de forma continuada a realizar una actividad. O también aquellas empresas o autónomos que nos proporcionen servicios de mantenimiento y sean éstos necesarios para el correcto funcionamiento de la cosa común (revisiones de calderas; ascensores y elevadores, etc.). Es aquí cuando hay que informar sobre los riesgos intrínsecos de la comunidad de propietarios a través de la E.R. a ese proveedor.

¿Qué ocurre si no se lleva a cabo?

Si no se lleva a cabo y hay concurrencia de empresas y/o trabajadores en un mismo espacio, el empresario titular y/o principal se exponen a sanciones por infracciones a la norma, fundamentalmente por no otorgar los recursos para ello ni las medidas de coordinación.

Si, además, existe el agravante de daños para la salud o actividades consideradas reglamentariamente peligrosas, la sanción tendría mayor gradación.



## ASESORÍA JURÍDICA

¿Es legalmente posible prohibir el uso del ascensor para subir o bajar bicicletas en una comunidad de propietarios? En caso de que no exista previsión estatutaria, ¿puede acordarse esta prohibición en junta?

La LPH en su art. 6 dispone lo siguiente: "Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los



Las ordenanzas fijan unas dimensiones mínimas de las plazas y los pasillos de circulación, lo que impide legalmente que una sola plaza se convierta en un "aparcamiento múltiple" sin autorización expresa.

No se pueden utilizar las plazas de aparcamiento para la reparación de vehículos ya que no viene reflejado en los usos permitidos.



## ASESORÍA JURÍDICA

¿Puede la comunidad adoptar un acuerdo que prohíba a los propietarios la tenencia de animales en sus viviendas?

Una comunidad no puede adoptar este tipo de acuerdos toda vez que se trata de una medida que afecta a la tenencia de animales en un espacio privativo como es el interior de la vivienda.

No obstante, la comunidad sí puede aprobar normas de régimen interior (art. 6 y 17.7 LPH) que regulen el tránsito de los animales por instalaciones o servicios comunes del edificio como es el caso del ascensor o jardines.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta lo que a este respecto regule la Ley de Bienestar Animal, así como la normativa autonómica y municipal en relación con la tenencia de animales domésticos. Por último, en virtud del art. 7.2 de la LPH, al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.



# EL COLEGIO EN LA RADIO

DURANTE EL VERANO, MÁS DE UNO MADRID, DE ONDA CERO, ESTRENÓ LA SECCIÓN “CIUDAD Y COMUNIDAD” PARA CONOCER MEJOR EL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. MIEMBROS DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE CAFMADRID PARTICIPARON EN LOS CAPÍTULOOS DE ESTA SECCIÓN VERANIEGA.



Manuela Julia Martínez

## ¿Estamos demonizando la “hotelización” de viviendas?

Para saber más sobre la expansión de los pisos turísticos, participó la presidenta del Colegio, Manuela

Julia Martínez, que explicó de primera mano la realidad de esta situación.



Marina Sánchez

## Nunca te olvides del administrador de fincas cuando compres una vivienda de segunda mano

Marina Sánchez, vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, explicó la importancia de conocer a fondo el estado de la vivienda de segunda mano que estamos valorando

comprar. No sólo en su apariencia o estructura. Es importante saber si tiene cargas, su relación dentro de la comunidad de propietarios o si la propia comunidad está saneada.



Noelia Mochales

## Cómo obtener ingresos extra en las comunidades de propietarios

Los propietarios de viviendas pueden ver rebajadas las cuotas de la comunidad gracias a ingresos extra como el alquiler de

azoteas y cubiertas. Así lo explicó Noelia Mochales, vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.



Ramón Romero

## Cuáles son las funciones del presidente de una comunidad

Cuando compramos una vivienda en una comunidad, los propietarios asumen unos deberes ineludibles y regulados: ser presidente (también vicepresidente y vocal).

Ramón Romero, vocal del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, resolvió las principales dudas que tenemos en el ejercicio de este cargo.



Juan Sempere

## Cómo evitar los conflictos en las piscinas comunitarias

El uso de las piscinas comunitarias suele generar algunos conflictos entre los propietarios. ¿Puede un propietario moroso usar un servicio como la piscina de la

comunidad? Juan Sempere, vocal del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, respondió a las dudas más comunes que surgen cuando llega el verano.



NOVIEMBRE  
17-28

### Curso Paso a Paso

Formación multidisciplinar que llega a su 31 edición, desde que se creara en 1994.

NOVIEMBRE  
21

### Cena Anual

En el restaurante Uzalacain, situado en Pozuelo de Alarcón.

DICIEMBRE  
3

### Programa SLIM del Ayuntamiento

Formación impartida por el asesor de Arquitectura del Colegio, Enrique Fernández, para la solicitud de licencias y declaraciones responsables.

DICIEMBRE  
11

### Claves laborales 2025-2026

Curso impartido por Carmen Jiménez, asesora Laboral, para aportar todo lo que el administrador de fincas debe conocer según la jurisprudencia actúa.

DICIEMBRE  
12

### Curso de IA

Chat GTP para administradores de fincas colegiados

DICIEMBRE  
17

### FAQS jurídico-técnicos

Roberto Mangas, asesor jurídico del Colegio, imparte esta jornada participativa sobre las preguntas más frecuentes realizadas este año en el departamento.



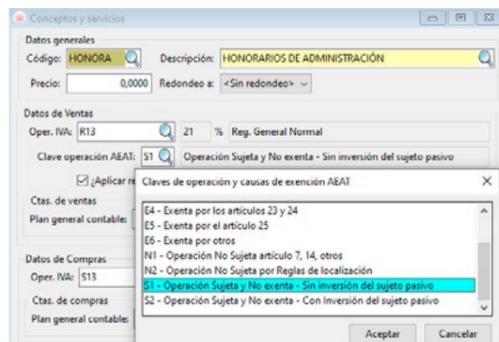
Todos los episodios se pueden volver a escuchar en Onda Cero podcast y en plataformas.

# VERIFACTU CMW: FACTURACIÓN PRÁCTICA, SEGURA Y SIN COMPLICACIONES



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

CMW en su versión más reciente ha integrado VeriFactu de forma natural, permitiendo que la creación, validación y envío de facturas se realicen con la misma sencillez de siempre, pero cumpliendo con los requisitos de la Agencia Tributaria. A continuación, veremos dos casos prácticos: la emisión de una factura ordinaria y el procedimiento para emitir una factura rectificativa.



## CONFIGURAR CONCEPTOS

Antes de emitir una factura, es importante revisar los conceptos de facturación. VeriFactu introduce un nuevo campo: "Clave operación AEAT", que identifica la naturaleza de cada factura.

- Los conceptos que ofrece CMW como por ejemplo el concepto **HONORA (Honorarios)**, y si el usuario no lo ha modificado, estará configurado por defecto.
- Si utiliza conceptos propios, deberá asignar la clave que corresponda.

Pulse F1 y CMW abrirá la ayuda en su navegador, filtrando por la pantalla activa que esté utilizando.

**Ruta:** Facturación > Conceptos > Conceptos y Servicios (campo "Clave operación AEAT").

## EMITIR LA FACTURA

Una vez configurados los conceptos, la generación de la factura se realiza desde: Facturación > Facturación > Creación. CMW realiza automáticamente todos los pasos exigidos por VeriFactu:

000000 001 Emisor: 99999910G, Estado envío: Correcto, CSV: A-TWBCGYF4WBTZBZ  
000000 001 Factura: F25000001, Estado registro: Correcto

1. Genera la factura con el **hash de seguridad**.
2. Inserta el **código QR** con los datos esenciales.
3. Envía el registro a la AEAT.
4. Muestra un informe con el resultado del envío.

En caso de errores: Qué ocurre si los datos no son correctos

- **Factura no generada.** Sucede cuando los datos son inválidos, por ejemplo, con un CIF como ZZCliente. El sistema bloquea la emisión directamente, la factura no se genera y se informa del motivo. Para corregirlo, tiene que emitir una rectificativa y desactivar el contrato del cliente erróneo para que no vuelva a ocurrir.

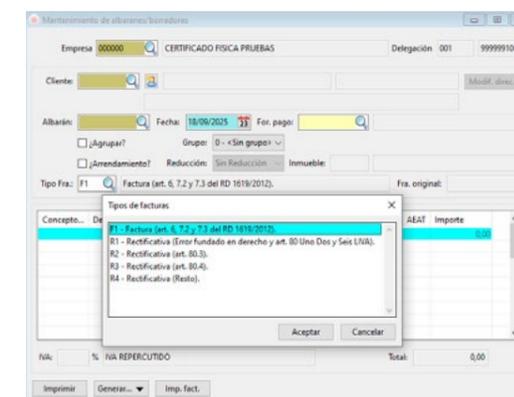
Gracias a estas alertas, el administrador puede actuar con rapidez y corregir sin complicaciones.

El cliente 000003 tiene un NIF sin un código de país válido: ZZCLIENTE. El albarán F25030002 no se factura.

**Recuerde:** al imprimir la factura, el QR aparece en el documento para que cualquier receptor pueda verificarla al instante.



## FACTURACIÓN A PARTIR DE ALBARANES



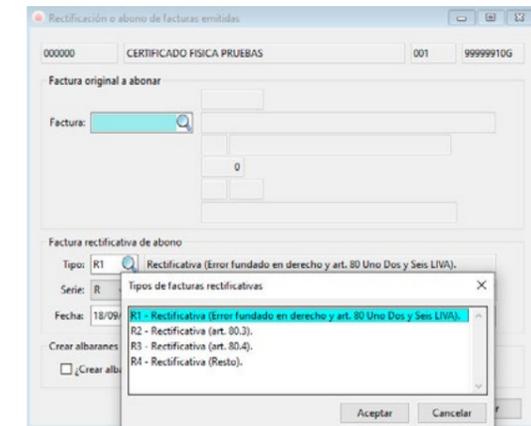
Aconsejamos utilizar esta opción por seguridad y facilidad de verificación de las futuras facturas.

**Ruta:** Facturación > Albaranes-Borradores > Albaranes-Borradores.

En el campo "**Tipo Fra**". Debe seleccionar la opción adecuada.

- F1 si es un albarán normal, por ejemplo Honorarios.
- Una de las opciones de rectificación, si se trata de una factura rectificativa.
- Recuerde que puede pulsar F1 para acceder a la ayuda contextual.

## LA FACTURA RECTIFICATIVA



Las facturas no se pueden modificar ni eliminar. La única vía es emitir una factura rectificativa, que corrige a la factura original. CMW permite hacerlo de dos formas:

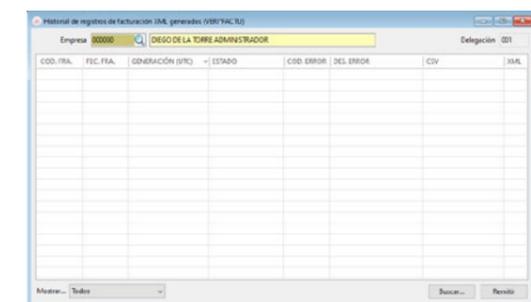
### 1. Desde albaranes:

- **Ruta:** Facturación > Albaranes-Borradores > Albaranes-Borradores.
- En el campo "Tipo Fra" seleccione la opción correspondiente y seleccione la factura a rectificar.

### 2. Desde facturación directa:

- **Ruta:** Facturación > Facturación > Rectificación o abono de facturas.
- Se selecciona la factura a rectificar y el "Tipo" adecuado.

En cualquiera de los dos casos, si la factura cumple con VeriFactu se generará y se enviará a la AEAT. Si no cumple los requisitos, directamente no se genera y el sistema le informa sobre el error.



## HISTORIAL DE ENVÍOS

CMW ha incorporado una nueva ventana, **historial de envíos a la AEAT**, que permite consultar de forma rápida y sencilla el estado de cada factura enviada.

**Ruta:** Modelos > Historial Veri\*Factu.

# JOSÉ MARÍA GARCÍA

VICECONSEJERO DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

***“El impulso de los fondos Next ha sido un reto, y los administradores de fincas nos estáis ayudando a que se ejecuten lo más ampliamente posible”***

MANUELA JULIA MARTÍNEZ TORRES, PRESIDENTA DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID, DESEMPEÑA EL PAPEL DE ENTREVISTADORA EN ESTE PRIMER VIDEO PODCAST DE UNA SERIE MÁS EXTENSA QUE HEMOS DENOMINADO “CIUDAD Y COMUNIDAD”.

Texto: Juanjo Bueno



En un momento en que la vivienda se mantiene como el primer problema de España y el principal motivo de preocupación social, la innovación en la construcción y la colaboración público-privada se convierten en piezas claves para poner en el mercado una mayor oferta de vivienda asequible en venta y alquiler. En paralelo, la transformación del sector inmobiliario cobra una especial relevancia para alcanzar, a través de la rehabilitación energética, los objetivos europeos de descarbonización para el 2050. En este contexto, el papel del Área de Vivienda de la Comunidad de Madrid es esencial para facilitar soluciones habitacionales a una demanda latente e incentivar la oferta de vivienda. Para hablar de cómo la región madrileña se enfrenta a estos desafíos, en este primer video podcast Martínez Torres dialoga con José María García, viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

**¿Cómo ha evolucionado el modelo residencial en la Comunidad de Madrid en el último año, en términos de demanda y tipología?**

Toda la sociedad nos enfrentamos a un reto enorme en relación a la vivienda. Vivimos un proceso de transformación social en su conjunto y particularmente en lo que se refiere a la vivienda. Tenemos una presión de demanda muy importante. Cada día más personas quieren vivir en España, vienen a nuestro país a trabajar, a tener oportunidades de vida y tenemos un reto de cómo acomodar a esas familias, a esas personas en unas viviendas adecuadas, produciéndose esa tensión entre oferta y demanda.

Las familias, las unidades de convivencia cada vez son menores, los hogares unipersonales cada vez son más y, por tanto, esa necesidad de creación de nuevos hogares cada día es mayor en la Comunidad de Madrid. Particularmente, lo vivimos con casi 112.000 personas que vienen todos los años. Eso equivale a una ciudad como Alcobendas que se crea en el territorio de la Comunidad de Madrid. Es decir, tenemos que crear 30.000 hogares y esos hogares se tienen que producir con obra nueva o con reposición y rehabilitación de viviendas ya existentes. Y, por tanto, ese reto es enorme.

Por otro lado, tenemos un envejecimiento de la población que requiere unas respuestas nuevas a nuestros mayores. Y también nuestros jóvenes tienen un enfoque distinto en relación a la vivienda, buscando fórmulas compartidas de living que también requieren un acomodo en nuestro territorio, en nuestras edificaciones. Por tanto, el reto es mayúsculo y los cambios son trascendentales.



**José María, desde la administración autonómica, ¿qué líneas de actuación se están impulsando para mitigar el déficit de vivienda asequible y responder a la emergencia habitacional?**

Pues, en primer lugar, transmitiendo mucha seguridad jurídica. En segundo lugar, desarrollando todo el nuevo suelo que tiene la Comunidad de Madrid para convertirlo en barrios y en viviendas nuevas que den esa respuesta a los jóvenes, transformando el territorio a través de la rehabilitación, mejorando la calidad de nuestras casas, haciéndolas más confortables, más habitables y, por otro lado, estableciendo planes de colaboración público-privada que creen una oferta de alquiler asequible que hasta ahora no existía.

**La rehabilitación ha estado en la agenda política, pero no acaba de arrancar o eso es al menos es la sensación que tenemos los administradores de fincas colegiados. ¿Cómo está impactando la ejecución de los fondos Next Generation en la rehabilitación de edificios residenciales y qué obstáculos técnicos o administrativos están detectando desde la Comunidad?**

Sin duda alguna, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbana son las asignaturas pendientes de nuestro sector inmobiliario. Muchas veces estamos centrados solo en la promoción de obra nueva, en crear nuevas ciudades, en consumir nuevo suelo, pero más importante aún, creo, es poder rehabilitar nuestros edificios, poder regenerar y renovar nuestras ciudades.

En ese sentido, el impulso de los fondos Next ha sido un reto, para el cual los administradores de fincas nos estáis ayudando a conseguir que se desplieguen de la manera más razonable y se ejecuten lo más ampliamente posible. Una de las dificultades tiene que ver con la financiación. Es necesaria que exista una financiación específica. También la existencia de profesionales capaces de intermediar, de orientar a las comunidades de propietarios para hacer proyectos que realmente den respuesta a lo que ese edificio necesita. Y ahí los administradores de fincas tenéis un papel muy importante a la hora de orientar qué obra es necesaria para cada edificio y encontrar a los mejores profesionales de la construcción que realmente hagan esa transformación que mejore en eficiencia energética

o en accesibilidad una finca. Y, por último, está la dificultad administrativa, una tramitación que es compleja, que requiere mucho aporte documental y que una comunidad de propietarios por sí sola no puede hacer. Y, por tanto, ahí tenemos un compromiso todos los agentes intervinientes, los administradores de fincas, la administración pública en acompañar a las comunidades de propietarios para lograr ese salto. Si logramos hacer eso y aprovechamos los fondos Next para conseguir un proceso de rehabilitación continuo y sostenido en el tiempo, lo que haremos es generar un marco que a futuro permita que, una vez que no estén los fondos, continúe la rehabilitación.

**Una de las apuestas de la administración basada en esta colaboración público-privada que acabas de comentar, que está resultando ser un éxito, es el Plan Vive. Cuéntanos un poco en qué consiste.**

El Plan Vive es un plan novedoso, aunque ya lleva cuatro años de despliegue, que pretende poner en servicio algo que es de todos, el suelo. En este caso de titularidad de la Comunidad de Madrid para permitir la transformación de ese suelo en alquiler asequible.



Dicho así, parece muy fácil, pero de lo que se trata es que la administración ponga a coste cero ese suelo en servicio del mercado. Esa confianza en la colaboración público-privada nos ha ido permitiendo movilizar más de 1.000 millones de euros de inversión, aproximadamente, que en este momento se han transformado en 8.500 viviendas de alquiler asequible ya en fase de ejecución, 5.000 de ellas ya entregadas. El Plan Vive no deja de ser un ejemplo de cómo la administración puede asignar correctamente los recursos de todos, en este caso del suelo, sin comprometer el presupuesto público que se puede destinar a otras políticas.

**¿Está prevista la ampliación de este modelo de colaboración público-privada a otros ámbitos como la rehabilitación, la vivienda para mayores o incluso el desarrollo de nuevas tipologías residenciales?**

Creo que la colaboración público-privada es lo que diferencia las sociedades más avanzadas de las sociedades que tienen dificultades a la hora de crecer. Y en ese sentido, en la rehabilitación edificatoria sería fundamental el papel del agente rehabilitador, el papel de expertos intermediarios que fueran capaces de ofrecer esos vehículos financieros. Y técnicos para dar respuesta al problema de la rehabilitación. Tenemos que profundizar mucho en esas figuras y desde la administración dar ese apoyo. La colaboración público-privada es decisiva para transformar y mejorar la vida de los madrileños.

**Aunque ya lo has avanzado, el alquiler asequible es otro caballo de batalla de la administración. ¿Qué políticas y ayudas existen actualmente para que los propietarios pongan sus viviendas en el mercado bajo condiciones garantistas?**

Pues lo principal es ofrecer un marco de seguridad jurídica, eso es lo primero. No lo olvidemos, cuando hay inseguridad jurídica, cuando hay modificaciones legislativas constantes que generan inseguridad tanto al arrendador, pero también al arrendatario, lo que se produce es una huida de ese mercado regulado del alquiler y, por tanto, este se reduce y hay un incremento de precios. En segundo lugar, establecer mecanismos para dotar de un marco de confianza a arrendador y arrendatario desde lo público, a través del plan Alquiler por ejemplo.

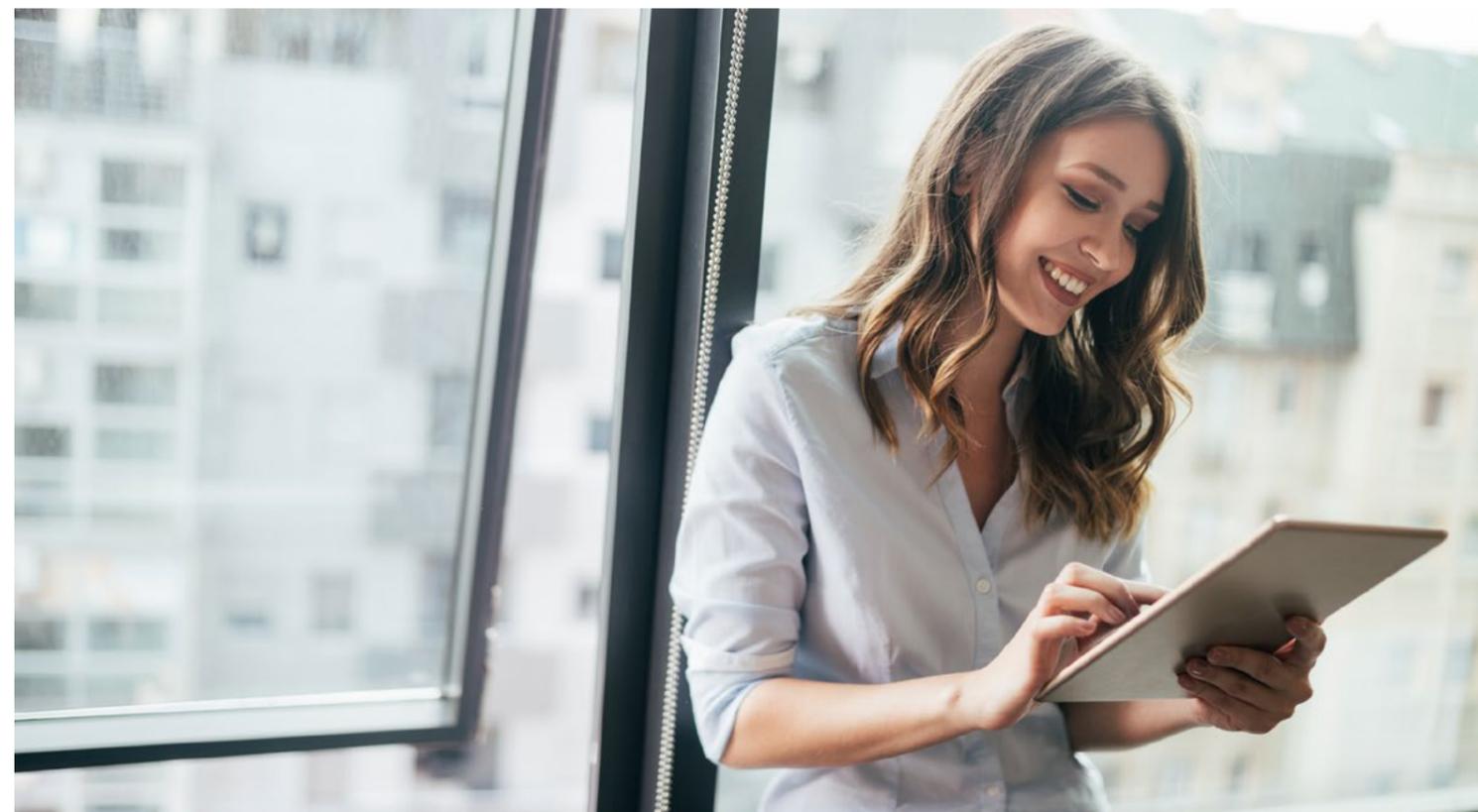
**En cuanto al alquiler vacacional ilegal, ¿temen que se vaya desplazando desde el centro de la capital a las localidades madrileñas más cercanas?**

Ese fenómeno ya se está produciendo, lamentablemente, y vuelvo al concepto de inseguridad jurídica. Sí que es verdad que decisiones en materia de arrendamientos urbanos han provocado un desplazamiento del arrendamiento de largo plazo, el regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, hacia el alojamiento de temporada o turístico. Eso ha generado una presión muy fuerte en los centros urbanos. Y esa presión en ciudades turísticas como Madrid y los cambios regulatorios han provocado que esa mancha de aceite se haya extendido a la periferia. Y sí que creo que ya se está dando ese fenómeno de la existencia de esos alojamientos de temporada, turísticos, en edificios residenciales.



Escucha y ve el video podcast de la entrevista completa a José María García, viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid ver en todas las plataformas Spotify, iVoox, Apple Podcast y el canal de YouTube de CAFMadrid.

COLMADWIN ES AHORA



## CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN



### Contabilidad integral automática

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



### Actualizaciones automáticas

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



### Gestión de recibos y devoluciones

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



### Soporte Técnico

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



### Gestión de proveedores

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



### Gestión de listas de cobro

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

**¡PRUÉBALO  
GRATIS  
DURANTE  
6 MESES!**

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



# ¿SON LOS MASC UNA SOLUCIÓN

**D**esde 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, y evitar así recurrir a la vía jurisdiccional para dilucidar dicha controversia. Todo ello para garantizar una mayor sostenibilidad de la Administración de Justicia, de conformidad con lo dispuesto por el art. 5 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Si bien la Ley contiene algunas excepciones respecto de los procedimientos a los que es aplicable esta obligación de negociación previa, es muy criticable que no se haya excluido el proceso monitorio de reclamación de deudas comunitarias del art. 21.2 de la LPH, ni el resto de procesos de reclamación de cantidad, siendo pues aplicable este requisito de admisibilidad a toda reclamación judicial que plantee la comunidad de propietarios de condena al pago de deudas comunitarias contra comuneros morosos. Así lo han confirmado los Acuerdos de Unificación de Criterios de la Junta de Jueces que se han ido aprobando en los distintos partidos judiciales de España. Nótese que en la petición de procedimiento monitorio no existe propiamente controversia sobre la existencia y cuantía de la deuda, que es vencida, líquida y exigible, y

## ES MUY DESALENTADOR CONSTATAR LA INEFICACIA DE ESTA REFORMA LEGAL EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

ABOGADO

que no se discute por el deudor que impaga. Al igual que sucede con la reclamación de rentas arrendaticias - a las que también les es aplicable los MASC -, no es razonable que se obligue en estos casos al acreedor a negociar con el moroso una condonación o fraccionamiento de su derecho de crédito, además de que ello puede constituir un precedente peligroso respecto de otros comuneros que sí han satisfecho puntualmente sus obligaciones económicas, así como generar un indeseable efecto llamada, lejos de ayudar a combatir problemática de la morosidad en las comunidades de propietarios. Sorprende aún más que el legislador exija la aplicación

de los MASC a la reclamación de deudas comunitarias cuando en los últimos años ha venido aprobando una batería de medidas para combatir la problemática de la morosidad en las comunidades de propietarios, como por ejemplo, dotar a las comunidades de propietarios de capacidad sancionadora contra los morosos (art. 21.1 de la LPH), así como todas las reformas procesales que se han venido sucediendo para mejorar la capacidad de respuesta procesal frente a la lacra de la morosidad en las comunidades de propietarios mediante la articulación de un proceso monitorio de carácter privilegiado (art 812.2.2º de la LEC). Por último, y en mi experiencia y práctica como abogado ejerciente durante estos pocos meses que llevan en vigor los MASC, es muy desalentador constatar la ineficacia de esta reforma legal en la medida que esta negociación previa obligatoria se está convirtiendo, por norma general, en un mero trámite a sortear por los justiciables que ralentiza y dificulta su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, obstaculizando el cobro de créditos dinerarios por sus legítimos acreedores.

# A LOS CONFLICTOS VECINALES?

## APOYAR LOS MASC ES CUMPLIR LA LEY, AHORRAR DINERO Y GESTIONAR MEJOR LAS COMUNIDADES

**E**n este cuadrilátero hay vecinos y cuando suena la campana, prefiero el diálogo a un puñetazo. Los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC) no son moda, son motor. Aunque obligatorios desde el 3 de abril de 2025, son muy útiles para quienes vivimos entre juntas, derramas, goteras y WhatsApp incendiarios. Del “a ver si hablamos” al “es requisito”, la Ley Orgánica 1/2025 exige recurrir a un MASC antes de demandar y no llegar a la inadmisión y las temidas costas; por eso, apuesto por invertir algunas horas en una mesa de conciliación que meses por pasillos judiciales. Todo es mediable en nuestros temas recurrentes como ruidos, obras sin permiso, ocupación de plazas de garaje o impagados. Las deudas comunitarias rondan casi los 1.630 millones de euros; cada día sin un acuerdo hace mayor el agujero de la tesorería y un vecino menos dispuesto a saludar en el ascensor. Un pleito puede arrastrarse casi un año y una mediación suele cerrarse en torno a tres meses con acuerdos en el 80 % de los casos. ¿Por qué esperar para cobrar a un moroso cuando se puede pactar



GEMA LOVELLE

ADMINISTRADORA  
DE FINCAS COLEGIADA  
Y MEDIADORA

un plan de pagos? La confidencialidad de los MASC es un tesoro. En mediación lo hablado queda protegido. La imagen de la finca y de sus propietarios mejora cuando los trapos no se tienden, porque se lavan y centrifugan en casa. Otro punto positivo es la flexibilidad con título ejecutivo según el artículo 6 de la Ley 5/2012 que da fuerza de Sentencia a un acuerdo elevado a público. En los MASC destaca la creatividad y el sentido común con ofertas como calendarios de obra, aislamientos acústicos, daciones en uso, pagos escalonados, etc. Menos blanco o

negro y más escalas de grises, tan útiles en este proceso. Cada perfil gana. Los administradores con menos pleitos y más confianza, los mediadores en su importancia y reconocimiento profesional, los abogados con su trabajo previo, redacción de acuerdos y un acompañamiento estratégico, así como los propietarios que al ser escuchados, pueden decidir sobre la solución para conservar la convivencia. Es sencillo aplicar los MASC mediante una cláusula (“mediación antes de litigar”) y un protocolo claro para detectar el conflicto, informar a los propietarios, derivar el problema a un Servicio de Mediación, fijar los plazos y designar representante. Redactar el acta correspondiente, elevar a público -si procede- y realizar su seguimiento y si tras el acuerdo alguien no aparece, entonces Certificado de incomparecencia para cumplir con el requisito y avanzamos al Juzgado, donde el Juez puede cargar las costas al ausente. Salir corriendo sale caro. Apoyar los MASC es cumplir la Ley, ahorrar dinero y gestionar mejor las comunidades con profesionales valorados. Administrar fincas no va de apagar incendios, sino de prevenirlos y los MASC son “extintores” eficaces. Usados con orgullo profesional y sentido común hará que los Juzgados lo agradezcan y los vecinos también, alineando nuestra labor de administradores colegiados con la sostenibilidad del servicio judicial y el consenso que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

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



Consigue hasta un 30% de ahorro con HeatPilot.

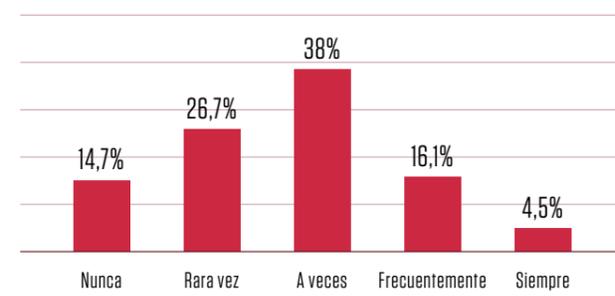
El nuevo sistema de calefacción inteligente de ista para controlar el gasto en tus facturas.

¡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.

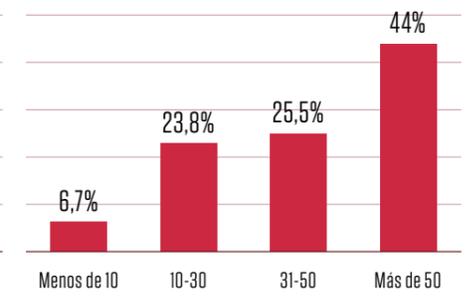
**ista**  
Switch to Smart

A FONDO

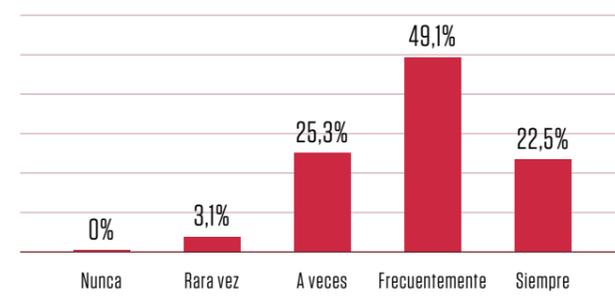
¿TIENES EL SUFICIENTE APOYO DE TU COLEGIO PROFESIONAL O DE OTRAS INSTITUCIONES?



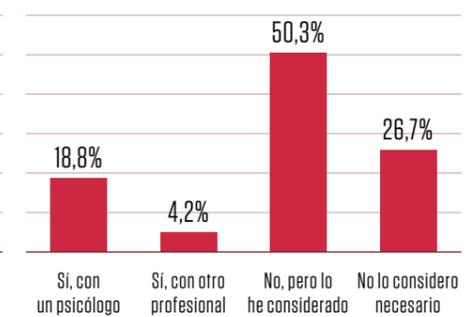
¿CUÁNTAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS GESTIONAS?



¿CON QUÉ FRECUENCIA SIENTES QUE TU TRABAJO INTERFIERE CON TU VIDA PERSONAL?



¿HAS BUSCADO AYUDA PSICOLÓGICA EN EL ÚLTIMO AÑO?



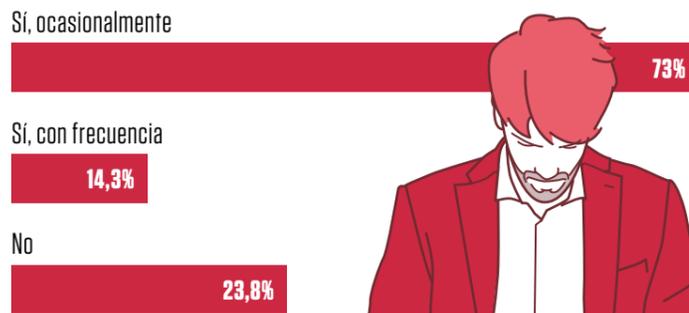
## ADMINISTRADORES DE FINCAS: UN COLECTIVO RESILIENTE QUE ALZA LA VOZ POR LA SALUD MENTAL

LA SALUD MENTAL HA DEJADO DE SER UN TABÚ PARA CONVERTIRSE EN UN TEMA CENTRAL Y DE DEBATE EN CUALQUIER PROFESIÓN, TAMBIÉN EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS. ASÍ LO REFLEJA LA RECIENTE *ENCUESTA SOBRE SALUD MENTAL EN ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS*, ELABORADA POR EL CAFMADRID.

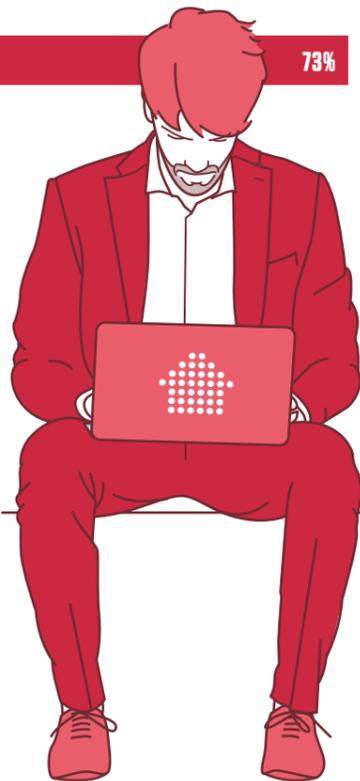
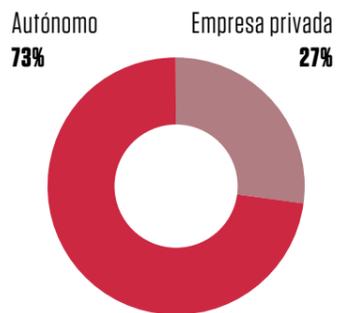
La encuesta, en la que han participado, de manera anónima, casi 300 profesionales, ofrece un retrato esperanzador: aunque la profesión está sometida a grandes exigencias, el colectivo muestra una creciente conciencia sobre el autocuidado, la importancia de los apoyos institucionales y la necesidad de avanzar

hacia un futuro más profesionalizado. Uno de los aspectos más llamativos del estudio es la experiencia y solidez del sector. Más del 65% de los encuestados tiene más de 50 años y un 62% lleva más de dos décadas ejerciendo. Esta longevidad profesional no solo revela compromiso, sino también una capacidad de adaptación y resistencia frente

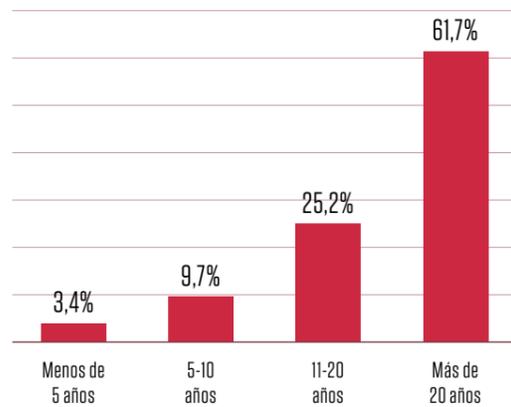
¿HAS RECIBIDO AGRESIONES VERBALES POR LOS CLIENTES?



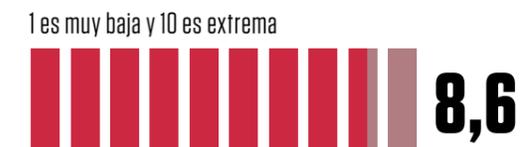
TIPO DE EMPLEO



¿CUÁNTO LLEVAS TRABAJANDO COMO ADMINISTRADOR?



CÓMO DESCRIBIRÍAS LA PRESIÓN EN TU TRABAJO

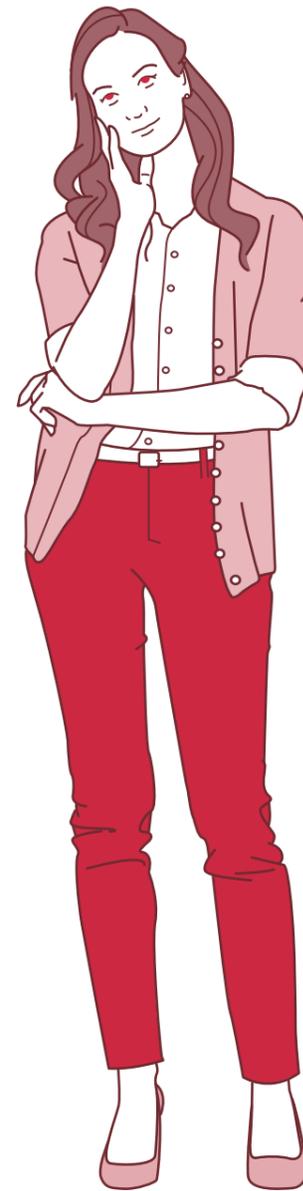


a los retos que han transformado la administración de comunidades de propietarios en los últimos años. Como señala uno de los colegiados encuestados: “Nuestra profesión exige mucho, pero también nos ha enseñado a ser resilientes. Sabemos que pedir ayuda no es una debilidad, sino una herramienta de supervivencia”. A ello se suma la diversidad de realidades profesionales: el 73% trabaja como autónomo y el 27% en empresas privadas. Esta variedad evidencia la flexibilidad de la profesión y la capacidad de los administradores para reinventarse y gestionar entornos cambiantes.

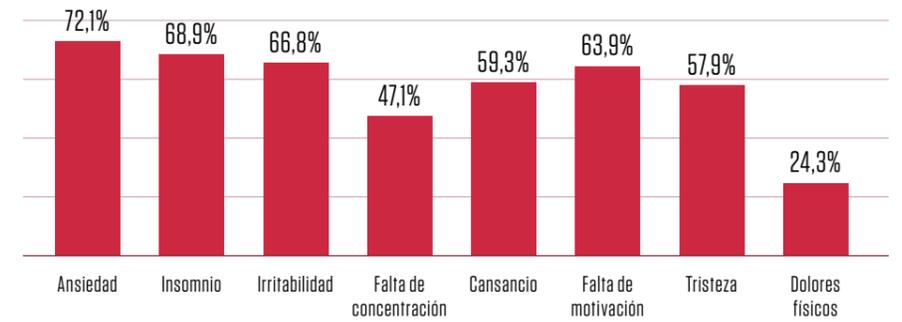
AUTOCUIDADO ACTIVO

En esa línea, la encuesta refleja una actitud cada vez más abierta hacia el cuidado psicológico. Casi un 19% ha acudido en el último año a un psicólogo, y más de la mitad de los encuestados reconoce haber considerado seriamente hacerlo. La conclusión es clara: la cultura del silencio en torno al malestar emocional está cediendo paso a una mentalidad de cuidado activo. Los datos también muestran que los administradores no esperan soluciones externas para

todo, sino que ponen en marcha estrategias de autocuidado. El 63% dedica tiempo de calidad a la familia y amigos, un 51% practica actividad física, un 40% realiza hobbies y actividades recreativas y un 22% recurre a técnicas de relajación como meditación o mindfulness. Para muchos, estas prácticas son más que simples rutinas: “Salir a correr, tocar la guitarra o leer me ayuda a desconectar. Sin estos espacios sería imposible mantener el equilibrio”, dice un encuestado. “Dormir bien, dedicar tiempo a mis hijos y tomarme las cosas con calma es mi forma de equilibrar la balanza”, asegura otro administrador. La encuesta evidencia además un enorme consenso en torno a la necesidad de apoyo institucional. Un abrumador 96% de los profesionales reclama que los colegios ofrezcan programas de apoyo psicológico o formación en gestión del estrés. Y el 70% considera fundamental reducir la carga burocrática que tantas veces eclipsa la labor esencial de asesorar a las comunidades. Este clamor colectivo lo realizan desde un enfoque constructivo, ya que un 38% de los encuestados afirma recibir “a veces” apoyo suficiente de su colegio profesional u otras



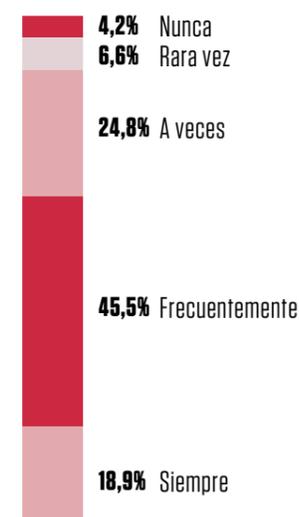
EN LOS ÚLTIMOS TRES MESES ¿HAS SENTIDO ALGUNO DE LOS SIGUIENTES SÍNTOMAS DE FORMA PERSISTENTE?



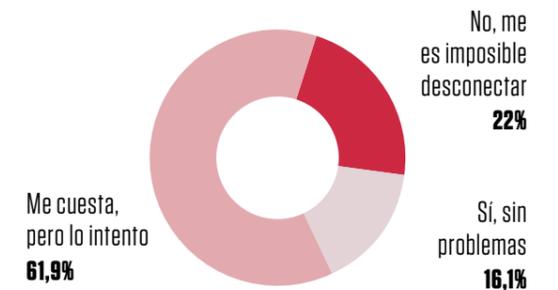
TE SIENTES AGOTADO O CON SÍNTOMAS DE DESGASTE PROFESIONAL



¿TIENES UNA ALIMENTACIÓN EQUILIBRADA?



DESCONECTAS DEL TRABAJO EN TU TIEMPO LIBRE



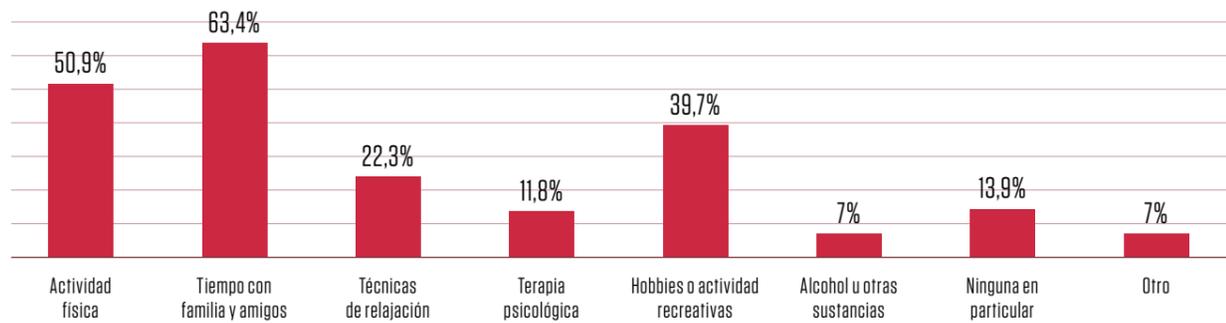
CÓMO EVALUARÍAS TU ESTADO DE ÁNIMO LOS ÚLTIMOS DÍAS



instituciones, y otro 20% señala que lo recibe “frecuentemente” o “siempre”. Estos porcentajes, aunque mejorables, muestran que existen cimientos sobre los que crear proyectos de bienestar emocional. En cuanto a recursos útiles que ayudan o los encuestados, los administradores señalan con mayor frecuencia los talleres sobre manejo del estrés (50%), el acceso subvencionado a terapia psicológica (49%), las redes de apoyo entre colegas (38%) y la formación en comunicación y resolución de conflictos (51%). Estos resultados evidencian que el colectivo no

solo pide ayuda, sino que plantea propuestas concretas y realistas. En este sentido, los administradores de fincas perciben un espíritu positivo y de colaboración. Más de un tercio afirma estar “bastante” o “muy interesado” en participar en talleres de bienestar. Además, la mayoría reconoce que, aunque cuesta desconectar del trabajo, lo intenta activamente. Este esfuerzo consciente revela una disposición a aprender nuevas herramientas de relajación y un autocuidado. En este sentido, el Grupo de Trabajo de Salud Mental, puesto en marcha por el CAFMadrid,

¿QUÉ ESTRATEGIAS UTILIZAS PARA MANEJAR EL ESTRÉS?



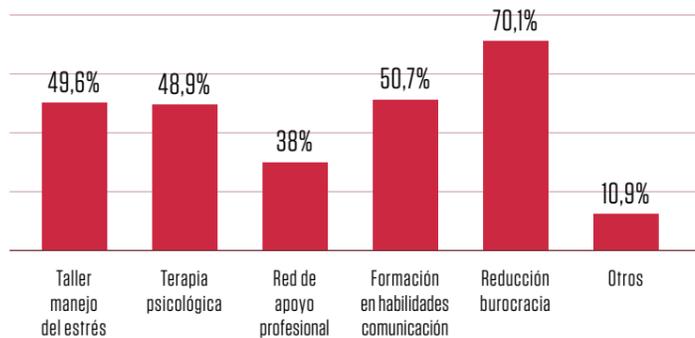
¿CREES QUE LOS ADMINISTRADORES TIENEN SUFICIENTE ACCESO A RECURSOS DE SALUD MENTAL Y BIENESTRA LABORAL?



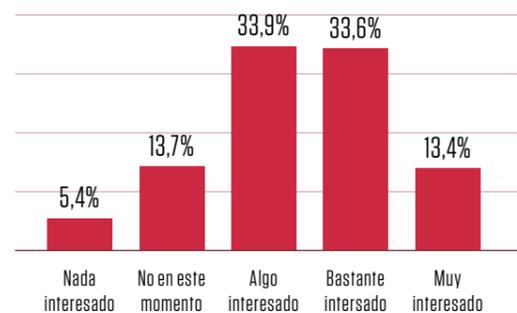
¿TE GUSTARÍA QUE TU COLEGIO PROFESIONAL OFRECIERA APOYO PSICOLÓGICO?



¿QUÉ RECURSOS CONSIDERAS MÁS ÚTILES PARA MEJORAR TU BIENESTRA LABORAL?



¿PARTICIPARÍAS EN TALLERES ORGANIZADOS POR EL COLEGIO?



desarrollará formación destinada a mejorar la calidad de vida de los administradores de fincas.

**SÍNDROME DEL TRABAJADOR QUEMADO**

Aunque los administradores reconocen altos niveles de presión laboral (la media de la encuesta sitúa el estrés en un 8,6 sobre 10), también muestran una gran capacidad de resistencia. Casi la mitad admite sentirse agotado “a veces”, pero solo un 4,9% asegura no haber experimentado síntomas de *burnout* o síndrome del trabajador quemado. Lejos de ser un dato negativo, esto indica que la mayoría sabe identificar señales tempranas y es consciente de la necesidad de actuar antes de llegar a un punto crítico. El estado de ánimo general, valorado en un

5,1 sobre 10, refleja un equilibrio débil, pero también una base desde la que avanzar. La clave está en que el propio colectivo se muestra dispuesto a reconocer el problema y trabajar para revertirlo. Como afirma uno de los administradores de fincas participantes en esta encuesta: “Nuestro trabajo tiene un fuerte componente humano, y eso nos obliga a estar bien para poder dar lo mejor”. El CAFMadrid con esta encuesta ha querido dar un paso importante hacia la visibilización de la realidad de la profesión y la búsqueda de soluciones conjuntas. Lejos de resignarse, los administradores de fincas están transformando la conversación sobre la salud mental en una oportunidad para fortalecer el orgullo de pertenencia y para reivindicar una profesión esencial que, como afirma uno de los participantes, “necesita cuidarse para poder cuidar”.

# 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



# ¿EL ADMINISTRADOR DE FINCAS TIENE DERECHO DE ADMISIÓN EN SU DESPACHO?



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

Tengo derecho de admisión en mi despacho? ¡Cuántas veces me habéis formulado esta pregunta en la asesoría jurídica! Y no es de extrañar ante el agotamiento que supone tener todos los días en la puerta del despacho al mismo propietario recalcitrante o al que entra con malos modales exigiendo ver la documentación “ipso facto”. En estos casos, ¿cómo se articulan el derecho de información reconocido al propietario y la obligación de exhibición de la documen-

tación por parte del administrador sin que suponga un ejercicio abusivo y continuado de este derecho? La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en su art. 20.e se limita a señalar que “Corresponde al administrador custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad”. Pero ¿este derecho puede ser ejercido bajo cualquier circunstancia y de cualquier modo? ¿Debo cumplir con esta obligación a cualquier precio? ¿Puedo denegar a un propietario el acceso a mi oficina? ¿Puedo como administrador regular el ejercicio del derecho del propietario a estar informado sin que ello suponga incumplir con mi obligación y, de ello, se derive una infracción o, incluso, una sanción? El conocido como “derecho de admisión” se encuentra fundamentalmente regulado para establecimientos o locales de pública concurrencia destinados al ocio u hostelería, pero no de forma específica para los despachos profesionales, como es el caso. La LPH señala que debe disponerse la documentación a disposición del propietario, pero no exige que tenga que ser de forma presencial, a cualquier hora y en cualquier momento del día, pudiéndose regular mediante cita previa, franjas horarias, días determinados o de forma telemática. Ahora bien, esta ausencia de normativa no implica una ausencia de legitimación del administrador a establecer ciertas condiciones o límites dentro de la política de su despacho e, incluso, que pueda denegar el acceso a propietarios con un desarrollado carácter fiscalizador o que habitualmente tengan comportamientos inadecuados como faltas de respeto, amenazas o, incluso, agresiones. Ante la ausencia de regulación, desde un principio es aconsejable sentar las bases con la comunidad bien en la oferta de servicios o en el contrato, informando que si la atención es presencial será mediante cita previa o en horarios/días determinados, la forma de acceder a la documentación, así como otros posibles canales de comunicación como el uso del correo electrónico o plataformas digitales. De esta forma, podremos controlar la asistencia continuada de los propietarios a los despachos evitando con ello situaciones desagradables, así como la pérdida de tiempo, tan necesario en la gestión diaria de las comunidades.



## 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





Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

## Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004  
www.mutuadepropietarios.es



## ¿PUEDE EL CAMBIO DE GÉNERO PERMITIR A UNA PERSONA EVITAR EL PAGO DE LAS DEUDAS EXISTENTES?



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

Con el paso del tiempo se han ido promulgando normas, nacidas para dar respuesta a ciertas demandas sociales, y fruto de ellas son, por ejemplo, la Ley 4/2023, que establece el derecho de toda persona de nacionalidad española mayor de dieciséis años a solicitar por sí misma ante el Registro Civil la rectificación de la mención registral relativa al sexo (y mayores de catorce asistidos por sus representantes legales), o a la Ley 20/2011 del Registro Civil, que reconoce el derecho de toda persona a un nombre y apellidos, permitiendo su cambio en los supuestos y mediante los procedimientos previstos en la ley. En la picaresca inherente a la propia sociedad, encontramos a quienes buscan tras estos derechos la solución para evitar el cumplimiento de ciertas obligaciones y deudas contraídas

con anterioridad, con la idea de que el cambio de su género e identidad harán perder el hilo al deudor/acreador y por tanto no podrán relacionarle con las mismas.

Contrariamente a estos pensamientos, el derecho civil español está regido por el principio de responsabilidad patrimonial universal contenido en el art. 1.911 del CC, según el cual el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros, sin distinción por causas personales o cambios en su situación personal, salvo que exista causa legal de exoneración o extinción de la deuda. No contempla que el cambio de género o modificación registral del sexo tenga, por sí mismo, efectos extintivos, novatorios o liberatorios de las obligaciones contraídas con anterioridad. Todos los cambios puramente personales o registrales de un individuo, siempre que no conlleven una persona jurídica diferente o una novación subjetiva, no afectan a la relación obligatoria preexistente.

El cambio de género registral afecta únicamente al modo en que la persona es identificada frente a la Administración y terceros, pero no genera la extinción de la persona física anterior ni rompe la continuidad de su subjetividad jurídica. Por tanto, no existe una “muerte civil” ni se produce la constitución de una nueva personalidad jurídica, sino que la persona que era deudora lo sigue siendo tras la modificación del dato registral; simplemente, ha modificado una circunstancia personal. Por tanto, la modificación de determinados datos de la identidad registral, como el sexo o el nombre, no puede afectar a la posibilidad de que los acreedores exijan el pago de deudas generadas con anterioridad. Es más, el art. 49 de Ley 4/2023 establece que se conservará el mismo número de documento nacional de identidad o clave registral que figurare en el original.

El Código Civil contempla causas para la extinción de las obligaciones como son el pago, la condonación, la compensación, la confusión de derechos, la novación o la prescripción, entre otros, pero en ningún caso la modificación del sexo/género figura entre ellas, debiendo considerarse irrelevante a estos efectos.

En consecuencia, el cambio de género o de sexo registral no extingue, modifica ni limita la responsabilidad por el cumplimiento de las deudas asumidas con anterioridad al mismo. La persona sigue obligada frente a sus acreedores, quienes podrán seguir dirigiendo su acción contra ella, siendo irrelevantes a estos efectos los cambios referidos a su identidad, salvo que tengan causa en instituciones jurídicas específicas de extinción, novación o sucesión reglada.



## ¿RENOVAR LA CALDERA O PASARSE A AEROTERMIA?



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

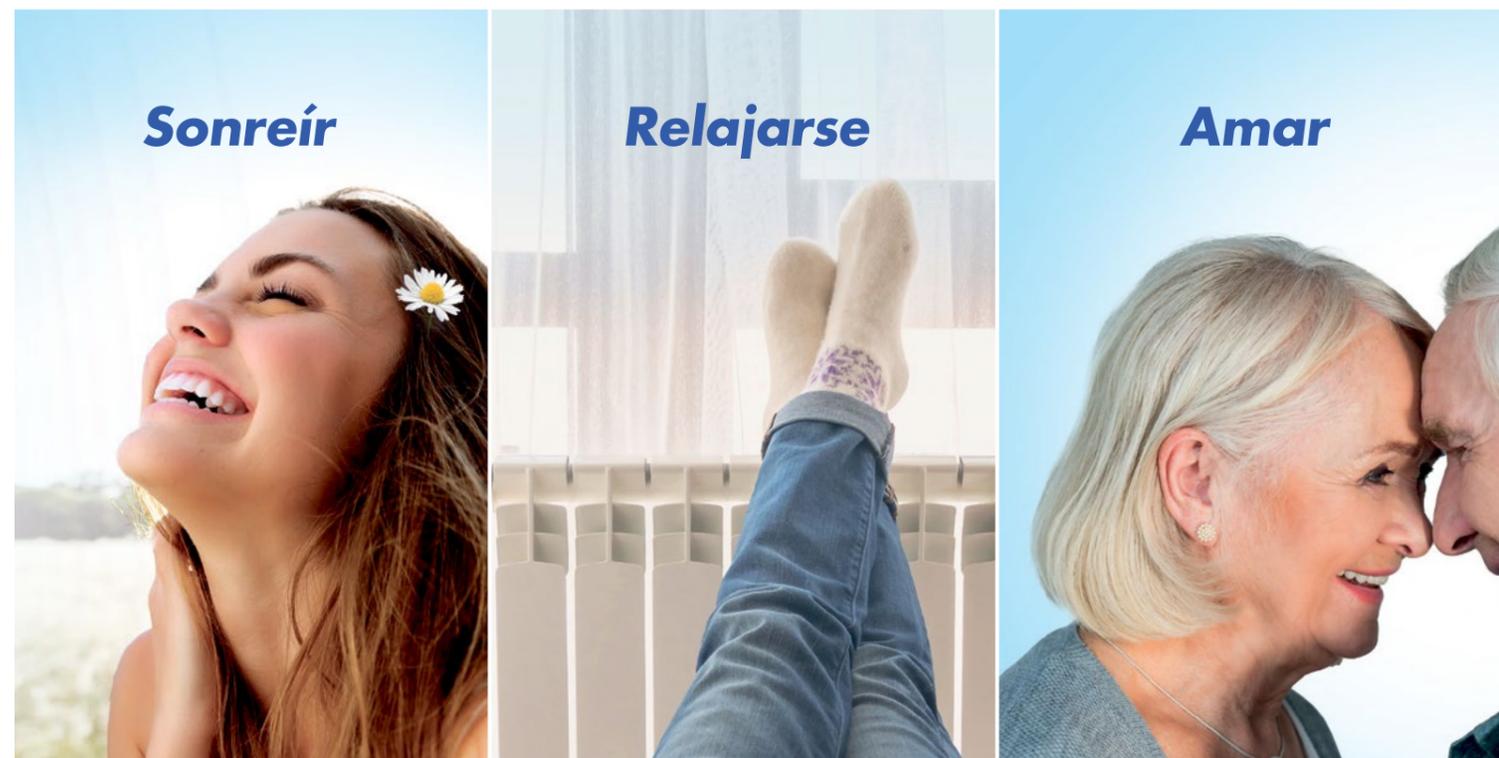
Cada vez más comunidades de propietarios en Madrid se enfrentan a una decisión importante: ¿renovar su antigua caldera de gasóleo o gas o dar el salto hacia una solución más moderna, eficiente y sostenible como la aerotermia? Lo que antes podía parecer una inversión arriesgada, hoy es una apuesta clara por el ahorro económico y energético. Un ejemplo concreto nos ayuda a entenderlo mejor. Hablamos de un edificio de 37 viviendas situado en el centro de Madrid. Esta comunidad valoró dos opciones. La primera: renovar su sala de calderas de gasóleo con una nueva instalación de gas natural, y seguir con los combustibles fósiles como hasta ahora. La segunda: apostar por una solución híbrida con aerotermia, que, manteniendo la sala de calderas existente, incorpora bombas de calor y paneles solares fotovoltaicos. Los resultados hablan por sí solos. La instalación de gas supone una inversión menor, de 78.028 €, pero no cuenta con ayudas disponibles ni beneficios fiscales. Los ahorros anuales estimados con esta instalación son de 10.807 €, lo que supone un 25% del gasto actual. El periodo de amortización de esta inversión es de 7,2 años. Por el contrario, el sistema híbrido con aerotermia tiene un coste inicial mayor —298.912 €—, pero con una diferencia clave: actualmente existen importantes ayudas y beneficios fiscales que pueden reducir esa

inversión de forma muy significativa. En este caso, la comunidad recibe 36.878 € gracias a los Certificados de Ahorro Energético (CAE). Además, los vecinos pueden beneficiarse de una bonificación del IBI durante cinco años del Ayuntamiento de Madrid, que asciende a 37.742 €, gracias a la instalación de paneles solares fotovoltaicos. Y la mayor deducción llega en el IRPF: hasta 179.347 €, gracias a las desgravaciones fiscales por obras de rehabilitación energética que reducen al menos el 30% de la energía primaria no renovable. Con todo ello, la inversión neta de la aerotermia se reduce a solo 44.945 €, por debajo incluso de la alternativa con gas. Y lo mejor: el nuevo sistema permite un ahorro anual de 15.721 € en consumo energético (38% de ahorro frente al consumo actual), lo que implica que la inversión se recupera en poco menos de tres años. A 20 años vista, el edificio acumulará más de 314.000 € de ahorro (98.000€ más que con la opción de gas natural), todo sin emisiones directas de CO<sub>2</sub> y con una notable mejora en el confort térmico. La aerotermia es una solución energética eficiente, limpia y sostenible que aprovecha la energía del aire para generar calefacción, refrigeración y agua caliente con un solo sistema. Su alto rendimiento (COP de 3 a 5) permite obtener hasta cinco veces más energía de la que consume, reduciendo significativamente las emisiones de CO<sub>2</sub> y el uso de combustibles fósiles. Además, ofrece otras ventajas como la mejora del confort, gracias a un servicio de calefacción 24 horas con una temperatura constante, el aumento de la calificación energética del edificio de dos letras, y está alineada con los planes de descarbonización urbana.

# 38%

Es el ahorro anual de consumo energético con el sistema híbrido con aerotermia frente al consumo anterior.

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



## Plan Remica Hybrid Coste Cero

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

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

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

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

Testimonios



91 396 03 03  
remica.es



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



# COLUMNA SECA: CÓMO REALIZAR SU MANTENIMIENTO



**PABLO GARCÍA**  
INGENIERO INDUSTRIAL Y  
ASESOR DE INDUSTRIA DEL  
CAF MADRID

Una columna seca es una instalación fija contra incendios, compuesta por una tubería vertical (generalmente de acero galvanizado) vacía de agua en condiciones normales, que se extiende desde la planta baja hasta los pisos superiores de un edificio. Su principal función es permitir a los bomberos la conexión rápida de sus equipos y el abastecimiento de agua en cada piso del edificio durante una emergencia.

A diferencia de las columnas húmedas, que están presurizadas permanentemente, las columnas secas solo se llenan de agua cuando los bomberos lo requieren, conectando una fuente externa (generalmente desde una toma ubicada en la fachada del edificio o en la entrada principal).

## ¿CUÁNDO ES OBLIGATORIO TENER INSTALADA UNA COLUMNA SECA?

La obligatoriedad de tener una columna seca viene reflejada en el Código Técnico de la Edificación (CTE) en su apartado DB SI 4:

- Es obligatoria en edificios de uso residencial, administrativo, docente, etc., con altura de evacuación superior a 24 metros, y en uso hospitalario con altura superior a 15 metros.
- También es obligatoria en aparcamientos subterráneos con más de tres plantas o en aparcamientos sobre rasante de más de cuatro plantas.

## ¿QUÉ MANTENIMIENTO DEBE TENER UNA COLUMNA SECA?

Al igual que con los demás sistemas de PCI, el mantenimiento

de las columnas secas es fundamental para garantizar su operatividad en caso de incendio. Dado que es un sistema que se utiliza solo en emergencias, los fallos suelen detectarse demasiado tarde si no se hacen las siguientes revisiones periódicas:

### 1. Inspección trimestral:

- Verificación de la accesibilidad y señalización de las tomas de fachada.
- Comprobación de que las llaves de paso, racores y tapas están en buen estado.
- Estado de los armarios y de los accesorios (mangueras, bocas, etc.).

### 2. Prueba anual (obligatoria según normativa):

- Prueba hidráulica de estanqueidad a presión (a 15 bar durante al menos 2 minutos).
- Verificación de que no hay fugas ni pérdidas en las uniones.
- Control de la presión de entrada y salida en diferentes plantas.
- Revisión de válvulas de retención y llaves de seccionamiento.

### 3. Documentación:

- Se debe mantener un registro de mantenimiento actualizado, firmado por un técnico competente o empresa autorizada.

En caso de incendio, el cuerpo de bomberos sigue un procedimiento específico para su uso:

### 1. Conexión a la toma de fachada:

- Los bomberos conectan la manguera desde el camión cisterna a la toma situada en la entrada del edificio (toma siamesa).
  - Esta toma está conectada a la base de la columna seca.

### 2. Puesta en presión del sistema:

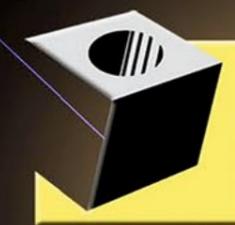
- Se activa el bombeo desde el camión, llenando la columna con agua presurizada.

### 3. Conexión de mangueras en pisos superiores:

- Los bomberos suben con mangueras y se conectan a las bocas de salida de la columna en cada planta.
- Desde allí pueden atacar el fuego sin tener que subir con mangueras completamente desplegadas desde el exterior.



# P O C E R I A



# ALC

tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

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

24  
HORAS

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

# LOS INFORMES TÉCNICOS PARA JUSTIFICAR LA PRESCRIPCIÓN



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

En algunas ocasiones, nos encontramos con construcciones que se encuentran fuera de ordenación, o han sido edificadas sin la correspondiente licencia de obras (cerramientos de áticos y de terrazas, construcciones anexas, etc.). Dichas obras constituyen una infracción urbanística, estando obligados los propietarios a iniciar un proceso de legalización.

Esta legalización, en muchos casos, no es posible porque la actuación se encuentra fuera de la normativa vigente. En dicho supuesto, el ayuntamiento podrá dictaminar la demolición de lo abusivamente construido, o de la actuación no legalizable.

Ante esta situación, se debe tener en cuenta que las obras mencionadas prescriben si tienen una antigüedad superior a 6 años, de acuerdo con la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para el desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio. Dicho periodo de prescripción se inicia desde el momento justo en el que el ayuntamiento pueda tener conocimiento de las obras efectuadas. En aquellas ejecutadas en el exterior del edificio o construidas abusivamente, el consistorio puede efectuar inspecciones de control en las que se puede comprobar cuál es el momento de la existencia de estas, mediante vuelos aéreos o inspecciones a pie de calle. No sucede lo mismo con las obras efectuadas en el interior de un edificio, dado que las inspecciones municipales no tienen posibilidad de conocer las circunstancias de estas. Ante una construcción o actuación de este tipo, el ayuntamiento solicitará a la propiedad la legalización de lo construido o actuación efectuada. En el caso de que no fuera posible esta legalización, y si esta tiene una antigüedad superior a 6 años, se podrá iniciar una solicitud de prescripción



de la infracción urbanística existente. Para ello, se deberá justificar la antigüedad de lo edificado.

Para dicha justificación, es conveniente presentar un informe técnico, firmado por un técnico competente, en el cual se pueda demostrar que dicha actuación tiene una antigüedad superior a lo establecido en la Ley. Dicho informe deberá acreditar debida y fehacientemente la prescripción alegada. Deberá identificar indubitablemente la infracción, cuya prescripción se pretende comunicar, siendo por ello obligada la aportación de planos, croquis y fotografías, que permitan determinar su situación en la finca, así como la descripción y las características de esta.

#### INFORME DE UN PROFESIONAL

El técnico, fundándose en sus conocimientos técnicos, deberá analizar los materiales, las características, así como el envejecimiento, pudiendo tratar de demostrar la antigüedad de lo construido. Si bien, se debe tener en cuenta que los tribunales no admiten certificados que funden la prescripción en técnicas meramente organolépticas, basadas únicamente en las percepciones sensoriales del técnico firmante.

Por ello, una de las pruebas más importantes a incorporar en este tipo de informes son las fotografías aéreas que los ayuntamientos efectúan regularmente. En el caso del Ayuntamiento de Madrid, estos registros aéreos se realizan todos los años, pudiendo con-

sultar en el Departamento correspondiente estas fotografías, que pueden determinar de manera muy exacta la fecha de la construc-

ción del volumen no legalizado. Asimismo, se pueden obtener ortofotos y fotografías en la página web del consistorio.

## LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

División de

## SEGURIDAD

DGP 2734

### 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

f X @ v in

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

VIDEOVIGILANCIA

SISTEMA  
Be ready  
CCTV

CÁMARAS INTELIGENTES  
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO



# EL SUPREMO CIERRA LA VÍA JUDICIAL A LA INDEMNIZACIÓN COMPLEMENTARIA POR DESPIDO IMPROCEDENTE



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

La reciente sentencia del Pleno de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, de 16 de julio de 2025, ha zanjado un debate doctrinal que llevaba años generando incertidumbre jurídica: la indemnización por despido improcedente no puede ser incrementada por los tribunales en atención a las circunstancias específicas del trabajador afectado.

Con esta resolución, el Alto Tribunal establece de manera clara y definitiva que el artículo 56.1 del Estatuto de los Trabajadores establece un sistema tasado, objetivo y cerrado, cuya modificación judicial implicaría vulnerar el principio constitucional de legalidad y reserva de ley.

Aunque el fallo no resulta sorprendente desde una perspectiva jurisprudencial, sí genera frustración en aquellos sectores doctrinales que defendían una interpretación más extensiva y finalista, alineada con los principios recogidos en instrumentos internacionales como el Convenio 158 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y la Carta Social Europea revisada. El Tribunal Supremo rechaza explícitamente la eficacia directa de estos tratados internacionales, alegando que su redacción programática y genérica requiere necesariamente un desarrollo normativo por parte del legislador nacional.

Las implicaciones prácticas de esta doctrina son significativas. Como señala acertadamente el magistrado Pedro Tuset del Pino, el modelo vigente puede traducirse en indemnizaciones meramente simbólicas, especialmente en contratos de corta duración, lo que provoca una clara insuficiencia reparadora ante la pérdida del empleo.

Por ejemplo, un trabajador contratado por seis meses con un salario mensual de 1.200 euros apenas percibiría 700 euros como indemnización legal por despido improcedente. Surge, por tanto, la pregunta crítica: ¿puede considerarse esta indemnización “adecuada” desde los estándares exigidos por la normativa europea?

En definitiva, la sentencia del Supremo limita drásticamente la posibilidad de corregir judicialmente situaciones injustas y delega en el legislador la eventual reforma del sistema indemnizatorio.

La sentencia no solo fija una doctrina definitiva en materia indemnizatoria, sino que pone de manifiesto la profunda desigualdad estructural que, bajo el argumento de la seguridad jurídica y la uniformidad, se consolida en el actual mercado laboral español.



by Blue Pearl Energy



Descubre todos nuestros **Servicios**



**Transformación**  
Salas de Calderas



**Mantenimiento**  
Salas de Calderas



**Suministro**  
de Combustibles



**Asesoría**  
& Financiación



**Conserje**  
Virtual



**Eficiencia**  
Energética



**Telegestión** & monitorización  
Salas de Calderas



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

¡Solicita **Gratis** presupuesto!

**91 382 13 13**

[peticioncomercial@calordom.com](mailto:peticioncomercial@calordom.com)

Síguenos en [f](#) [in](#) [ig](#) [x](#)



[www.calordom.com](http://www.calordom.com)



## CUESTIONES PRÁCTICAS SOBRE LA NO RETROACTIVIDAD DE LOS ACUERDOS DE PROHIBICIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL SUPREMO

Desde que se aprobó la LO 1/2025, de 2 de junio, que incluyó la referencia en el art. 17.12 LPH de que las comunidades de propietarios pueden “prohibir” el alquiler vacacional por quorum de 3/5 con voto presunto del ausente, han sido muchas las comunidades que han llevado esta cuestión a junta de propietarios para aprobar este tema e impedir el ejercicio del alquiler vacacional en esa comunidad. Sin embargo, hay que recordar una importante limitación, que es la que se recoge en el art. 17.12 LPH

*in fine*: “Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.  
¿Cómo se aplica, en consecuencia, esta posibilidad de las comunidades de propietarios de prohibir el alquiler vacacional, y cómo afecta a los que ya venían ejerciendo el alquiler vacacional?  
Son varios los matices que es preciso llevar a cabo en estos casos:

**1 La prohibición no afecta a los que ya tenían alquiler vacacional con debida licencia**, porque expresamente a estos y solo a estos no se les aplica la prohibición, por lo que podrán seguir ejerciendo la actividad, pero siempre y cuando cuenten con la licencia y se la vaya renovando la Administración competente.

**2 La prohibición sí que afecta a los que ejercían alquiler vacacional sin licencia**, ya que estaban en situación irregular, por lo que frente a estos y a partir del acuerdo la comunidad podría actuar por la vía del art. 7.3 LPH, a tenor del cual “El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior”.

**3 Respecto a la aprobación del incremento de la cuota del 20%** a los que se dedican al alquiler vacacional, sólo puede aplicarse después de la junta a los que tengan alquiler vacacional. Lo que no se puede hacer es aplicar retroactivamente esa cuota a años anteriores, pero se podrá aplicar a los que tengan alquiler vacacional al adoptarse el acuerdo a partir de esa junta. Incluidos los que ya tenían alquiler vacacional.

**4 Respecto de los que les caducó la licencia y deben renovarla**, el comunero que ya tenía licencia no le afecta

la prohibición, dado que no hay efecto retroactivo de la misma. Lo que debe tener el comunero es la necesidad de reactivar la licencia. Ahora bien, si la Administración no le renueva la licencia entonces ya quedaría afectado por la prohibición, ya que en esos casos se le aplicaría la prohibición, por cuanto ha perdido la licencia que debe ir unida a la petición de que se mantenga la autorización de AV en la comunidad, al punto de que si no hay renovación de licencia le afecta la medida de prohibición acordada en junta de propietarios.

**5 En los casos en que un propietario que tenga licencia de alquiler vacacional venda la casa** y los adquirentes quieran también destinar el piso al alquiler vacacional, tienen que solicitar permiso a la comunidad, ya que la compraventa se ha realizado después del 3 de abril y por ello se le aplica la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 7.3, de tal manera que no existe una prórroga de la autorización anterior, sino que el nuevo propietario tiene que pedir licencia y además antes tiene que solicitar la autorización a la junta de propietarios para su aprobación por 3/5.

Accesibilidad

Ahorro energético

Confort Térmico

Reducción Co2

Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS  
Convertimos tu edificio en un HOGAR .

Gestión, tramitación y ejecución.  
Único interlocutor.

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

91 813 36 35  
www.gruporeka.com

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo .

# LA EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA ES UN DERECHO



**JOSÉ MARÍA SALCEDO**  
ABOGADO

La campaña de IRPF de 2024 que finalizó el pasado mes de junio trajo una importante novedad para los contribuyentes. Y es que por primera vez se produjo un reconocimiento oficial por parte del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) sobre la consideración como “derecho” (y no como “opción”) de la exención por reinversión en vivienda. Este reconocimiento es importante, ya que permitirá a los contribuyentes solicitar la aplicación de la exención en su IRPF, a pesar de que en su día por error, olvido, o por considerar que no tenían derecho a ella, no la incluyeran en su declaración de IRPF. Este cambio de criterio de Hacienda elimina uno de los principales argumentos utilizados por la AEAT para rechazar las solicitudes de rectificación. Y es que las opciones tributarias, a diferencia de los derechos, no se pueden modificar una vez presentada la declaración y finalizada la campaña de renta. Por ello, esta argumentación servía a Hacienda para denegar sistemáticamente la rectificación de autoliquidaciones en las que no se había marcado la casilla de reinversión. Ello, amparándose la AEAT en la imposibilidad de modificar opciones

fuera de plazo a pesar de que el contribuyente cumpliera todos los requisitos para aplicar la exención. Afortunadamente, el cambio de criterio del TEAC supone el reconocimiento de que la exención por reinversión constituye un derecho sustantivo del contribuyente, ejercitable tanto en la autoliquidación original como en una posterior rectificación. Y por tanto abre la puerta a la revisión de cualquier declaración de IRPF en la que no se aplicó la exención, siempre que no haya prescrito el derecho. Así, son frecuentes los supuestos en que no se aplicó la exención pese a existir derecho a ella. Es posible, por ejemplo, que el contribuyente olvidara marcar el compromiso de reinvertir. O que no incluyó la exención porque pensó que no podría reinvertir en el plazo de dos años. O porque pensó que no tenía derecho a la exención. Sin embargo, con la nueva doctrina vinculante establecida por el TEAC, la Administración ya no podrá rechazar la rectificación con el argumento meramente formal de que se trata de una opción tributaria, y sin analizar siquiera si el contribuyente cumple los requisitos previstos en la normativa del IRPF. Una vez abierta esta posibilidad, conviene recordar que el procedimiento de rectificación variará según el ejercicio que se pretenda alterar. Así, para ejercicios anteriores a 2024, deberá presentarse un escrito solicitando la rectificación y devolución de ingresos indebidos, sujeto a la comprobación de la Administración y con posibilidad de recurso. A partir de 2024, sin embargo, el cauce será el de la autoliquidación rectificativa, que exigirá incluir de nuevo todos los datos de la declaración original incorporando la exención omitida, con derecho a la devolución resultante. Eso sí, en ambos casos Hacienda conserva la facultad de comprobar y, en su caso, rechazar la rectificación, lo que puede dar lugar a nueva litigiosidad, que estará ahora centrada exclusivamente en la procedencia material de la exención y no en la existencia de trabas formales.



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](mailto:bajalica@bajalica.es)

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

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN    PRESUPUESTO SIN COMPROMISO    TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS



# ¿PUEDE EL 25% DEL TOTAL DE PROPIETARIOS CONVOCAR DIRECTAMENTE UNA JUNTA?



**MANUEL MORENO GONZÁLEZ**  
ADMINISTRADOR DE FINCAS

En numerosas ocasiones acuden a nuestro despacho un grupo de comuneros que representan el 25% del total de propietarios o el 25% del total de coeficientes de participación y nos piden que hagamos llegar a la totalidad la convocatoria a la Junta General Extraordinaria que han elaborado. ¿Pueden convocarla directamente?

El Tribunal Supremo ha resuelto en su sentencia 868/2025, de 2 de junio, el alcance del art. 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal respecto a la posibilidad de convocar juntas de

propietarios por un grupo de propietarios que represente el 25% de cuotas o de comuneros. La sentencia estima el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios y unifica doctrina sobre un punto que se venía interpretando de forma contradictoria por distintas audiencias provinciales. La cuestión de fondo giraba en torno a si ese 25% de comuneros podía convocar directamente una junta o si, por el contrario, estaba obligado a requerir previamente al presidente. Las Audiencias Provinciales, mayoritariamente, se decantaban por esta segunda opción, pero había Audiencias (como en el presente caso la AP Las Palmas) que consideraban que se podía convocar directamente sin requerir al presidente. El Tribunal Supremo descarta esta interpretación, entendiendo que el presidente conserva



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

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

**SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES**

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



**PÉRDIDAS DEL ASEGURADO**

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

**FRAUDE TECNOLÓGICO**

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



**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



**SERVICIOS ADICIONALES**

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

¿Quieres saber más?  
**¡Escanea!**



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



**¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?**

la competencia ordinaria para convocar y que la legitimación de ese grupo de propietarios es, por tanto, subsidiaria. Esta interpretación, sostiene el Alto Tribunal, se ajusta tanto al tenor literal como al sentido sistemático y funcional del art. 16 LPH. La clave está en la redacción del art.: el primer apartado afirma que “...o lo pidan la cuarta parte de los propietarios...”, lo que, en palabras del Supremo, implica una solicitud, no una convocatoria directa. El segundo apartado refuerza esa idea al establecer que “la convocatoria la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión”. Esta fórmula “en su defecto” se considera un mecanismo de subsidiariedad y no una vía alternativa. El Tribunal Supremo añade que el diseño del art. 16 ya prevé mecanismos eficaces frente al riesgo de pasividad del presidente: “Tales riesgos, aunque posibles en la práctica, están ya contemplados y neutralizados por el propio

diseño normativo del precepto, que ofrece un cauce operativo para sortearlos: basta con que los promotores, una vez cumplido el requisito de la proporción (cuarta parte de propietarios o 25% de cuotas de participación), requieran al presidente para que convoque la Junta. Si este, injustificadamente, no lo hace en un plazo prudencial, queda habilitada la legitimación subsidiaria de los promotores para efectuar directamente la convocatoria”. Permitir una convocatoria directa e inmediata por parte de un grupo de propietarios sin requerimiento previo, desnaturaría la figura del presidente, vaciaría de contenido los verbos y expresiones del precepto y abriría la puerta a conflictos de legitimidad en la adopción de acuerdos. Esta sentencia debe ser tenida muy en cuenta por todos los administradores a los que se nos solicita la convocatoria de junta por el mecanismo subsidiario.

# ¿DEBO DARMÉ DE ALTA EN EL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS PARA ALQUILAR MI PISO A ESTUDIANTES?



**SALVADOR SALCEDO.**  
ABOGADO

El pasado 24 de diciembre de 2024 se publicó en el BOE el Real Decreto 1312/2024 por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, al objeto de recoger e intercambiar datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. De este modo, cualquier persona física o jurídica que tenga intención de ofrecer un servicio de alquiler para estancias cortas a cambio de una remuneración, deberá inscribirse y obtener un número de registro. Siempre que comercialice dichos servicios por medio de una plataforma en línea, ya sea con carácter profesional o no, ocasionalmente o de forma regular. La citada normativa, que obliga a tener un número de registro de alquiler desde el pasado 1 de julio de 2025, para comercializar en línea estos alquileres, establece que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración podrán recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, debiendo contar estos alojamientos con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para su uso de carácter temporal. El destino primordial tendrá que ser distinto del de arrendamiento de vivienda, imponiéndose a los que incumplan esta norma las correspondientes sanciones. A los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, según prevé el citado texto legal, les será de aplicación, entre otras, la regulación del arrendamiento de temporada previsto en el art. 3.2 de la Ley 29/1994 de



Arrendamientos Urbanos, cuya finalidad no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, sino más bien propiciar una solución habitacional coyuntural con motivo de un periodo de estudios, un traslado laboral, un tratamiento médico, etc.

## ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

El contrato de arrendamiento de temporada, ciertamente, es el que se utiliza con más frecuencia para alquilar un piso a estudiantes, si la intención de los inquilinos es disfrutar del inmueble únicamente durante el curso académico, es decir, en el periodo que media entre el mes de septiembre y el mes de junio del año siguiente. Se realiza mediante la firma de un único contrato en el que todos los inquilinos se obligan solidariamente al pago de la renta de alquiler o, por el contrario, mediante un contrato de alquiler individual para cada estudiante en el que cada uno responderá personalmente frente a la propiedad. No obstante, el contrato de arrendamiento de vivienda también puede utilizarse para el alquiler a estudiantes si los inquilinos quieren asegurarse la permanencia en el inmueble hasta el final de sus estudios universitarios. Y cuando el propietario del piso desea aplicar los beneficios fiscales previstos en el IRPF para los arrendadores de inmuebles destinados a vivienda, quedando estos, además, eximidos de cursar el alta en el Registro Único de Arrendamientos, por no haber formalizado un alquiler de corta duración. Tampoco deberán inscribirse en el Registro Único de Arrendamientos los propietarios

que no comercialicen el alquiler de su piso a estudiantes a través de una plataforma en línea, por hacerlo a través de otros medios. O en aquellos casos en los que el inmueble no se

alquile amueblado, o el propietario no perciba por el alquiler una remuneración económica, con independencia del valor o de la forma de dicha compensación.



# 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*



## DECIDIR CON LUCIDEZ: EL IMPACTO DEL HORARIO EN LAS JUNTAS GENERALES



**ISABEL OCAÑA**  
ADMINISTRADOR DE FINCAS

Después de una jornada intensa atendiendo a los vecinos, resolviendo incidencias y coordinando servicios, los administradores de fincas colegiados afrontamos la última cita del día: las juntas generales. Suelen celebrarse al final de la tarde o por la noche, justo cuando tanto los propietarios como nosotros llegamos con el cansancio acumulado. Sin embargo, es en ese momento cuando debemos tomar decisiones que afectan a toda la comunidad. ¿De verdad es el mejor horario para hacerlo? Nuestro trabajo exige mantener un equilibrio constante: por un lado, gestionar la comunidad con eficacia y transparencia, y por otro, cuidar del equipo humano que nos acompaña y necesita conciliar su vida laboral y personal. La conciliación no es solo una cuestión de bienestar, sino también es una herramienta que mejora la eficiencia y la calidad de las decisiones. Cuando se respetan los tiempos de descanso y se trabaja con una mente despejada, aumenta la motivación y disminuyen los errores. El Consejo General de Psicología de España y los colegios que lo integran llevan años insistiendo en la importancia de la conciliación para reducir el estrés y prevenir el agotamiento. Aunque no existan estudios específicos centrados en la administración de fincas, está demostrado que la flexibilidad horaria ayu-

da a mantener la concentración y mejora la capacidad para resolver conflictos. En nuestro sector, donde las jornadas a menudo se alargan más de lo razonable, este aspecto resulta especialmente relevante: el cansancio se nota y acaba afectando tanto a la lucidez como al ambiente de las reuniones. Por eso, adelantar las asambleas no es un simple cambio de horario. Celebrarlas por la mañana o a primera hora de la tarde puede marcar la diferencia. La neuropsicología demuestra que, conforme avanza el día, el rendimiento mental y la memoria de trabajo disminuyen; la llamada “fatiga decisional” nos empuja a elegir la opción más fácil o precipitada. Además, se ha comprobado que los errores aumentan en las horas tardías, cuando la atención y la capacidad de análisis se reducen. En mi experiencia, cuando las juntas se celebran en horario matinal o a primera hora de la tarde, las reuniones son más productivas. Los propietarios están más atentos, las intervenciones son más ordenadas y los acuerdos se alcanzan con mayor rapidez. Todo fluye de forma más natural, sin tensiones innecesarias. Adelantar las juntas generales no es solo una mejora práctica; es una decisión estratégica. La ciencia lo respalda y la experiencia lo confirma: nuestras capacidades cognitivas y nuestro juicio son más claros a primera hora del día. Como administradora de fincas colegiada, estoy convencida de que este cambio favorece tanto la conciliación laboral como la calidad de la gestión. Cuidar los tiempos es cuidar la convivencia, y cuando las decisiones se toman desde la serenidad y la lucidez, toda la comunidad sale ganando.

## PERMISO PARENTAL: NO, NO SON 19 SEMANAS



**CARMEN JIMÉNEZ.**  
ASESORA LABORAL  
DEL CAFMADRID

Tras el galimatías que ha supuesto el Real Decreto-ley 9/2025, de 29 de julio, en cuanto a la ampliación de permisos de nacimiento y cuidado de menores, es necesario hacer una serie de reflexiones por la confusión generalizada que se ha ocasionado por la mezcla de conceptos de los diferentes permisos y sus condiciones. Se pretende con este texto dar cumplimiento a la Directiva (UE) 2019/1158, de 20 de junio de 2019, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y cuidadores, pero tras la pomposa exposición de motivos que introduce el texto legal, a los tres días de su publicación el Tribunal de Justicia de la Unión

Europea (TJUE) ha condenado a España al pago de una multa de 6.832.000 euros y una sanción diaria de 19.700 euros si persiste el incumplimiento. En realidad, el texto citado establece una ampliación del permiso de nacimiento en una semana, y dos semanas para el cuidado del menor retribuidas, quedando las 8 semanas ya establecidas anteriormente en el art. 48.bis del Estatuto de los Trabajadores sin retribuir. El panorama actual es el siguiente:

- 1. Permiso por nacimiento o adopción.** Ampliación de una semana, es decir 6 semanas obligatorias y 11 semanas distribuidas a voluntad de cada progenitor hasta que el menor cumpla doce meses. Y es abonado por la Seguridad Social sin efecto retroactivo.
- 2. Dos semanas de permiso parental retribuido** por la Seguridad Social que puede disfrutarse hasta que el menor cumpla 8 años y tiene efecto retroactivo si el hecho causante ocurrió a partir del 2 de agosto de 2024 o después, y cuyo disfrute sólo podrá pedirse a partir del 1 de enero de 2026; el preaviso para solicitar este permiso es de 15 días.
- 3. Permiso parental, conocido como 8/8** (establecido en el Real-Decreto Ley 5/2023), es decir, 8 semanas hasta que el menor cumpla los 8 años de edad, que continúa sin retribuirse y cuyo plazo de preaviso es de 10 días.

Ante el reiterado incumplimiento de retribución de este último permiso ya hay sentencias en el ámbito privado (las primeras surgieron respecto al funcionariado), como la de un Juzgado de lo Social de Barcelona de junio de 2025, que sostiene que el incumplimiento por parte de España para regular el carácter retribuido del mismo no impide aplicar directamente la citada Directiva Europea, pues entender lo contrario sería tanto como dejar de aplicar el derecho reconocido a favor de los trabajadores. Dejo a la imaginación de cada lector lo que puede o no retribuirse con el monto de la multa recibida por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea más la sanción diaria por su incumplimiento.





# EL SUPREMO REFUERZA LOS CRITERIOS SOBRE EL USO DE ESPACIOS COMUNES EN COMUNIDADES

EL TRIBUNAL SUPREMO HA DICTADO EN 2025 DOS SENTENCIAS QUE, AUNQUE CON CONTENIDOS DISPARES, COMPARTEN UN MISMO OBJETIVO: ACLARAR LOS LÍMITES ENTRE LO COMÚN Y LO PRIVATIVO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Juanjo Bueno. PERIODISTA

## La comunidad frente a la usurpación de un patio común

En la sentencia STS 1006/2025, el Supremo dio la razón a una comunidad de propietarios de Madrid frente a la dueña de un bar que, en 2004, había cerrado y techado un patio común para incorporarlo a su local.

En su defensa, la propietaria manifestó que el uso exclusivo del patio se remontaba a 1972, que había existido un consentimiento tácito y que la acción para reclamar el espacio estaba prescrita.

Aunque en la sentencia de primera instancia, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Madrid, estimó la demanda interpuesta por la comunidad, condenando a la propietaria del local a restituir la posesión del patio y a demoler las obras realizadas, en 2020 la Audiencia Provincial de Madrid revocó dicha sentencia, al considerar que el uso privativo podía derivarse de una tolerancia tácita de la comunidad.

Finalmente, este argumento fue rechazado por el Tribunal Supremo. La Sala de lo Civil dice que no existió consentimiento —ni expreso ni tácito— por parte de la comunidad. Aclara que el simple conocimiento de



las obras no equivale a autorización, y que el silencio, en este caso, no puede interpretarse como consentimiento válido.

“No podemos considerar que la comunidad hubiera consentido, al menos tácitamente, las obras ejecutadas por el demandado, que suponen una auténtica usurpación del patio titularidad de la comunidad”, razona el fallo. En cuanto a la supuesta prescripción de la acción reivindicatoria, el Tribunal Supremo recuerda que se trata de una acción real, y por tanto sujeta al plazo de 30 años (art. 1963 del Código Civil), no a los 15 años de las acciones personales. La parte demandada no logró probar que el uso exclusivo del patio fuera anterior a dicho plazo. En consecuencia, el tribunal ordenó la demolición del cerramiento y la restitución del patio a la comunidad.

EL SIMPLE CONOCIMIENTO DE LAS OBRAS NO EQUIVALE A AUTORIZACIÓN, Y QUE EL SILENCIO, EN ESTE CASO, NO PUEDE INTERPRETARSE COMO CONSENTIMIENTO VÁLIDO.



## El caso de los trasteros: la fuerza de la prescripción adquisitiva

La segunda resolución, STS 2923/2025, partía de una situación distinta. Dos vecinas habían usado de forma exclusiva unos trasteros desde hacía más de tres décadas. La comunidad inició acciones en 2017 para recuperarlos como elementos comunes, pero tanto la Audiencia Provincial como el Supremo rechazaron esa pretensión.

En la sentencia, el Alto Tribunal distingue entre elementos comunes “por naturaleza”, que nunca pueden privatizarse, como pueden ser muros, escaleras, etc., y “por destino”, entre los que se encuentran trasteros o patios, que sí pueden perder esa condición.

“Los elementos comunes por naturaleza [...] no podrían configurarse como privativos, ni originaria ni posteriormente en virtud de desafectación. Pero no sucede lo mismo con las zonas a las que se atribuye carácter comunitario cuando no sean necesarias para el uso o disfrute de los elementos privativos”, señala. De esta manera, el Supremo concluye que las demandadas ejercieron una posesión “exclusiva y no compartida con el resto de copropietarios, puesto que eran las únicas que los disfrutaban y las únicas, también, que tenían el acceso a ellos -en referencia a los trasteros- mediante las oportunas llaves”. Esa situación

fue tolerada por la comunidad durante más de 30 años, lo que consolidó su derecho de propiedad.

El tribunal ratificó la propiedad privada de los trasteros y condenó en costas a la comunidad demandante.

A pesar de sus diferencias, ambas resoluciones muestran un mismo hilo conductor. Primero, la defensa del principio de legalidad: los espacios comunes no pueden ser apropiados sin autorización unánime, salvo que concurra un uso exclusivo prolongado que cumpla con los requisitos de la usucapión. Segundo, la importancia de distinguir entre elementos comunes por naturaleza, intangibles en su condición colectiva, y los comunes por destino, que pueden transformarse en privativos bajo determinadas circunstancias.

EL ALTO TRIBUNAL DISTINGUE ENTRE ELEMENTOS COMUNES “POR NATURALEZA”, QUE NUNCA PUEDEN PRIVATIZARSE, COMO PUEDEN SER MUROS, ESCALERAS, ETC., Y “POR DESTINO”, ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRAN TRASTEROS O PATIOS.



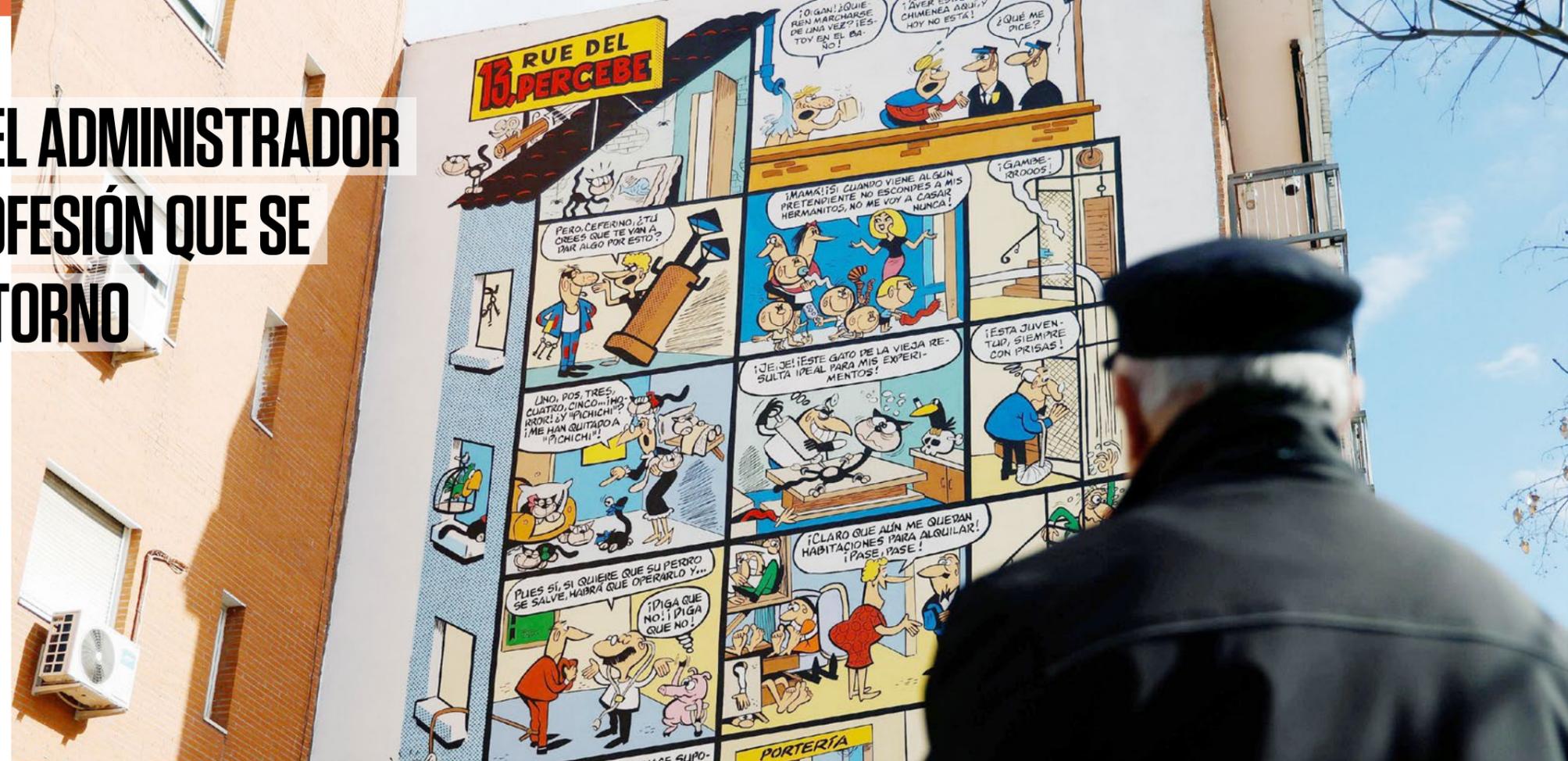
# LA VERSATILIDAD DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS: UNA PROFESIÓN QUE SE ADAPTA A CADA ENTORNO

ESTA NUEVA SECCIÓN “EL RINCÓN DEL ADMINISTRADOR” BUSCA RECOPIRAR LAS EXPERIENCIAS Y ANÉCDOTAS DE LOS PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. SI QUIERES COLABORAR CON ESTA SECCIÓN Y EXPLICAR TU APRENDIZAJE, ENSEÑANZA, ANÉCDOTA... ESCRIBE A [GABINETE.PRENSA@CAF MADRID.ES](mailto:GABINETE.PRENSA@CAF MADRID.ES) ¡CUÉNTANOSLO!



**ARANCHA GARCÍA RODRIGO**  
ADMINISTRADORA DE FINCAS

La esencia del trabajo del administrador de fincas es universal, velar por el buen funcionamiento de la comunidad en todos sus sentidos (económico, legal, funcionamiento, atención...) y servir de nexo entre los vecinos y los distintos servicios. Aunque su día a día puede variar enormemente según el entorno en el que ejerza. No se trata solo de gestionar inmuebles, sino de adaptarse a las circunstancias que rodean a cada comunidad: su ubicación, su tipología, su antigüedad y, sobre todo, las personas que la habitan. La tipología del inmueble marca una diferencia notable. Una comunidad amplia, con instalaciones deportivas, zonas comunes y servicios compartidos, requiere un grado de dedicación y coordinación muy superior al de un pequeño edificio de viviendas. No se trata solo de invertir más tiempo, sino de identificar los puntos críticos de cada tipo de comunidad. En las promociones recientes suelen surgir incidencias relacionadas con defectos de construcción o con la puesta en marcha de los servicios; en las comunidades más anti-



guas, los retos están más vinculados a obras de conservación, mantenimiento y cumplimiento de inspecciones técnicas. La ubicación geográfica influye, incluso cuando no se menciona de forma explícita. No es igual atender a una comunidad en un entorno con un perfil socioeconómico elevado que hacerlo en otro más diverso. En algunos casos se valoran especialmente habilidades como la discreción, la capacidad de gestión protocolaria o la atención personalizada al detalle, mientras que en otros se prioriza la cercanía, la empatía y la resolución práctica de los problemas cotidianos. En todos ellos, el administrador debe ser capaz de leer el contexto, entender las expectativas de los vecinos y ajustar su estilo de gestión para ofrecer un servicio equilibrado y eficaz. A esto se suma la diversidad generacional de los propietarios. Las nuevas generaciones, acostumbradas a la inmediatez digital, valoran respuestas rápidas, gestiones en línea y aplicaciones que agilicen los trámites. En cambio, los vecinos de mayor edad prefieren el contacto directo, la llamada telefónica o incluso una conversación en persona. Saber combinar ambos estilos es hoy una habilidad esencial.

En definitiva, el verdadero valor del administrador de fincas reside en su capacidad de adaptación y aprendizaje constante. La profesión exige estar en formación continua, actualizándose en normativa, tecnología y gestión social para poder anticiparse a las necesidades de cada comunidad con

la que trabaja. Solo a través de ese compromiso con el conocimiento y la actualización podemos ofrecer un servicio eficaz, moderno y humano, capaz de responder con solvencia a los desafíos de comunidades tan distintas como las que conforman nuestro entorno urbano.

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](http://www.serviciosintegralescontrolados.es)



TIEMPO LIBRE

# EL BOTÁNICO: HISTORIA, INVESTIGACIÓN Y CULTURA COMPARTIDA



**ARANTXA CASTAÑO.**  
PERIODISTA

El Real Jardín Botánico es ciencia, museo, archivo y espacio educativo, un foro para el conocimiento y la difusión del patrimonio vegetal. Este mes, para celebrar su 270 aniversario, sumará a sus habituales propuestas una programación especial que combina investigación, historia y arte. Fundado en 1755 por orden de Fernando VI y trasladado en 1781 al Paseo del Prado por Carlos III, nació como un centro para el estudio y la clasificación de las plantas siguiendo el sistema de Linneo. Bajo la dirección de naturalistas como Antonio José Cavanilles, se consolidó como referente internacional, impulsando expediciones y colecciones que ampliaron el conocimiento de la flora peninsular y americana. A lo largo de los siglos, el Jardín ha sido laboratorio vivo y lugar de divulgación. En

el siglo XIX incorporó invernaderos para el cultivo de especies exóticas y, tras pasar en 1939 al Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), reforzó su papel como institución científica. Hoy mantiene más de medio millón de pliegos en su herbario y alberga más de 5500 especies vegetales, distribuidas en colecciones de árboles —unos 1500 ejemplares—, rosaledas antiguas, plantas exóticas e invernaderos temáticos, entre otras. Estas colecciones permiten estudiar la biología vegetal, la ecología de especies raras o amenazadas y la respuesta de plantas frente al cambio climático.

El Jardín acerca la ciencia a la ciudadanía con diferentes iniciativas que convierten la botánica en cultura compartida. Además de exposiciones o colecciones vivas como la terraza de Bonsáis, que incluye ejemplares donados por el expresidente Felipe González, ofrece rutas temáticas como *Árboles singulares*, el *Itinerario andalusí* o *Plantas tintóreas que vinieron de América*. La propuesta incluye materiales para descarga, señalización con códigos QR y, periódicamente, visitas guiadas por personal especializado. Atendiendo a la diversidad, *El Jardín a través de los sentidos* ofrece una experiencia inclusiva y sensorial con materiales en lectura fácil para personas con distintas capacidades cognitivas.

La dimensión educativa es otro de sus ejes. El Botánico organiza talleres, conferencias y campamentos, además de formación profesional y másteres en jardinería, biodiversidad y gestión de jardines históricos. Programas como *El Jardín accesible*, *Un Jardín para Tod@s* o *Empower Parents* adaptan actividades a colectivos vulnerables, personas con discapacidad cognitiva, TEA o diversidad sensorial, contribuyendo a la democratización del conocimiento científico.



**ullastres**

desde 1912

Comprometidos con tu bienestar

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



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

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

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

### ¿CUÁL ES EL PROCESO?

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

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



MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES



EMERGENCIAS 24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS





# Mantenimientos de pocería

*...y olvídate de problemas*

*precio mensual, te sorprenderá*

*llámanos al*

 91 610 62 53  
Urgencias 24 horas

**serbis**<sup>®</sup>  
gestión eficiente del agua