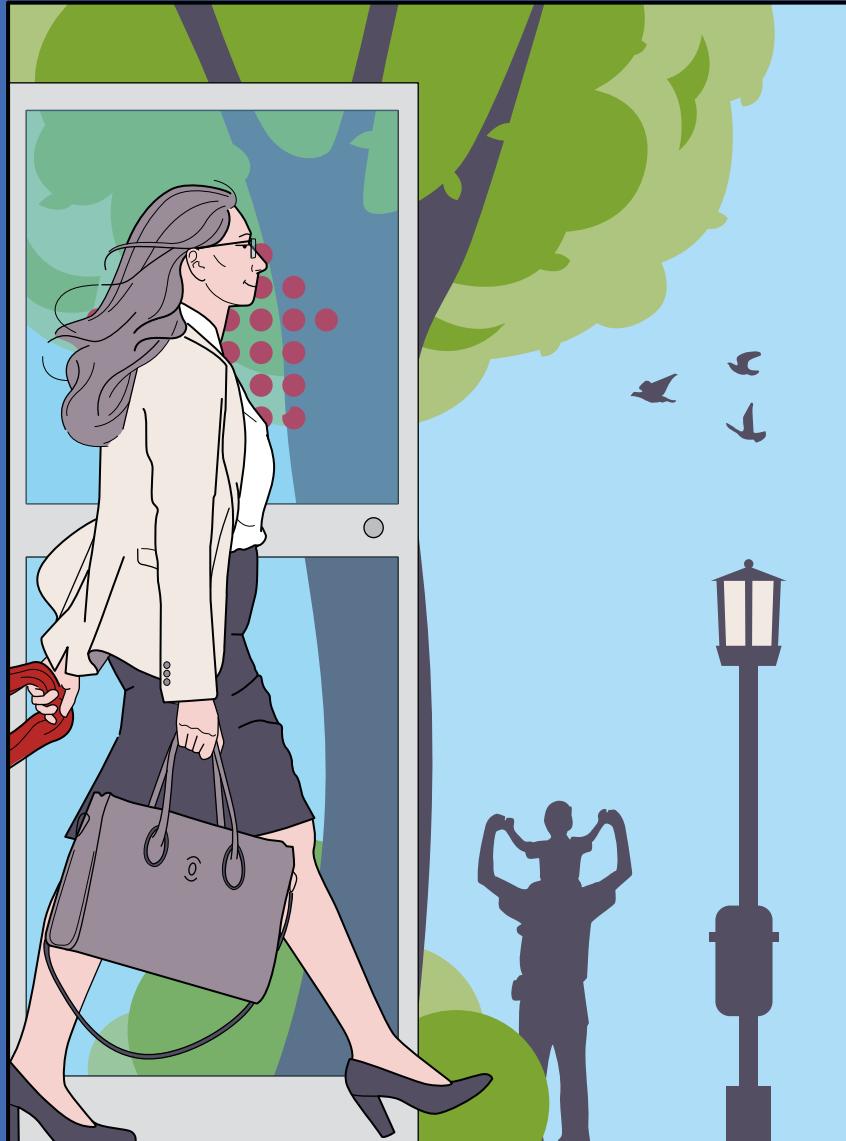


# administración de **FINCAS**

Noviembre/ Diciembre 2025 Número 202



## CAFMadrid lanza FichaCAF para cumplir con el nuevo control horario obligatorio

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)



# Llega el Carnet Digital que visibiliza la colegiación

CAF MADRID

En el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid seguimos avanzando para situar la tecnología más innovadora al servicio de la colegiación y del ejercicio profesional. Nuestro compromiso con la modernización y la seguridad en la atención a los colegiados nos impulsa a incorporar herramientas que faciliten su día a día y refuerzen su identidad profesional. Con ese propósito el CAFMadrid lanza el nuevo Carnet Digital con código QR, un recurso totalmente actualizado que marcará un antes y un después en la forma de acreditar la condición de colegiado.

Este nuevo carnet nace con la vocación de convertirse en un identificador profesional fiable, cómodo y plenamente integrado en los entornos digitales en los que desarrollamos nuestra labor. Su principal fortaleza reside en su conexión directa, en tiempo real, con la base de datos oficial del CAFMadrid. Gracias a ello, la información del profesional colegiado estará siempre sincronizada con nuestro registro, asegurando que tu estado se muestre de forma preciso y actualizado en todo momento, sin necesidad de renovaciones físicas ni trámites adicionales.

nacional registrado en el CGCAFE. Este identificador oficial amplía el alcance de la acreditación profesional, dotándola de reconocimiento en todo el territorio español y consolidando la presencia profesional más allá del ámbito autonómico.

La incorporación del código QR añade una capa estratégica de seguridad frente a prácticas de intrusismo o suplantación, problemáticas que afectan a la credibilidad del sector y que exigen respuestas firmes y tecnológicamente eficaces. Mediante una simple lectura del QR, ya sea por parte de clientes, administraciones públicas, proveedores o cualquier persona interesada, se podrá verificar instantáneamente la validez de la colegiación del profesional. Precisamente, esta verificación pública, directa y transparente ofrece una protección adicional tanto para los profesionales como para quienes solicitan sus servicios, fortaleciendo la confianza mutua y contribuyendo a un entorno más seguro y regulado.



Además, el Carnet Digital ha sido diseñado para adaptarse a las múltiples necesidades del profesional actual. Su formato versátil permite incorporarlo con facilidad en tarjetas de visita, documentos, firmas de correo electrónico o materiales corporativos, así como compartirlo en cualquier contexto digital. A diferencia de los carnets tradicionales, no tiene fecha de caducidad física, ya que se actualiza automáticamente con cualquier modificación de los datos, evitando gestiones presenciales y manteniendo la información siempre vigente.

Otro de los elementos distintivos de este nuevo sistema es la inclusión del número de colegiado

NOVIEMBRE | DICIEMBRE 2025 | 3

## 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 tí:

- 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



### CONDENSACIÓN

Cristales empañados, moho y olores en pisos altos, escaleras, portales, zonas comunes

### CAPILARIDAD

Suelos y rodapies estropeados, manchas, moho e insectos en portales, bajos, locales comerciales y zonas comunes

### FILTРАCИОНЫ

Inundaciones, encharcamientos, manchas en paredes o techos, olor a cueva en trasteros, garajes y zonas soterradas.



# SUMARIO



## 6 ACTIVIDAD COLEGIAL

### Cena-Cóctel del CAFMadrid 2025



## 14 DESDE DENTRO

Unificar criterios para fortalecer la profesión

## 24 CMW AL DÍA

CMW evoluciona su infraestructura

# administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2025 • N° 202

FUNDADOR • Jaime Blanco Granda  
 • Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez • Isabel Ocaña • Benjamín Eceiza • Juan Sempere • Alfredo Ortega.

REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: [gabinete.prensa@cafmadrid.es](mailto:gabinete.prensa@cafmadrid.es)

Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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

## A FONDO

La instalación eléctrica, la gran olvidada en la rehabilitación energética ..... 26

## ASESORÍA JURÍDICA

¿Puede el administrador firmar contratos que vinculen a la comunidad frente a terceros? ..... 32

## FORO TÉCNICO

¿Quiénes pueden emitir los certificados de eficiencia energética? ..... 38

## TRIBUNA LEGAL

La desconexión legal no es un privilegio ..... 53



## CENA-CÓCTEL DEL CAFMADRID 2025

El pasado 21 de noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró su tradicional Cena Anual para administradores de fincas colegiados, este año en formato cóctel, que logró reunir a más de 400 personas en el Uzalacaín, en La Finca. Un año más, este evento no sería posible sin sus patrocinadores: **Iberdeco, Vinmar, GTG, Conversia, Fusiona, Gómez Group, MP Ascensores, Murprotec, Navarro y Navarro, Picón & Asociados, Redepar, Silva, Zeta, Zertia, ChargeGuru, Intratone, y la colaboración de Ibercaja y Sabadell.**

La apertura y bienvenida de la Cena-cóctel corrió a cargo de la presidenta del Colegio, **Manuela Julia Martínez**, siendo nuevamente el maestro de ceremonias de este evento **Jesús Santidrián**, vocal y coordinador del Grupo de Trabajo de Eventos. En su breve intervención, Martínez agradeció la asistencia del presidente



del Consejo General, **Pablo Abascal**; del presidente de Honor del Consejo, **Salvador Díez**; de representantes de otros colegios profesionales de administradores de fincas; de otros colegios de Madrid, como el de Médicos, Arquitectos, Notarios, Economistas; asociaciones como AECIM, ANERR, Agremia, APIEM, EMPIA, ASOPAF o

AELMA, de la Universidad de Alcalá de Henares, así como de la Administración Pública. Tras el recorrido gastronómico por los diferentes corners, los administradores de fincas y acompañantes asistentes pudieron disfrutar de la proyección de una video felicitación navideña por parte de los miembros de la Junta



▲ Momento de la actuación de Metropol.



▲ La cena congregó a más de 400 personas.



### IV CONCURSO LITERARIO DE RELATOS CORTOS

La Cena-cóctel también fue el escenario perfecto para hacer entrega de los premios por el IV Concurso de Relatos Cortos, patrocinados por Conversia, y que este 2025 correspondió a:

**Primer premiado (900 euros):** Marta Brox por su relato *Vidas Segundo* y tercer premiado quedaron desiertos.





▲ Momento de la mesa redonda sobre CAES.

## EL COLEGIO PARTICIPA EN EL III CONGRESO DE DESCARBONIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DE ANESE

El pasado 23 de octubre, se celebró el III Congreso de Descarbonización y Sostenibilidad de ANESE (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos) en el Auditorio de la Mutua Madrileña, acogiendo a más de 300 profesionales del sector. La vicepresidenta del CAFMadrid, Marina Sánchez, participó en uno de los paneles dedicados a los Certificados de Ahorro Energético (CAE) en el sector de la edificación. Le acompañó en esta mesa redonda moderada por **Ana Sánchez López**, directora general de Alinnea, **Adrián Escobar**, consejero técnico de la dirección general de Agenda Urbana y Arquitectura del

MIVAU; **Ignacio Abati**, director general de Ista; **Isabel Tejero**, directora de Consultoría Energética y CAEs en Effic; **José Miguel Peña Suárez**, director de Calidad de Producto, Energía e IAQ en Airzone; y **Clara González-Pedraz**, responsable de la Unidad de Negocio de Energía en EQA. En este congreso, **Luis Cabrera**, presidente de ANESE, subrayó la importancia de la sostenibilidad y la eficiencia energética en la actualidad como motores del crecimiento: "Nos enfrentamos al reto de transformar nuestro modelo productivo, donde la descarbonización debe estar en el centro de todo. La sostenibilidad no frena el crecimiento, sino que lo impulsa".

## JORNADA “REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS”

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), en colaboración con Remica, celebró el pasado 5 de noviembre en el Hotel Orfila de Madrid la jornada "Rehabilitación Energética en Comunidades de Propietarios: Ayudas, Casos de Éxito y visita a una instalación de aerotermia".

El encuentro, dirigido a administradores de fincas colegiados y con la asistencia de cerca de 60 profesionales, tuvo como objetivo ofrecer información práctica sobre cómo implementar soluciones de energías renovables –como la aerotermia o la fotovoltaica– en instalaciones térmicas, así como sobre las posibilidades de mejora de la eficiencia energética de la envolvente, aprovechando las ayudas públicas, las deducciones existentes, los ahorros generados y los Certificados de Ahorro Energético (CAE).

La jornada fue inaugurada por **Manuela Julia Martínez**, presidenta de CAFMadrid, quien destacó que "las comunidades de propietarios tienen hoy una oportunidad clave para rehabilitar sus edificios gracias a las ayudas vigentes y a las que incorporará el próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Estas iniciativas, junto con los CAE, permiten financiar mejoras en eficiencia y sostenibilidad, revalorizando los inmuebles y reduciendo el consumo energético. Es el momento de aprovechar este impulso para modernizar nuestro parque residencial".



## EL AYUNTAMIENTO Y EL CAFMADRID FIRMAN UN CONVENIO PARA FOMENTAR LA MEDIACIÓN

El pasado 25 de noviembre, la coordinadora general de la Alcaldía, **Inmaculada Sánchez-Cervera**, y la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Manuela Julia Martínez**, firmaron, en representación del Ayuntamiento

y el CAFMadrid un acuerdo con el objetivo de llevar a cabo proyectos, programas y actividades de fomento y difusión de la mediación entre sus colegiados. Los administradores de fincas están en contacto con gran diversidad de conflictos vecinales o comunitarios

▲ Momento de la firma del convenio.

## El Colegio, presente en el acto de conmemoración del 47º Aniversario de la Constitución española

El secretario del CAFMadrid, **Benjamín Eceiza**, acudió en representación de la institución, al acto de conmemoración del 47º Aniversario de la Constitución española, organizado por el Gobierno y celebrado en la UNED. Durante el homenaje a la Carta Magna, Eceiza pudo departir con **Francisco Martín**, delegado del Gobierno en Madrid, y con el ministro de Política Territorial y Memoria Democrática, **Ángel Víctor Torres**.



que, en ocasiones, llevan aparejado un procedimiento administrativo municipal. La derivación en un proceso de mediación conllevará la reducción de la carga sobre los servicios jurídicos, sociales y administrativos del Ayuntamiento, permitiendo una gestión más eficiente y económica. Además, la mediación es una herramienta cada vez más utilizada para la resolución pacífica de conflictos, promoviendo el diálogo, la participación ciudadana y la cohesión social.

El Ayuntamiento de Madrid cuenta, desde 2023, con la Oficina de Mediación, un servicio público innovador cuya misión es ofrecer a los ciudadanos este método alternativo de resolución eficaz de conflictos. En 2024, la oficina gestionó 130 procesos de mediación, 84 de ellos ya finalizados (71 de ellos con éxito). En total, se han atendido 342 casos con más de 400 actuaciones.

La suscripción de convenios con entidades como CAFMadrid se alinea con las directrices nacionales e internacionales que promueven el uso de métodos para resolver conflictos como parte de una administración pública moderna, inclusiva y orientada al servicio y comprometida con la innovación social y la mejora continua de los servicios públicos.



## EL CAFMADRID Y LEFEBVRE CLAUSURAN LA 31<sup>a</sup> EDICIÓN DEL CURSO “LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, PASO A PASO”

Del 17 al 28 de noviembre pasado, 40 alumnos asistieron a la 31<sup>a</sup> edición del curso de referencia para el sector de la Administración de Fincas: Las Comunidades de Propietarios, Paso a Paso, que se celebró en las instalaciones de Lefebvre. Durante esta formación multidisciplinar y completamente actualizada, que constó de 13 módulos impartidos por 13 expertos formadores especializados en cada una de sus áreas, los alumnos pudieron conocer la casuística y la normativa aplicable de aplicación directa desde el primer día en su despacho. El curso Paso a Paso, que inauguró la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Mánuela Julia Martínez**, poniendo en valor la profesión, se desarrolló durante 10 días con 40 horas lectivas de impartición de distintas materias.

▲ El Colegio obsequió a Lefebvre con una escultura de “El oso y el madroño”.



Finalizada la última sesión formativa, el 28 de noviembre, el presidente de Lefebvre, **Juan Pujol**, la vicepresidenta del CAFMadrid, **Marina Sánchez**, y el coordinador del Grupo de Trabajo de Formación, **Sergio García**, cerraron este exitoso curso, que se imparte desde 1999, para felicitar

a los alumnos por su dedicación durante estas casi dos semanas y aprender más a fondo una profesión multidisciplinar como pocas. Todos los alumnos recibieron un Diploma de asistencia y aprovechamiento del curso emitido por el CAFMadrid, que recogieron de manos de los representantes de Lefebvre y el Colegio, a los que se les sumó **Carlos Medrano**, jefe de Grandes Cuentas de la editorial jurídica.

A su término, y previo al vino español que ofrecieron a los asistentes, Marina Sánchez hizo un obsequio de una escultura del Oso y el Madroño a Juan Pujol, por la colaboración de la editorial en el desarrollo del Curso. Seguidamente, profesorado, alumnado y representantes de las entidades pudieron departir en un espacio ya familiar como es la sede de Lefebvre.



▲ Visita guiada a una de las salas de la pinacoteca.

## VISITA AL MUSEO THYSSEN BORNEMISZA: “OBRAS MAESTRAS”

El pasado 13 de diciembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó con el patrocinio de Grupo LAE una visita guiada al museo Thyssen Bornemisza para 50 administradores de fincas colegiados y acompañantes, que pudieron disfrutar de un auténtico viaje por la Historia del Arte a través de sus obras maestras.

Continuaron su recorrido por el siglo XIX, marcado por el Romanticismo y las nuevas formas de expresión artística que dialogan con la música y la literatura. Finalmente,

los administradores de fincas participantes en esta visita guiada se adentraron en el universo de las vanguardias y el arte contemporáneo, donde la mirada sobre el arte cambió para siempre.

Tras la visita a la pinacoteca, los asistentes disfrutaron, gracias de Grupo LAE, de una comida en un restaurante cercano, una oportunidad única para disfrutar de los compañeros en un ambiente distendido.



## PASE PRIVADO DE CINE: AVATAR, FUEGO Y CENIZA

El 20 de diciembre pasado, Calordom organizó, en colaboración con el CAFMadrid, un pase privado de cine para administradores de fincas y familiares. Cinesa Méndez Álvaro acogió la proyección de “Avatar: Fuego y Ceniza”, la tercera entrega de la saga más apasionante de esta película, que ya se ha convertido en uno de los mejores estrenos de la temporada.

Con “Avatar: Fuego y Ceniza”, James Cameron lleva al público de vuelta a Pandora en una nueva aventura con el marino convertido en líder Na’vi Jake Sully (Sam Worthington), la guerrera Na’vi Neytiri (Zoe Saldaña) y la familia Sully.

Esta historia de James Cameron, Rick Jaffa, Amanda Silver, Josh Friedman y Shane Salerno, también está protagonizada por Sigourney Weaver, Stephen Lang, Oona Chaplin, Cliff Curtis, Britain Dalton, Trinity Bliss, Jack Champion, Bailey Bass y Kate Winslet.

Esta trepidante y entretenida película cierra, por ahora, “Avatar” para sorprender a los aficionados de esta conocida saga.





## GRUPO MUTUA DE PROPIETARIOS CELEBRA 190 AÑOS DE "SUPERACIÓN"

LA ENTIDAD REFERENTE EN LA PROTECCIÓN INTEGRAL DEL PROPIETARIO Y SUS INMUEBLES REAFIRMA SU COMPROMISO CON LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

**C**on motivo de su 190 aniversario, Grupo Mutua Propietarios reunió en Madrid bajo el lema “Reflejos de Superación” a una representación de los colaboradores que durante su extensa trayectoria han contribuido a situarlo como entidad líder especialista en la protección integral del propietario y sus inmuebles.

Con un papel destacado de los administradores de fincas, el evento contó con la presencia de la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Manuela Julia Martínez Torres**, así como **Carlos Domínguez**, gerente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Sebastián Cucala**, presidente del Colegio

de Administradores de Fincas de Valencia y **Manuel Jiménez Caro**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.

También estuvieron presentes el subdirector general de Análisis Económico de la Comunidad de Madrid, **Carlos Casado**, y la presidenta de UNESPA, **Mirenchu del Valle**, e hizo un recorrido por los valores que han impulsado su desarrollo histórico como el emprendimiento, la colaboración público-privada, el progreso, el liderazgo, el compromiso y la innovación.

Nacida en Barcelona en 1835 con la misión de proteger los edificios contra el riesgo de incendio, la aseguradora decana en el mercado español es hoy en un grupo integrado por nuevas áreas de negocio

más allá del ámbito asegurador con filiales como Sensedi, onRed, onRisk, onLyal, onLyal Servicios Legales, Mutuarisk, además de una Fundación dedicada a mejorar la calidad de vida de las personas con movilidad reducida promoviendo la accesibilidad a la vivienda y su entorno.

Tras el recorrido por la historia de Grupo Mutua Propietarios, con hitos tan relevantes como la introducción del seguro de impago de alquiler en 2003, su directora general **Laura López Demarbre** invitó a mirar al futuro para abordar, desde el conocimiento, la experiencia y una estrecha relación con sus colaboradores, los desafíos de un mercado en constante evolución y transformación.

“Los administradores de fincas son un aliado clave para garantizar la seguridad en los edificios y el bienestar de los propietarios y, por ello, es nuestra prioridad seguir reforzando nuestros lazos aportando nuevas soluciones aseguradoras y servicios técnicos de valor añadido que les ayuden a una mejor gestión del edificio”, señala López Demarbre.

De cara a los próximos años, Grupo Mutua Propietarios seguirá potenciando una estrategia de desarrollo asentada sobre cinco pilares -mitigación de riesgos para el propietario, mantenimiento del inmueble, accesibilidad, sostenibilidad en la vivienda y nuevos servicios como la defensa jurídica - que en el último ejercicio ha reportado importantes crecimientos en todos los ramos: un 9,6% en el seguro Impago de Alquiler, un 16,9% en Multirriesgo de Hogar y un 8,3% en Comunidades.

“Somos una compañía que comenzó con el propósito de dar esperanza a los propietarios en un momento de necesidad, una compañía que ha mantenido la cercanía con sus clientes durante muchas generaciones, que ha sabido adaptarse a los nuevos retos y que no duda en enfrentarse a los que vienen”, concluye la directora general de Grupo Mutua Propietarios.



¡Gracias!





# UNIFICAR CRITERIOS PARA FORTALECER LA PROFESIÓN



**RAMÓN ROMERO GARCÍA**  
COORDINADOR DEL GT UNIFICACIÓN  
DE CRITERIOS PROFESIONALES

**E**l quehacer profesional de los administradores de fincas nos sitúa cada día ante el reto de dar respuesta a un sinfín de cuestiones que atañen al amplio arco de materias que inciden en el objeto primordial de nuestra actividad: la administración de inmuebles urbanos. Con razón se ha dicho que nuestra labor requiere, como pocas, la conexión de saberes pertenecientes a diversas

disciplinas, reguladas por normativas sectoriales muy específicas. A la amplitud de la materia, se añade la inseguridad jurídica que se deriva de una legislación en constante cambio, no siempre dotada de la necesaria claridad y carente del soporte interpretativo que ofrecen la jurisprudencia y la experiencia en la aplicación de la norma.

A pesar de ello, los administradores de fincas nos

encontramos en primera línea cuando se trata de aplicar disposiciones de reciente promulgación, que ponen constantemente a prueba nuestra capacidad de adaptación, la ineludible exigencia de formación y la necesidad de ofrecer a nuestros clientes respuestas rápidas y eficaces. Con el fin de contribuir a hacer frente a estos desafíos, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid creó hace años un grupo de trabajo, por el que han pasado numerosos compañeros que han aportado generosamente su conocimiento y experiencia en beneficio de todos los que nos dedica-

mos a esta apasionante pero exigente profesión. Dado que el conocimiento útil rara vez es obra individual, sino más bien el sedimento acumulado de un esfuerzo colectivo, justo es agradecer la labor de todos cuantos nos antecedieron en esta labor.

El ahora denominado Grupo de Trabajo de Unificación de Criterios Profesionales y Formularios está integrado actualmente por veintiún colegiados; es el mayor número de miembros de este grupo de trabajo en su ya dilatada historia. Con ello se ha pretendido multiplicar los puntos de vista posibles. En la selección de los integran-

tes se ha valorado tanto la experiencia que aporta una dilatada trayectoria profesional, como la formación complementaria en diversas áreas y, en especial, la jurídica.

El grupo de trabajo colabora con la asesoría jurídica del Colegio, ya que esta última selecciona las consultas que, con mayor frecuencia, plantean los colegiados y detecta las dudas interpretativas que suscitan las normas que debemos aplicar en nuestra labor profesional, con especial atención a las de más reciente aparición.

Por otra parte, la imbricación de la asesoría jurídica en el

funcionamiento de la comisión aporta el imprescindible rigor jurídico que caracteriza la labor de sus excelentes profesionales.

Todo este cometido se condensa finalmente en acuerdos que, una vez adoptados por el grupo de trabajo, se ratifican por la Junta de Gobierno y se publican en circulares que se ponen mensualmente a disposición de todos los compañeros.

El conjunto de los acuerdos adoptados por el grupo de trabajo conforma un cuerpo de conocimiento en formato pregunta/respuesta que puede ser consultado a través del 'Escritorio CAFMadrid', en el apartado 'Asesorías -> Criterios Profesionales'.

Dado el dinamismo de nuestra realidad profesional, periódicamente se revisan los criterios ya publicados para adaptarlos a modificaciones normativas, cambios jurisprudenciales o introducir en su redacción los cambios que pueda aconsejar la experiencia acumulada sobre cada asunto en particular.

Otra labor del grupo de trabajo es crear nuevos formularios, a modo de plantillas, que faciliten la redacción de contratos, cláusulas, acuerdos de junta, certificados, etcétera, así como revisar los formularios ya publicados anteriormente, con el mismo propósito de actualización ya expuesto.

Por último, quiero agradecer a todos los compañeros y compañeras que integran y han integrado este Grupo de Trabajo de Unificación de Criterios por prestar su tiempo y compromiso en beneficio del colectivo, así como a todos los colegiados y colegiadas que nos trasladan sus consultas y que, con sus indicaciones y crítica constructiva, nos exigen someter a revisión continuamente los criterios ya establecidos.



## RIESGOS LABORALES

¿Cuál es la periodicidad de un CAE?

El Real Decreto 171/2004 que regula esta coordinación de actividades dice que el empresario titular del centro de trabajo debe informar de los riesgos que existen en él a las empresas que accedan a realizar su actividad, y debe vigilar y verificar que estas empresas cumplen también con LPRL.

En el caso de las comunidades de propietarios, la mayoría de las empresas con las que deben realizar la coordinación son sobre todo compañías con las que tienen contratos de larga duración, que suelen ser anuales y la mayoría con renovación tácita. En estos casos, esta coordinación debe realizarse mientras estén en vigor dichos contratos. Eso implica que las contratas, etc., tienen que informar de cambios que pudieran tener, como de servicio de prevención o de personal, y deberán actualizar la documentación referente a dichos cambios, por lo que esta coordinación es continua en el tiempo.

Hay, por tanto, que actualizar la documentación periódicamente (generalmente anual) para informar de los cambios que pudieran haber ocurrido en el centro.



## INDUSTRIAL

¿Deben revisarse por ley las tomas de tierra de las fincas?

El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en su instrucción técnica ITC BT-18 (punto 12), indica que las tomas de tierra deben pasar, como mínimo, una revisión anual.

Desde el punto de vista de la seguridad cualquier instalación de toma de tierra, deberá ser obligatoriamente comprobada por el director de la obra o empresa instaladora en el momento de dar de alta la instalación para su puesta en marcha o en funcionamiento.

# CHECK-UP INMOBILIARIO ✓

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

Personal técnicamente competente efectuará la comprobación de la instalación de puesta a tierra, al menos anualmente, en la época en la que el terreno esté más seco. Para ello, se medirá la resistencia de tierra, y se repararán con carácter urgente los defectos que se encuentren.



## LABORAL

¿La comunidad puede acordar el cambio de jornada de un conserje de acuerdo a las necesidades de la comunidad?

El cambio de jornada de tiempo completo a tiempo parcial no puede imponerse de forma unilateral por la comunidad al empleado ya que el art. 12, 4 e) del Estatuto de los Trabajadores lo prohíbe.

Es decir, sólo puede llevarse a cabo con la voluntad afirmativa del trabajador, quien si no está de acuerdo planteará demanda ante el Juzgado de lo Social para pedir que le repongan a su jornada anterior.

La decisión del acuerdo que, en su caso, se tome en junta general sólo requiere de mayoría simple para su adopción.



## SERVICIOS

# CAF MADRID LANZA FICHACAF PARA CUMPLIR CON EL NUEVO CONTROL HORARIO OBLIGATORIO

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

HA LANZADO FICHACAF, SU NUEVA PLATAFORMA DIGITAL DE CONTROL HORARIO, ANTE LA INMINENTE APROBACIÓN DEL REAL DECRETO SOBRE EL REGISTRO DE JORNADA QUE PREPARA EL MINISTERIO DE TRABAJO.

**L**a herramienta nace con el objetivo de facilitar el cumplimiento de las nuevas obligaciones legales tanto en los despachos profesionales de administradores de fincas como en las comunidades de propietarios que gestionan.

La futura normativa impondrá el uso de sistemas digitales de registro de jornada, con requisitos técnicos y garantías jurídicas específicas. En este contexto, el CAFMadrid ha optado por desarrollar una solución propia, adaptada a la realidad del sector, y evitar así la dependencia de plataformas genéricas del mercado.

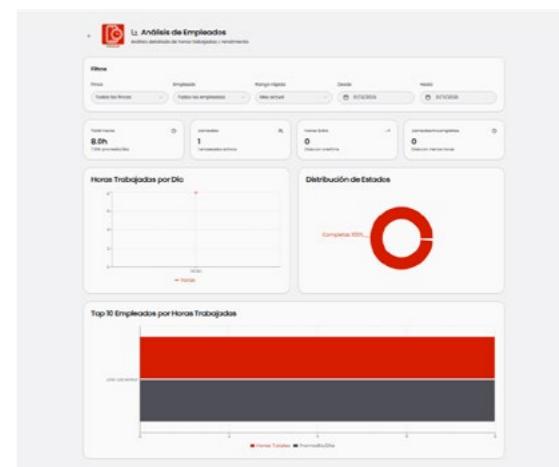
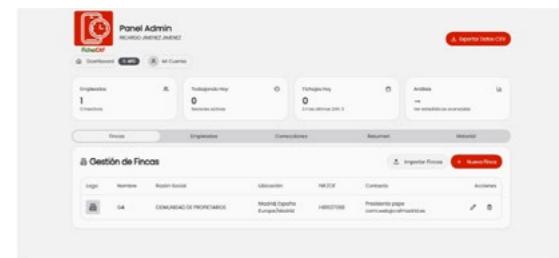
FichaCAF permite a los trabajadores fichar de forma personal, sencilla e inmediata, cum-



## CUATRO CLAVES DE FICHACAF

Desde el Colegio destacan cuatro elementos que definen la nueva plataforma:

- **Sencillez:** una herramienta intuitiva, de uso fácil y con implantación inmediata, sin necesidad de formación compleja ni soporte técnico continuo.
- **Económica:** una solución con condiciones especialmente ventajosas, pensada para que todos los colegiados puedan cumplir la normativa sin asumir costes elevados.
- **Cumplimiento normativo:** diseñada expresamente para adaptarse a la legislación vigente y a los cambios normativos previstos, ofreciendo plena seguridad jurídica.
- **Gestión propia:** desarrollada y supervisada directamente por el CAFMadrid, con respaldo institucional y sin intermediarios externos.



pliendo con las exigencias legales actuales y anticipándose a las que entrarán en vigor en los próximos meses. Se trata de una herramienta práctica, intuitiva y accesible, que puede implantarse sin complejidad técnica y sin alterar el funcionamiento habitual de los despachos profesionales ni de las comunidades de propietarios.

La plataforma ha sido diseñada para ajustarse al nuevo marco legal y garantiza, entre otros aspectos, un registro de jornada 100% digital, eliminando definitivamente el papel; un fichaje realizado directamente por el trabajador; un sistema fiable, inalterable y con trazabilidad de cualquier modificación; y el acceso inmediato del empleado a sus registros.

Además, FichaCAF permite la emisión del resumen mensual de jornada para su entrega junto con la nómina y ofrece acceso en tiempo real —tanto remoto como presencial— a la Inspección de Trabajo. El sistema registra de forma completa el inicio y fin de la jornada, pausas, horas ordinarias y extraordinarias, así como situaciones de teletrabajo, flexibilidad horaria, conciliación y otras circunstancias laborales.



**“El concepto de cerrar la puerta al fuego salva más vidas que cualquier servicio de emergencias”**



REDUCIR EL NÚMERO DE VÍCTIMAS POR INCENDIOS EN VIVIENDAS ES UNO DE LOS MAYORES RETOS A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD. ENTRE NOVIEMBRE DE 2024 Y FEBRERO DE 2025, 85 PERSONAS PERDIERON SU VIDA POR INCENDIOS QUE SE PRODУJERON EN VIVIENDAS, SOBRE TODO EN DICIEMBRE, CONVIRTIÉNDOLLO EN EL MES CON MAYOR NÚMERO DE VÍCTIMAS MORTALES DESDE 2014.

Texto: Juanjo Bueno

Durante esta mesa redonda, que también pueden escuchar a través del podcast Ciudad & Comunidad del CAFMadrid, conoceremos la visión global y la experiencia de los bomberos, la importancia de la normativa y la tecnología de protección contra incendios y qué medidas pueden tomar las comunidades de propietarios. Javier García, jefe de dotación e instructor del área de prevención del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid; Eugenio Briones, sargento bombero del Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Madrid; Antonio Tortosa, vicepresidente de Tecnifuego e Isabel Ocaña, vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid debaten sobre la preventión y la actuación en caso de incendios en edificios residenciales y viviendas.

**Juanjo Bueno.** Cada año se incrementa el número de víctimas por incendios, muchos de los cuales se pueden evitar con medidas preventivas. Desde la primera línea de intervención que tenéis los bomberos, ¿cuáles son los principales riesgos en los edificios?

**Javier García.** En cuanto a las medidas, tenemos que comprobar que las instalaciones eléctricas estén bien revisadas, en buenas condiciones. Mucho ojo también con los focos de calor, sobre todo ahora que llega el invierno, con los aparatos productores de calor, estufas e incluso braseros o chimeneas. La cocina es otra de las zonas de la casa que revisten más peligro, por ejemplo, en el caso de que la instalación sea de gas, esta tiene que estar revisada.

**Eugenio Briones.** En muchas ocasiones, la ausencia de detectores de humos también puede agravar el riesgo, ya que estos dispositivos hacen una alerta precoz de ese posible incendio.

**J.B.** Las instalaciones eléctricas pueden ser inseguras, precisamente porque son antiguas y quizás no estén preparadas para la carga de varios coches eléctricos o el uso de paneles solares. ¿En vuestras intervenciones en comunidades de edificios antiguos, habéis notado un cambio en la forma en que se producen los incendios en las viviendas por estas instalaciones obsoletas?

**E. B.** Sí, claro que sí. Según el estudio de víctimas de incendios en España, en el 2023 el origen eléctrico fue la principal causa de incendios con fallecidos en viviendas. Incluso el 30% de las víctimas de incendios domésticos se debieron a fallos eléctricos o a un mal uso en las instalaciones eléctricas. Hay que tener en cuenta que en España casi 1.000.000 de viviendas fueron construidas antes de 1981, muchas de ellas con sistemas eléctricos obso-



▲ Eugenio Briones.

letos o que no cumplen la normativa actual. Es evidente que estas instalaciones presentan un elevado riesgo de cortocircuito, sobrecargas o fallos de aislamiento. Incluso, puntualizar, que las personas mayores de 64 años representan casi el 50% de las víctimas, lo que indica una mayor exposición en viviendas con instalaciones antiguas y falta de medidas de protección. ¿Qué recomendamos los bomberos de Madrid? Pues hacer una rehabilitación integral de la instalación eléctrica, actualizar el cableado, los cuadros eléctricos y dispositivos de protección. Otra vez hago hincapié en la recomendación de tener detectores de humos.

**J.B. Antonio,** en muchos países europeos ya es obligatorio la instalación de detectores de humos en viviendas. En España no, aunque se espera que en la próxima actualización del Código Técnico se incluya esta obligatoriedad. ¿Qué otros sistemas de seguridad preventiva son eficaces?

**Antonio Tortosa.** El primer sistema es la mentalización y la educación de todas las personas que vivimos en un edificio en comunidad. Es



▲ Javier García.

conocer los medios de evacuación que tenemos y lo que debemos hacer. Tener el material idóneo es primordial; el extintor es fundamental para un conato de incendio, y entiendo que por norma existe en todas las zonas comunitarias. Pero recomiendo siempre tenerlo en el interior de la vivienda, porque tenemos que ser conscientes que si hay un incendio en una cocina, por ejemplo, o en cualquier otra parte de la casa, y abro la puerta para salir a por el extintor, evidentemente lo que estoy haciendo es meter mucho oxígeno, ventilación al incendio que voy a tener.

**J.B.** Como administradora de fincas colegiada, ¿los vecinos saben en qué lugar están ubicados los extintores dentro de la comunidad y cómo se usan?

**Isabel Ocaña.** Dónde están sí los lo saben todos, porque en el día a día, según van accediendo a sus viviendas, conocen dónde están ubicados los extintores. En cuanto a la pregunta de si saben utilizarlos, pues quiero creer que sí, que de una manera o de otra todos saben cómo se deben utilizar. Otra cuestión es si realmente se atreverán a ponerlo en práctica;

no sabemos si en el momento del pánico van a poder hacer frente a la presión.

**J.B. Javier,** sería muy recomendable que existiese en las comunidades un plan de evacuación. En el hipotético caso de un incendio, que esperemos que no se produzca nunca, los vecinos se pueden encontrar con tres escenarios distintos: que se encuentre con su familia en el interior de su vivienda, que el incendio se haya ocasionado en el piso inferior al suyo o que el incendio se produzca encima de su vivienda. ¿Qué errores son los más habituales en la evacuación de un edificio ante estos tres escenarios distintos pero reales?

**J.G.** Antes de hablar de los errores, en Bomberos de Comunidad de Madrid, y creo que en todos los cuerpos de bomberos, tenemos a nivel preventivo un lema, que es cierra la puerta al fuego. El concepto de cerrar la puerta salva más vidas que cualquier servicio de emergencias. En cuanto a los tres casos planteados; si estoy en mi vivienda y se produce un conato de incendio, podemos conseguir apagarlo con un extintor; o si se genera por una sartén, poner un paño húmedo encima o una manta ignífuga, que también es otro otra de las herramientas que podemos tener en casa, que son baratas y que tienen un uso muy fácil. Ahora bien, si no me veo capaz de apagar ese conato, lo que tenemos que hacer es ponernos a salvo y avisar al 112, que es el teléfono de emergencias. Eso sí, yo voy a salir fuera para ponerme a salvo, pero antes hay que cerrar la puerta de la vivienda, la puerta de esa cocina, para poder confinar ese incendio, confinar esa energía que desprende y, lo más importante, el humo, porque en el 99% de los casos es el humo el causante del fallecimiento. Ese humo también arde en un momento determinado y propaga el incendio. Ahora bien, si tenemos el incendio en el piso superior de nuestra casa, muy probablemente la vía de evacuación, el tiro de escalera, esté limpio. En este sentido, hay que recordar que no utilicemos nunca el ascensor, siempre la escalera. Por el contrario, si tenemos el incendio por debajo de nuestra vivienda, y el vecino de esa casa que está sufriendo el incendio se deja la puerta abierta, casi con total probabilidad esa vía de evacuación, ese tiro de escalera, va a estar inundado de humo. ¿Qué es lo aconsejable? En este caso, cerramos la puerta de nuestra casa y nos quedamos dentro. Nos vamos hacia una habitación que tenga una ventana al aire libre y pedimos ayuda. Cuando vamos a un incendio de una vivienda, nuestra preocupación es que ese tiro de escalera esté libre de humo, que ese incendio esté confinado en una vivienda.



▲ Antonio  
Tortosa.

**J.B. Últimamente también los patinetes y los coches eléctricos que, cada vez se instalan más, agravan el riesgo. Dime si me equivoco Isabel, pero en las comunidades de propietarios existe una preocupación alarmante por los trágicos sucesos que están ocurriendo por los incendios ¿Los vecinos os trasladan esta inquietud?**

**I.O.** Sí, indudablemente. Cada vez hay más inquietud por lo que pueda ocurrir con los cargadores de los vehículos eléctricos e incluso con los patinetes, porque que no se nos olvide que últimamente los trasteros se están convirtiendo en los aparcamientos de los patinetes y ahí están recargándolos. Este tipo de instalaciones en comunidades de propietarios, en las que se toma la electricidad de la casa del propietario interesado, no requiere ningún tipo de autorización por parte de la comunidad. Solo una comunicación previa al presidente o a quien ejerce las funciones de secretario administrador en su comunidad. Y ya nosotros, los administradores de fincas colegiados, sí que

les tenemos que requerir toda la información, es decir, toda la documentación técnica de ese punto de recarga, incluso el boletín eléctrico, porque al final no deja de estar instalado en una zona común.

**J.B. Desde el cuerpo de bomberos, en este caso del Ayuntamiento de Madrid, ¿qué opináis Eugenio?, ¿este tipo de incendios por coches eléctricos son casos puntuales, como defienden algunos expertos, o la comunidad de propietarios debería de tomar medidas preventivas para anticiparse a los riesgos que puedan existir?**

**E.B.** Actualmente y en términos estadísticos sí que son puntuales. El futuro es el que va a determinar si es de nivel creciente. Pero respondiendo a tu pregunta, pensamos que la comunidad sí debería tomar medidas preventivas ante los riesgos. ¿Por qué tomarlas? Porque, aunque sean incendios poco frecuentes, son de alta peligrosidad. La probabilidad es muy baja, pero sí que es cierto que al producirse son incendios muy violentos, con gran desprendimiento de calor y gases tóxicos. Al ser de mayor riesgo y declararse en aparcamientos que muchas veces son antiguos y cerrados, carecen de las medidas de ventilación necesarias. ¿Qué medidas preventivas recomendamos? Una ubicación segura de las estaciones de recarga, limitar su potencia a por debajo de 22 kW y disponer de sistemas de detección de alarma. También sería muy recomendable tener una manta ignífuga en el interior del garaje. Y, sobre todo, contar con un plan de autoprotección y que todos los vecinos sean conocedores para que, en caso de producirse estos incendios violentos, sepan qué hacer.

**J.B. ¿Y no sería aconsejable poner una especie de mapa indicando el estacionamiento de los vehículos eléctricos que existe en esa comunidad?**

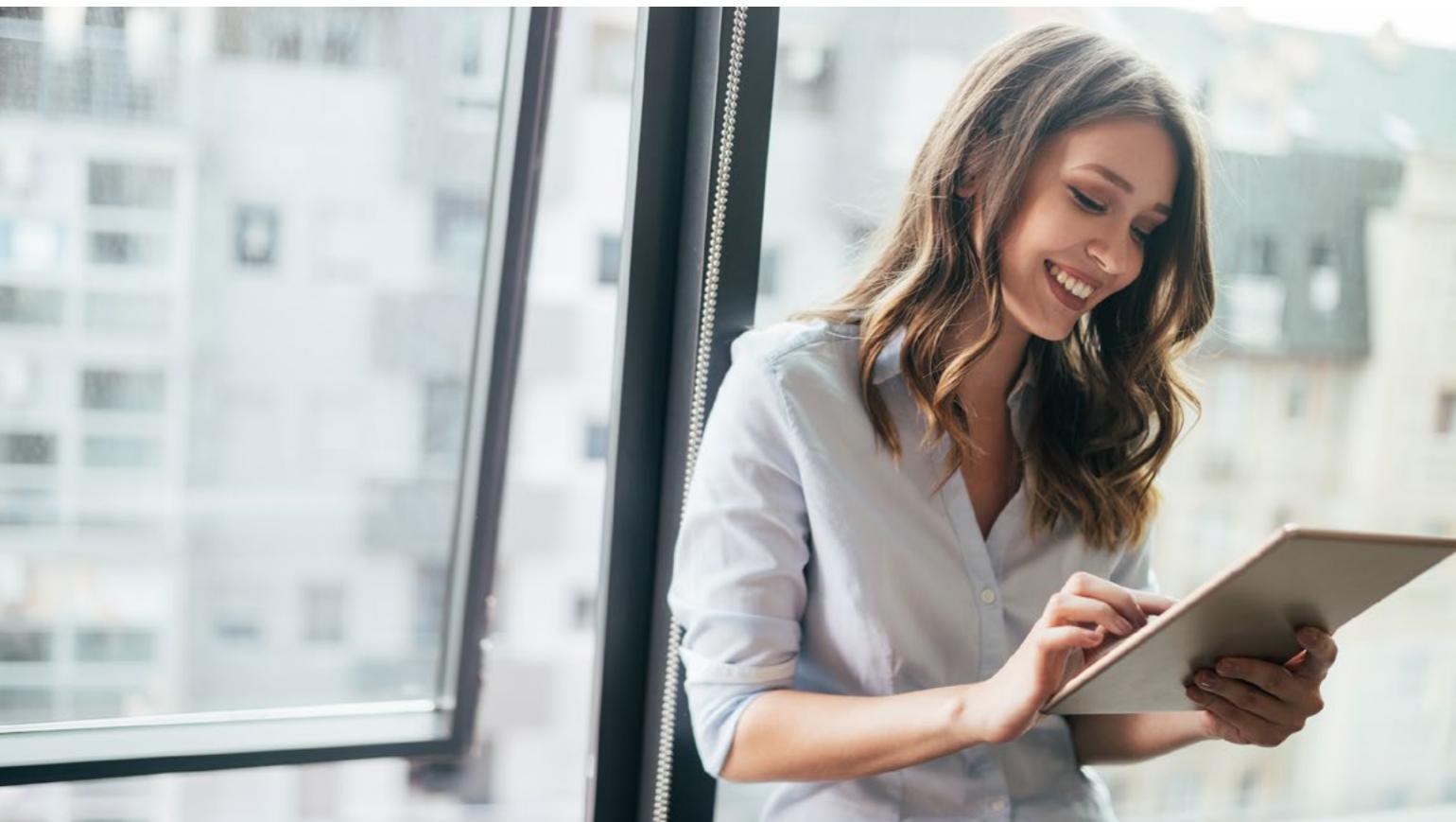
**E.B.** Sí, eso sería fantástico, no solamente para los propietarios, para encontrar la mejor vía de evacuación, sino para que cuando lleguemos los servicios de emergencia conocer exactamente dónde están esos vehículos eléctricos y las instalaciones que suministran la electricidad.



Escucha el podcast completo de esta mesa redonda "Incendios: ¿Están nuestros edificios preparados?" en todas las plataformas: Spotify, iVoox y Apple Podcast.



COLMADWIN ES AHORA



## CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

**¡PRUÉBALO  
GRATIS  
DURANTE  
6 MESES!**

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



**CAFMadrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador  
Fincas  
Colegiado

### 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.

# CMW EVOLUCIONA SU INFRAESTRUCTURA: NUEVO INSTALADOR, MÁS RENDIMIENTO Y CONTROL AVANZADO

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

**E**n CMW seguimos avanzando con un objetivo claro, ofrecer a los administradores de fincas colegiados una herramienta cada vez más robusta, intuitiva y capaz de optimizar su día a día.

En esta ocasión, presentamos una actualización (17.5.0) estratégica que mejora de forma notable la arquitectura del sistema, la eficiencia operativa y la experiencia del usuario desde el primer arranque.

Esta versión introduce un instalador completamente renovado, nuevas capacidades de filtrado en áreas clave del programa y un listado técnico para el control previo de albaranes, reforzando así la fiabilidad y precisión de los procesos contables.

# INSTALADOR REDISEÑADO: SALTO TECNOLÓGICO A SQL SERVER 2019 Y AUTOMATIZACIÓN DEL PROCESO INICIAL

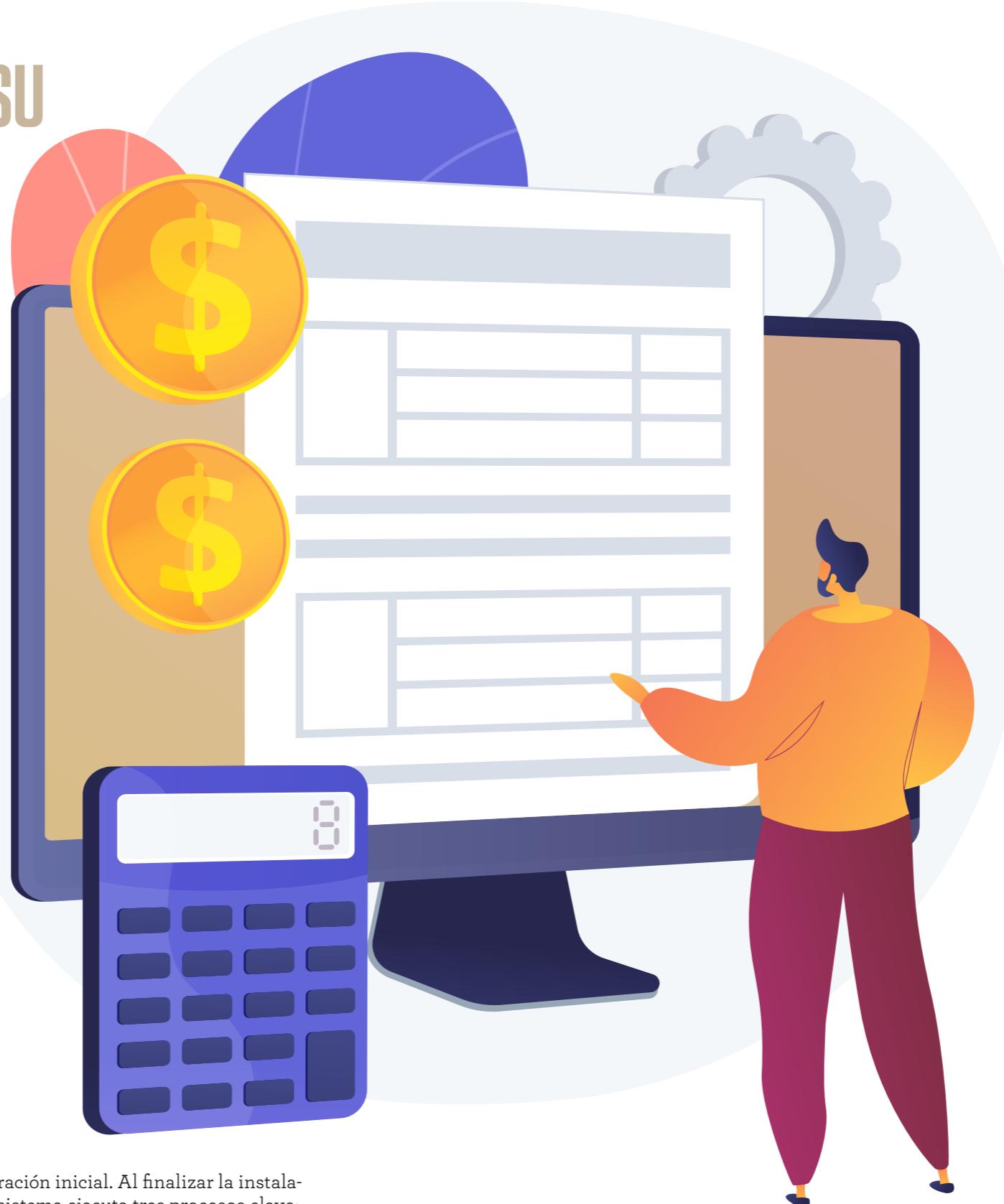
La actualización del instalador constituye uno de los cambios técnicos más relevantes. El motor de base de datos SQL Server 2014 se sustituye por SQL Server 2019, lo que aporta mejoras importantes en: rendimiento del sistema, estabilidad en operaciones con grandes volúmenes de datos, seguridad y compatibilidad con entornos actuales y optimización del acceso concurrente.

Además, el instalador incorpora un flujo automatizado que transforma por completo la

configuración inicial. Al finalizar la instalación, el sistema ejecuta tres procesos clave:

1. Creación automática del espacio de trabajo. El entorno queda generado y validado.
  2. Asignación de la licencia de uso. El usuario puede activar su licencia en el mismo flujo de instalación, reduciendo tiempos y evitando configuraciones externas.
  3. Alta inicial de la empresa del administrador. El sistema queda preparado para comenzar a operar de forma inmediata, sin pasos intermedios ni configuraciones posteriores.

Con estas mejoras, CMW garantiza un inicio rápido, limpio y plenamente operativo desde el primer momento.



## NUEVA CAPA DE FILTRADO EN FACTURAS RECIBIDAS

La pantalla de Facturas Recibidas, una de las más utilizadas, incorpora un sistema de filtrado avanzado que permite localizar las facturas con precisión, incluso en entornos con un elevado volumen contable.

Los nuevos criterios disponibles son: rango de fechas, rango de importe total a pagar, rango de cuentas contables y filtro por NIF. Esta mejora supone un avance significativo en velocidad de consulta, auditoría y análisis.

Parte de: <b>reclamo</b>		C/L VIRGEN DEL CORO, 87	
Comunidad:	<input type="text" value="CUTTO"/>	NIF:	<input type="text"/>
Nombre:	<input type="text"/>	Rango impuestos total a pagar:	<input type="text"/>
Apellido:	<input type="text"/>	Rango cuentas cobrables:	<input type="text"/>
Domicilio:	<input type="text"/>	Domicilio:	<input type="text"/>
Habitación:	<input type="text"/>	Habitación:	<input type="text"/>
<b>DETALLE DE LA SOLICITUD</b>			
FECHA REG.:	<input type="text"/>	N. REGISTRO:	<input type="text"/>
N. FACTURA:	<input type="text"/>	FECHA-PROV.:	<input type="text"/>
CTA. PROVE.:	<input type="text"/>	NIF:	<input type="text"/>
TOTAL FACTURA:		TOTAL A PAGAR:	
PROVIS.:		CTA. BANCO:	
FECHA-CON.:		FECHA-REG.:	

Adicionalmente, ya está en desarrollo un nuevo filtro por estado de la factura, que permitirá segmentar entre facturas pagas, pendientes y todas las facturas. Una ampliación diseñada para reforzar los criterios de búsqueda.

## **NUEVO LISTADO TÉCNICO DE COMPROBACIÓN DE ALBARANES: CONTROL PREVIO ANTES DE LA FACTURACIÓN**

La actualización incorpora también un nuevo listado de comprobación de albaranes, que permite revisar todos los albaranes pendientes antes de generar su correspondiente factura.

Gracias a este informe, el usuario puede realizar una auditoría rápida y fiable, asegurándose de que todo está correcto antes de proceder a la facturación.

ALBARAN	FECHA	NIF	ESTADO SOCIAL	BASE	TIPO	CUOTA	TOTAL FRA.	% DEPT	CUOTAS
1234567890	2023-10-01	1234567890	ESTADOCIVICO	1000.00	TIPOA	100.00	1000.00	100.00	10

Se trata de un recurso especialmente útil para evitar errores, duplicidades o importes incorrectos, aportando mayor seguridad a todo el ciclo contable.

todo el ciclo contable. Esta actualización representa un avance importante, no se trata únicamente de un conjunto de mejoras, sino de una evolución que optimiza la base tecnológica, automatiza procesos clave e incorpora nuevas herramientas de búsqueda y control.

Es un paso firme hacia una plataforma más rápida, más precisa y completamente alineada con las necesidades reales del sector.

CMW no solo moderniza su software, moderniza la forma de trabajar de los administradores de fincas colegiados, reforzando su compromiso con una gestión más eficiente, segura y preparada para los desafíos actuales y futuros.

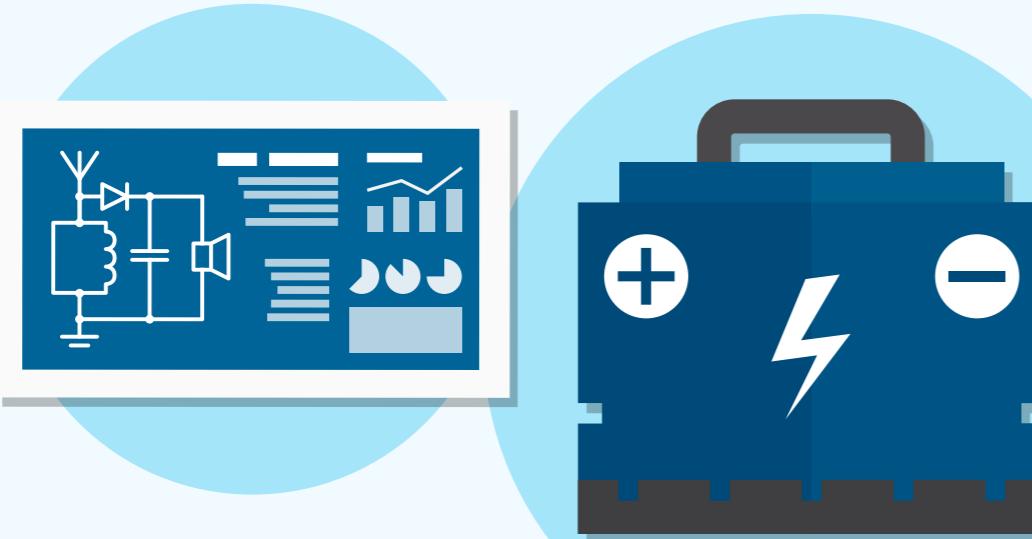


# LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA, LA GRAN OLVIDADA EN LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

EN ESPAÑA, LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS AVANZA, PERO LO HACE POR UN CAMINO QUE RARA VEZ COINCIDE CON LO QUE LOS EXPERTOS CONSIDERAN PRIORITARIO PARA PREPARAR EL PARQUE RESIDENCIAL ANTE LOS DESAFÍOS ENERGÉTICOS DE LA PRÓXIMA DÉCADA. ESA ES LA PRINCIPAL CONCLUSIÓN DEL INFORME “LA DESCARBONIZACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL EN ESPAÑA: EL PAPEL DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN LA VIVIENDA. LA VISIÓN DE LOS EXPERTOS EN REHABILITACIÓN”, ELABORADO POR EL OBSERVATORIO DE LA REHABILITACIÓN ELÉCTRICA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (OREVE) CON LA COLABORACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE).

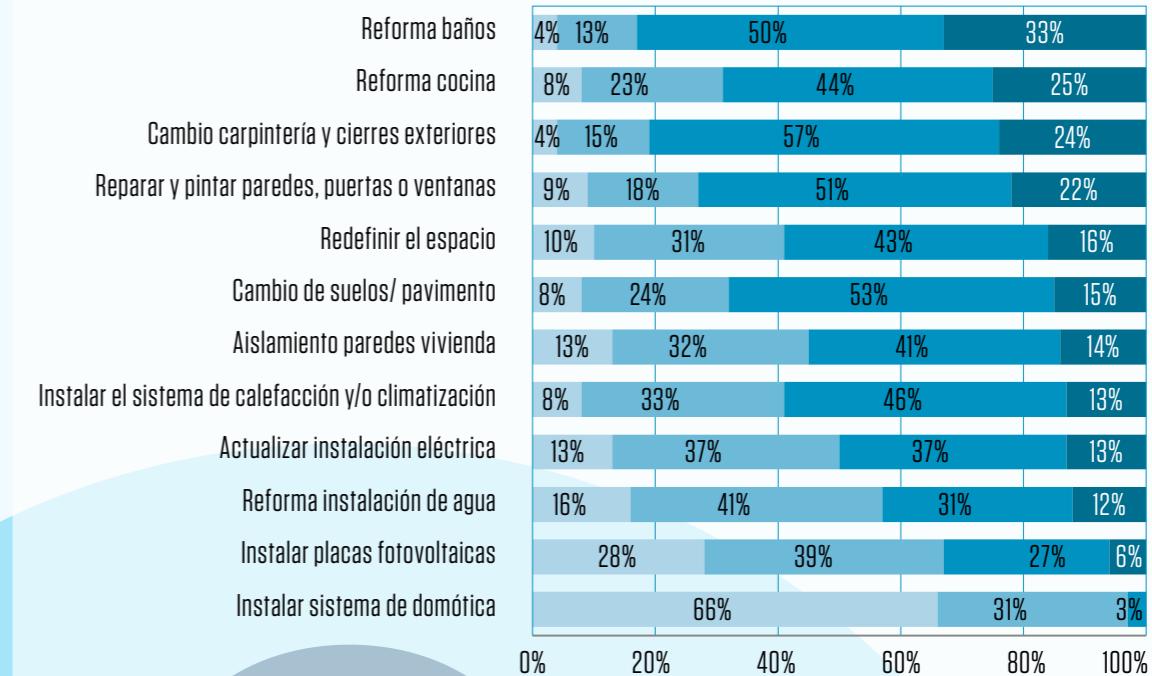
**E**l estudio, elaborado a partir de una amplia encuesta nacional a arquitectos técnicos, radiografía con detalle qué se rehabilita realmente, por qué se hace y qué necesidades permanecen invisibles para la mayoría de los propietarios. Sus conclusiones apuntan a un desfase profundo entre

las expectativas de los ciudadanos y las exigencias técnicas de un parque residencial envejecido, ineficiente y poco preparado para la electrificación de la demanda energética. El dato más revelador es también el más contundente: alrededor del 80% de las rehabilitaciones que se llevan a cabo

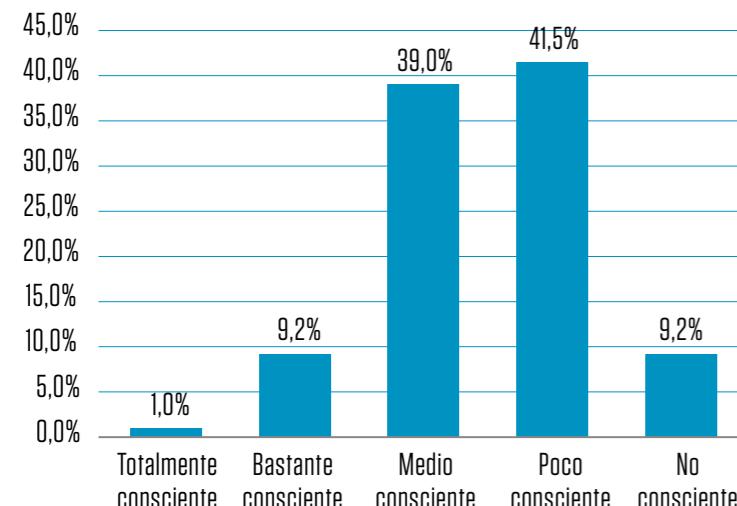


## ACTUACIONES EN LA VIVIENDA DEMANDADAS POR LOS PROPIETARIOS

Nunca/ esporádicamente      Ocasionalmente      Con frecuencia      Prioridad



## CONOCIMIENTO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE Y DE SUS INSTALACIONES



en España siguen centradas en actuaciones estéticas o funcionales, como renovar baños, modernizar cocinas o mejorar la distribución. Exceptuando la sustitución de carpinterías o ventanas, las intervenciones que impactan en la eficiencia energética continúan relegadas a un segundo plano.

Dentro de ese escenario, la instalación eléctrica es aún menos visible: solo un 13% de los propietarios la considera una prioridad en una reforma integral, pese a que constituye la infraestructura básica para habilitar nuevos consumos eléctricos, integrar renovables, almacenar energía y, sobre todo, garantizar la seguridad de los residentes.

Esta falta de atención a la infraestructura eléctrica no es solo una cuestión técnica, sino estructural: el parque residencial español es uno de los más antiguos de Europa y más del 70% de las viviendas fueron construidas antes de la entrada en vigor de normativas destinadas a la seguridad. Sin una actualización masiva de esas instalaciones, la electrificación del hogar y, con ella, la descarbonización del sector residencial, se convierte en un reto casi imposible.

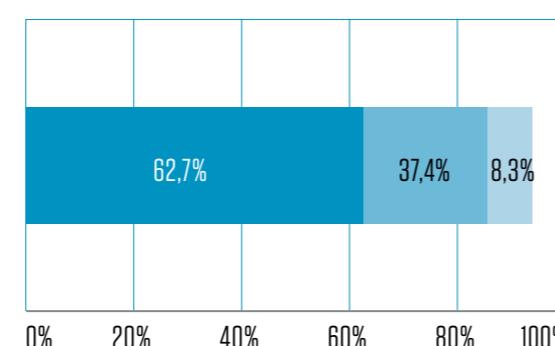
### LA COMPROVENTA, MOMENTO CLAVE PARA POTENCIAR LA REHABILITACIÓN

En España, en el año 2024, sólo dos de cada diez operaciones inmobiliarias de compraventa de vivienda correspondieron a obra nueva, según datos del INE y del Colegio de Registradores de la Propiedad de España. En términos absolutos, en 2024 se adquirieron 506.867 (79%) viviendas usadas frente a 155.052 (21%) de nueva construcción.

Esto significa que, de un parque de más de 26 millones de vivienda, cada año, alrededor de un 2% cambia de propietario y, por tanto, se

## REHABILITACIONES FINALES

- Propietarios que no se plantean solicitar ayudas públicas
- Propietarios que se plantean solicitar ayudas públicas
- Ayudas de rehabilitación finalmente solicitadas



encuentra en disposición de ser rehabilitado en mayor o menor medida. Ese momento de cambio debería constituir un eje estratégico de las políticas de rehabilitación, ya que concentra las decisiones de inversión más relevantes por parte de los hogares, el gasto de adquisición y el de rehabilitación o reforma. Impulsar la rehabilitación integral y difundir sus ventajas en este momento, podría resultar relevante para acercarse a los objetivos de rehabilitación integral y descarbonización previstos por las administraciones públicas. Sin embargo, en las dinámicas cualitativas que se llevaron a cabo con los profesionales de arquitectura técnica, apareció una constante que apuntaron todos los intervinientes en las sesiones: las personas que adquieren un inmueble apuestan la práctica totalidad de su capacidad de compra a dos únicos criterios: ubicación y superficie ( $m^2$ ). Esto significa que, con frecuencia, tras el esfuerzo realizado en la adquisición del inmueble, la rehabilitación prevista inicialmente por la persona propietaria se vea presupuestariamente muy limitada.

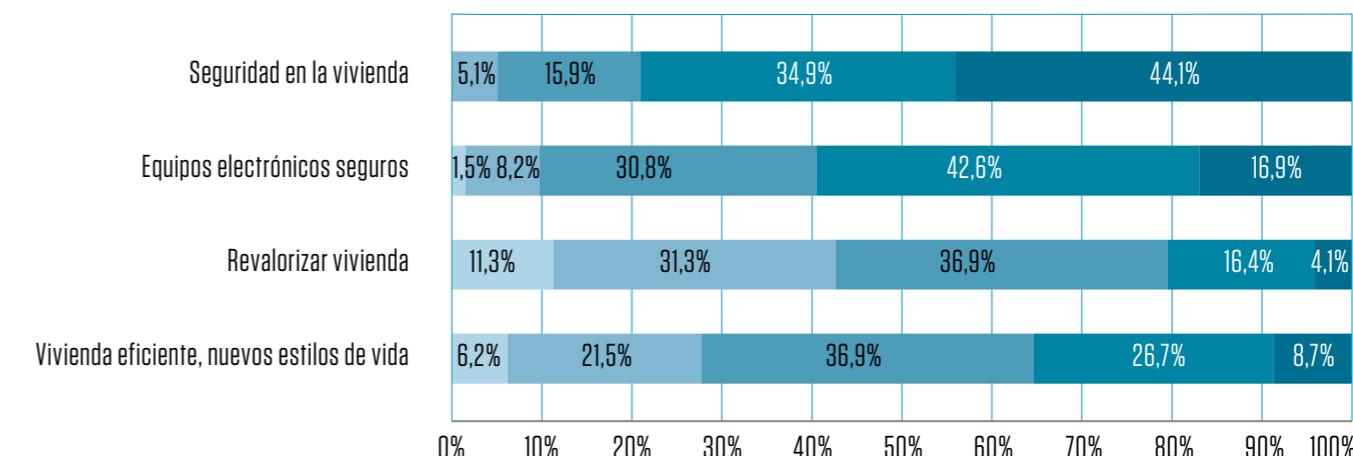
### CUANDO LO QUE QUIERE EL PROPIETARIO NO COINCIDE CON LO QUE NECESITA LA VIVIENDA

Una de las aportaciones centrales del informe es el análisis de la distancia entre la demanda de los propietarios y el diagnóstico profesional. Según los arquitectos técnicos encuestados, en el 51% de las actuaciones las peticiones de los clientes solo coinciden parcialmente con lo que requiere realmente el inmueble. Y en un 33% de los casos, las prioridades del propietario y las necesidades técnicas están "muy alejadas".

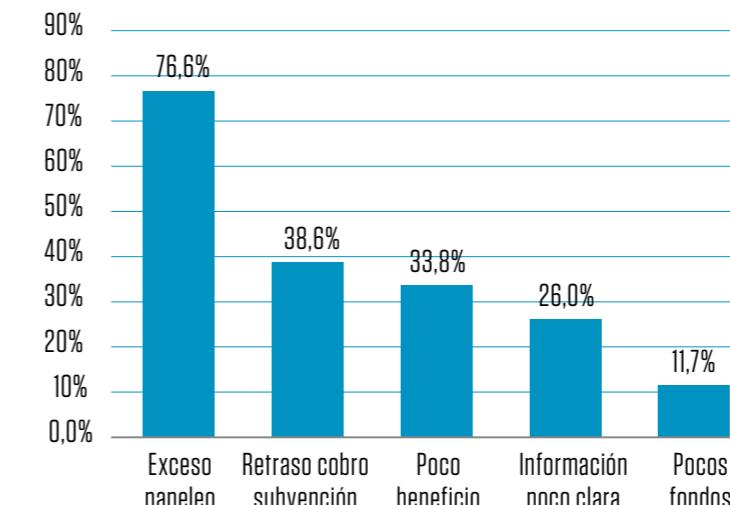
Únicamente en el 15% de las rehabilitaciones existe alineación entre expectativas del

## EFFECTIVIDAD DE LOS ARGUMENTOS

- Ineficaz
- Poco eficaz
- Medianamente eficaz
- Bastante eficaz
- Muy eficaz



## MOTIVOS DE LA BAJA TRAMITACIÓN DE AYUDAS



propietario y criterios técnicos de lo que la vivienda necesita.

Los profesionales consultados subrayan que la mayoría de los propietarios prioriza mejoras visibles, de impacto inmediato en el confort, antes que soluciones que aumenten la seguridad eléctrica, reduzcan el consumo o preparen la vivienda para la transición energética. El resultado son actuaciones parciales que no resuelven los problemas de fondo y perpetúan las carencias estructurales del parque residencial.

### AYUDAS PÚBLICAS: UN FRENO A LA REHABILITACIÓN

El informe también expone una realidad que se repite desde hace años: las ayudas públicas para rehabilitación apenas se utilizan. Menos del 10% de los propietarios que reforman su vivienda solicita subvenciones, y un 38% de los que inicialmente se lo plantean terminan renunciando.

## VIVIENDAS QUE NECESITAN MEJORAR LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- Más del 80%
- 61% - 80%
- 21% - 40%
- 20% o menos
- 41% - 60%



Los motivos que señalan los encuestados son claros y reiterados: excesiva burocracia (76%), lentitud en los procesos de tramitación (39%) y la necesidad de adelantar el coste total antes de percibir la ayuda (38%). A ello se suma la complejidad de las bases reguladoras, la escasa claridad de los requisitos y una comunicación institucional que muchos consideran insuficiente.

OREVE y CGATE coinciden en que, mientras el acceso a las ayudas no se simplifique de manera radical, estas dejarán de ser un incentivo real para convertirse en un obstáculo que desalienta a los propietarios y ralentiza la transformación energética del parque inmobiliario.

Uno de los capítulos más sorprendentes del documento es el que se refiere al estado de la instalación eléctrica en los inmuebles rehabilitados. Los profesionales indican que en casi seis de cada diez viviendas sería necesario

intervenir en ella. Aun así, solo un tercio de los propietarios está dispuesto a asumir el coste de dicha actualización. Esto provoca que un 40% de las actuaciones necesarias acaben posponiéndose o limitándose a intervenciones mínimas, con lo que la vivienda mantiene déficits críticos tanto de seguridad como de capacidad para asumir nuevos consumos.

El coste medio de actualizar la instalación eléctrica se sitúa entre el 10% y el 11% del presupuesto total de una rehabilitación integral, una inversión que los técnicos consideran indispensable. Sin ella, argumentan, la electrificación de usos esenciales, como la climatización eficiente, la movilidad eléctrica doméstica o la integración de autoconsumo fotovoltaico, queda bloqueada.

#### SIN ELECTRIFICACIÓN NO HABRÁ DESCARBONIZACIÓN

El informe recuerda que alrededor del 40% del consumo energético residencial en España depende todavía del gas o de derivados fósiles. Para alcanzar los objetivos de neutralidad climática, esa dependencia debe transformarse en un modelo basado en electricidad limpia. Pero sin instalaciones eléctricas adaptadas a nuevas potencias, sistemas de gestión digitalizados o redes internas preparadas para bidireccionalidad, la transición se frenará en el punto más básico: la infraestructura eléctrica doméstica.

El 70% de los arquitectos técnicos encuestados considera fundamental incorporar objetivos de descarbonización y eficiencia en las recomendaciones que hacen a sus clientes, y un 60% afirma que la modernización de la instalación eléctrica debe estar incluida en las decisiones de cualquier rehabilitación. Por ello, los profesionales reclaman que las ayudas públicas reserven al menos un 10% de sus fondos para la actualización de las instalaciones eléctricas y que las administraciones impulsen campañas de sensibilización que conecten la rehabilitación no solo con el ahorro energético, sino también con la salud, el bienestar y la seguridad.

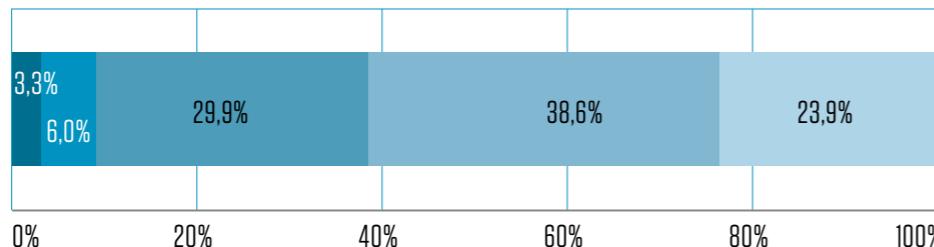
#### INFORME TÉCNICO INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE LA VIVIENDA

El estudio pone el foco en una oportunidad desaprovechada: la compraventa. Cada año, más de medio millón de viviendas de segunda mano cambian de propietario en España. Sin embargo, el 50% de los compradores desconoce el estado real del inmueble, y solo un 10% afirma ser consciente del estado de las instalaciones que está adquiriendo. OREVE y CGATE proponen exigir un informe técnico independiente previo a la compraventa o incluso al alquiler. Este documento permitiría detectar problemas ocultos, ajustar el precio al estado real del inmueble y promover rehabilitaciones orientadas a la eficiencia y la seguridad desde el primer momento de la posesión.

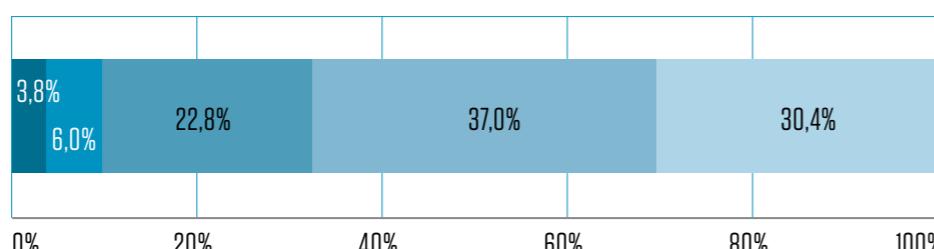
#### ■ ACTUACIÓN EN LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA, SEGÚN PROFESIONALES

■ Totalmente en desacuerdo ■ En desacuerdo ■ Acuerdo parcial ■ Acuerdo ■ Acuerdo total

##### Necesidad de electrificar la vivienda



##### Para impulsar la electrificación, es necesario subvencionar la actualización de la instalación eléctrica



El informe culmina con una serie de recomendaciones dirigidas a administraciones, profesionales y ciudadanía. Entre ellas destacan las siguientes: simplificar y agilizar el acceso a las ayudas públicas, reduciendo trámites y acortando plazos; incorporar la instalación eléctrica en las líneas de ayuda, reservando al menos un 10% de los fondos; exigir un informe técnico previo en operaciones de compraventa, que detalle el estado real de la vivienda; implantar inspecciones periódicas en viviendas antiguas, especialmente en lo referente a seguridad eléctrica, e impulsar campañas de sensibilización ciudadana que conecten rehabilitación, confort, salud y revalorización del hogar.

Estas medidas buscan transformar el modelo de rehabilitación actual, alinearlo con los objetivos climáticos europeos y convertir la renovación del parque residencial en una palanca real de descarbonización y bienestar social.

#### LA ELECTRICIDAD, PRIMERA CAUSA DE LOS INCENDIOS MORTALES EN VIVIENDAS

En paralelo, según el informe *Víctimas de incendios en España 2024*, elaborado por Fundación MAPFRE y la Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos (APTB), la electricidad es la primera causa de los incendios mortales en viviendas. En 2024, el 41,9% de los incendios con víctimas mortales y causa conocida tuvo un origen eléctrico, consolidándose como la principal causa de siniestros en el hogar. La segunda causa, sistemas emisores de calor, supone el 20,4%.

Los incendios con víctimas se originan principalmente en salones, dormitorios y cocinas, las tres estancias con mayor densidad de apa-

**42%**

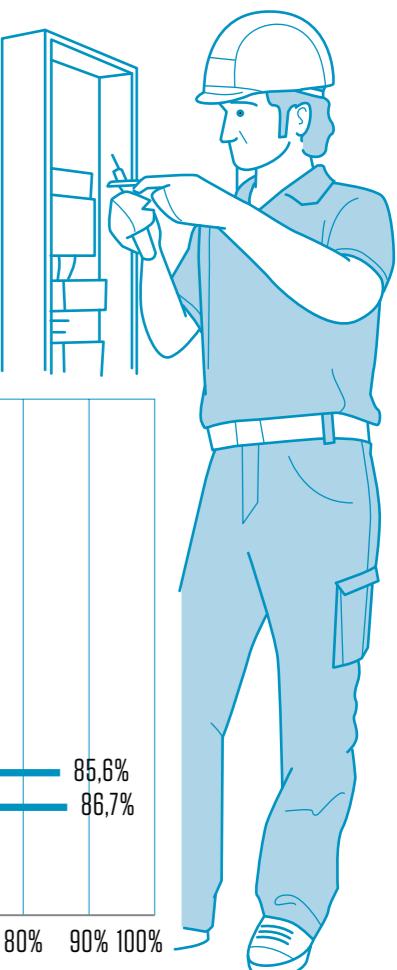
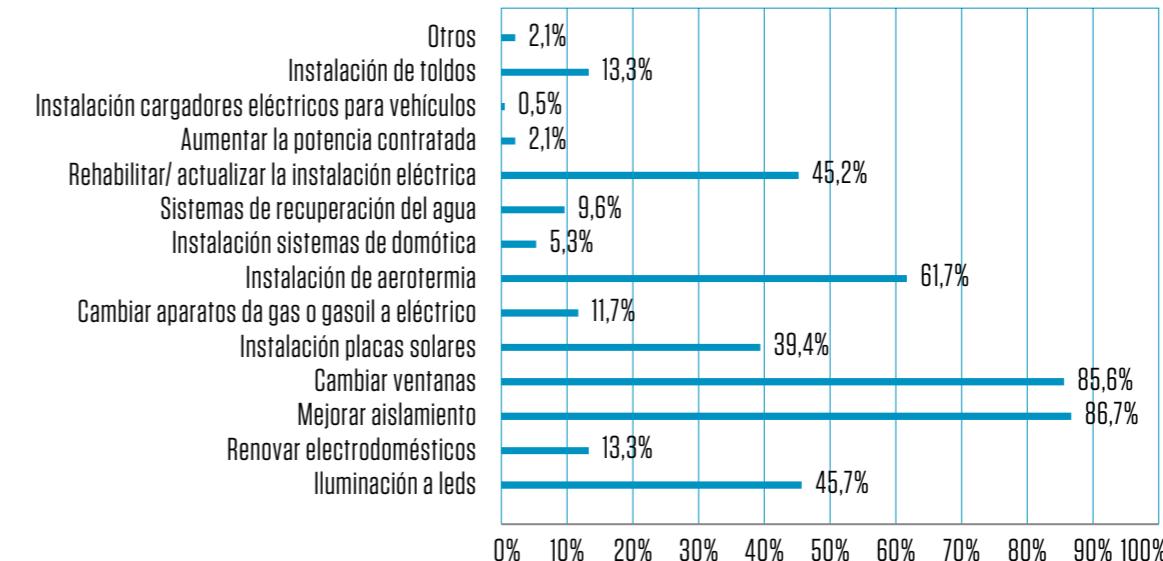
En 2024, el 41,9% de los incendios con víctimas mortales y causa conocida tuvo un origen eléctrico, consolidándose como la principal causa de siniestros en el hogar.

ratos eléctricos y usos intensivos de enchufes y tomas de corriente. En el caso de dormitorios y salones, el incremento de dispositivos electrónicos en carga, muchos de ellos con baterías de litio, plantea nuevas exigencias de seguridad vinculadas a la calidad de la instalación eléctrica.

También el tipo de vivienda y el tamaño del municipio influyen en el riesgo. El 57,6% de las víctimas mortales se produce en viviendas colectivas, frente al 42,4% en unifamiliares. Los municipios de menos de 1.000 habitantes (con 7,8 fallecidos por millón de habitantes) y los municipios de entre 1.000 y 5.000 habitantes (con 5 fallecidos por millón) registran las cifras más altas de mortalidad relativa. Esto indica una combinación de edificaciones envejecidas, instalaciones antiguas y limitaciones en los tiempos de respuesta de emergencias,

El informe destaca varios siniestros de gran impacto vinculados a la carga de móviles y ordenadores portátiles, que en conjunto causaron 14 fallecimientos en 2024. Estos casos confirman una tendencia emergente y subrayan la necesidad de instalaciones eléctricas preparadas para los nuevos usos, así como favorecer las recomendaciones sobre prácticas seguras de carga.

#### ■ ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA





## ¿PUEDE EL ADMINISTRADOR FIRMAR CONTRATOS QUE VINCULEN A LA COMUNIDAD FREnte A TERCEROS?



PATRICIA BRIONES  
ABOGADA. SECRETARIA  
TÉCNICA DEL CAFMADRID

**E**n el ámbito de la propiedad horizontal, es bastante habitual que los administradores de fincas firmen contratos con diversos proveedores, contraten servicios de conserjería y limpieza o modifiquen la póliza del seguro comunitario buscando condiciones más ventajosas. Esta práctica plantea una cuestión relevante: ¿está el administrador facultado legalmente para firmar contratos en nombre de la comunidad? El art. 20 de la LPH regula, de modo general, cuáles son las funciones del administrador,

entre otras, atender a la conservación y mantenimiento de la casa, velar por el buen régimen de la comunidad, preparar presupuestos, realizar reparaciones urgentes, ejecutar acuerdos de la junta y actuar como secretario; sin embargo, este precepto no incluye expresamente la facultad de firmar contratos en representación de la comunidad.

En ese caso, ¿quién se encuentra legitimado para proceder a su firma? El art. 13.3 de la LPH dispone que el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Por lo tanto, el presidente es quien debe proceder a su firma al tener reconocida legalmente la capacidad y facultad para vincular a la comunidad con terceros. Ello no impide que el administrador ejecute los acuerdos adoptados en junta, pero la ejecución del

acuerdo no equivale a la firma del contrato, salvo autorización expresa para ello. Entonces, ¿debe entenderse como una obligación o, más bien, como una facultad del administrador? No existe una obligación legal del administrador de firmar contratos. Se trata, en su caso, de una facultad excepcional, no inherente al cargo.

Es importante tener claras cuáles son nuestras obligaciones y, más aún, informar de ello a la comunidad; una buena forma es dejando constancia de ello en el contrato de administración, de manera que las funciones y, en consecuencia, la responsabilidad quede perfectamente acotada.

No obstante, en ocasiones y bajo determinadas circunstancias, el administrador puede verse abocado a firmar contratos en representación de la comunidad. Con la finalidad de que el administrador pueda ser considerado contratante directo o garante de obligaciones frente al proveedor y pueda derivarse una responsabilidad personal, es aconsejable seguir las siguientes recomendaciones.

**1** Incluir una cláusula en el contrato de administración en el que se le autorice expresamente la firma de los contratos con las empresas que previamente hayan sido

elegidas por la junta, precisando que actúa como mero mandatario y sin garantía personal. En su defecto, acuerdo expreso de la junta en el que se autorice al administrador a firmar el contrato del proveedor elegido en nombre de la comunidad dejando constancia expresa en el acta que no asume ni obligación ni responsabilidad personal alguna.

**2** Dejar constancia en el contrato que firme con la empresa por “delegación de la junta” o “por orden del presidente de la comunidad” o incluir la siguiente cláusula: “La Comunidad de Propietarios de ..., representada exclusivamente a efectos de este acto por D./Dña. \_\_\_, administrador/a, en virtud del acuerdo adoptado en junta de fecha \_\_\_.”

Por último, debe exceptuarse de esta regla los supuestos de urgente necesidad en los que no hay margen para la espera y que requieren que el administrador firme, por ejemplo el presupuesto de una reparación. Esta actuación tiene su respaldo en el art. 20.1.c de la LPH al reconocer al administrador la obligación de atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

# ¿PUEDE UNA COMUNIDAD ACEPTAR COMO REGALO UN DÉCIMO DE LOTERÍA?



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

Cuando se acercan las fiestas navideñas, algunos proveedores felicitan a sus mejores clientes con pequeños obsequios, y es bastante frecuente encontrar entre ellos décimos o billetes de lotería. Sin embargo, cuando el beneficiario de este simple gesto es una comunidad de propietarios, lleva implícita una complejidad que desde fuera en ocasiones no vemos, pensando en que "¡si toca!" será bueno para todos. Pero si analizamos los detalles del trato, jurídicamente es más complejo de lo que parece.



Según el art. 13.3 de la LPH, el presidente representa legalmente a la comunidad y puede recibir en su nombre comunicaciones y actuaciones propias de la administración ordinaria. Por tanto, la recepción de un obsequio dirigido "a la comunidad" no debería ser un problema para que el presidente pudiera aceptarlo sin necesidad de la aprobación de la junta, pero las connotaciones fiscales que ello conlleva sí lo convierten en un problema a tener en cuenta. No es lo mismo regalar a los vecinos dos botellas de champán y tres cajas de bombones,

que entregar un décimo de lotería que, de ser premiado, se convierte en un regalo por valor de 400.000 euros, y que afectará a la tributación fiscal de todos los propietarios, algunos de los cuales pueden incluso acabar siendo perjudicados por desconocimiento.

EL art. 14.e) LPH determina que es competencia de la Junta de Propietarios "conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común" y los administradores de fincas sabemos que para solicitar una subvención para la rehabilitación del edificio que puede alcanzar las siete cifras, es preciso que la comunidad adopte el acuerdo en junta, pues posteriormente el secretario deberá certificarlo. Entonces, ¿para poder optar al importe de una subvención es preciso la adopción de un acuerdo por parte de la junta y para poder optar al importe del premio de un décimo de lotería es facultad del presidente aceptarla en su nombre?

Por otro lado, tendríamos los problemas de quién vendría obligado a ser el depositario y garante del documento, su responsabilidad en caso de pérdida, robo, extravío o apropiación indebida.... Y el tema entendemos más preocupante: el fiscal.

Más allá de la retención automática que aplica Loterías y Apuestas del Estado cuando el premio supera el mínimo exento (actualmente 40.000 € por décimo), el aspecto delicado surge en el IRPF/Impuesto de Sociedades. La Agencia Tributaria considera que el premio pertenece a los propietarios en proporción a su coeficiente de propiedad, por lo que cada uno deberá declarar su parte, aunque no supiera de la existencia del décimo o aunque dijera que no lo quería aceptar. Surgen entonces dos situaciones típicas:

**Propietarios que alegan desconocimiento:** si el décimo se integró en el patrimonio común, la ganancia es común y la atribución fiscal es obligatoria, independientemente de que alguien no estuviera informado (recordemos que es obligación de la comunidad informar de la obtención de este premio a la AEAT presentando la declaración del modelo 184).

**Propietarios que no quieren declarar el premio:** la única forma de evitarlo sería rechazar el regalo antes del sorteo o, en su caso, que el propietario renuncie por escrito a participar en ese décimo antes de conocer si está premiado. Una renuncia posterior al sorteo no impide la tributación.

Pero el cobro de este premio no previsto por ciertos propietarios podría suponer una penalización para éstos, quienes podrían demandar a la comunidad por los daños ocasionados a quienes hubieran aceptado el décimo de lotería sin un acuerdo de Junta de Propietarios.

GRUPO **GTG**



WWW.GRUPOGTG.COM

# GESTIONAMOS SOLUCIONES

## PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO AUTORIZADO

## COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

## FORMACIÓN ADAPTADA A TU PUESTO DE TRABAJO

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



+34 914 484 702



ADMINISTRACION@GRUPOGTG.NET



# PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030: UNA GRAN OPORTUNIDAD PARA MODERNIZAR ENERGÉTICAMENTE LAS COMUNIDADES



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

El sector residencial español se enfrenta a un desafío crucial: modernizar sus edificios y garantizar su eficiencia energética sin que ello suponga un sobrecoste excesivo para los vecinos. El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 ofrecerá a las comunidades de propietarios una oportunidad histórica para mejorar sus inmuebles, impulsar la sostenibilidad y reducir los costes energéticos.

Presentado recientemente por la ministra de Transición Ecológica y Reto Demográfico, el Plan cuenta con una inversión de 7.000 millones de euros, de los cuales aproximadamente un 30% se destinará a la rehabilitación de viviendas, edificios y entornos urbanos. Su objetivo es la mejora del parque existente y reducir el consumo energético de más de 260.000 viviendas, incluyendo ayudas específicas para inmuebles en zonas de protección patrimonial o viviendas vacías destinadas a alquiler asequible. Este Plan sitúa a la eficiencia energética como uno de sus cinco ejes vertebradores.

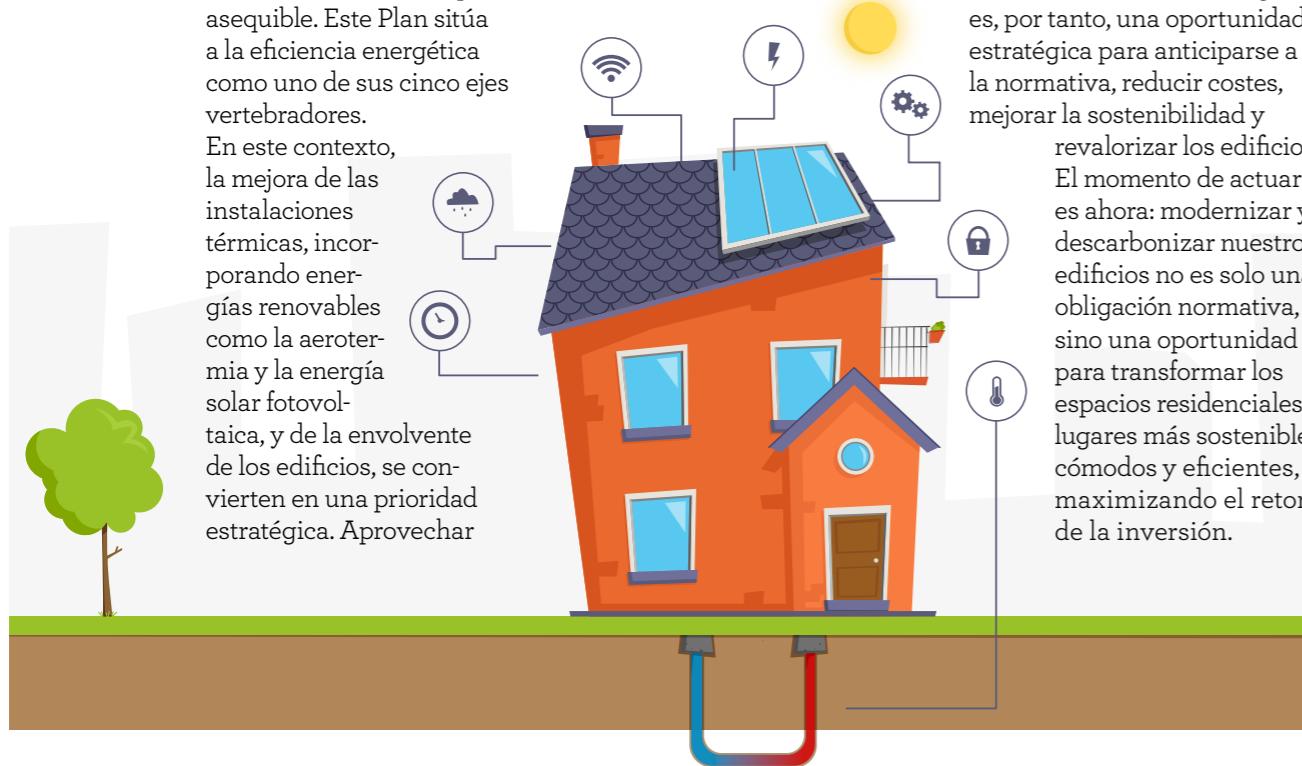
En este contexto, la mejora de las instalaciones térmicas, incorporando energías renovables como la aerotermia y la energía solar fotovoltaica, y de la envolvente de los edificios, se convierten en una prioridad estratégica. Aprovechar

estas ayudas permite no solo reducir el consumo energético y las emisiones, sino también mejorar la calidad de vida y el confort de los vecinos. Además, estas inversiones revalorizan los inmuebles y fomentan la sostenibilidad de las comunidades a largo plazo.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, alineado con la estrategia europea de descarbonización, se complementa con ayudas locales ya disponibles. En Madrid, por ejemplo, programas como Rehabilita Madrid 2025 o las Ayudas Cambia Madrid 360 permiten acceder a subvenciones directas para proyectos de eficiencia energética en instalaciones térmicas y mejoras de la envolvente. A estas iniciativas se suman incentivos fiscales, como bonificaciones del IBI de hasta el 50% durante cinco años para inmuebles que incorporen sistemas de aprovechamiento energético solar.

Otro instrumento relevante son los Certificados de Ahorro Energético (CAE), que monetizan los ahorros generados por los proyectos de rehabilitación. Gracias a estos mecanismos, las comunidades pueden financiar mejoras sin necesidad de derramas extraordinarias, obteniendo beneficios tanto económicos como ambientales.

Invertir en eficiencia energética es, por tanto, una oportunidad estratégica para anticiparse a la normativa, reducir costes, mejorar la sostenibilidad y revalorizar los edificios. El momento de actuar es ahora: modernizar y descarbonizar nuestros edificios no es solo una obligación normativa, sino una oportunidad para transformar los espacios residenciales en lugares más sostenibles, cómodos y eficientes, maximizando el retorno de la inversión.



## 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](http://remica.es)



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



# ¿QUIÉNES PUEDEN EMITIR LOS CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA?



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

Es de todos conocido, o debería serlo que, desde hace unos años, para la venta o el alquiler de una vivienda y/o edificio se debe presentar el Certificado de Eficiencia Energética. También para la solicitud de ciertas subvenciones.

Estos certificados van asociados a unas etiquetas en las que se representa la eficiencia del edificio mediante unas letras que van desde la A hasta la G, siendo la A la mejor calificación posible y G la peor. De esta forma, antes de comprar o alquilar una vivienda podremos saber si se va a tener un gasto importante en calefacción y/o refrigeración y si se van a emitir a la atmósfera altos niveles de contaminantes o no.

Hasta ahora se venían realizando dichos certificados por técnicos independientes, incluso las propias inmobiliarias que vendían



o alquilaban facilitaban dichos certificados, generalmente mucho más baratos, pero con una menor precisión.

Para evitar estas discrepancias en los resultados el pasado 23 de julio se publicó en el BOE el Real Decreto 659/2025, de 22 de julio, por el que se modificaba el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, en el que se aprobaba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios que entrará en vigor el 23 de julio de 2026, en el que se establecen ciertas condiciones básicas para la realización de estos certificados. Entre otras exigencias podemos destacar:

#### ARTÍCULO 4. ACREDITACIÓN COMO TÉCNICO COMPETENTE PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.

1. Para acreditarse como técnico competente para la certificación de eficiencia energética, tanto de proyecto y de obra terminada, como de edificio existente, el interesado en ejercer la actividad, con carácter previo a su inicio, deberá presentar una declaración responsable ante el órgano competente en materia de certificación energética de edificios de la comunidad autónoma en la que tenga su domicilio fiscal.

#### ARTÍCULO 5. CALIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE UN EDIFICIO.

1. En el proceso de calificación energética, se deberá utilizar la última versión del documento reconocido inscrita en el citado Registro general, salvo excepciones.

#### ARTÍCULO 6. CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE UN EDIFICIO.

2. Para las partes de un edificio, como viviendas, o para los locales destinados a uso independiente situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o, alternativamente, en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio con las mismas características energéticas.

Para el cálculo de los indicadores de eficiencia energética se tomarán en consideración únicamente los espacios habitables del edificio.

5. Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará al menos una visita al inmueble, con una antelación máxima de tres meses antes de la emisión del certificado, para realizar las tomas de datos, pruebas y comprobaciones necesarias para la correcta realización del certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo.

**POC  
CER  
IA**

calidad



91 719 99 00



ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

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

24  
HORAS

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

# LAS GARANTÍAS DE LAS OBRAS



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

Cuando en una comunidad de propietarios se van a realizar obras, es conveniente conocer las garantías que las mismas van a tener, con objeto de, en caso



necesario, efectuar las reclamaciones oportunas en el futuro. Si bien, estas deben quedar reflejadas en el contrato firmado entre la comunidad de propietarios y la empresa constructora adjudicataria de las obras.

Lo primero que debemos tener en cuenta son los agentes intervenientes en la ejecución de las obras, así como las obligaciones y responsabilidades que recaen sobre cada uno de ellos. Normalmente estos serán el promotor, el proyecto, la dirección facultativa y el constructor.

Las obras que se suelen efectuar en las comunidades son las relativas a la conservación y mantenimiento del edificio. El promotor será la comunidad de propietarios, el proyecto y la dirección facultativa normalmente coincidirán en el mismo técnico, y la empresa constructora adjudicataria del trabajo. En la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación se redactan con gran objetividad los cometidos de cada uno de los mencionados agentes.

En relación con las garantías de los trabajos encargados, el periodo establecido en la normativa vigente es un periodo mínimo, si bien este podrá ser ampliado en el contrato firmado entre el promotor y el constructor. Aunque en el art. 17 de la Ley 38/1999 se indican los plazos de garantía de cada tipo de partida de obra, se debe tener en cuenta que, en el ámbito de aplicación de dicha ley, no se encuentran recogidas las obras de conservación y mantenimiento habituales en las comunidades. Por lo tanto, si queremos acogernos a la aplicación de dicha norma, se deberá mencionar expresamente en el contrato firmado.

## LEGISLACIÓN APPLICABLE

En los casos que nos ocupan, la ley de aplicación, en el caso de no indicar nada en el contrato, sería el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias.

Las obras de conservación y mantenimiento serán asimilables a un contrato de servicios, que se define en el art. 59 bis del mencionado Real Decreto Legislativo como el celebrado

en el ámbito de una relación de consumo, en virtud del cual el empresario presta o se compromete a prestar un servicio al consumidor o usuario. En el art. 120 se establecen como plazos para manifestar la falta de conformidad de tres años desde la entrega en el caso de bienes o de dos años en el caso de contenidos o servicios digitales. En la redacción del contrato se deberán tener en cuenta las consideradas cláusulas abusivas sobre garantías, establecidas en el art. 88, especialmente en lo relativo a la imposición de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor y usuario en los casos en que debería corresponder a la otra parte contratante.

De acuerdo con el art. 169 del Real Decreto Legislativo, el plazo de prescripción para presentar reclamaciones será de dos años. Por lo tanto, hay que considerar que el plazo deberá quedar establecido en el contrato firmado inicialmente entre ambas partes. En el contrato se podrá hacer referencia a los plazos establecidos en alguna de las normas que ya hemos mencionado, o bien, se podrá establecer un plazo superior a cualquiera de los establecidos en la legislación vigente.

**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

**SISTEMA**  
**Be ready**  
CCTV

**CÁMARAS INTELIGENTES**  
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

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



## LA CONDICIÓN DE PROMOTORA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN OBRAS DE REHABILITACIÓN



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.  
ABOGADO

Como es sabido, la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) prevé la obligación legal de la promotora de responder solidariamente con los demás agentes que intervienen en el proceso de edificación (constructor, arquitecto, etc.) de los daños materiales ocasionados en el edificio (art. 17), por los plazos legales que marca dicha normativa legal en protección del adquirente -entre uno y diez años en función de la entidad o gravedad del vicio constructivo-, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades contractuales en que pueda incurrir.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación legal y siempre y cuando el destino principal de la edificación sea el de vivienda, se exige al promotor que contrate un seguro de daños materiales por un plazo de diez años para responder de vicios o defectos estructurales (art. 19 y DA 2<sup>a</sup> de la LOE).

Estas obligaciones y responsabilidades legales son aplicables tanto si se trata de una edificación de obra nueva como cuando se trate de una obra de rehabilitación del edificio (art. 2 de la LOE).

Ahora bien, conviene tener en cuenta que la figura del promotor no solamente la ostenta el tradicional promotor-vendedor, empresario con ánimo de lucro o como beneficiario económico del negocio constructivo, que actúa en interés propio, siendo el promotor efectos de

la LOE, un concepto mucho más amplio que abarca "cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título" (art. 9.1 de la LOE).

Es más, la propia ley reconoce que la figura de promotor la puede ostentar la comunidad de propietarios: "la responsabilidad del promotor que se establece en esta ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas" (art. 17.4 de la LOE).

Así lo ha confirmado el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) en Sentencia nº1279/2007, de 13 de diciembre, al declarar que "la comunidad de propietarios demandante la que realmente podría entrar en el concepto de promotor al que se refiere la jurisprudencia, pues sus integrantes sí han obtenido un beneficio patrimonial demostrable".

De conformidad con todo lo anterior, podemos concluir que la comunidad de propietarios cuando ejecute obras de rehabilitación del edificio ostenta la condición de promotora, en tanto que es quien promueve dichas obras, y, por tanto, está sujeta a las obligaciones y responsabilidades legales mencionadas para con sus comuneros, debiendo responder solidariamente con el resto de agentes de la edificación por los vicios o defectos constructivos causados, debiendo suscribir los correspondientes seguros de daños.

**calordom**  
by Blue Pearl Energy

*Descubre todos nuestros Servicios*

- Transformación Salas de Calderas**
- Suministro de Combustibles**
- Conserje Virtual**
- Telegestión & monitorización Salas de Calderas**
- Mantenimiento Salas de Calderas**
- Asesoría & Financiación**
- Eficiencia Energética**

**Plan Renove**  
¡RENUEVA TU SALA DE CALDERAS!

*iSolicita Gratis presupuesto!*

**91 382 13 13**  
peticioncomercial@calordom.com

Síguenos en

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



## ¿SE PUEDE APROBAR UNA NORMA DE RÉGIMEN INTERNO PARA REGULAR EL USO DEL GARAJE?



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL SUPREMO

Las particularidades que existen en una comunidad de propietarios determinan que la zona de garaje pueda ser utilizada por aquellos que disponen de plaza en el mismo edificio, pero que pueda también ser utilizado por aquellos comuneros que no disponen de la misma, aunque en ocasiones utilizan esta zona que es elemento común para transitar por la misma, o, incluso, para salir a la calle utilizando la puerta de entrada y salida de vehículos de motor.

En cualquier caso, es fundamental que la disposición respecto al uso de la zona de garaje en las comunidades de propietarios venga determinada por la inclusión en las normas de régimen interno de una específica regulación que evite siniestros en una zona que es común, pero que exige de una norma-

tiva concreta que sea observada por todos los comuneros para evitar disfunciones que determinen la posible existencia de un accidente en el garaje de la que se puede derivar responsabilidad civil a la comunidad.

De esta manera, una concreta regulación en las normas de régimen interno sobre el uso y la disposición de la zona de garaje evitará la responsabilidad civil de la comunidad, al haber reglado de forma oportuna el tránsito por la zona de garaje y el uso de las zonas de elementos comunes, así como las privativas de las plazas de garaje.

En concreto, se pueden arbitrar las siguientes cuestiones con respecto a la zona de garajes, al objeto de que pueda ser incluido en la norma de régimen interno en virtud de acuerdo aprobado por mayoría simple de presentes en junta por la vía del art. 17.7 de la LPH:

**1 No se podrán depositar objetos en las plazas de garaje** que no sean vehículo de motor o ciclomotor, tales como armarios, arcones, o cualquier tipo de mobiliario, u

otros objetos que no sean el destinado específicamente para aparcamiento de vehículo de motor. Se podrán aparcar al mismo tiempo vehículo de motor y ciclomotor, dependiendo de la normativa urbanística y de la licencia de actividad, siempre y cuando no excedan de las dimensiones de la citada plaza de garaje, así como bicicletas, sin exceder de las líneas de la plaza. El incumplimiento de esta medida conllevará el requerimiento por parte del presidente al comunero infractor a los efectos de actuar en su caso por la vía de la acción de cesación del artículo 7.2 LPH. En el requerimiento se advertirá que cualquier problema que ocurra en la plaza de garaje por esta infracción conllevará la directa responsabilidad civil del infractor quedando excluida la de la Comunidad de propietarios al haber realizado la oportuna advertencia.

**2 Los comuneros no podrán utilizar la puerta de entrada y salida de vehículos como entrada y salida de peatones**, ya que está específicamente prohibido el uso de la puerta de garaje para el acceso a la comunidad, o salida a la vía pública (cuando no haya sido habilitado un acceso peatonal), a fin de evitar accidentes.

**3 La circulación dentro del garaje se limitará a 20 km/h** pudiendo dar traslado la comunidad de propietarios a la autoridad policial en el caso de exceso de velocidad por encima del límite permitido al objeto de que se puedan incoar diligencias penales por conducción temeraria del art. 380 CP.

**4 La comunidad de propietarios dará traslado a la compañía de seguros** para que sea consciente de las advertencias que se han realizado a los comuneros sobre estas medidas.

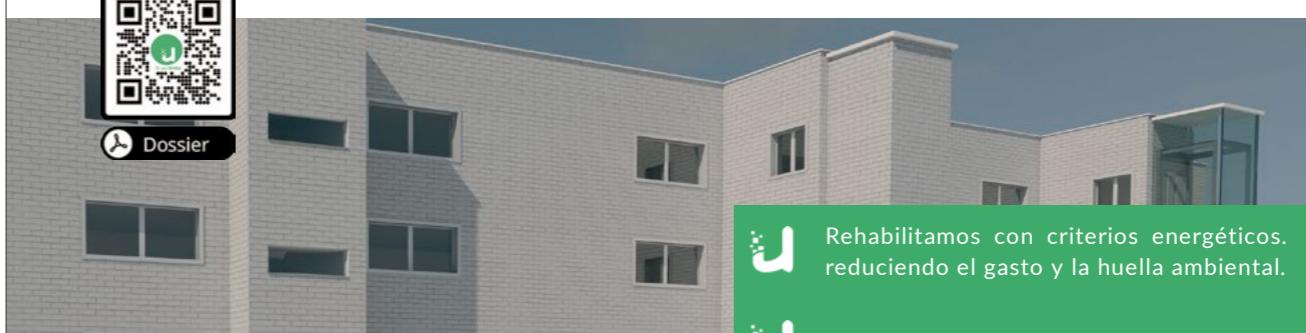
**5 Instalación de horquillas, bolardos y cadenas.** Se autoriza la instalación de los mismos en las plazas siempre y cuando no perjudique o cause molestias al titular de la plaza colindante y se comunique al presidente con carácter previo la forma de su instalación.

**6 Lavado de coche.** No se permite el lavado de vehículos en el garaje. La plaza es únicamente un lugar de aparcamiento, no estando permitidas actividades de lavado al suponer caída de aguas y suciedad.

## Grupo Ureka

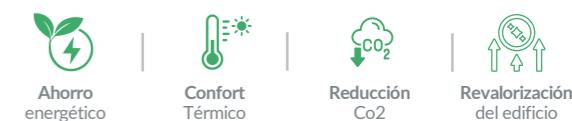


Dossier



No solo REHABILITAMOS  
Convertimos tu edificio en  
un HOGAR.

Gestión, tramitación y ejecución.  
Único interlocutor.



Accesibilidad | Ahorro energético | Confort Térmico | Reducción Co2 | Revalorización del edificio

**U** Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.

**U** Eliminamos las barreras Arquitectónicas.

**U** Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.

**U** Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35

www.grupoureka.com

**Grupo Ureka**



## DEFECTOS CONSTRUCTIVOS: ¿QUÉ PLAZO TIENE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARA RECLAMARLOS?



SALVADOR SALCEDO.  
ABOGADO

**L**os defectos constructivos que puedan manifestarse en un edificio quedarán sujetos, salvo excepciones, al régimen establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE). Dicho texto legal establece una clara diferencia entre el plazo de garantía y el de prescripción, de manera que para que sea exigible la responsabilidad, los defectos deberán manifestarse dentro del plazo de garantía: 10 años (estructurales), 3 años (habitabilidad) y 1 año (acabados). Y, desde el momento en que aparecen los vicios, comenzará el cómputo de la prescripción para ejercer la acción (2 años). El Tribunal Supremo, en sentencia dictada el pasado 27 de octubre de 2025 (Rec. 4192/2020), ha tenido ocasión de pronunciar-

**10  
AÑOS**

para los daños estructurales es el plazo de prescripción para que sea exigible la responsabilidad.

se recientemente acerca de la prescripción de la acción de responsabilidad, con ocasión de la reclamación interpuesta por una comunidad de propietarios frente a la promotora-constructora y el arquitecto técnico que intervino en el proceso de edificación. En esta se solicitaba la responsabilidad solidaria de ambos y que se les condenara a reparar los defectos constructivos. Reclamación que fue inicialmente estimada por sentencia dictada en primera instancia, pero que posteriormente fue parcialmente revocada en segunda instancia al considerar prescrita la acción contra el arquitecto.

Lo cierto es que la Audiencia Provincial de Madrid declaró prescrita la acción frente al arquitecto técnico por entender que no se formuló contra él requerimiento o reclamación alguna antes del vencimiento del plazo bienal previsto en el artículo 18 de la LOE. Y ello, pese a que la Sala reconoce que el arquitecto técnico, como trabajador de la promotora, acudió a numerosas juntas de propietarios en las que se abordó el problema de los defectos constructivos.

El recurso de la comunidad de propietarios se sustentó en dos motivos. Por una parte, consideró la recurrente que el arquitecto técnico tenía pleno conocimiento de los actos interruptivos de la prescripción, por lo que debió aplicarse la doctrina jurisprudencial que excepciona la prescripción en aquellos supuestos en que, por razón de conexidad o dependencia, puede presumirse el conocimiento del hecho interruptivo por quien también ha sido demandado. Además, la recurrente sostuvo que el instituto de la prescripción debe aplicarse con carácter restrictivo, y destacó que la comunidad de propietarios había dado muestras evidentes de querer ejercer sus derechos en relación con los defectos reclamados.

El Supremo, tras analizar los motivos de impugnación, considera que debió aplicarse la doctrina jurisprudencial que excepciona la prescripción por razón de conexidad o dependencia, dado que el arquitecto técnico tenía un conocimiento efectivo de los requerimientos y las reclamaciones formuladas por la comunidad frente a la promotora-constructora. Además, recuerda el Tribunal, la comunidad de propietarios manifestó reiteradamente su voluntad de reclamar mediante actos conocidos por el arquitecto técnico. Y, por ello, la apreciación de la prescripción carece de justificación material y contradice la finalidad de la institución, que no puede operar en perjuicio de quien ha mantenido una conducta diligente en la defensa de su derecho. Motivo por el que se estima el recurso al considerar que no ha prescrito la acción frente al arquitecto técnico.

## BAJALICA GREEN PLANET S.L.

C/ Valle del Moro, 45 Boadilla del Monte 28660



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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MADERA
- REFORMAS DE ALTO STANDING
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS
- GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES

**918 56 01 77 - 616 87 83 80**

**bajalica@bajalica.es**

**www.bajalica.es**

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



# EL BUROFAX COMO PRUEBA CLAVE: UNA NUEVA SENTENCIA REFUERZA SU VALOR EN ARRENDAMIENTOS Y GESTIÓN DE COMUNIDADES



JESÚS J. MARTÍNEZ  
ESTAIRE.  
ABOGADO Y ECONOMISTA

Una reciente sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19.<sup>a</sup>), de 12/05/2025 (n.º 182/2025, Rec. 261/2024, ponente: F.J. Peñas Gil), consolida el valor jurídico del burofax como medio fehaciente de comunicación, incluso cuando el destinatario se niega a recogerlo.

En plena implantación de la Ley 1/2025, que

impone los Mecanismos Adecuados de Solución de Controversias (MASC) como requisito previo en pleitos civiles y mercantiles, esta doctrina cobra una relevancia decisiva para los administradores de fincas.

La sentencia revoca un fallo de instancia que había rechazado la resolución de un contrato de arrendamiento por entender que el preaviso de un mes del art. 10 LAU no se cumplió, al no constar la recepción del burofax por la arrendataria. Sin embargo, la Audiencia aplica la doctrina consolidada del Tribunal Supremo (STS 493/2022, de 22 de junio): si la falta de recepción se debe a la pasividad o voluntad del destinatario, la notificación produce plenos efectos.



¿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**  
Asistencia tecnológica  
Asesoramiento jurídico y de RR.PP  
Gastos para notificar y monitorizar la vulnerabilidad de datos (a clientes y a las entidades reguladoras)



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



¿Quieres saber más?  
¡Escanea!



**PÉRDIDAS DEL ASEGURADO**  
Gastos de recuperación de datos o sistemas  
Pérdida de beneficios  
Extorsión cibernetica  
Protección de equipos (sustitución o reparación)  
Proveedor externo tecnológico



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



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

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?

En el caso enjuiciado, el burofax fue remitido correctamente al domicilio pactado, y aunque no fue recogido directamente por la arrendataria, quedó a su disposición. La negativa a recogerlo no impide su eficacia.

## CONTEXTO LEGAL: MASC Y COMUNICACIONES CON EFECTOS JURÍDICOS

La entrada en vigor de la Ley 1/2025, que impone la obligación de intentar una solución extrajudicial antes de acudir a los tribunales, refuerza la necesidad de contar con comunicaciones trazables y fehacientes.

En este escenario, el burofax se posiciona como una herramienta clave para dejar constancia documental del agotamiento de la vía extrajudicial, interrumpir la prescripción de deudas o preconstituir prueba en requerimientos, reclamaciones o acciones de cesación. Para los administradores de fincas, esta sentencia refuerza la validez y utilidad del

burofax en múltiples contextos de la vida comunitaria: requerimientos de pago previos a demandas monitorias, comunicación de acuerdos de junta con efectos ejecutivos, requerimientos previos a acciones de cesación (art. 7.2 LPH), etc.

Su correcta utilización permite al administrador proteger jurídicamente a la comunidad, anticiparse a objeciones procesales y evitar alegaciones de indefensión por parte del destinatario.

En definitiva, el burofax, bien empleado y documentado, se confirma como un instrumento estratégico en la gestión legal de comunidades. Su eficacia no depende de que el destinatario lo recoja, siempre que se acredite que fue correctamente remitido y quedó a su disposición. Esta sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid aporta seguridad jurídica y legitima una práctica profesional habitual, ahora más relevante que nunca bajo el nuevo marco legal de los MASC.

# EL SUPREMO ACLARA EL REQUISITO DE CONTAR CON UNA PERSONA EMPLEADA EN LA ACTIVIDAD DE ALQUILERES



JOSÉ MARÍA  
SALCEDO  
ABOGADO

Desde hace muchos años, uno de los principales focos de conflicto en el ámbito de las empresas familiares ha sido la interpretación del requisito de contar con una persona empleada a jornada completa, previsto en el art. 27.2 de la Ley 35/2006 del IRPF (LIRPF).

Como se recordará, este requisito es el que determina la existencia de actividad económica. Y ello permite acceder, entre otros beneficios fiscales, a la reducción del 95% prevista en el art. 20.2.c) de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones para la transmisión de las empresas familiares. Pues bien, hasta ahora la Administración venía exigiendo no sólo la presencia de tal persona contratada, sino también que la contratación tuviera un sentido económico para la actividad desarrollada. Ello, especialmente, en casos de arrendamiento de inmuebles o patrimonios familiares con escasa operativa. Esta práctica ha venido generando una total inseguridad jurídica. Y ello porque Hacienda ha venido valorando de forma totalmente discrecional qué volumen de trabajo hacia "necesario" la contratación del empleado. Además, la Administración consideraba incumplido el requisito cuando la persona contratada era socio o comunero de la entidad.

Pues bien, el Tribunal Supremo, en sentencias de 14 y 17 de julio de 2025, ha aclarado por fin esta cuestión, fijando una doctrina



que vinculará en adelante a contribuyentes y Administración Tributaria.

Así, en la primera de estas sentencias el Supremo rechaza expresamente que pueda exigirse un plus de justificación del sentido económico de la contratación, por ser esta exigencia totalmente ajena a la literalidad de la norma. De este modo, para el Alto Tribunal basta con acreditar la existencia del empleado contratado a jornada completa para considerar cumplido el requisito.

En cualquier caso, y si la Administración considera que dicha contratación es ficticia, o que se ha realizado a efectos puramente formales para cumplir el requisito del art. 27.2, LIRPF, lo que tiene que hacer es acudir a la vía de la simulación prevista en el art. 16 de la Ley General Tributaria, debiendo acreditar la existencia de tal simulación.

Por su parte, la segunda sentencia indicada avala la contratación de un socio o comunero de la entidad al efecto de cumplir el citado requisito del art. 27.2, LIRPF.

## CONDICIÓN DE SOCIO O PARTÍCIPLE

En este caso, el criterio de la Administración era el de que la condición de socio o partícipe excluía automáticamente la posibilidad de ajenidad y dependencia, considerando por tanto incumplido el requisito y negando en consecuencia el beneficio fiscal. Pues bien, el Supremo ha corregido esta interpretación, declarando que no existe una

incompatibilidad general entre ser comunero y ser trabajador por cuenta ajena de la entidad. Además, y en aplicación del art. 1.1

del Estatuto de los Trabajadores, concluye que lo determinante son las notas efectivas de la relación laboral. Es decir, la existencia de salario, dependencia funcional, ajenidad y ausencia de funciones directivas. Y si, como sucedía en el caso analizado, dichas circunstancias concurren, el contrato será plenamente válido al efecto de cumplir el requisito del art. 27.2 LIRPF.

En definitiva, la Administración no podrá negar a partir de ahora la existencia de actividad económica y los beneficios fiscales derivados de tal consideración, basándose en exigencias que no estaban previstas en la norma, como es el sentido económico de la contratación de la persona empleada. Ello, salvo que declare dicha contratación simulada. Además, tampoco podrá presuponer la falta de ajenidad por el sólo hecho de que la persona contratada sea empleado socio o comunero.

En definitiva, estas sentencias permiten recobrar la necesaria seguridad jurídica en un tema que resultaba de gran importancia para las empresas familiares, clarificando el alcance del requisito del art. 27.2, LIRPF, y limitando además la posible discrecionalidad de la Administración Tributaria en esta materia.



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...



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos  
**91 315 80 84**  
Confianza de Confianza



**La seguridad de tus  
comunidades es la tranquilidad  
de tu Administración**



**La seguridad sin derramas**

913 76 82 62

info@prevent.es



www.prevent.es



## LA DESCONEXIÓN DIGITAL NO ES UN PRIVILEGIO



**CARMEN JIMÉNEZ.**  
ASESORA LABORAL  
DEL CAFMADRID

El derecho a la desconexión digital está en vigor desde 2018 y su marco legal se encuentra en el art. 88 de la Ley Orgánica de Protección de Datos, en el art. 20 bis del Estatuto de los Trabajadores, y respecto al teletrabajo en el art. 18 de la Ley del Trabajo a Distancia.

También la Ley de Prevención de Riesgos Laborales lo contempla en su art. 16.2 al constituir un riesgo psicosocial y posible causa de la aparición de nomofobia como el miedo a no poder acceder a dispositivos móviles o internet en cualquier momento.

En el texto sobre reducción de jornada que no ha sido aprobado, se incluía un refuerzo de



este derecho en el sentido de que la empresa no pudiera tomar represalias contra los empleados por no atender comunicaciones o avisos fuera de su jornada.

Respecto a las actividades que gestionamos, la totalidad de funciones específicas de porteros y conserjes contempladas en el art. 14 del Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de Madrid deberán ser realizadas siempre dentro de su jornada de trabajo, así como las funciones del personal de Oficinas y Despachos de acuerdo con lo estipulado en el art. 46 de su texto convencional.

Es necesario también la implantación de un Protocolo de desconexión digital laboral que incluya medidas concretas como la formación a la plantilla, evitar las reuniones o las tareas en horarios cercanos al fin de la jornada, así como restringir los mensajes o comunicaciones fuera del horario de trabajo, pudiendo la Inspección de Trabajo sancionar ante su inexistencia o inaplicación.

En este sentido, no constituye una contradicción que puedan enviarse por parte de la empresa mensajes fuera de la jornada de trabajo, dado que el panorama laboral y organizativo es complejo puesto que no todos los integrantes de la empresa tienen el mismo horario, pero la contrapartida es que podrán ser ignorados por el empleado sin consecuencias.

Los Tribunales se van haciendo eco de este derecho en sentencias como las del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que ratificó el despido de una empleada que remitió múltiples correos a su jefe en sus vacaciones o bien declarando nulo el despido de un trabajador que no contestó mensajes de la empresa durante su propio periodo de descanso.

Lo cierto es que si el empleado prueba que la falta de medidas de desconexión le ha causado daños o perjuicios puede solicitar indemnización por ello.

También hay que matizar situaciones del teletrabajo, por ejemplo, no supone una ilegalidad solicitar el contacto personal de los empleados para casos de urgencia dado el nuevo panorama laboral que requiere agilidad en las comunicaciones en contextos donde resulta imperativo actuar como ha declarado el Tribunal Supremo en una reciente sentencia de abril de 2025.

Por último, tenemos que aplicar también la desconexión a nuestra propia profesión, ya que los autónomos al no estar incluidos en la normativa laboral aplicable a trabajadores por cuenta ajena deberemos autoregular nuestros horarios de desconexión y descansos frente a los clientes evitando la hiperconectividad causante de riesgos para la salud y de pérdida de bienestar general.

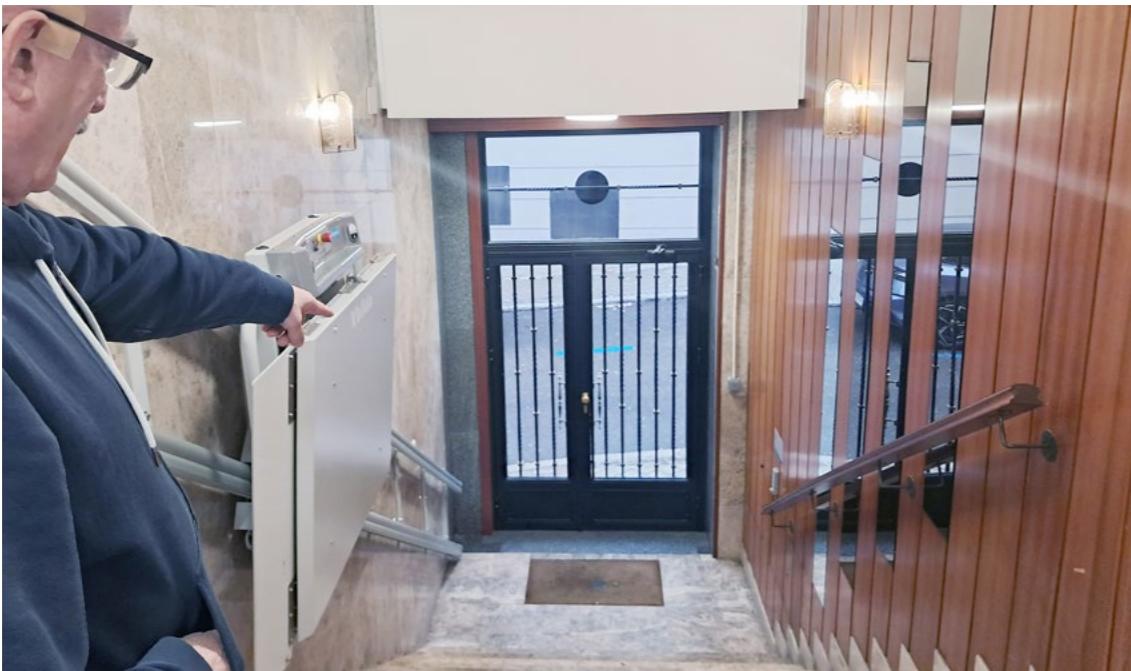


# ASÍ ES UNA COMUNIDAD MODÉLICA EN ACCESIBILIDAD

EN LA CALLE CACTUS, EN PLENO BARRO DE TETUÁN, EN MADRID, 22 VECINOS, ENTRE PROPIETARIOS E INQUILINOS, CONVIVEN EN UNA COMUNIDAD QUE HA HECHO DE LA ACCESIBILIDAD SU PRINCIPAL ESTANDARTE.

TENER UNAS CUOTAS AJUSTADAS LES HA IMPEDIDO O LIMITADO LA POSIBILIDAD DE REALIZAR MEJORAS EN EL EDIFICIO, RECONOCE JUAN JOSÉ MAESO, EXPRESIDENTE DE LA COMUNIDAD, PERO NO ASÍ COMPLEMENTAR EL SERVICIO DE ASCENSOR CON UNA PLATAFORMA SALVAESCALERAS Y RAMPAS EN AMBOS PORTALES.

Juanjo Bueno. PERIODISTA



## Entrada principal

“No sé si te has fijado al entrar que hay una plataforma plegada”, nos comenta Maeso. El principal problema de la accesibilidad con el que tuvieron que lidiar los vecinos fue la propia configuración del edificio, con un portal de dimensiones ajustadas que nada más entrar tiene una amplia escalera, y sin la anchura suficiente para colocar una plataforma.

“Cuando llegó el momento de afrontar este problema, que fue planteado por iniciativa de los propios administradores de fincas colegiados -Isabel Ocaña y Manuel Moreno, con despacho propio en la finca- para dar cumplimiento a la normativa, y no por ningún vecino

o inquilino con discapacidad, como viene siendo lo más habitual, buscamos alternativas. Lo peleamos un poco entre todos. Yo también empujé por encontrar la mejor opción, porque soy arquitecto, y consulté el plano del colega que proyectó el edificio”, relata Maeso.

La plataforma al abatirse no cabía en la parte de abajo de la escalera, por lo que la comunidad decidió quitar una de las dos jambas de la puerta del portal, “que era, por así decirlo, postiza”, y llevar la puerta a la parte de afuera, pegándola al exterior. “La plataforma ha entrado ‘clavada’ y gracias a eso tenemos una instalación en el portal principal”, dice orgulloso Juan José Maeso.



## Segunda escalera

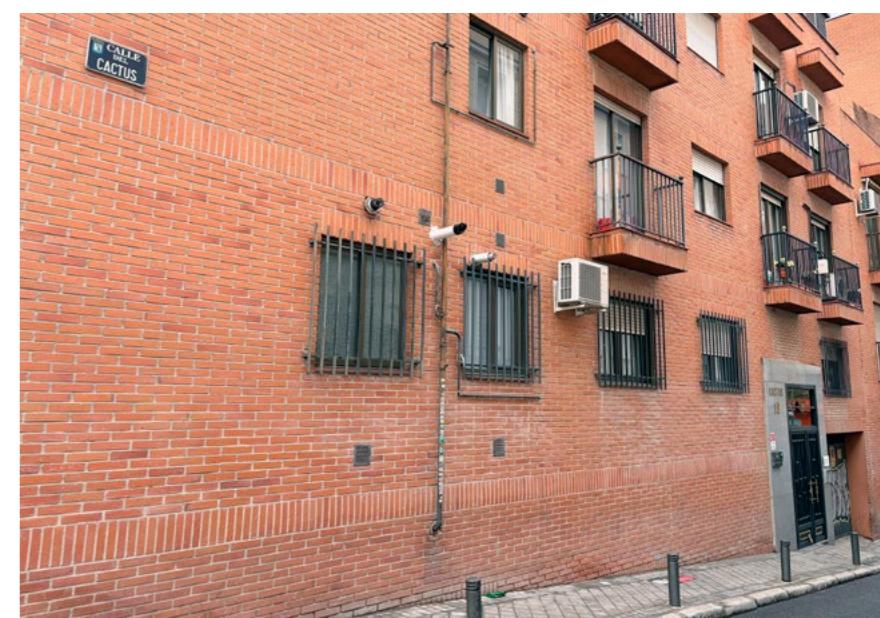
La instalación de la plataforma en la segunda escalera de entrada por el patio del edificio, en donde también existen peldaños, fue otro quebradero de cabeza para los otros 11 vecinos que residen en este portal porque tampoco cabía.

“El arquitecto planteó como solución, en lugar de instalar la plataforma salvaescaleras, poner unas rampas en el patio. El problema que sucedía es que los que vivían en el bajo, las rampas los dominaban, y los que vivían en el primero, su primero se convertía prácticamente en una entreplanta. Al arquitecto no se le ocurría otra solución mejor que esa”, comenta Maeso, que por aquel entonces sí era presidente.

Aunque en un principio los vecinos estaban de acuerdo en la instalación de rampas, otro dio la voz de alarma y se armó el follón. “Tuvo una controversia en la comunidad hasta que se articuló una solución; como la plataforma de esta escalera no entraba en el desembarco, lo que se ha hecho es una especie de cabina de aluminio para ampliar el portal hacia afuera y de esa manera que quepa la instalación. En vez de respetar la línea interior de fachada del edificio, se le ha hecho crecer hacia atrás en 1 metro y medio cuadrado”. Ahora, todos los vecinos están contentos con ambas plataformas, que no hace solo la vida

más fácil a personas con movilidad reducida, sino también a residentes que por alguna rotura u operación las suelen usar, “como la inquilina del piso primero”, para evitar los peldaños de la escalera.

Aunque la comunidad ha solicitado ayudas públicas por accesibilidad, se agotaron los fondos y tuvieron que acudir a la clásica derrama e, incluso, a un crédito, para la instalación de las plataformas y reformas del portal.





# EL VECINO QUE NADIE ELIGIÓ

ESTA NUEVA SECCIÓN “EL RINCÓN DEL ADMINISTRADOR” BUSCA RECOPILAR 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@CAFMADRID.ES](mailto:GABINETE.PRENSA@CAFMADRID.ES) ¡CUÉNTANOSLO!

**GUILLERMO NAVARRO**

**A**lgunas historias comienzan con una carta oficial. Otras, con una conversación informal en un bar o una sospecha silenciosa. Esta empezó con un suspiro de desesperación.

Fue un administrador de fincas, curtido en mil batallas vecinales, quien nos llamó. Su tono no dejaba lugar a dudas: “Esto ya no se puede sostener”. Nos explicó que en una finca del centro de Madrid, el ambiente se había vuelto irrespirable, y no solo en sentido figurado. Lo había comentado con el presidente y el vicepresidente de la comunidad, que coincidían: la situación era límite.

Uno de los propietarios del edificio había fallecido hacía años. Desde entonces, un joven, conocido del fallecido, se había instalado en su vivienda y había tomado posesión de ella sin título alguno. Un ocupante.

Aquel chico no solo se había apropiado del piso: se había adueñado de la tranquilidad del edificio. Consumía y vendía drogas, lo que provocaba una constante procesión de personas que subían y bajaban por la escalera a horas intempestivas. Los vecinos vivían con miedo. En una ocasión, el ocupante agredió a un residente del edificio. Se abrió un procedimiento penal. En otra, fue sorprendido orinando en el ascensor. El edificio ya no era un hogar para sus inquilinos, sino una fuente constante de conflictos, ruidos, humedades, olores insoporables y miedo.

La vivienda no estaba cuidada, y como era una de las que cerraban el perímetro del edificio, las filtraciones de agua afectaban al resto. La comunidad llegó a contratar un sistema de videovigilancia para disuadir a los visitantes y registrar los movimientos, pero tampoco fue suficiente.

La convivencia se había hecho insostenible. Y allí entramos nosotros. Lo primero fue aclarar la situación legal del inmueble. La comunidad de propietarios había iniciado un proce-

dimiento judicial para reclamar las cuotas impagadas al propietario fallecido, pero el proceso estaba bloqueado. Contactamos con el abogado del caso, quien, sorprendentemente, no sabía si el propietario había otorgado testamento. Ahí empezó nuestra labor. Solicitamos el certificado de últimas voluntades y descubrimos que el causante había fallecido sin testamento. Así que era necesario hacer lo que más nos caracteriza: reconstruir su historia familiar desde los registros. A través del Registro Civil y otros archivos, fuimos recabando datos. Vimos que el fallecido había tenido varios hermanos y medio hermanos, ya fallecidos también por la edad, pero que probablemente hubieran dejado descendencia. Comenzaba la labor de genealogía sucesoria.

Localizamos a varios sobrinos. Algunos vivían fuera de Madrid. Otros apenas mante-

**A LA TERCERA, UNA RENDJA SE ABRIÓ... LO JUSTO PARA QUE EL OLOR NOS GOLPEARA COMO UNA BOFETADA. TERMINÓ LA CONVERSACIÓN CON UN PORTAZO Y UN GRITO: “¡NO ME ECHARÉIS!”.**

nían contacto entre sí. Todos tenían algo en común: dudas. La noticia de la herencia no les ilusionaba. Sabían que su familiar había tenido una vida desordenada, que podía haber deudas. Les explicamos con transparencia el estado del procedimiento y, sobre todo, que no había que temer a lo desconocido si se hacia con rigor y paso firme.

Insistimos, y poco a poco logramos lo más difícil: que colaboraran. Que confiaran. Que nos permitieran avanzar.

Quedaba lo más espinoso: el piso estaba ocupado. No podíamos avanzar en la adjudicación sin resolver esa situación. Así que, junto con mi padre, decidimos ir a hablar



con el ocupante. La primera visita fue en vano. No abrió la puerta. La segunda, igual. A la tercera, una rendija se abrió... lo justo para que el olor nos golpeara como una bofetada. Terminó la conversación con un portazo y un grito: “¡No me echaréis!”.

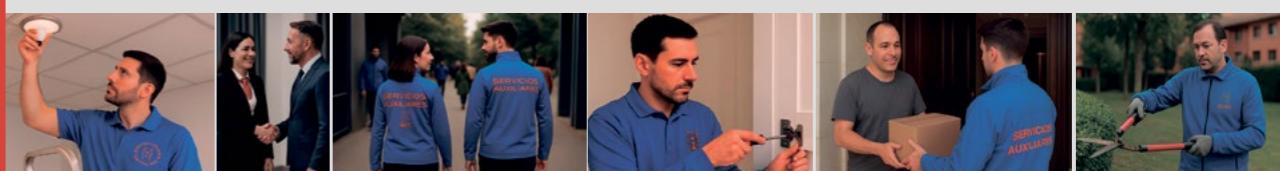
No había otra opción: iniciamos un procedimiento judicial de desahucio. El ocupante compareció en el juzgado acompañado de un abogado. Peinado, aseado, impecable. El contraste con su comportamiento habitual era sorprendente. Alegó que tenía derecho a vivir allí. No presentó ningún documento. El Juzgado fue claro: no tenía ningún título legal para permanecer en esa vivienda. La sentencia nos dio la razón.

El procedimiento tardó, como muchos, debido a la carga de trabajo judicial. Finalmente, se fijó fecha para el lanzamiento. Solicitamos la presencia de la policía. El día señalado, acudimos junto con la funcionaria judicial. Llamamos a la puerta. El ocupante gritaba desde dentro que no se iba a ir. Durante casi una hora, los agentes negociaron pacientemente. Lograron que abriera la puerta. Le convencieron para que hiciera la maleta. Fue un proceso tenso, pero al final se marchó sin violencia. Pudimos entrar. Lo primero fue taparnos la nariz. El olor era indescriptible. La vivienda estaba en un estado lamentable.

Después de la marcha del ocupante, la vivienda fue finalmente puesta a disposición de los herederos. Gestionamos el pago de la deuda con la comunidad, que superaba los 10.000 euros. El administrador y los vecinos nos lo agradecieron profundamente.

Los herederos pudieron formalizar la aceptación de la herencia. El piso, tras una limpieza a fondo y adecuación, se puso en valor y se vendió. Y lo más importante: la comunidad recuperó la paz. El ascensor volvió a oler a limpicio. Las escaleras dejaron de ser transitados por extraños. Las filtraciones cesaron. Y los vecinos... volvieron a vivir.

**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)





# VICTORIA EUGENIA: LA REINA DE MODA



**ARANTXA CASTAÑO.**  
PERIODISTA

Con el permiso de Letizia Ortiz, Victoria Eugenia es la reina de moda. Recientemente se ha estrenado en TVE una ambiciosa producción de contenido histórico inspirada en la novela de Pilar Eyre. Además, desde este mes de diciembre se puede visitar en Madrid una muestra que revisa esta figura de la realeza y reconoce sus aportaciones a la sociedad española.

Nieta de la reina Victoria y ahijada de la emperatriz Eugenia de Montijo, Victoria Eugenia de Battenberg (1887-1969) fue reina consorte de España entre 1906 y 1931 por su matrimonio con Alfonso XIII. Al margen de la ficción literaria o televisiva, ha sido estudiada como una personalidad clave para entender la monarquía, el género y la modernización sanitaria en la España de comienzos del siglo XX. Un trabajo de Ángeles Hijano Pérez, de la Universidad Autónoma de Madrid, muestra cómo la futura reina llegó a España marcada por obstáculos previos a su boda: el desconocimiento del idioma, la desconfianza política hacia su origen británico y, sobre todo, la exigencia de abjurar del protestantismo. Su conversión y rebautizo, realizados con gran solemnidad y publicidad, fueron vividos por ella como un acto humillante que condicionó su relación con la Iglesia y dejó una huella profunda. Instalada ya en la corte, las desgracias se



sucedieron. El atentado de Mateo Morral el día en que contrajo matrimonio abrió una etapa dominada por la tensión y el control. A ello se sumaron las enfermedades que afectaron a su familia y que marcaron su reinado: la hemofilia de su primogénito, que reveló que ella era portadora; los problemas médicos de otros hijos y la mala salud del propio Alfonso XIII. La reina afrontó estas situaciones en soledad, sometida a un rígido protocolo que limitó su intimidad y su capacidad de decisión.

Desde una perspectiva académica se ha abordado también su aportación a la historia de la enfermería y de la salud. Es el caso del trabajo realizado por Leire Lorenzo en la Universidad de Valladolid, que habla de Victoria Eugenia como impulsora de la Cruz Roja Española, del Cuerpo de Damas Enfermeras y de la profesionalización de la enfermería.

La reina visitó hospitales, presidió actos académicos y benéficos e influyó en que mujeres de la aristocracia se implicaran en tareas asistenciales. La prensa reflejó su dedicación en un contexto social marcado por el incipiente feminismo y por la necesidad de modernizar la sanidad. Su intervención fue especialmente relevante durante la guerra del Rif, cuando coordinó desde la península el despliegue sanitario de la Cruz Roja.

Incluso se ha estudiado su biblioteca particular, de gusto muy inglés, integrada básicamente por libros de entretenimiento que la reina utilizaba para su uso y disfrute y no por afán coleccionista. Así la presenta Arantxa Domingo Malvadi, de la Real Biblioteca del Palacio Real de Madrid, que alberga la colección desde que Victoria Eugenia saliera de España con su familia en 1931.

**Smart  
CONTROL**  
*La gestión  
inteligente que  
optimiza sus  
instalaciones  
térmicas y las  
prepara para el  
futuro.*

Inversión potenciada por el sistema CAEs



MEDIDAS DE  
AHORRO  
ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN  
DE  
INSTALACIONES



MANTENIMIENTO  
INTEGRAL DE  
INSTALACIONES



EMERGENCIAS  
24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS

CANALES DE CONTACTO

91 744 44 90

clientes@ullastres.com

ullastres.com



# Mantenimientos de pocería

*...y olvídate de problemas*

*precio mensual, te sorprenderá*

*llámanos al*

 91 610 62 53  
Urgencias 24 horas

**serbis®**  
gestión eficiente del agua