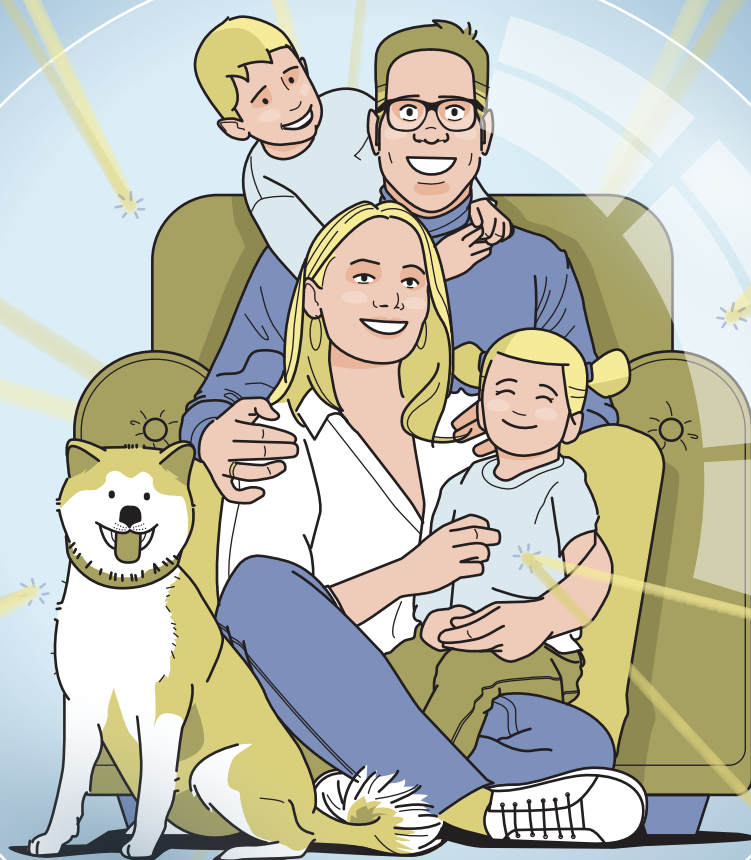


administración de **FINCAS**

Enero/Febrero 2026 | Número 203



**EL RADÓN TAMBIÉN EXISTE EN MADRID:
CÓMO REDUCIR UN RIESGO INVISIBLE PARA LA SALUD**



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Superando cada desafío, en **Gomez Group Metering** no solo medimos. Somos especialistas en **instalación, lectura y mantenimiento de contadores de agua, energía y repartidores de calefacción**, con soluciones inteligentes y a medida.



**TECNOLOGÍA,
COMPROMISO
Y EFICIENCIA.**
ESO ES LO QUE NOS
HACE DIFERENTES.



Asesoramiento personalizado:

La solución experta que garantiza el cumplimiento de todas las normas legislativas.



Tecnología y I+D+i:

Dispositivos de última generación y tecnologías avanzadas desarrolladas por nuestro equipo propio.



Transparencia y control:

Contadores inteligentes con lecturas diarias para optimizar consumos.



Seguridad y calidad:

Protección de datos y cumplimiento de normativas y estándares UE, incluyendo certificación ENS, la máxima acreditación según la normativa española.



Innovación digital:

Oficina virtual y app gratuita con actualizaciones diarias para administradores y abonados.



913 030 000

info@gomezgroupmetering.com



CARTA

CAFMadrid: ocho años de gestión de calidad y mirada hacia el futuro



ALFREDO ORTEGA
GERENTE DEL CAFMADRID.
RESPONSABLE DEL SISTEMA
DE CALIDAD

En el CAFMadrid, la calidad no es solo un objetivo, sino el eje central que guía cada aspecto de nuestra gestión y nuestra actividad diaria. Este año celebramos con orgullo ocho años consecutivos manteniendo nuestras certificaciones en el Sistema de Gestión de Calidad UNE EN ISO 9001:2015, auditado por AENOR, así como la obtención del prestigioso Sello Madrid Excelente otorgado por la Comunidad de Madrid. Estas certificaciones representan mucho más que un reconocimiento formal: son el reflejo de nuestro compromiso constante con la eficiencia, la transparencia, la profesionalidad y la excelencia en los servicios que ofrecemos, tanto a nuestros colegiados como a la sociedad en general.

Cada procedimiento, cada proyecto y cada interacción con nuestros colegiados se realiza bajo el principio de mejora continua, asegurando que los servicios que prestamos evolucionen conforme a las necesidades del entorno y a las expectativas de quienes confían en nosotros.

El Sistema de Gestión de Calidad es la herramienta que orienta todas nuestras decisiones y procesos internos. Gracias a su implementación, el CAFMadrid puede garantizar: actuaciones eficientes y coherentes, minimizando errores y optimizando recursos; refuerzo de la confianza de los colegiados, quienes perciben un servicio transparente, seguro y profesional; gestión transparente y trazable, con documentación y procedimientos claros que permiten auditar cada proceso; mejora continua, adaptando nuestros métodos y servicios a los cambios normativos, tecnológicos y sociales.

La gestión de calidad no se limita a certificaciones: se refleja en proyectos concretos que transforman nuestra actividad cotidiana y la relación con nuestros colegiados. Entre los más destacados se encuentran:

- **Implantación y certificación en el ENS (Esquema Nacional de Seguridad):** este proyecto garantiza la protección de la información y de los datos personales, asegurando confidencialidad, integridad y disponibilidad según los estándares más exigentes de seguridad. La ciberseguridad es hoy un pilar imprescindible para cualquier institución moderna, y en el CAFMadrid nos anticipamos a las necesidades de protección de nuestros colegiados.
- **Digitalización completa de la documentación:** esta iniciativa transforma nuestros procesos internos, permitiendo un acceso más rápido y seguro a la información, reduciendo tiempos administrativos y optimizando recursos. La digitalización también mejora la interacción con los colegiados, facilitando la gestión de trámites y consultas de manera más eficiente y transparente.
- **Mejora de la infraestructura y recursos del Colegio:** optimizar espacios, tecnología y servicios no solo garantiza un entorno funcional y accesible, sino que también respalda la labor de nuestros profesionales, permitiendo una atención más ágil, cómoda y cercana a los colegiados.
- **Integración de herramientas de Inteligencia Artificial en el Escritorio profesional:** mediante la automatización de procesos y la anticipación de necesidades, la IA se convierte en un recurso estratégico que permite ofrecer soluciones más personalizadas y eficaces. Este avance demuestra nuestro compromiso con la innovación y la mejora continua, adaptando los servicios a las tendencias tecnológicas y a la creciente demanda de eficiencia digital.

Todos estos avances son posibles gracias al esfuerzo, la dedicación y la profesionalidad del equipo de profesionales del CAFMadrid y al liderazgo visionario de la Junta de Gobierno. Porque el Sistema de Gestión de Calidad no es solo un conjunto de normas, sino una herramienta viva que guía nuestro trabajo diario, asegurando que el CAFMadrid continúe siendo un referente de eficiencia, transparencia y profesionalidad, preparado para afrontar los retos presentes y futuros con solidez y confianza.

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

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

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

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



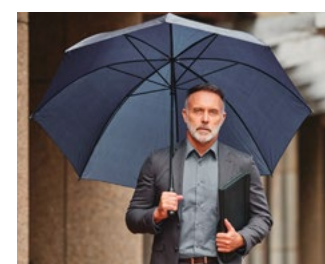
SUMARIO



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio analiza la nueva tasa por generación de residuos



14

DESDE DENTRO

La gestión del riesgo en la Administración de Fincas



24

RING INMOBILIARIO

¿Son los CAES un instrumento suficiente y eficaz para generar ingresos?

A FONDO

El radón también existe en Madrid. 26

ASESORÍA JURÍDICA

La apertura remota del portal desde el móvil: ¿Un problema para las comunidades? 32

FORO TÉCNICO

Aire acondicionado en edificios: no todo vale en la fachada 38

TRIBUNA LEGAL

Qué conviene saber sobre Hacienda antes de donar una vivienda a un hijo.. 53

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Enero-Febrero 2026 • Nº 203

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

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

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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



CAFMADRID ASISTE AL XXV ANIVERSARIO DEL SELLO DE CALIDAD MADRID EXCELENTE

El pasado 11 de febrero, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) estuvo presente en el acto del XXV Aniversario de Madrid Excelente y la II Gala de entrega de los Premios Excelentes. El evento estuvo presidido por la consejera de Economía Hacienda y Empleo, **Rocío Albert**, que destacó en su intervención que, en su cuarto de siglo de vida, el sello Madrid Excelente se ha consolidado como un “modelo de referencia que distingue a las empresas madrileñas por su vocación

de servicio, su calidad en la gestión y su capacidad de adaptación a los retos presentes y futuros”. Al acto acudieron **Manuela J. Martínez**, presidenta del CAFMadrid, y los vocales **Sergio García** y **Mercedes Carabaña**. En la actualidad, más de 250 organizaciones, entre ellas CAFMadrid que lo renueva anualmente, han logrado esta certificación que acredita su compromiso con la innovación, la mejora continua, la eficiencia en la gestión y la responsabilidad social corporativa.



Jornada sobre cómo abordar la rehabilitación de barrios

La sede de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid acogió el pasado 12 de febrero una interesante jornada sobre cómo abordar la rehabilitación a gran escala, barrio a barrio, desde el papel de las administraciones, las asociaciones de vecinos y los agentes rehabilitadores. Tras la apertura de la jornada por parte de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez Torres**, compartida con **Julián Domínguez**,

presidente de la asociación Resurge, organizadora del evento, llegó el turno de palabra de las administraciones públicas. Mientras que el subdirector General del MIVAU, **Anselmo Menéndez**, explicó las características del nuevo Plan Estatal de Vivienda, que como novedad tendrá una duración de cinco años, **José María García**, viceconsejero de Vivienda de la CAM, y **María José Piccio-Marchetti**,

directora General de Vivienda, comentaron las fases de tramitación de las ayudas desde que se publica el Plan hasta que se transfieren los fondos a las comunidades autónomas y se firman los acuerdos bilaterales. Además de las mesas redondas con Ayuntamientos y agentes rehabilitadores, la jornada celebró una mesa con asociaciones de vecinos. Actuando como moderadora **Manuela J. Martínez**, **Rosa Villoria** de la asociación de Manóteras y **Manuela Navarro**, vecina e impulsora de la rehabilitación del Poblado de Orcasitas, explicaron los desafíos a los que se han enfrentado para convencer, primero a sus vecinos, y después a las administraciones, de las necesidades que tenían los edificios residenciales y unifamiliares de sus zonas para la obtención de la mayor cuantía de ayudas posibles.

Desde el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), y en el marco de la colaboración institucional con el Ayuntamiento de Madrid, el pasado 10 de febrero se celebró una jornada formativa presencial y online dirigida a administradores de fincas, con el objetivo de ofrecer una visión rigurosa, actualizada y práctica sobre la nueva tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal. Esta iniciativa responde a la creciente complejidad normativa asociada a este tributo de reciente implantación y al impacto directo que tiene en la gestión económica de las comunidades de propietarios. La jornada, que fue inaugurada por **Manuela J. Martínez**, presidenta del CAFMadrid, contó con la participación de **Ignacio Durán**, **Almudena Cuevas** y **Rosario Villena**, responsables técnicos y jurídicos de la Agencia Tributaria de Madrid, quienes abordaron desde su sede la materia con una perspectiva eminentemente aplicada y orientada a la gestión diaria. Durante la sesión se analizaron el origen, los fundamentos legales, las características y la evolución de la tasa, que viene sobrevenida por la **Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**, incorporando al ordenamiento jurídico el principio de “quien contamina paga”. Se explicó que se trata de una figura tributaria nueva, diferenciada de anteriores tasas, diseñada para reflejar el coste real del servicio de recogida, transporte y tratamiento de residuos urbanos. En el transcurso de la jornada se expusieron datos relevantes sobre la implantación de la tasa en el municipio de Madrid, destacando que afecta a más de 1,7 millones de inmuebles, quedando excluidos cerca de 500.000 por no generar residuos. Para el ejercicio 2025, la recaudación prevista asciende a 296 millones de euros, con una cuota media residencial de 141 euros y una cuota media en usos no residenciales de aproximadamente 310 euros, lo que supone un



▲ La presidenta del CAFMadrid inaugura la jornada.

EL COLEGIO ANALIZA LA NUEVA TASA DE GENERACIÓN DE RESIDUOS EN UNA JORNADA CON LA AGENCIA TRIBUTARIA

incremento significativo respecto a la anterior tasa de actividades económicas. Se subrayó que el diseño de la tasa incorpora una parte básica y una parte variable, con una evolución progresiva hacia modelos de pago por generación, apoyados en datos de población empadronada, actividad desarrollada y generación estimada de residuos por distritos y barrios. Asimismo, se detallaron aspectos clave para la gestión por parte de los administradores de fincas, como el devengo anual, la gestión a través de matrícula, y la condición del propietario como sustituto del contribuyente, con posibilidad de repercusión al inquilino. En este sentido, se aclaró que no están sujetos los inmuebles que no generan residuos, como solares o edificios en ruina, mientras que las viviendas vacías o locales sin actividad tributan por la tarifa mínima vinculada a la mera existencia del servicio.

Uno de los bloques de mayor interés se centró en las reducciones previstas en la ordenanza fiscal, entre ellas las aplicables a familias numerosas, situaciones de vulnerabilidad social y determinados supuestos específicos, destacándose que estas reducciones no generan un traslado del coste al resto de contribuyentes. La jornada incluyó igualmente un análisis detallado del tratamiento de los recursos y reclamaciones económico-administrativas, exponiendo los procedimientos de recurso de reposición y reclamación económico-administrativa, los plazos de interposición y los efectos derivados de cada vía. Este apartado resultó de especial utilidad para los administradores de fincas, ante la previsión de un incremento de consultas y reclamaciones por parte de comunidades de propietarios en los primeros ejercicios de aplicación de la tasa.



EL COLEGIO COLABORA CON EL PLAN SEFINUR PARA REFORZAR LAS URBANIZACIONES DE LAS ROZAS

Un total de 45 comunidades de propietarios de Las Rozas, impulsadas por sus administradores de fincas colegiados, se han adherido ya al Plan Sefinur (Seguridad en Fincas y Urbanizaciones), puesto en marcha por la Policía de Barrio de Las Rozas en colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) el pasado mes de diciembre para reforzar la seguridad en viviendas mediante una estrecha cooperación entre vecinos y policía.



Para ahondar en esta primera fase del Plan, el pasado 23 de febrero la Policía Local junto al alcalde de Las Rozas, **José de la Uz**, y los administradores de las 45 fincas adheridas, además de otros administradores y presidentes de comunidades interesados, y de la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Manuela Julia Martínez Torres**, se reunieron en el Auditorio de Navalcarbón. La actuación proactiva y preventiva es el eje director de este Plan y, una vez recopilados todos los datos, los agentes ofertarán a los responsables de las fincas una serie de servicios policiales que conllevan un compromiso por parte de la Policía Local de Las Rozas, pero que también comprometen activamente a las urbanizaciones para conseguir una mejora sustancial de la seguridad con una cooperación público-privada.



▲ Momento del acto de celebración del IV Aniversario.

LA OFICINA VERDE CUMPLE CUATRO AÑOS DE FUNCIONAMIENTO

La Oficina Verde del Ayuntamiento de Madrid ha celebrado su IV Aniversario, consolidando su papel como referente municipal en rehabilitación energética. El pasado 22 de febrero, el delegado de Políticas de Vivienda y presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS), **Álvaro González**, presentó el balance de este servicio municipal pionero creado para informar, concienciar y facilitar el acceso a ayudas para la rehabilitación energética y la sostenibilidad del parque residencial de la ciudad. El servicio ha atendido un total de 6.578 consultas entre particulares, comunidades de propietarios, empresas y administradores de fincas. La mayoría se han centrado en ayudas a la rehabilitación, normativa, soluciones técnicas, planes de subvenciones y fiscalidad.

A este acto acudió, en representación del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, la vocal **Mercedes Carabaña**, quien se rodeada de representantes de otras entidades colaboradoras como el Colegio Oficial



de Arquitectos, la Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes (Andimat), la Asociación de Ventanas de PVC (Asoven), la Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y de Telecomunicaciones de Madrid (Apiem) y la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR), entre otras.

Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM) celebró el pasado 9 de febrero la jornada “El reto de la vivienda en Madrid: Diagnóstico y posibles soluciones”, un encuentro celebrado en el COAM que congregó a representantes de las administraciones públicas, expertos del sector inmobiliario y representantes de los colegios profesionales. La jornada se estructuró en cuatro mesas redondas que permitió un diagnóstico completo de la situación de la vivienda en Madrid. En la tercera de ellas, en la que se trataron los aspectos relacionados con la normativa: ocupación, arrendamientos, comunidades de propietarios, compraventa, participó la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**. Durante este panel de expertos, Martínez pudo plantear cuáles son los desafíos y las posibles soluciones frente



a los conflictos entre arrendadores y arrendatarios, así como el problema acuciante de la ocupación ilegal de viviendas, ofreciendo una

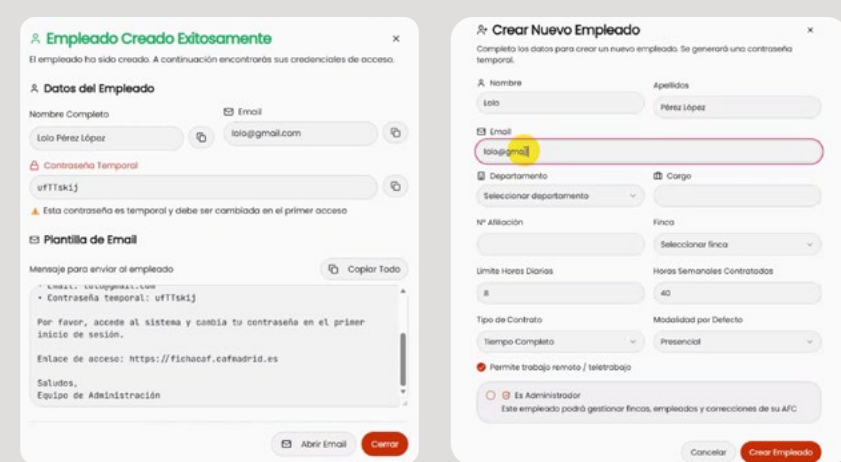
visión integral de cómo la normativa impacta tanto a propietarios como a inquilinos, incidiendo en la inseguridad jurídica.

▲ Mesa redonda sobre la normativa relacionada con vivienda.

JORNADA SOBRE LA CRISIS DE LA VIVIENDA EN MADRID

Éxito de la jornada sobre la plataforma FichaCAF

Con el objetivo de acompañar a los administradores de fincas en la implantación práctica de la nueva obligación legal de control horario digital, el CAFMadrid organizó el pasado 14 de enero una webinar formativa gratuita, en donde además de presentarse oficialmente la plataforma FichaCAF, se explicó a más de 400 inscritos su funcionamiento real en despachos profesionales y comunidades de propietarios. A través de una sesión muy práctica, **Juan González**, responsable del Departamento de Informática del CAFMadrid, realizó una presentación completa de FichaCAF:



el alta en el sistema; la configuración del perfil del administrador de fincas; el alta de fincas, empresas y empleados; el funcionamiento del fichaje diario; y la generación de informes y resúmenes mensuales. Durante la formación, González aclaró que FichaCAF no es una aplicación de recursos humanos,

y que la prioridad de su puesta en marcha era crear una herramienta de usabilidad sencilla. En la actualidad, casi 280 administradores han registrado más de 750 fincas con cerca de 830 empleados en FichaCAF. En total, esta plataforma cuenta con un total de 33.600 fichajes.



▲ Francisco J. Sánchez y Manuela J. Martínez.

CONVENIO CON REDEPAR SOLUCIONES

El pasado 14 de enero, **Manuela J. Martínez**, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), firmó un convenio de colaboración con **Francisco Javier Sánchez**, en representación de Redepar Soluciones, para ofrecer a los administradores de fincas sus servicios como empresa especializada en revisiones obligatorias de tomas de tierra y pararrayos.

Este convenio permite a Redepar acompañar al colegiado en todo el proceso de revisión anual de tomas de tierra en edificios y piscinas comunitarias exigida por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), encargándose de la planificación, ejecución, documentación preventiva y entrega de informes técnicos certificados con plena validez legal.

Al acto de firma del convenio también asistió **Fernando Fernández**, coordinador del Grupo de Trabajo de Convenios.



ACUERDO CON VINMAR REHABILITACIONES

El CAFMadrid ha firmado un acuerdo marco de colaboración con Vinmar para canalizar la cooperación de esta empresa rehabilitadora en las actividades colegiales encaminadas a la mejor formación e información de los administradores de fincas colegiados, en particular sobre la rehabilitación, restauración y reforma de edificios y viviendas.

Al acto de la firma, que tuvo lugar el pasado 20 de enero en la sede del Colegio, acudieron **David Vinagre**, en representación de Vinmar, y **Manuela J. Martínez**, como presidenta del CAFMadrid.



OCA GLOBAL COLABORA CON EL COLEGIO

El pasado 20 de enero, **Javier Bereciartua**, en nombre de Oca Global, y la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, rubricaron un convenio por el cual esta empresa oferta sus servicios de inspecciones técnicas reglamentarias (instalaciones eléctricas, ascensores...), control de calidad y certificación técnica a los administradores de fincas colegiados en condiciones ventajosas. El convenio tendrá una duración inicial de un año, pudiendo prorrogarse tácitamente por periodos anuales.

CAFMADRID Y REMICA FIRMAN UN CONVENIO PARA MEJORAR LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Remica han firmado un acuerdo de colaboración con el objetivo de promover la descarbonización y la eficiencia energética en los edificios residenciales de la Comunidad de Madrid.

Gracias a este convenio marco, los administradores de fincas colegiados podrán ofrecer a sus comunidades soluciones energéticas más eficientes y con mejores condiciones económicas, como la incorporación de energías renovables en sus instalaciones térmicas o la



mejora de la envolvente del edificio. En concreto, el acuerdo facilita ventajas a las comunidades de propietarios, como auditorías energéticas iniciales gratuitas, descuentos en la tramitación del Certificado de Eficiencia Energética

(CEE), gestión gratuita de ayudas y subvenciones, y gestión de Certificados de Ahorro Energético (CAE). Para **Manuela Julia Martínez Torres**, presidenta de CAFMadrid, "la firma de este convenio supone un paso decisivo para ayudar a las comunidades

de propietarios a afrontar el reto de la descarbonización de forma planificada y económicamente viable. Los administradores de fincas somos agentes clave para trasladar estas soluciones al día a día de los edificios y este acuerdo nos dota de herramientas concretas para hacerlo, como son los CAE".

Por su parte, **Antonio Ocaña Martínez**, director Comercial de Remica, cree que "estamos ante una oportunidad única para modernizar el parque residencial y reducir las emisiones. Queremos acompañar a los administradores y a las comunidades en este proceso".

La colaboración entre CAFMadrid y Remica reafirma el compromiso de ambas entidades con la descarbonización del parque residencial, el fomento de las energías renovables y el impulso de una rehabilitación energética.

LA NOCHE DEL TEATRO LLEGA A SU XV EDICIÓN

El pasado sábado 14 de febrero, el CAFMadrid y Remica celebraron la XV edición de su ya emblemática Noche del Teatro, consolidada como una de las citas más esperadas por los administradores de fincas de Madrid.

Más de 750 asistentes llenaron el patio de butacas para disfrutar de Victoria, una comedia contemporánea escrita y dirigida por Marc Angelet y Cristina Clemente, y protagonizada por Amparo Larrañaga, Iñaki Miramón, Mar Abascal y Juli Fàbregas. Con un equilibrio perfecto entre humor y emoción, la obra ofrece una mirada aguda y actual sobre las relaciones familiares, los sueños proyectados en los hijos y el difícil arte de dejarles

volar. Una historia que, entre risas y momentos de ternura, recuerda que a veces perder también es una forma de ganar. La apertura del acto corrió a cargo de **José Porras Aguilera**, presidente de Remica, y de **Manuela Julia Martínez**, presidenta de CAFMadrid, quienes dieron la bienvenida a los asistentes y pusieron en valor la sólida colaboración entre ambas entidades. Antes de levantarse el telón, se celebró el tradicional sorteo de una noche en un Parador. La colegiada **Blanca Campos Castaño** (nº 5977) fue la afortunada ganadora y recibió el premio de manos de ambos presidentes. Una edición más, cultura y



compromiso sectorial se dieron la mano en una velada que refuerza los lazos profesionales y el propósito común de avanzar hacia un modelo energético más eficiente y responsable.

La seguridad de tus comunidades es la tranquilidad de tu Administración



Estudio preliminar del espacio físico a proteger



Instalación de sistemas de seguridad necesarios



Registro de accesos y custodia de imágenes



Asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios



Asistencia técnica continuada 24/7

La seguridad sin derramas



913 76 82 62



info@prevent.es



www.prevent.es



IRENE POSADA CEO DE IBERDECO HUMEDADES



"ASIGNAMOS UN TÉCNICO DE DIAGNÓSTICO POR COLEGIADO, ELABORAMOS UN INFORME TÉCNICO DETALLADO Y ASISTIMOS A LAS JUNTAS CUANDO ES NECESARIO"

Punto final a las humedades. Esta es la máxima de Iberdeco Humedades, empresa que está especializada en eliminar definitivamente las patologías de humedad, a través de diagnóstico, ejecución, garantía y financiación dentro de un proceso técnico completo y coordinado con la gestión ordinaria de cada finca. Esto es lo que nos explica Irene Posada, CEO de Iberdeco Humedades, en esta entrevista.

Irene, el sector de las humedades está lleno de propuestas. ¿Qué diferencia realmente a Iberdeco Humedades?

Nuestra diferencia es clara: asumimos la responsabilidad técnica completa de la patología y la resolvemos desde el origen. No tratamos síntomas ni aplicamos soluciones genéricas. Diagnosticamos con precisión la causa —capilaridad, filtración lateral o condensación— y ejecutamos el sistema certificado adecuado para

eliminarla de forma definitiva. Mientras otras empresas aplican un único sistema, nosotros integramos diagnóstico, ejecución, seguimiento y coordinación con la gestión ordinaria de la finca. No fragmentamos el proceso: lo asumimos de principio a fin, con método documentado y garantías por escrito de hasta 30 años. No vendemos intervenciones parciales; entregamos soluciones definitivas con respaldo contractual y viabilidad financiera adaptada a cada comunidad.

Hablan de un enfoque integral. ¿En qué consiste exactamente?

Nuestro modelo se basa en tres pilares: diagnóstico profesional del origen, solución técnica certificada y ejecución especializada con seguimiento posterior. Asumimos íntegramente la rehabilitación técnica del proceso: saneado de paramentos, barreras de estanqueidad, tratamientos multicapa, ventilación cuando procede y regularización completa de soportes. Dejamos la base estructural resuelta y preparada, integrando la fase estética dentro de la planificación ordinaria de mantenimiento de la finca para evitar duplicidades y cerrar el ciclo con eficacia.

¿Qué ventajas específicas tienen los administradores colegiados del CAFMadrid?

Para el administrador supone tranquilidad técnica real y una reducción directa de la carga operativa: asignamos un técnico de diagnóstico por colegiado, elaboramos un informe técnico detallado, asistimos a las juntas cuando es necesario y garantizamos atención prioritaria en menos de 48 horas, coordinándonos con los equipos habituales de mantenimiento. Además, ofrecemos descuento directo de hasta el 15% para comunidades gestionadas por colegiados, financiación adaptada a cada caso y formaciones técnicas a medida con su técnico asignado. No añadimos trabajo. Lo simplificamos y lo respaldamos.



LA GESTIÓN DEL RIESGO EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



JUAN SEMPERE
COORDINADOR DEL GRUPO DE
TRABAJO DE SEGUROS

Los administradores de fincas colegiados asumimos una gran responsabilidad en el ejercicio de nuestra profesión. En un entorno cada vez más complejo, surgen nuevos compromisos y obligaciones para nuestros clientes que deben ser gestionados y resueltos por el profesional, lo que incrementa notablemente el nivel de exigencia y riesgo. La figura del Administrador

de Fincas está permanentemente expuesta a riesgos que afectan directamente a las comunidades de propietarios y que pueden repercutir en su condición de gestor de los inmuebles. Por este motivo, resulta imprescindible que desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) se ofrezca una cobertura adecuada mediante pólizas de seguros colectivas, que además deben mantenerse en constante

evolución para adaptarse a los nuevos escenarios de riesgo. La experiencia profesional demuestra la relevancia de contar con una cobertura suficiente. Tras asistir a una de las primeras reuniones de la entonces denominada “Comisión de Siniestros”, quedó patente la enorme responsabilidad que asumimos en muchas ocasiones, especialmente cuando no se hace constar adecuadamente a las comunidades las obligaciones legales que deben cumplir. Esta realidad llevó a la necesidad inmediata de reforzar la cobertura del

seguro profesional de Responsabilidad Civil. Una de las principales funciones del Grupo de Trabajo de Seguros es actuar como observatorio de la actualidad, analizando todos los posibles escenarios en los que puede verse implicado un administrador de fincas colegiado. Actualmente, el CAFMadrid tiene contratadas pólizas colectivas de Responsabilidad Civil Profesional y Caución, a las que se ha sumado recientemente una nueva póliza de Defensa Jurídica, específicamente diseñada para apoyar al administrador en situaciones legales vinculadas a su actividad profesional

y cuya eficacia y utilidad están siendo objeto de un seguimiento continuo. Paralelamente, desde el Grupo de Trabajo se desarrollan campañas de información continua con el objetivo de que los administradores cuenten con una formación actualizada sobre las obligaciones que recaen en las comunidades de propietarios y, por extensión, en los propios profesionales. No obstante, la apertura reiterada de expedientes por causas similares pone de manifiesto que, en ocasiones, esta información no llega con la claridad necesaria a todos los colegiados.

LA PREVENCIÓN COMO EJE FUNDAMENTAL

El Grupo de Trabajo insiste de manera constante en la importancia de la prevención como mejor herramienta para evitar siniestros. Resulta esencial que el Administrador de Fincas disponga de la mayor información posible a través de circulares, artículos, cursos y la asistencia a jornadas formativas. También desde el Colegio se orienta al colegiado sobre cómo actuar correctamente en caso de siniestro. Para que el sistema funcione adecuadamente, es fundamental la coordinación de los tres pilares que sustentan la gestión de los seguros en nuestro colectivo: el personal del Colegio que integra el departamento de seguros, cuya labor resulta en ocasiones compleja y poco comprendida por los colegiados que trasladan un siniestro; la correduría de seguros que colabora con el CAFMadrid, aportando apoyo, asesoramiento especializado y una atención presencial semanal; y los miembros del Grupo de Trabajo de Seguros, que contribuyen con su experiencia y conocimientos en el análisis, gestión de expedientes y asesoramiento al colegiado.

¿SABÍA QUE... CMW INCLUYE PEQUEÑAS HERRAMIENTAS QUE PUEDEN AHORRARLE MUCHO TIEMPO?

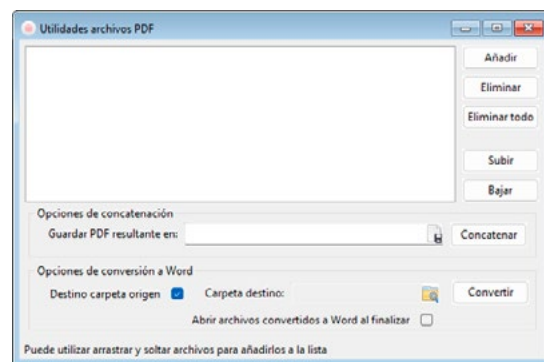


ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

En CMW se incorporan algunas funcionalidades poco conocidas que pueden ayudar al administrador de fincas a trabajar de forma más ágil, ordenada y eficaz, sin necesidad de cambiar sus hábitos de trabajo.

CONCATENAR PDF DIRECTAMENTE DESDE CMW

Es habitual tener que enviar varios documentos juntos, liquidaciones, balances, reparto de gastos, presupuestos, actas o informes de impagados. En muchos casos se recurre a programas externos para unir archivos PDF o se envía la documentación por separado, lo que dificulta su comprensión.



CMW permite concatenar documentos PDF sin salir del programa, simplificando el proceso y mejorando notablemente la presentación de la información.

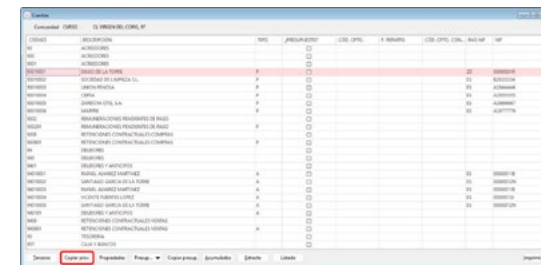
Desde el menú Utilidades, accediendo a Utilidades PDF, el administrador puede seleccionar varios documentos y unirlos en un único archivo. Esta funcionalidad resulta especialmente útil para preparar la documentación de las juntas, unificar informes económicos y enviar información completa y ordenada a propietarios o proveedores.

La ventaja es clara: menos herramientas externas, menos pasos y un único documento coherente. Además, la claridad en la presentación de las cuentas proyecta una imagen de orden y profesionalidad. No debemos olvidar que la junta es, en muchos casos, el momento clave en el que el administrador demuestra su control de la gestión. Un informe unificado facilita el seguimiento de la reunión, reduce consultas innecesarias y refuerza la confianza de los propietarios.

COPIAR PROVEEDORES DE UNA COMUNIDAD A OTRA

Repetir manualmente la creación de un proveedor en cada comunidad es una tarea innecesaria y propensa a errores. CMW soluciona este problema mediante la funcionalidad de copia de proveedores, que permite reutilizar información ya existente.

Esta opción es especialmente práctica cuando se trabaja con proveedores habituales (mantenimiento, limpieza, ascensores...), comunidades con servicios compartidos y nuevas altas en las que los proveedores ya están definidos. Desde el Plan de Cuentas, dentro del grupo de acreedores, al situarse sobre una cuenta de proveedor se activa la opción Copiar proveedor. El sistema permite copiarlo desde una comunidad origen a una o varias comunidades destino, identificando automáticamente aquellas que comparten el mismo plan contable.

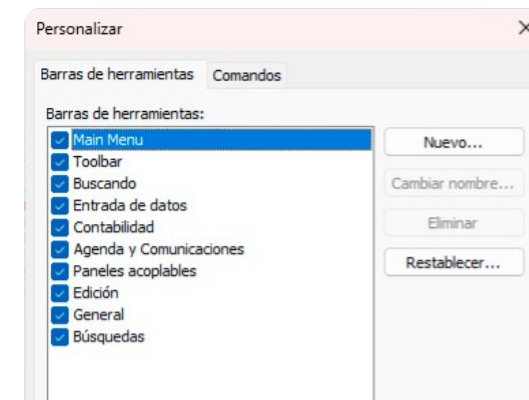
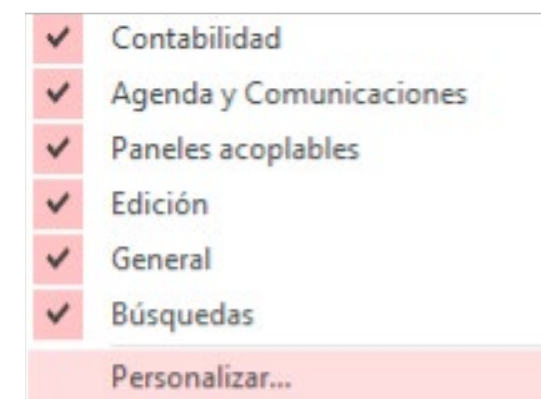


Si la cuenta ya existe en la comunidad destino, se creará con la siguiente disponible. En caso de que las cuentas de gasto no existan, el sistema las genera respetando las descripciones y contrapartidas, asignando por defecto el coeficiente E1, que podrá ajustarse si fuera necesario. El resultado es un ahorro de tiempo significativo y una mayor coherencia en los datos.

PERSONALIZACIÓN DEL MENÚ Y DE LAS BARRAS DE HERRAMIENTAS

No todos los usuarios trabajan de la misma manera ni necesitan acceder a las mismas opciones con la misma frecuencia. Por este motivo, CMW permite personalizar el menú y las barras de herramientas, adaptando el entorno de trabajo a cada usuario.

Esta personalización permite: acceder rápidamente a las funciones más utilizadas, reducir el número de clics en tareas repetitivas y trabajar en un entorno más claro y cómodo. Con un simple clic derecho sobre la barra de menú y accediendo a Personalizar..., puede crear una barra de Favoritos y arrastrar a ella las funciones que utiliza a diario, como el cálculo de recibos u otras operaciones habituales.



Funciones como la concatenación de PDF, la copia de proveedores entre comunidades o la personalización del menú son pequeños detalles que, bien utilizados, mejoran notablemente la productividad diaria. En este sentido, CMW está diseñado para facilitar el trabajo, porque la tecnología debe estar siempre al servicio del administrador de fincas, liberando su recurso más valioso: el tiempo.



“En trabajos donde las dinámicas personales son muy constantes a lo que te enfrentas es a las emociones de cada propietario”



LA SALUD MENTAL SE HA CONVERTIDO EN UNO DE LOS GRANDES DESAFÍOS SOCIALES DE NUESTRO TIEMPO. EL ESTRÉS, LA ANSIEDAD, LA DIFICULTAD PARA COMUNICARNOS AFECTAN A TODOS LOS ÁMBITOS DE NUESTRA VIDA DIARIA, INCLUIDO UNO TAN CERCANO COMO ES LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Texto: Juanjo Bueno



Administrador
Fincas
Colegiado



En esta mesa redonda, que pueden escuchar en las plataformas donde se encuentra alojado el podcast Ciudad & Comunidad, reconocidas expertas analizan cómo influye la salud mental en el desarrollo de las juntas de propietarios, en la relación entre los vecinos y en la labor de los administradores de fincas.

Timanfaya Hernández, decana del Colegio Oficial de la Psicología de Madrid; **Elena Daprà**, psicóloga experta; y **Marina Sánchez**, vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y coordinadora del Grupo de Trabajo de Salud Mental debaten sobre esta problemática que crispa cada vez más a profesionales y vecinos.

Juanjo Bueno. Según una encuesta reciente del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, los administradores valoran su nivel medio de estrés laboral en un 8,6 sobre 10. Marina, ¿por qué era necesario abrir este debate sobre salud mental en las comunidades de propietarios?

Marina Sánchez. Abrir el debate sobre la salud mental es fundamental porque las comunidades de propietarios no son edificios, son espacios de convivencia humana. Las personas que viven allí tienen diferentes situaciones, edad, niveles de vulnerabilidad, afrontan conflictos vecinales, económicos, ruidos, obras... que afectan directamente al bienestar y a la convivencia de los residentes. Ignorar la salud mental no va a mejorar el problema, sino que ayuda a que identifiquemos determinadas patologías y podamos prevenirlas.

J.B. Las juntas suelen celebrarse a última hora de la tarde, cuando venimos cargados de trabajo, con prisas y todo tipo de preocupaciones. Timanfaya, desde el punto de vista de la psicología, ¿qué ocurre cuando ese cansancio acumulado entra en la sala de juntas?

Timanfaya Hernández. Efectivamente, celebrar las juntas durante las últimas horas del día repercute no solo en la forma en la que se van a desarrollar, sino también en la capacidad que tenemos para entender lo que nos están diciendo y todo lo que allí se expone...

J.B. Muchas veces las discusiones entre vecinos empiezan por algo pequeño, que se desborda durante la junta. Elena, ¿cómo puede influir el estrés y la irritabilidad en la forma en que nos hablamos y nos escuchamos en una junta?

Elena Daprà. Pues realmente creo que es el comienzo de la espiral de violencia, suena como muy fuerte, pero es que empezamos desde lo pequeñito. Si yo no me siento escuchado, voy



▲ Elena Daprà.

a reaccionar. Entonces empezamos a crecer, a crecer, a crecer y al final acabamos gritando, no escuchándonos. No es tanto el qué decimos, sino cómo lo decimos.

J.B. Y claro, en el centro de todas estas discusiones está el administrador de fincas que tiene que mediar entre todos los vecinos: quejas, reproches, urgencias... ¿Qué peaje emocional tenéis vosotros, Marina, como profesionales?

M.S. El administrador de fincas tiene un peaje muy elevado porque nosotros nos dedicamos diariamente a resolver conflictos, situaciones de confrontación, y eso al final también termina afectando a nuestra propia salud emocional. Y a nuestra propia carga profesional. En muchas ocasiones hay que tener en cuenta que el administrador de fincas no solo soluciona conflictos o problemas técnicos, sino que también gestiona emociones, miedos, enfado, impotencia, desconfianza, y eso afecta sobremedida. A esto, además, hay que sumarle que es una profesión en la que raramente se tiene un reconocimiento positivo, con lo cual eso termina siendo una sobrecarga emocional importante. Y otro tema que es muy importante también destacar, que es el horario en el que se



▲ Timanfaya Hernández

celebran las juntas de propietarios, es decir, a las 19:00 o las 20:00 de la noche en una jornada que ha comenzado a las 7:00 de la mañana y en donde ya tienes una carga de cansancio y emocional que hace que la más mínima discusión se pueda convertir en un problema enorme. Es muy importante que cuidemos también a los profesionales que se encargan de que la convivencia en las comunidades sea amable.

J.B. Hablamos mucho de estrés y también del síndrome del trabajador quemado. ¿Qué es exactamente este síndrome y por qué debería preocuparnos en una profesión como es la Administración de Fincas?

T.H. A pesar de gustarte mucho tu trabajo, esa sobrecarga emocional, esa exposición directa a estar en situaciones de conflicto, hace que ya no podamos más. Cuando estamos en trabajos en los que las dinámicas personales son muy constantes, como puede ser esta, en donde todo el mundo va a exponer en la junta sus problemas, a lo que te enfrentas es a las emociones de cada uno con sus distintas vidas. Y trayéndolas a un espacio en el que se quieren resolver los problemas de forma rápida. Eso repercute en la vida de quien lo intenta gestionar, a veces diciendo no puedo más. Y eso puede tener

repercusiones a nivel psicológico que son importantes que se tengan en cuenta.

J.B. Y este desgaste emocional, profesional, el síndrome de trabajador quemado que sufren los administradores de fincas, ¿también lo puede tener un propietario que esté muy implicado, por ejemplo, un presidente de comunidad?

E.D. El síndrome de burnout lo puede sufrir cualquiera. Nadie está libre. Creo que no estamos muy acostumbrados a gestionar el conflicto, sino a evadir o huir de él.

J.B. También creo que cuesta un poco reconocer que uno se siente agotado emocionalmente. ¿Todavía se percibe en la sociedad que pedir ayuda psicológica sea como un signo de debilidad?

M.S. Pues sí, y eso parte un poco de esa labor también de desconocimiento que se tiene del administrador de fincas, una figura que tiene que resistir todo, que tiene que aguantar todo, que es el mediador en los conflictos. Entonces da la sensación que, si realmente pides ayuda psicológica, es como que no estás preparado para afrontar todas esas problemáticas o todas esas afrentas que te van a llegar en el día a día. Nos cuesta todavía un poco reconocer que esa ayuda nos vendría muy bien, y que muchas veces este cansancio emocional se ve en las comunidades de propietarios como un signo de debilidad y eso también nos afecta.

T.H. Pero déjame añadir una cosa. Normalmente es el administrador de fincas, o al menos los que yo he conocido, el que se traslada siempre a una propiedad en la que él se adapta. Este detalle también es importante porque no estás recibiendo a alguien en un espacio que para ti es seguro, sino que día a día te tienes que desplazar a las distintas comunidades y saber gestionar las emociones de las personas que creen que están en su terreno.

E.D. Es que no es espacio neutro. Es el espacio del otro, efectivamente, es como jugar un partido de fútbol en un estadio u otro.

M.S. Pero aquí cuando hablamos de gestionar comunidades, gestionamos las emociones. Si tú tienes una comunidad de 100 personas, estás gestionando las emociones y las situaciones personales de esas 100 personas. Y eso es complicado. Por eso creo que el 99% de los administradores no gestionamos las comunidades en las que residimos o en las que tenemos nuestros despachos profesionales, porque de alguna forma también entraríamos en conflicto con nuestros propios vecinos.

J.B. Vamos a ponernos en situación e intentar dar algunos consejos para evitar el



▲ Marina Sánchez.

conflicto en las juntas. Llegamos a una reunión que se celebra a las 20:00 horas. Estás agotado, has pasado un día terrible. ¿Qué pequeños gestos o cambios pueden ayudar a rebajar esa tensión antes de que salte la batalla campal?

T.H. Creo que es muy importante la estructura. Tomarse un breve espacio de tiempo antes de entrar, respirar, decir cómo voy a manejar estas situaciones. Estos son los puntos del día que vamos a tocar. ¿Cuáles son los tiempos que vamos a dedicar? Cuando tú ya has imaginado un escenario, la cabeza también te prepara y te genera herramientas. Y luego hay veces que es fundamental darse permisos. No todos los días vamos a ir igual a una reunión que a otra. Es muy importante reconocerse cuando dices tengo un día cansado.

E.D. Daría una serie de tips: primero, una preparación emocional, es decir, dos minutos antes me planteo qué quiero decir y cómo lo quiero decir. Punto dos: separar contenido y tono, que es muy importante. El problema no es el qué, sino el cómo validar antes de discrepar.

M.S. Añadiría la preparación psicológica, que estoy convencida que además muchos compañeros lo aplican. Es decir, yo que conozco la comunidad y la he trabajado, antes de entrar a esa reunión voy a visualizar aquellos problemas que he tenido para pensar que voy a llegar ya a una situación de conflicto. Eso me hace ir más tranquila y al menos más alerta a situaciones que puedan venirme sobrevenidas. Vendrán otras, pero las que ya he conocido, me va a hacer estar preparada de cara a esos propietarios conflictivos.

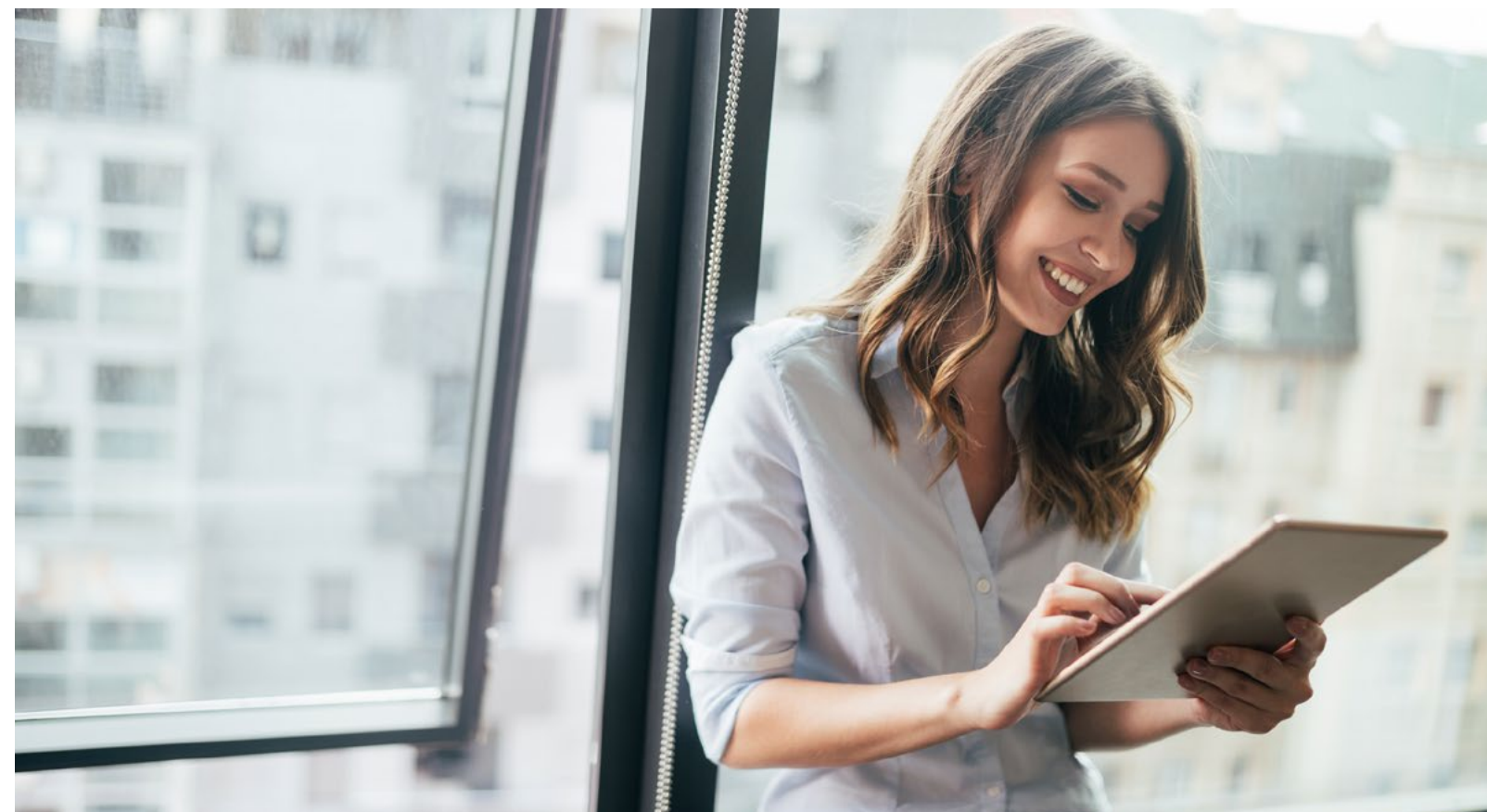
T.H. También es muy importante saber cómo nos contamos ese conflicto o esa preparación. Recomiendo si hay algo práctico que decir, escribirlo, porque también nuestra imaginación es muy potente, nos prepara, pero nos prepara también en la dirección a la que queramos enfocar nuestros pensamientos. Tenemos que saber identificar el problema, anticiparnos.

J.B. Marina, por cierto, desde el Grupo de Trabajo de Salud Mental del Colegio, ¿qué herramientas o formación se están impulsando para ayudar a prevenir este síndrome del administrador de fincas quemado, y poder mejorar también el ambiente en las juntas?

M.S. La propia constitución del Grupo de Trabajo es el primero paso. Nunca había existido. En el año 2025 nos pusimos a trabajar. Lo primero que teníamos que tener claro era qué necesidades tenía el sector, qué está ocurriendo. Y para ello realizamos una encuesta que, además, salió de una reunión que tuvimos con Timanfaya y su equipo en el Colegio de la Psicología. Detectamos cuáles eran las necesidades. Y ahora, en el 2026, lo que hemos hecho es crear lo que hemos denominado ciclo de autocuidado profesional para administradores de fincas, que consiste en que cada trimestre vamos a hacer una acción que tiene que ver con la salud mental, pero adaptada a otras necesidades. Por ejemplo, la primera, ya celebrada, dedicada a la energía, la alimentación. Ver cuando terminamos a las 23:00 horas una junta, saber qué comemos para poder descansar. Hay cantidad de factores que influyen. El segundo va a estar dedicado a la actividad física.



COLMADWIN ES AHORA



CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

¡PRUÉBALO
GRATIS
DURANTE
6 MESES!

cmw.app
91 591 96 70



Contabilidad integral automática

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



Actualizaciones automáticas

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



Gestión de recibos y devoluciones

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



Soporte Técnico

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



Gestión de proveedores

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



Gestión de listas de cobro

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



¿SON LOS CAES UN INSTRUMENTO SUFICIENTE

Durante muchos años, nos hemos acostumbrado a que existan subvenciones del sector público, que no siempre llegan a buen destino. Unas veces por la alta dificultad que suponen, lo que desanima comenzar su gestión, otras por la inseguridad de que estas realmente se otorguen, al ser los fondos limitados, y otras por una cuestión temporal, ya que, al ser limitadas en el tiempo y tener una duración determinada, a veces no coincide con la necesidad de la comunidad de propietarios en ese momento. De este modo, el Sistema CAE (Certificado de Ahorro Energético) cambia el paradigma tradicional y permite que todo aquello que suponga eficiencia energética, y siempre que se pueda acreditar, vaya a generar un ingreso económico para la comunidad. Es decir, se olvida del ámbito temporal y ofrece la garantía de cumplimiento.

Cuando una comunidad de propietarios, para solucionar una patología en la fachada del edificio, ha de tomar decisiones, puede aprovechar esa coyuntura que plantea el Sistema CAE para optar por instalar el SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), en lugar de ejecutar un arreglo parcial y poco duradero, por ejemplo. Con ello, aparte de tener una fachada nueva para los próximos 30 años, con el aislamiento de la envolvente consigue ahorrar un 30-40% de la energía consumida por el edificio. Y el Sistema CAE es un sistema que garantiza que tendrá un ingreso económico por ello, que aliviará parte de esa inversión realizada, sin

EL SISTEMA CAE GARANTIZA QUE TENDRÁ UN INGRESO ECONÓMICO, QUE ALIVIARÁ PARTE DE LA INVERSIÓN REALIZADA



FEDERICO CERRATO

ADMINISTRADOR
DE FINCAS

olvidar lo principal: el ahorro que tendrán los ocupantes del edificio gracias a la nueva vida útil de la fachada. Lo mismo ocurre con los sistemas de producción de calor: continúan funcionando calderas centrales obsoletas e ineficientes que, por no abordar el coste inicial de la inversión, suponen una sangría económica, lenta pero continuada, en el consumo anual de energía de esas comunidades.

El Sistema CAE permite crear un certificado de ahorro, que es como un título de propiedad creado para el ahorro energético, que puede cederse a una empresa del sector energético a cambio de un ingreso económico. La empresa energética, por su parte, puede sustituir su aportación al Estado en sus obligaciones de eficiencia energética, al justificar que ha “patrocinado” que una comunidad de propietarios o un particular ahorre. A la comunidad que ya ha realizado la medida de eficiencia energética, desde enero de 2023 en adelante, le sirve para recuperar parte de su inversión, mientras que a aquella que esté pensando en ejecutarla, le sirve para planificar no solo una medida sino varias en su conjunto que le procure, en primer lugar, ahorrar energía y, en segundo lugar, recibir un incentivo económico por hacerlo.

Dos factores son fundamentales para que la comunidad tenga éxito para generar los CAE: el cálculo riguroso y detallado de cuántos kWh se han ahorrado o se ahorrarán, y el valor de los certificados, ya que, al ser un mercado, está sujeto a variaciones y se hace preciso estar al día para saber cómo, cuándo y con quién monetizarlo.

Y EFICAZ PARA GENERAR INGRESOS?

SU IMPACTO REAL DEPENDERÁ MÁS DE UNA ESTRATEGIA COMBINADA CON SUBVENCIONES PÚBLICAS

El Sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE) se presenta como una alternativa atractiva al modelo tradicional de subvenciones, especialmente por su vocación de permanencia y por vincular directamente el ahorro energético a una compensación económica. Sin embargo, desde una visión más técnica, no podemos caer en el error de interpretar los CAEs como un ingreso garantizado ni como el motor principal de las rehabilitaciones energéticas en las comunidades de propietarios. En primer lugar, el objetivo prioritario de cualquier actuación debe ser la reducción de la demanda energética del edificio, así como la reducción de su consumo. El CAE es, en el mejor de los casos, un mecanismo complementario, pero no sustituye ni el análisis técnico previo ni la viabilidad económica intrínseca que tiene cualquier intervención. No niego la viabilidad y la oportunidad que generan los CAE, pero presentarlo como un sistema que “garantiza” ingresos puede crear expectativas poco realistas en comunidades con recursos limitados. Diferente cuestión es cuando se trata de comunidades complejas y viviendas unifamiliares o aisladas, que tienen mayor capacidad de gestión. Centrar el debate en el



JUANJO BUENO

PERIODISTA

incentivo económico puede desvirtuar la calidad de las intervenciones. No todas las soluciones de eficiencia energética aportan el mismo valor a largo plazo, aunque generen CAEs similares en el corto plazo. Por ejemplo, el aislamiento de la envolvente debe abordarse como una inversión a 30 o 40 años, y no como una actuación condicionada por la monetización inmediata de certificados, cuyo peso económico suele ser limitado frente al coste total de la obra. Uno de los aspectos más controvertidos del Sistema CAE, especialmente en actuaciones sobre ventanas y aislamiento térmico, es el horizonte temporal sobre el que se calcula el ahorro. A diferencia de otras herramientas de análi-

sis energético, los CAEs solo reconocen el ahorro correspondiente a un único año, con independencia de que la vida útil real de la medida se extienda durante varias décadas. Así, en el caso del aislamiento térmico de fachadas, cubiertas o suelos, como los SATE, la vida útil habitual supera con facilidad los 30 o 40 años. Lo mismo ocurre con la sustitución de ventanas; una carpintería eficiente puede conservar su rendimiento energético durante más de 25 años. Sin embargo, el sistema CAE no valora ese ahorro acumulado a lo largo del ciclo de vida del edificio, sino que lo condensa en una única anualidad, como si se tratara de una actuación reversible o de corta duración.

Por otro lado, este sistema no corrige uno de los principales cuellos de botella en las rehabilitaciones integrales, los acuerdos adoptados en junta de propietarios y la financiación de las comunidades. Aunque los CAEs puedan recuperar una parte de la inversión, no eliminan la necesidad de derramas, financiación bancaria y la adopción de acuerdos mayoritarios. Sin duda, los CAEs representan un avance importante en la política de eficiencia energética y un instrumento interesante para canalizar la inversión privada. Pero su impacto real en las comunidades de propietarios, sobre todo pequeñas, dependerá más de una estrategia combinada con subvenciones públicas y financiación blanca, así como del planteamiento de un proyecto de rehabilitación integral técnicamente solvente y orientado al ahorro energético como fin principal, no como medio de obtención de certificados.

■ VALORES DE RADÓN REGISTRADOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Región	Periodo	Passivhaus (Bq/m3)	Convencional (Bq/m3)	Zona radón (Bq/m3)
Soto del Real I	1º	296	338	>400
	2º	144	604	
Soto del Real II	1º	110	1640	>400
	2º	70	2380	
Soto del Real III	1º	107	597	>400
	2º	109	684	
Galapagar	1º	43	170	>400
	2º	26	271	
Guadalix de la Sierra	1º	72	144	>400
	2º	84	349	
La Cabrera	1º	50	168	>400
	2º	107	359	
Miraflores de la Sierra I	1º	78	60	>400
	2º	91	122	
Miraflores de la Sierra II	1º	135	141	>400
	2º	216	180	

Datos registrados en cada par de viviendas.

EL RADÓN TAMBIÉN EXISTE EN MADRID: CÓMO LAS VIVIENDAS PASIVAS REDUCEN UN RIESGO INVISIBLE PARA LA SALUD

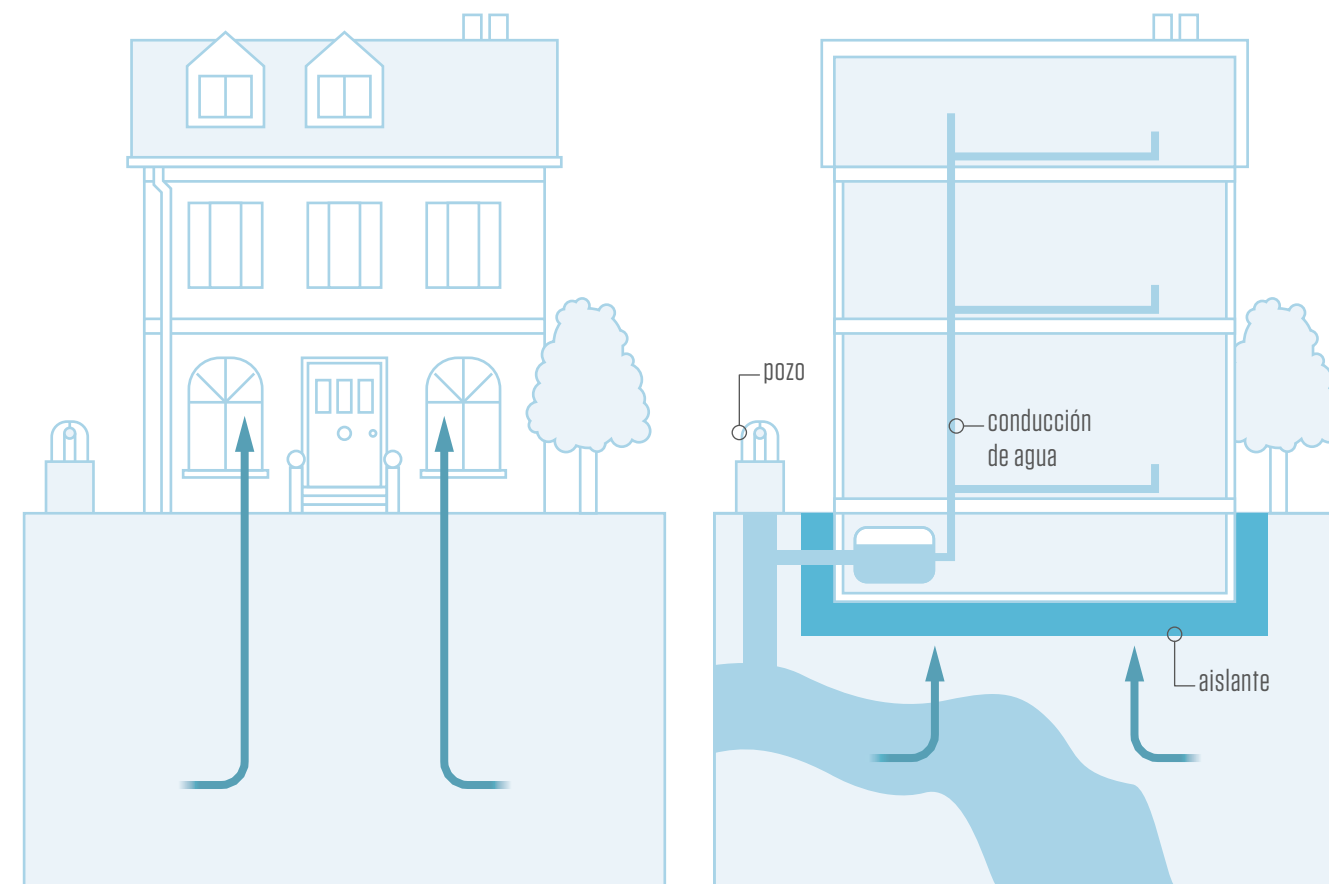
CUANDO SE HABLA DE GAS RADÓN EN ESPAÑA, LA ATENCIÓN SUELE DIRIGIRSE AUTOMÁTICAMENTE HACIA COMUNIDADES COMO GALICIA, EXTREMADURA O CASTILLA Y LEÓN. SIN EMBARGO, LA COMUNIDAD DE MADRID NO ESTÁ EXENTA DE ESTE RIESGO INVISIBLE PARA LA SALUD.

A sí lo confirma el Estudio de Monitorización de Radón en España, impulsado por la Plataforma Edificación Passivhaus (PEP) con el apoyo del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE), que pone cifras concretas a una realidad poco conocida: en determinadas zonas del territorio madrileño, especialmente en municipios de la Sierra Norte, las concentraciones de radón en viviendas pueden alcanzar niveles muy elevados.

El radón es un gas radioactivo de origen natural que procede de la desintegración del uranio presente en el subsuelo, especialmente en terrenos graníticos. Es incoloro, inodoro e insípido, lo que lo convierte en un contaminante difícil de detectar sin mediciones específicas.

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), el radón es la segunda causa de cáncer de pulmón, solo por detrás del tabaquismo, y en España se le atribuye alrededor del

■ ASÍ ENTRA EL RADÓN EN LAS VIVIENDAS



El gas radón se acumula en el subsuelo tanto en la tierra como en los acuíferos subterráneos. Este gas se encuentra en áreas con uranio, y los terrenos porosos favorecen su ascenso hasta la superficie y las viviendas.

Las viviendas construidas con criterios passivhaus tienen un aislamiento que protege a la vivienda de la entrada del gas a través de los cimientos y las conducciones de agua. La ventilación mecánica favorece la expulsión del radón del interior de la casa.

7% de las muertes por este tipo de cáncer, unas 1.500 al año. El estudio promovido por PEP y CGATE ha monitorizado durante un año completo un total de 73 edificios residenciales en 11 comunidades autónomas (Galicia, Castilla y León, Extremadura, Comunidad de Madrid, Cataluña, Aragón, Asturias, Cantabria, Navarra, Castilla-La Mancha y Comunidad Valenciana), comparando 38 viviendas certificadas Passivhaus con 35 edificios residenciales convencionales, construidos conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativas anteriores.

En el caso de la Comunidad de Madrid, el análisis se ha centrado en varios municipios situados en zonas clasificadas de riesgo alto de radón según el Mapa del Consejo de Seguridad Nuclear.

Localidades como Soto del Real, Galapagar, Guadalix de la Sierra, La Cabrera o Miraflores de la Sierra han sido objeto de mediciones comparativas entre edificios Passivhaus y viviendas convencionales. Los resultados son claros: mientras que los edificios no cer-

tificados alcanzan concentraciones que superan ampliamente los 300 Bq/m³, el valor de referencia recomendado por la OMS, las viviendas Passivhaus mantienen de forma sistemática niveles claramente inferiores a ese umbral.

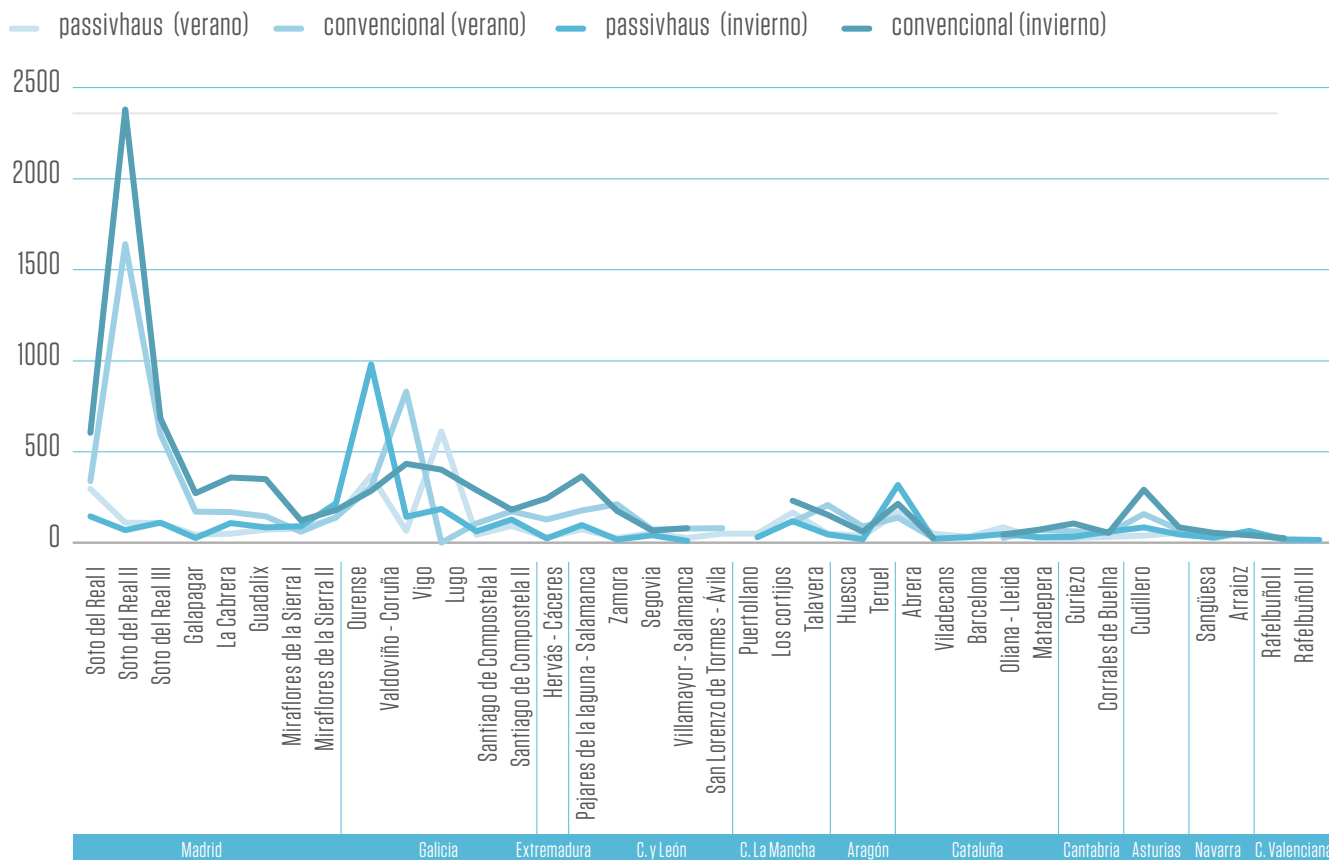
En algunos casos, las mediciones en edificios convencionales madrileños llegan a registrar picos superiores a 1.000 e incluso 2.000 Bq/m³, especialmente durante los meses de invierno, cuando la menor ventilación natural favorece la acumulación del gas en espacios interiores. Frente a ello, todas las viviendas Passivhaus monitorizadas en la Comunidad de Madrid presentan valores por debajo de los 300 Bq/m³, incluso en periodos invernales.

LA SITUACIÓN EN OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Este comportamiento no es exclusivo de Madrid. Aunque el estudio no publica tablas desagregadas por municipio en el caso de Castilla-La Mancha, sí incluye a esta comunidad dentro del grupo de territorios con

CONCENTRACIÓN MEDIA DE RADÓN CON VALORES DE REFERENCIA

Concentración de radón (Bq/m³)

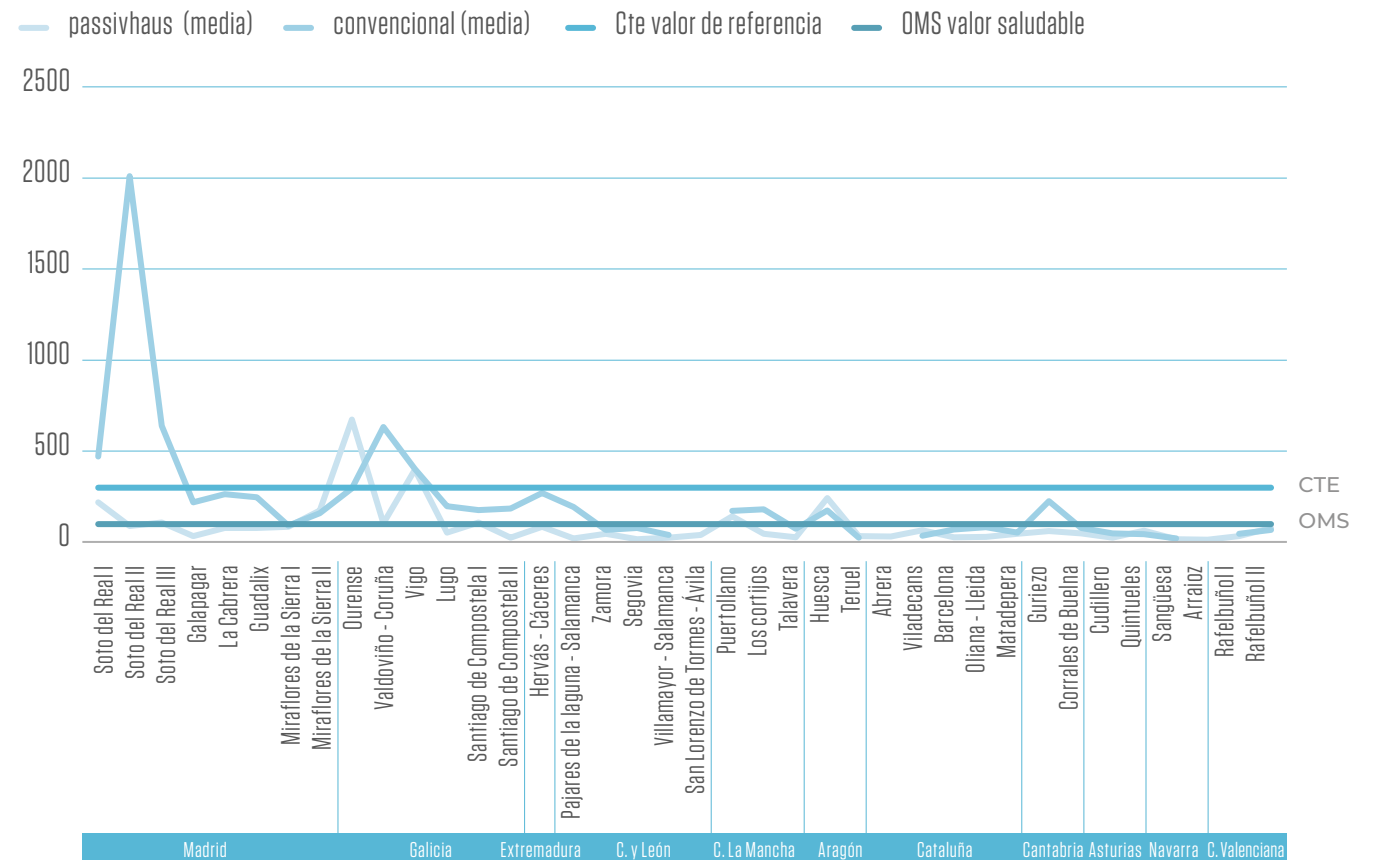


zonas de riesgo medio y alto de exposición al radón, principalmente por la presencia de formaciones geológicas graníticas en determinadas áreas. Los resultados generales del informe muestran que, en estas zonas, las viviendas certificadas Passivhaus mantienen concentraciones medias anuales por debajo de los 300 Bq/m³. Por el contrario, en los edificios residenciales convencionales ubicados en entornos similares, la concentración media de radón es más del doble, con incrementos especialmente acusados durante los meses de invierno. Esta tendencia se repite en otras comunidades analizadas por el estudio. En Galicia, el territorio con mayor exposición poblacional, más del 14% de la población vive en zonas con concentraciones superiores a 300 Bq/m³, si bien las viviendas Passivhaus registran valores claramente inferiores a los edificios convencionales situados en las mismas áreas. En Extremadura y Castilla y León, ambas con una elevada presencia de suelos graníticos y amplias zonas clasificadas de riesgo medio y alto, la concentración media de radón en edificios convencionales es también más del doble que en las viviendas certificadas.

Uno de aspectos clave del informe es la mayor estabilidad estacional de las viviendas Passivhaus. Mientras que en los edificios convencionales las concentraciones de radón aumentan de forma significativa durante los meses fríos, las viviendas certificadas mantienen niveles más constantes a lo largo del año, reduciendo la exposición continuada de sus ocupantes. Esto refuerza la idea de que la calidad constructiva y los sistemas de ventilación desempeñan un papel clave en la reducción de la exposición al gas, incluso en comunidades donde el radón tiene menor visibilidad pública. El estándar Passivhaus, desarrollado en Alemania en los años noventa, se basa en principios como el aislamiento térmico continuo, la eliminación de puentes térmicos, la estanqueidad al aire, el uso de carpinterías de altas prestaciones y la ventilación con recuperación de calor. Aunque su implantación se ha asociado tradicionalmente al ahorro energético y al confort térmico, los datos del estudio confirman que también aporta beneficios directos para la salud, especialmente en zonas con riesgo de radón como determinadas áreas de la Comunidad de Madrid.

CONCENTRACIÓN MEDIA DE RADÓN CON VALORES DE REFERENCIA

Concentración de radón (Bq/m³)



LA IMPORTANCIA DE LA ENVOLVENTE Y LOS SISTEMAS DE VENTILACIÓN MECÁNICOS

Durante la presentación del informe, la presidenta de la Plataforma de Edificación Passivhaus, **Concha Uría**, explicó que el comportamiento favorable de estas viviendas frente al radón se debe a la combinación de una envolvente altamente hermética con sistemas de ventilación mecánica controlada de doble flujo. “El radón tiende a acumularse en las plantas bajas y en espacios poco ventilados. En las viviendas Passivhaus, la ventilación continua y controlada permite reducir esa acumulación y estabilizar los niveles durante todo el año”, afirmó. Mientras, el presidente del CGATE, **Alfredo Sanz**, subrayó que la calidad de la vivienda debe abordarse como un asunto de salud pública, y no limitarse únicamente a criterios de eficiencia energética o cumplimiento normativo: “La edificación tiene un impacto directo en la salud de las personas, y este estudio demuestra que las decisiones constructivas importan”. En la mesa redonda posterior a la presentación del informe, expertos en la materia incidieron en la necesidad de mejorar la in-

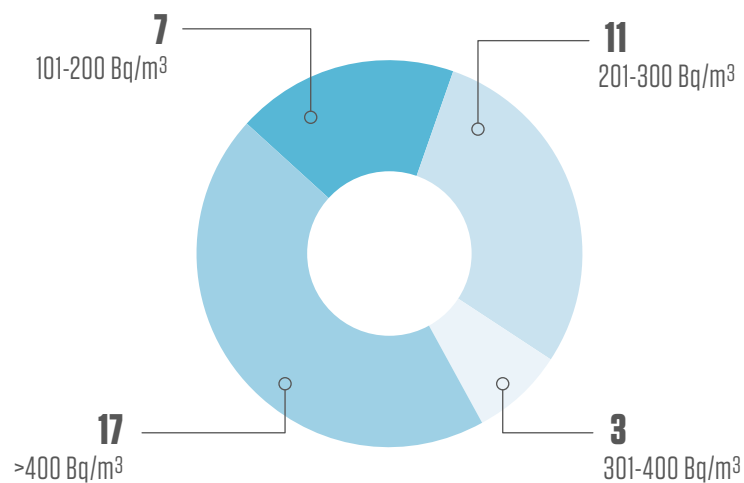
formación y la concienciación sobre este gas. **Sonia García**, investigadora del Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja (CSIC), recordó que basta una pequeña presencia de uranio en el suelo para que se genere radón, y que los suelos porosos facilitan su entrada en los edificios. Mientras, la coordinadora técnica de PEP, **Rosalía García**, subrayó que los criterios Passivhaus son estándares desarrollados en los años noventa que son muy efectivos en la edificación de viviendas y edificios. Por su parte, **Marina Morales**, técnica superior de la Subdirección General de Sanidad Ambiental y Salud Laboral del Ministerio de Sanidad, destacó que “reducir la exposición al radón en interiores debe ser una prioridad de salud pública”, especialmente en zonas donde el riesgo pasa desapercibido. Para la Plataforma de Edificación Passivhaus, los resultados obtenidos en la Comunidad de Madrid confirman que este estándar no solo responde a criterios de sostenibilidad energética, sino que constituye una solución eficaz para reducir la exposición al radón, incluso en territorios donde este riesgo no suele ocupar un lugar destacado en los medios de comunicación.

Un mensaje claro para un entorno urbano y residencial como el madrileño, donde la calidad del aire interior empieza a consolidarse como un factor clave de la salud.

LA EDIFICACIÓN COMO HERRAMIENTA PARA LA SALUD

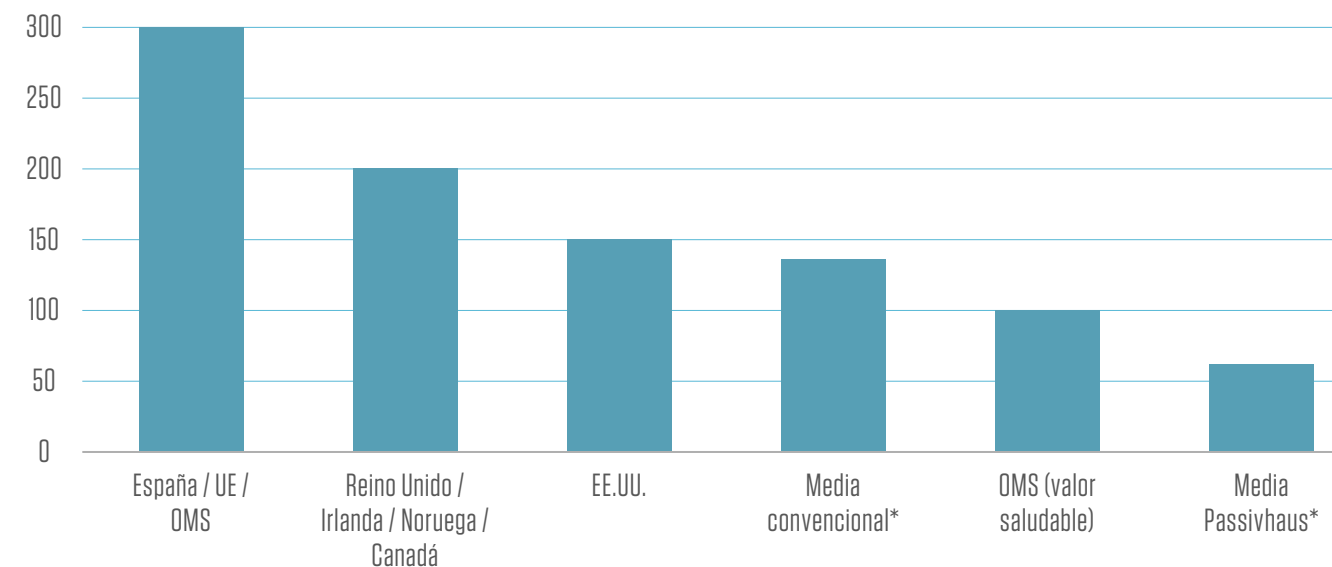
Las mediciones se han realizado mediante detectores pasivos de trazas, un sistema ampliamente reconocido desde el punto de vista científico y normativo, y se han dividido en dos periodos de seis meses (verano e invierno) para obtener una concentración media anual representativa.

EDIFICIOS PASSIVHAUS MONITORIZADOS EN ZONAS AFECTADAS POR RADÓN



VALOR DE REFERENCIA DE CONCENTRACIÓN DE RADÓN EN VIVIENDAS POR PAÍSES / ENTIDADES

Concentración de radón de referencia



* Media anual de los edificios medidos en este estudio

Los resultados del Estudio de Monitorización de Radón en España evidencian que la edificación desempeña un papel determinante en la exposición al gas radón, más allá de la ubicación geográfica o de la clasificación de riesgo del territorio. Las viviendas construidas bajo el estándar Passivhaus presentan de forma sistemática concentraciones medias anuales sensiblemente inferiores a las de los edificios residenciales convencionales, manteniéndose además por debajo del valor de referencia recomendado por la OMS. Esta diferencia es especialmente significativa en zonas de riesgo medio y alto, donde la concentración media de radón en edificios no certificados llega a ser más del doble, con incrementos acusados durante los meses de invierno.

El estudio demuestra, asimismo, que los criterios constructivos asociados al estándar Passivhaus contribuyen a una reducción sostenida de la exposición al radón en espacios habitados. Estas conclusiones ponen de relieve la necesidad de avanzar hacia soluciones constructivas que vayan más allá del cumplimiento mínimo normativo, integrando la protección de la salud como un criterio central del diseño y la rehabilitación de edificios.

El informe concluye que la edificación puede desempeñar un papel clave como herramienta preventiva de primer orden, alineándose con las estrategias del Plan Nacional contra el Radón.

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



EL CONTRATO DEL ADMINISTRADOR: UN PASO MÁS ALLÁ DEL ACUERDO DE NOMBRAMIENTO EN JUNTA



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Desde que en el año 1960 entró en vigor la Ley de Propiedad Horizontal y, especialmente, tras la gran reforma del 99, el panorama de la administración de fincas ha cambiado sustancialmente. Durante todo este tiempo hasta la actualidad, las reformas o, más bien, los parches legales, así como un sinfín de nuevas normativas de obligado cumplimiento para las comunidades de propietarios, han supuesto un incremento

considerable de las funciones del administrador de fincas. Atrás quedó la visión anacrónica de que el administrador se limita a llevar las cuentas de la comunidad, girar recibos o avisar al cerrajero si la puerta no funciona o la calefacción no se enciende. El art. 20 de la LPH, que regula sus funciones, resulta hoy un mero esbozo de lo que verdaderamente implica esta actividad profesional, alejado del alcance real y de la complejidad que exige en la actualidad la administración de fincas. Una herramienta fundamental para poner en valor este trabajo y hacer que el cliente sea plenamente consciente de ello es el contrato porque, como se suele decir, “lo escrito, se lee”. Es aconsejable que el administrador sea el primero en plantear, siempre considerando los intereses y necesidades del cliente, cuáles son sus funciones y su modelo de negocio. No

¿QUÉ ASPECTOS CONVIENE INCLUIR EN EL CONTRATO?

Destacamos los siguientes:

- Funciones ordinarias y extraordinarias.
- Honorarios incluidos en la administración ordinaria y aquellos que sean objeto de facturación de manera separada, así como los criterios de su actualización.
- Plazo de vigencia del contrato.
- Indemnización en caso de remoción anticipada del cargo.
- Horario de atención y fijación de días y horas para la celebración de juntas, aspecto clave para favorecer la conciliación familiar.
- Cláusula de revisión en caso de ampliarse las funciones inicialmente encomendadas.

De esta manera, el contrato no solo constituye una garantía jurídica, sino también una herramienta de transparencia y profesionalidad que contribuye a evitar el riesgo del tan denostado ‘todo incluido 24/7’.

todos los despachos están en disposición de ofrecer los mismos servicios y esa diversidad debe quedar reflejada en los acuerdos contractuales.

Aunque el acuerdo de junta es requisito necesario para el nombramiento del administrador, éste no suele ir más allá de dicha designación, lo que resulta totalmente insuficiente para regular los derechos y obligaciones de ambas partes.

Y, si bien al principio puede parecer que el acuerdo recogido en el acta es suficiente, con el paso del tiempo, cuando la relación contractual comienza a deteriorarse, resulta claramente insuficiente.

Aspectos tan relevantes como la duración del cargo, el plazo de preaviso en caso de remoción o desistimiento, el derecho a ser indemnizado por cese anticipado o los honorarios pactados, no pueden quedar carentes de regulación dejándolos a la mera interpretación o conveniencia de cada parte.

Entonces, ¿por qué sigue habiendo tantos casos de administradores que no formalizan este contrato? Aunque la ley no lo exige expresamente, la formalización de un contrato de servicios (art. 1544 CC) es esencial para dotar de mayor seguridad jurídica la relación profesional entre el administrador y sus clientes en el que se concreten las funciones encomendadas, los límites de actuación y la responsabilidad profesional.



LA APERTURA REMOTA DEL PORTAL DESDE EL MÓVIL: ¿UN PROBLEMA PARA LAS COMUNIDADES?



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

En los últimos años se están implantando en viviendas y edificios residenciales nuevos sistemas tecnológicos que permiten a los propietarios (entre otros) abrir la puerta del portal a distancia mediante una aplicación instalada en su teléfono móvil. Estos sistemas no sustituyen la cerradura ni

modifican físicamente la puerta de entrada al edificio, instalándose desde los equipos de la propia vivienda. Sin embargo, su uso ha generado preocupación entre otros vecinos, que lo perciben como un posible riesgo para la seguridad del edificio. Ahora bien, este tipo de situaciones plantea una pregunta relevante desde el punto de vista jurídico: ¿puede un propietario utilizar libremente estos sistemas o está afectando a intereses comunes de la comunidad de propietarios? En los edificios en régimen de propiedad horizontal, el derecho de cada propietario sobre su vivienda convive con la titularidad compartida de determinados elementos comunes, entre ellos la puerta del portal y los sistemas de acceso al edificio. Aunque el propietario no manipule directamente la puerta ni altere su estructura, el uso que haga de los mecanismos de acceso puede tener impacto en la seguridad colectiva. El derecho de propiedad no es absoluto. La normativa de propiedad horizontal establece que el propietario puede hacer uso de su vivienda siempre que no perjudique a la comunidad ni altere la seguridad del inmueble. Por tanto, la cuestión clave no es solo dónde se instala el sistema, sino qué efectos tiene su utilización. Uno de los principales argumentos de las comunidades de propietarios frente a estos sistemas es que permiten abrir el portal sin presencia física, lo que podría facilitar accesos indebidos si el teléfono se pierde, es hackeado o se utiliza de forma negligente. Aunque este riesgo no sea automático ni necesariamente elevado, sí introduce un cambio en la forma tradicional de control de accesos. Desde un punto de vista jurídico, la seguridad del edificio se considera un interés

común. Si la comunidad entiende que una determinada práctica incrementa el riesgo de intrusiones o dificulta el control de quién accede al inmueble, puede plantearse si dicho uso resulta compatible con las normas de convivencia y con el interés general de los propietarios.

¿ES NECESARIA LA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD?

No existe una respuesta única válida para todos los casos. En principio, si el sistema no implica obras, no modifica elementos comunes ni altera la puerta de entrada al portal, puede defenderse que forma parte del ámbito privado del propietario. Sin embargo, si su funcionamiento afecta de forma directa al uso de un elemento común -como es la puerta de entrada-, la comunidad podría considerar que debe pronunciarse al respecto.

En estos supuestos, lo habitual es que el conflicto se traslade al ámbito comunitario: debate en junta de propietarios, aprobación de acuerdos sobre seguridad o, en casos extremos, impugnación judicial del uso del sistema si se considera perjudicial. La experiencia demuestra que muchos conflictos vecinales no surgen tanto por la ilegalidad manifiesta de una conducta, sino por la falta de información y de consenso. La instalación de sistemas tecnológicos que afectan indirectamente a elementos comunes debería ir acompañada, al menos, de una comunicación previa a la comunidad. Desde el punto de vista jurídico y práctico, la mejor solución pasa por valorar caso por caso: analizar cómo funciona el sistema, qué riesgos reales presenta y si existen medidas que garanticen la seguridad del conjunto del edificio.



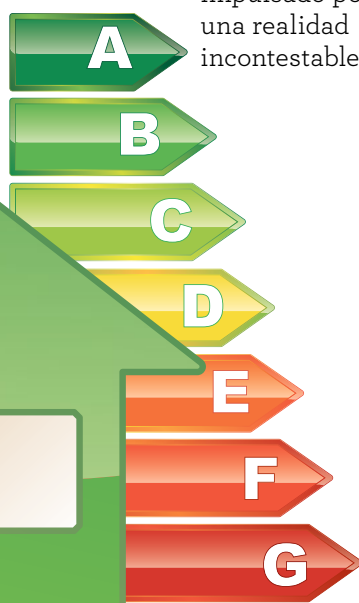
EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: LA LLAVE DEL FUTURO ENERGÉTICO DE NUESTROS EDIFICIOS



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Durante años, el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) ha sido percibido por muchos propietarios y comunidades como un mero trámite administrativo. Un documento necesario para vender o alquilar, pero con escaso impacto en la gestión real de los edificios. Sin embargo, esa visión ha quedado definitivamente obsoleta. Hoy, el CEE se está convirtiendo en una pieza estratégica para el futuro del parque residencial y para la toma de decisiones en las comunidades de propietarios. La pregunta clave ya no es si un edificio tiene certificado, sino qué calificación energética tiene y, sobre todo, cuál es su potencial de mejora. Porque el CEE no solo clasifica un inmueble de la A a la G: mide su consumo energético, estima el ahorro posible y permite identificar actuaciones concretas para reducir emisiones y costes. Es, en esencia, una radiografía técnica del edificio que anticipa su valor futuro en un mercado cada vez más exigente. Este cambio de enfoque viene

impulsado por una realidad incontestable:



la descarbonización del parque residencial es una prioridad estratégica. La nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD) fija un objetivo claro y ambicioso: en 2040, todos los edificios deberán prescindir de combustibles fósiles tanto en calefacción como en refrigeración. Esto implica la sustitución progresiva de calderas tradicionales por sistemas más eficientes y sostenibles, como la aerotermia, la energía solar térmica o la fotovoltaica.

En España, el reto es grande. Según datos del IDAE, más del 80% de los edificios cuenta con una calificación energética E, F o G. Son inmuebles con elevados consumos, mayores emisiones y facturas energéticas crecientes. Modernizar estas instalaciones no es solo una obligación normativa que se aproxima; es una oportunidad clara para reducir costes, mejorar el confort de los vecinos y revalorizar los activos inmobiliarios.

En este contexto, el CEE adquiere un papel central por varias razones. En primer lugar, porque es la base para acceder a los Certificados de Ahorro Energético (CAE), un mecanismo que permite monetizar los ahorros generados tras una actuación de mejora y que puede financiar una parte relevante de las obras de rehabilitación. En segundo lugar, porque determina el acceso a subvenciones y ayudas públicas, cada vez más vinculadas a mejoras medibles y verificables de la eficiencia energética.

Además, todo apunta a que su peso regulatorio seguirá aumentando. Ya se prevé que próximamente sea obligatorio disponer, como mínimo, de una calificación E para poder vender o alquilar una vivienda. Y diversos expertos anticipan que, en el medio plazo, el IBI podría calcularse en función de la calificación energética del edificio, introduciendo un incentivo fiscal directo a la eficiencia. Para los administradores de fincas, este escenario abre un nuevo rol de alto valor: acompañar a las comunidades en la comprensión de su certificado, en la identificación de su potencial de mejora y en la planificación de actuaciones viables técnica y económicamente. La pregunta, por tanto, es inevitable: ¿cuál es la calificación de tu edificio y qué oportunidades de mejora está dejando pasar tu comunidad?

Las mejores cosas de la vida
No cuestan nada

Sonreír



Relajarse



Amar



Plan Remica Hybrid Coste Cero

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

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

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

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

Testimonios



91 396 03 03
remica.es



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





AIRE ACONDICIONADO EN EDIFICIOS: NO TODO VALE EN LA FACHADA



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Son muchas las consultas planteadas sobre las instalaciones de equipos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, y sería conveniente conocer algunos aspectos a considerar. Se debe tener en cuenta que las instalaciones de climatización, en la actualidad, se consideran imprescindibles para garantizar la habitabilidad de las viviendas.

La normativa que regula este tipo de instalaciones es de carácter municipal, por lo que esta puede variar, dependiendo del lugar donde se encuentre el inmueble. Nos centraremos en el municipio de Madrid, dado que la normativa de muchos municipios toma esta como modelo. La norma que regula las instalaciones que pueden colocarse en las fachadas es el Plan General de Ordenación Urbana, que tiene un artículo específico (6.10.8), donde se exponen las condiciones que deben cumplir los equipos de aire colocados en las fachadas de los edificios. Antes de acometer una instalación de este tipo, es necesario conocer si la fachada tiene algún tipo de protección arquitectónica. En

dicho caso, no será posible la instalación de estos equipos ni en la fachada ni en el interior de los balcones que pueda haber en la misma. Conforme se indica en el artículo, se podrá permitir la instalación de estos equipos, cumpliendo las condiciones que se establecen en el mismo, mediante la aprobación de un proyecto de conjunto de fachada, en el cual se garantice un resultado homogéneo y estético de la misma, evitando la visión de los equipos desde la vía pública.

Asimismo, la instalación de estos equipos deberá cumplir la Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, en la que se establecen una serie de parámetros a tener en cuenta, en función del caudal de aire emitido por el equipo, y las distancias a las ventanas más próximas.

En dicha Ordenanza, se indica la conveniencia de instalar los equipos en las cubiertas de los edificios. Ahora bien, en ciertos inmuebles es inviable. Por ello, en el Anexo II de dicha normativa se indica lo siguiente: “En aquellos edificios en los que por la normativa urbanística no sea posible instalar unidades condensadores de climatización en las fachadas exteriores o en la cubierta, no serán de aplicación las distancias anteriores, a huecos del propio edificio, siempre que así sea acordado por la comunidad de propietarios del edificio conforme a la normativa que regula su funcionamiento”.

Por lo tanto, en estos casos, se deja en manos de la comunidad de propietarios la posibilidad de autorizar la instalación en los patios interiores del inmueble.

Conviene señalar que, de acuerdo con la Resolución 10/11/11 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la Instrucción 7/2011 relativa a criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, para las ordenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados, se requiere la retirada de los equipos de aire acondicionado de la fachada del inmueble, dado que estos generan un impacto negativo en la fachada.

TÍTULO HABILITANTE

La instalación de un equipo de climatización en la fachada requiere la autorización de dicha instalación mediante la presentación de una declaración responsable, con calificación de “Eficaz”. En caso de no disponer de dicho título habilitante, la mencionada instalación supone una infracción urbanística.

La comunidad de propietarios podrá autorizar la colocación de dichos equipos, siempre que estos dispongan de un título habilitante que autorice dicha instalación.

P O C E R I A

calidad



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS



tecnología

servicio

rapidez

medioambiente

¿SON SEGURAS LAS EVACUACIONES DE LOS EDIFICIOS?



PABLO GARCÍA
INGENIERO INDUSTRIAL Y
ASESOR DE INDUSTRIA DEL
CAFMADRID

En los edificios residenciales, según exige la normativa, debe existir comunicación entre las puertas de acceso a los edificios y las viviendas. Esto se ha venido solucionando históricamente mediante los porteros y videoporteros automáticos.

Cada vez es más común, por mejoras de accesibilidad y gracias a los avances tecnológicos, que a estas puertas de acceso a los edificios se les incorpore un motor para que automáticamente se abra la puerta del portal sin necesidad de tener que empujar. Para

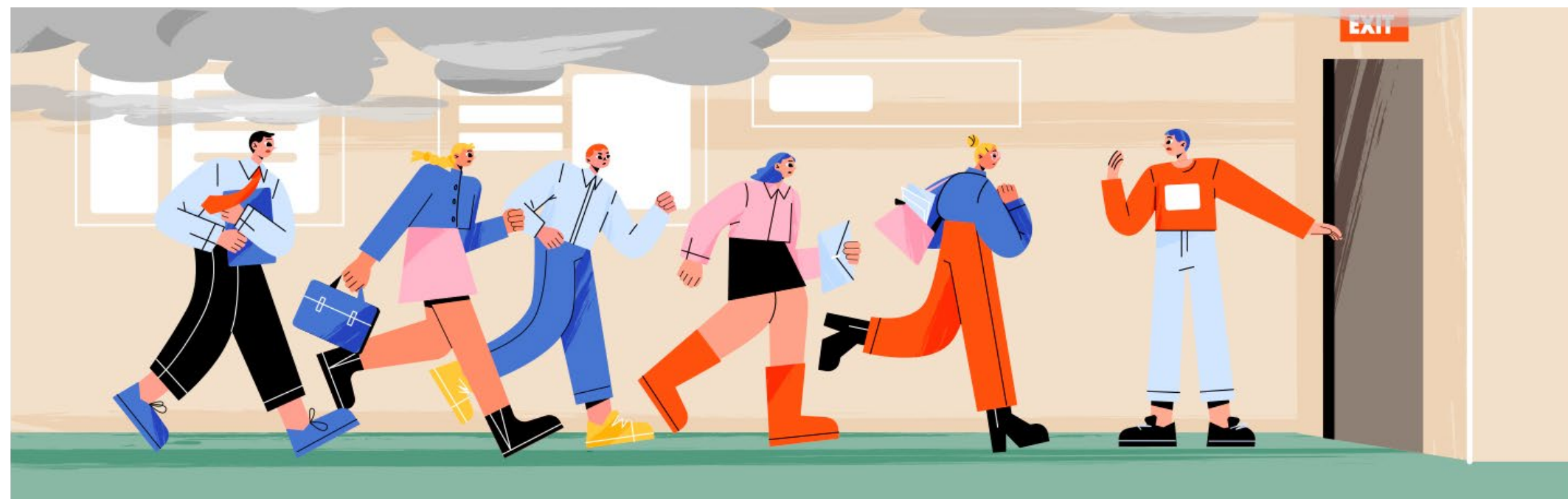
ello normalmente se incorpora a la placa del portero automático un lector de proximidad para llaves magnéticas RFID. Cuando este tipo de llaves se aproxima al lector o se pulsa el botón de apertura situado en las viviendas, las puertas se abren automáticamente sin contacto físico. Conviene, no obstante, seguir manteniendo las cerraduras antiguas operativas ya que, en caso de fallo eléctrico, se deberán seguir usando las llaves de siempre para poder acceder al edificio. Por otra parte, para permitir la salida de los edificios, una actuación que se está generalizando es colocar en alguna pared cercana o embutido en la propia puerta un pulsador eléctrico de manera que al actuar sobre él se desbloquea la cerradura de la puerta y permite que ésta se pueda abrir tan solo con tirar de ella o automáticamente, si dicha puerta está motorizada. También se pueden instalar sensores de presencia para que al detectar que una persona se aproxima a la puerta, ésta se abra automáticamente, con lo que se estaría mejorando la accesibilidad del edificio. Pero se debe tener cuidado con este tipo de instalaciones ya que, en caso de evacuación de los edificios, un fallo de corriente también obligaría a tener que usar la llave convencional. Si no se dispone de ella, no se podría evacuar el edificio con la peligrosidad que ello conlleva. Es más, se estaría incumpliendo con la

normativa vigente contra incendios, en concreto con el CTE DB SI - 4, que en su punto 6.1 indica: “Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo”.

Por tanto, para evitar riesgos personales, aunque se instale un pulsador eléctrico se debería poder seguir abriendo la puerta manualmente mediante una manilla y/o pomo en caso de fallo eléctrico, sin tener que usar una llave.

Por último, hay que recordar que la comunidad de propietarios es la última responsable de todo lo que suceda dentro de sus instalaciones y que, en el caso de producirse un incendio en el edificio que provoque un fallo en el suministro eléctrico, y como consecuencia queden personas atrapadas dentro del portal sin poder evacuar

a un lugar seguro, los seguros podrían negarse a cubrir los daños ocasionados por el siniestro si las instalaciones del edificio no cumplen con la normativa vigente sobre el tema en cuestión.



Cambio obligatorio de contadores de agua antes del 2027.

Adapta tus comunidades a la normativa con tecnología de lectura remota.

No dejes el cambio para el último momento y consigue una gestión digital con más control y menos incidencias.

En ista te acompañamos durante todo el proceso con una solución integral, desde el análisis del cambio, hasta la gestión de los consumos, con cumplimiento legal de la normativa garantizada.

ista, tu socio para el cambio



ista
Switch to Smart



REVISIONES DE TOMAS DE TIERRA: EL RIESGO NO DA SEÑALES DE AVISO



FRANCISCO SÁNCHEZ .
EXPERTO TÉCNICO EN
PARARRAYOS Y TOMAS
DE TIERRA

Las tomas de tierra es uno de los componentes de las instalaciones eléctricas que más desapercibidos pasan y, sin embargo, su importancia es crucial. En una reciente revisión anual obligatoria en una comunidad de propietarios se detectó una situación especialmente peligrosa. Los cables se encontraban cortados, por lo que no tenían conexión a la red de tierra general, es decir, la instalación de puesta a tierra no estaba dando servicio.

¿En qué se traduce esto? En que a pesar de que los suministros funcionan con aparente normalidad, existe un riesgo real por el que, ante cualquier derivación, las protecciones no habrían funcionado. De esta forma, la comunidad estaba expuesta a un riesgo tanto para las personas como para los equipos conectados a la red.

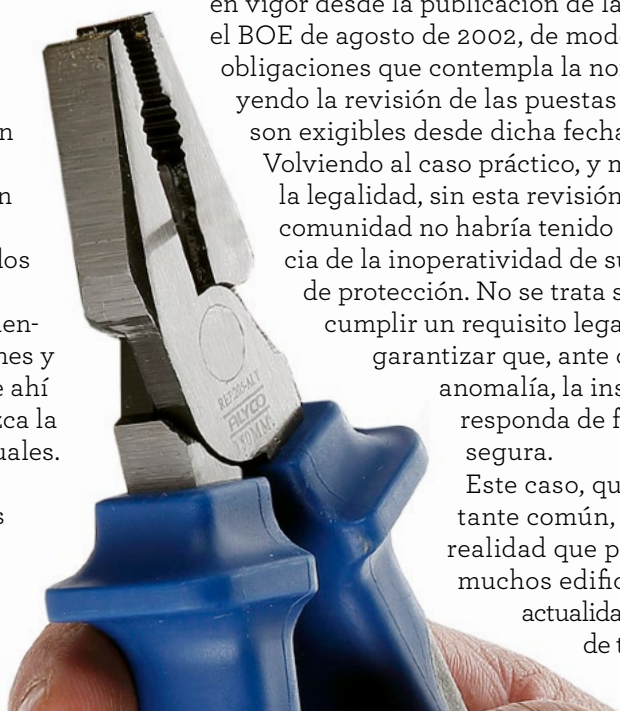
Este tipo de deficiencias únicamente se detectan con comprobaciones y mediciones reglamentarias, y de ahí que la normativa actual establezca la obligatoriedad de revisiones anuales. En este punto, suele aparecer una duda habitual: “no todos los edificios tienen toma de tierra”. Sin embargo, esto no es así. De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), todo tipo de instalaciones eléctricas han



de contar con un sistema de puesta a tierra, sea de la antigüedad que sea el edificio. En España la obligación de revisar anualmente las puestas a tierra del edificio no es una cuestión nueva. El REBT 842/2002 está en vigor desde la publicación de la norma en el BOE de agosto de 2002, de modo que las obligaciones que contempla la norma (incluyendo la revisión de las puestas a tierra) son exigibles desde dicha fecha.

Volviendo al caso práctico, y más allá de la legalidad, sin esta revisión anual esta comunidad no habría tenido constancia de la inoperatividad de su sistema de protección. No se trata solo de cumplir un requisito legal, sino de garantizar que, ante cualquier anomalía, la instalación responda de forma segura.

Este caso, que es bastante común, resalta la realidad que presentan muchos edificios en la actualidad: una toma de tierra defectuosa no avisa.



Descubre todos
nuestros **Servicios**



Transformación
Salas de Calderas



Suministro
de Combustibles



Conserje
Virtual



Telegestión & monitorización
Salas de Calderas



Mantenimiento
Salas de Calderas



Asesoría
& Financiación



Eficiencia
Energética

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

Estudio
Energético

Financiación
Flexible

Cambio de
Sala de calderas

Garantía Total
de la Instalación

Gestión de Subvenciones:
Plan 360 - PRAAST - Plan Renove

**Plan
Renove**

¡RENUEVA TU SALA DE CALDERAS!

¡Solicita **Gratis** presupuesto!

91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com

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



www.calordom.com

EL TRIBUNAL SUPREMO DELIMITA EL REPARTO DIFERENCIADO DE GASTOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE.
ABOGADO Y ECONOMISTA

La STS 4827/2025 aborda en casación una cuestión recurrente en el régimen de propiedad horizontal: la legalidad del reparto diferenciado de gastos comunitarios y los límites que impone la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) frente a prácticas consolidadas en las comunidades.

El litigio enfrentó a un propietario y a una comunidad por la impugnación de las cuentas de 2014 y 2015 y del presupuesto de 2016. El demandante alegó que

la comunidad aplicó sistemas de reparto por grupos y portales, excluyendo a determinados propietarios y utilizando repartos igualitarios en algunas partidas, en contra del coeficiente general de participación previsto en el título constitutivo y en el artículo 9.1 e) LPH.

En primera instancia, el juzgado estimó íntegramente la demanda y ordenó rehacer las cuentas conforme a los coeficientes. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Madrid revocó el fallo al considerar que el título constitutivo permitía la individualización de gastos cuando estos pudieran atribuirse objetivamente a determinados portales o grupos.

El Tribunal Supremo centra el debate en determinar si el título constitutivo habilita realmente ese reparto diferenciado y bajo qué condiciones es conforme a derecho apartarse del criterio general. La Sala recuerda su doctrina consolidada: el coeficiente de participación es la regla general y solo cabe excepcionarla cuando exista respaldo expreso en el título, en los estatutos o en acuerdos adoptados con las mayorías legalmente exigidas.

Además, la individualización de gastos solo es legítima si existe una afectación objetiva, acreditable y proporcional del gasto. En este sentido, el Alto Tribunal distingue

entre la posibilidad abstracta de individualizar gastos -admisible- y la forma concreta de hacerlo, rechazando los repartos "por partes iguales" sin justificación legal, por suponer una alteración encubierta del sistema de coeficientes.

El fallo estima parcialmente el recurso de casación y declara la nulidad parcial de las cuentas de 2014 y 2015 y del presupuesto de 2016, únicamente respecto de los grupos III y V, ordenando que dichas partidas se rehagan conforme a los coeficientes generales, sin anular el resto del sistema contable.

De esta manera, la STS 4827/2025 no impide la individualización de gastos en las comunidades de propietarios, pero fija con claridad sus límites, reforzando el principio de proporcionalidad y el control de legalidad.

Clave práctica para todo administrador de fincas: las comunidades deben justificar jurídica y objetivamente cualquier reparto especial de gastos, documentándolo de forma expresa y verificando siempre su pleno encaje en el título constitutivo y en la LPH, ya que la ausencia de esa justificación puede dar lugar posteriormente a la nulidad parcial de cuentas y presupuestos, con las consiguientes consecuencias económicas y conflictividad vecinal.



Accesibilidad
 Ahorro energético
 Confort Térmico
 Reducción Co2
 Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un **HOGAR**.

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

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

91 813 36 35
www.grupoureka.com

Grupo Ureka

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.

¿CUÁL ES LA FECHA DE INICIO DEL DEVENGO DE LA DEUDA POR AFECCIÓN REAL EN CASO DE SUBASTA DE BIENES INMUEBLES?



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Suele ocurrir con frecuencia que se plantean dudas acerca de desde cuándo debe gastarse por afección real quien adquiere un inmueble en pública subasta a tenor del art. 9.1 e) LPH, que establece el año de la compraventa y tres anteriores. Esta cuestión ha sido resuelta con claridad por el Tribunal Supremo en la Sentencia

1336/2025, de 30 de septiembre, por la que apunta que la afección real se produce por la adjudicación del inmueble al adquirente, que en los casos de que sea un particular el que lo lleve a cabo será al decreto de adjudicación del inmueble al postor adquirente el que determine el momento en el que se aplica el art. 9.1 e) 3. LPH para quedar obligado a pagar la anualidad de los gastos debidos en ese año más los tres anteriores. Y ello sin necesidad de que se haga escritura pública e inscripción registral, circunstancia que determina que las entidades bancarias o particulares que adquieren inmuebles en subasta no pueden exigir a la comunidad que

no pagan todavía porque no han registrado en el registro la adjudicación, porque ello no es necesario para ser deudor de la afección real.

Suele ser práctica habitual que las entidades bancarias que se adjudican bienes en subasta no acaban de inscribir el título de adjudicación en el registro de la propiedad por considerar que es ese momento en el que adquieren el título de propietarios, olvidando que la inscripción registral no tiene efectos constitutivos, sino solo declarativos, por cuanto la adjudicación ya se lleva a cabo por el decreto de adjudicación del inmueble que es a partir del cual se convierte el banco o el particular que lo ha adquirido en pública subasta, como deudor de la comunidad en la afección real del art. 9.1 e) LPH y a partir de

ahí de todas las mensualidades que se vayan devengando.

Por ello, se recuerda en la STS 1336/2025 que “con la aprobación judicial de remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato (venta judicial), pues la referida adjudicación que el Juez hace al rematante, no hay obstáculo legal alguno de atribuirle el carácter de tradición simbólica “ficta”, al no ser “numerus clausus” la enumeración de las formas espiritualizadas de tradición que hacen los arts. 1462.2º a 1464 CC; con lo que consumada ya la venta por la concurrencia del título (aprobación del remate) y modo (adjudicación de la finca al rematante), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque pueda ser imprescindible para otros efectos (entre ellos el acceso al Registro de la Propiedad), no será necesario, para que a los efectos aquí estudiados, concurra el requisito de la tradición instrumental”.

Se incide, también, que si conforme a la doctrina del Tribunal

Supremo la aprobación del remate se considera en las ven-

tas judiciales el título, y el decreto de adjudicación constituye la tradición simbólica; de igual modo, en aquellos supuestos en los que el juez del concurso dicta auto por el que adjudica los inmuebles tras autorizar la venta directa

o, en su caso, en subasta judicial, dicha resolución constituye la tradición, sin necesidad de otorgar escritura pública para la consumación de la transmisión; que, una vez consignado o pagado el precio, permite la inscripción de dicha transmisión. Por ello, si se trata de concurso de acreedores es el auto del juez del concurso que adjudica el inmueble a postor o ejecutante la que determina la fecha de inicio de la afección real, y si es subasta normal el decreto de adjudicación.



LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

SISTEMA Be ready CCTV

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

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

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

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111

QUÉ CONVIENE SABER SOBRE HACIENDA ANTES DE DONAR UNA VIVIENDA A UN HIJO



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Algo tan entrañable como donar un inmueble a un hijo, con el fin de ayudarlo, puede convertirse en una auténtica pesadilla para el hijo que recibe el inmueble. Un regalo envenenado, podríamos decir. Y es que Hacienda vigila estas operaciones con lupa, y a la mínima que detecta que han podido realizarse para que el donante se libre de pagar la deuda tributaria, la Administración iniciará un procedimiento de declaración de responsabilidad contra el hijo donatario.

Ello, conforme a lo dispuesto en el art. 42.2.a de la Ley General Tributaria. Pero, si el donante no es deudor de Hacienda, ¿qué procedimiento puede esta iniciar? Bueno, aquí está la clave. Y es que no hace falta haber recibido una liquidación de Hacienda, o que se haya iniciado un procedimiento de comprobación, para que esta considere dicha donación sospechosa. En efecto, una vez se realice la donación, Hacienda ampliará la frecuencia de su radar, y vigilará lo que el contribuyente declaró en ejercicios anteriores, e incluso en los posteriores. De esta forma, si el donante se convierte finalmente en deudor de Hacienda, y no paga su deuda, la Administración se dirigirá contra su hijo por haber causado o colaborado en la ocultación del bien para evitar el pago de la deuda.



Así, es frecuente que la deuda tributaria se notifique al contribuyente meses después de haber realizado la donación. Sin embargo, si dicha deuda se refiere a un ejercicio anterior a la donación, Hacienda entenderá que el contribuyente donante y su hijo eran conocedores de ese riesgo fiscal (es decir, de que la liquidación iba a llegar), y que realizaron la donación con el fin de quedarse sin bienes con los que responder de la deuda tributaria que se iba a notificar al donante en el futuro. Del mismo modo, Hacienda puede considerar que la donación es una actuación preparatoria para quedarse sin bienes, ante la expectativa de que en un ejercicio posterior a la donación el donante se convierta en deudor de Hacienda. En este caso imputará al donante y a su hijo una planificación en la ocultación. Pues bien, uno de los principales antídotos frente a una futura derivación de responsabilidad es la prueba de que la donación realizada tenía un sentido, una finalidad. Y es que si simplemente se alega que se hizo “porque sí”, Hacienda entenderá que ese “porque sí”

era la intención de eludir el pago de la deuda tributaria. Por ello, es necesario justificar el porqué de la donación. Y hay muchos motivos que pueden justificar una donación a un hijo. Por ello, en la medida en que éstos tengan una lógica económica o de organización patrimonial, más posibilidades habrá de convencer a Hacienda (y si no, a los Tribunales) de que la finalidad de la donación no fue la de quedarse sin bienes con los que responder de la deuda tributaria. Si a pesar de ello no se evita la notificación de una declaración de responsabilidad, lo mejor será ponerse en manos de un profesional especializado en la litigación tributaria. Hacienda no puede “tirar la piedra y esconder la mano”, sino que debe probar la intención maliciosa a la hora de realizar la donación, así como que su único propósito fue la de perjudicar el crédito tributario. Con una buena prueba, y una buena defensa procesal, estas declaraciones de responsabilidad pueden anularse en Tribunales.

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

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

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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

PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

FRAUDE TECNOLÓGICO

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

SERVICIOS ADICIONALES

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

¿Quieres saber más?
¡Escanea!

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

Vecinos con Corazón
JUNTOS POR LA VIDA

¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?



¿ES POSIBLE FIRMAR UN CONTRATO DE ALQUILER DE DURACIÓN INDEFINIDA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

La entrada en vigor del llamado “Decreto Boyer” supuso un punto de inflexión en materia de arrendamientos urbanos al suprimirse la prórroga forzosa, obligatoria para el arrendador y a voluntad del arrendatario, que hasta entonces reconocía el art. 57 del Decreto 4104/1964. No en vano, en la actualidad únicamente están sujetos a dicha prórroga forzosa los alquileres de renta antigua celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. La duración de los contratos de alquiler, según prevé la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, será libremente pactada por los contratantes. Si bien es cierto que el art. 1543 del Código Civil dispone que el contrato de arrendamiento obliga a una parte a ceder el uso de una cosa por un tiempo determinado, y a la otra a pagar un precio cierto. El Tribunal Supremo, mediante sentencia dictada el 7 de octubre de 2025 (Rec. 4796/2024), se ha pronunciado acerca de si es o no válida la inclusión en un contrato de alquiler de una cláusula de prórroga inde-

finida a favor del inquilino, tras la entrada en vigor de la citada Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Que en el caso que nos ocupa fue incluida teniendo en cuenta la fuerte inversión que debía asumir el inquilino en la vivienda arrendada. Lo cierto es que el arrendador instó el desahucio por expiración del plazo contractual al considerar que no era posible establecer una prórroga forzosa obligatoria para el arrendador. Pretensión que fue desestimada tanto en la instancia como en la apelación. Y que también ha sido rechazada por el Tribunal Supremo, al considerar que la cláusula era acorde a la voluntad de las partes en base a un criterio de reciprocidad por las obras que el inquilino debía realizar. El Supremo, trayendo a colación doctrina anterior, considera que una cosa es que el legislador pueda imponer la prórroga forzosa para el arrendador, como la mantuvo hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato, que impone la fijación de un tiempo determinado para el arrendamiento (art. 1543 CC), e impide que la validez y el cumplimiento del contrato pueda quedar al arbitrio de una de las partes contratantes (art. 1256 CC). Entiende por ello la Sala que el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante

el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato. Lo que determina que tal cláusula no pueda desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida. Pero ello no debe equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el art. 1581 del Código Civil. Ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores. Por ello, concluye la Sala que la solución que por vía jurisprudencial cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada, para que no se produzcan unos u otros efectos indeseables. Y parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo. En consecuencia, la duración máxima que cabría imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de 30 años que como límite temporal se establece para el usufructo en el art. 515 del Código Civil.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

CUÁNDO UN DESPIDO PACTADO ES FRAUDULENTO



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

El despido pactado es un acuerdo entre el empleador y el trabajador donde se decide de forma consensuada terminar la relación laboral, lo cual da flexibilidad al trámite incluso permitiendo indemnizaciones superiores a las mínimas legales y evitando conflictos para ambas partes.

El problema se produce cuando bajo esta figura se produce una connivencia entre empresario y trabajador para acceder a prestaciones sociales que de otro modo no serían posibles, como la prestación por desempleo, la cual requiere para su cobro que la situación de desempleo en que se encuentra la persona trabajadora no obedezca a su voluntad.

Estamos entonces ante un fraude de ley por aplicación del art. 6.4 del Código Civil que, aunque no puede presumirse, sí permite declararlo por



el análisis de todos los elementos que buscan una determinada finalidad contraria a la ley. Recientemente la Sala de lo Social del Tribunal

Superior de Justicia del País Vasco ha anulado el acuerdo de conciliación alcanzado tras un despido disciplinario al considerarlo simulado para conseguir prestaciones de desempleo y su capitalización.

JURISPRUDENCIA

Los indicios analizados por el Tribunal parten de una causa muy genérica en la carta de despido, tal como falta de confianza sin acreditar más pruebas sobre la misma, el hecho de que se presentara la papeleta de conciliación por el trabajador antes de haber recibido la carta de despido, el reconocimiento inmediato de la improcedencia por parte de la empresa unido a la aceptación de una indemnización inferior a la legal por parte del trabajador y, por último, la operación del empleado de arrendar un local de negocio antes incluso de haber sido despedido por lo que necesitaba la capitalización de la prestación por desempleo.

Todo ello determina un fallo que niega eficacia jurídica a la extinción simulada dado que su objetivo es incumplir la normativa de protección social.

**187
MIL**

El trabajador incurre en una falta muy grave que puede ser sancionada con multa de hasta 187.000 euros, aparte de la obligación de devolver las prestaciones indebidamente cobradas y no poder acceder a ayudas o formación profesional.

CONSECUENCIAS LEGALES

Esto deriva en consecuencias tanto para la empresa como para el trabajador en estos supuestos.

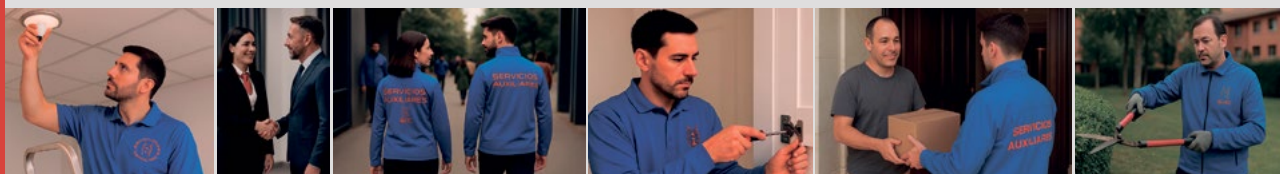
Para la empresa, según la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, el despido pactado se considera una infracción muy grave que conlleva multas de hasta 225.018 euros.

En el caso de que se reconozca que un despido es fraudulento, a nivel fiscal se sancionará con la obligación del pago de retenciones correspondiente de las indemnizaciones realizadas y se pierden los beneficios y subvenciones a que pudiera tener derecho.

El trabajador, por su parte, incurre igualmente en una falta muy grave que en este caso puede ser sancionada con multa de hasta 187.000 euros, aparte de la obligación de devolver las prestaciones indebidamente cobradas y no poder acceder a ayudas o formación profesional durante un año.

Y para ambos, empresario y trabajador, en casos muy graves incluso pena de prisión de hasta tres años de duración.

**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





NUEVAS RESTRICCIONES LEGALES EN LOS ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN



**ALEJANDRO
FUENTES-LOJO RIÚS.**
ABOGADO

Durante el pasado año 2025 se han aprobado varias medidas legales dirigidas a restringir, fiscalizar y limitar la actividad de arrendamiento de viviendas por temporada y de uso turístico, consistentes en la obligatoriedad de inscribir en el nuevo Registro Único de Arrendamientos los inmuebles destinados al arrendamiento de corta duración que se comercialicen en plataformas en línea de alquiler (Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre) y en el nuevo requisito legal de contar con autorización previa de la comunidad de propietarios -y por una mayoría cualificada de 3/5 de propietarios y cuotas de participación- para la implantación de la actividad de vivienda de uso turístico en edificios plurifamiliares divididos en propiedad horizontal (art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero estas recientes medidas legales para restringir el alquiler de corta duración no terminan aquí.

Es previsible que durante el presente año se aprueben nuevas limitaciones regulatorias de gran calado jurídico en los arrendamientos de vivienda por temporada, contenidas en la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de arrendamiento temporales y alquiler de habitaciones. Dicho texto legal contiene una ambiciosa reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya medida estrella pretende extender el régimen de contención de rentas de los arts. 17.6 y 7 a los arrendamientos de vivienda por temporada y por habitaciones, prohibiendo así la libertad de pacto en la fijación de la renta en estas tipologías arrendaticias cuando el inmueble se ubique en una zona residencial tensionada. Conviene recordar que, si bien en el año 2024, Cataluña era la única Comunidad Autónoma con zonas residenciales tensionadas, durante el año 2025 las declaraciones de zonas residenciales tensionadas se han ido extendiendo a muchos otros territorios de España, afectando en estos momentos a municipios de Navarra, País Vasco y Galicia, y siendo previsible que se extienda a otras Comunidades Autónomas durante el año 2026.



CONTRAPUNTO JUDICIAL

EL SUPREMO FIJA CRITERIO SOBRE EL REPARTO DE GASTOS DE GARAJES Y TRASTEROS

LA COEXISTENCIA DE ELEMENTOS PRIVATIVOS CON DISTINTO RÉGIMEN DE USO DENTRO DE UN MISMO SÓTANO DE UN EDIFICIO GENERA CON FRECUENCIA CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES, ESPECIALMENTE CUANDO SE PRETENDE IMPUTAR A LOS PROPIETARIOS DE LOS TRASTEROS GASTOS DERIVADOS DEL FUNCIONAMIENTO DEL GARAJE.

Juanjo Bueno. PERIODISTA



La reciente Sentencia del Tribunal Supremo 1685/2025, de 24 de noviembre, aporta un criterio sobre el reparto de gastos de garajes y trasteros. El caso planteado tiene su origen en una comunidad integrada por varios edificios cuyos sótanos estaban conectados mediante una rampa común, gravada con una servidumbre de paso. En dicha planta coexistían plazas de garaje y trasteros, algunos de estos últimos pertenecientes a propietarios que no disponían de plaza de aparcamiento. Los titulares de los garajes impugnaron los acuerdos de la junta que aprobaban las cuentas y presupuestos comunitarios, al considerar que los propietarios de los trasteros también debían contribuir a los gastos del garaje, entre ellos los relativos al mantenimiento del portalón de acceso, la rampa, la iluminación o las zonas de paso y maniobra. Tras un primer pronunciamiento judicial y la posterior resolución de la Audiencia Provincial de A Coruña, el asunto llegó al Tribunal Supremo, que centra su análisis en la existencia o no de un derecho de uso efectivo sobre las zonas comunes del garaje. En este sentido, la sentencia subraya que los trasteros contaban con accesos propios e independientes, exclusivamente peatonales, a través de escaleras y ascensor, realidad que se ve reforzada por el contenido del título constitutivo y de las normas de uso interno. Aunque la escritura de constitución de la servidumbre contenía una referencia genérica a garajes y trasteros, el Supremo otorga prevalencia a las normas internas que regulaban de

forma específica el reparto de gastos. La reglamentación comunitaria distinguía claramente entre los gastos propios del garaje, que debían ser sufragados “única y exclusivamente por los titulares de las plazas de garaje”, y los gastos generales del edificio, en los que sí participaban los propietarios de trasteros conforme a su cuota. En estas normas se atribuía expresamente el derecho de uso de las zonas de paso y maniobra “a la titularidad de cada participación indivisa concretada en una plaza de garaje”, sin que existiera “una previsión semejante para los que sean titulares de una participación indivisa concretada solamente en un trastero”. El Alto Tribunal concluye que sería “absurdo contribuir a los gastos de mantenimiento nacidos de su utilización como garaje por parte de quienes en el sótano solo cuentan con un trastero con acceso independiente según el título constitutivo”. En consecuencia, no procede exigir a los propietarios de trasteros la contribución a gastos que derivan exclusivamente del uso del garaje, al no ostentar derecho alguno sobre los elementos comunes que los generan. “No se vulneran los arts. 5, 9.1 e) y 17.6 de la LPH, puesto que la sentencia recurrida interpreta la reglamentación de la comunidad, y, con base en ella, la considera prevalente sobre la disposición que extiende indiscriminadamente a los titulares de los trasteros la obligación de contribuir a unos gastos derivados de la utilización de una servidumbre de paso concebida para garaje”, concluye la sentencia.



UNA GESTIÓN

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

PEDRO GARCÍA
ADMINISTRADOR DE FINCAS

Numerosísimas son las ocasiones en que nos debemos entrevistar o hablar con algún funcionario de un organismo estatal, autonómico o municipal para solucionar nuestros cotidianos problemas burocráticos. El caso que describo, por curioso, no es desgraciadamente aislado. Son las nueve de la mañana de un día cualquiera, en mi mesa de despacho tengo un asunto pendiente de tramitar ante un Ayuntamiento de la provincia. Pienso que es el momento ideal para comenzar a darle salida y a ello me pongo.

Marco el teléfono de susodicho Ayuntamiento para que me pongan con el funcionario que me debía informar de los documentos necesarios para tramitar el expediente. Después de más de diez minutos comunicando el teléfono municipal, consigo hablar con una funcionaria, quien me indica que es el Sr. Fernández quien lleva esos asuntos, pero que llamase dentro de una hora que no contestaba en su despacho.

A las 11 h. del día volví a llamar, y la misma funcionaria que me había atendido anteriormente me contesta:

-El Sr. Fernández ha salido a tomar café, llame Vd. dentro de una hora aproximadamente. Entretanto la funcionaria era informada de que el Sr. Fernández estaba tomando café, escuchaba por mi teléfono las conversaciones entre los empleados del Ayuntamiento. Como tardó la empleada un rato en darme la contestación, pude enterarme de noticias de actualidad, por ejemplo, "que el Barcelona C.F. había ganado por goleada en Valladolid", etc. En fin, me ilustré de las noticias del corazón y futbolísticas, sin necesidad de comprar las revistas "Hola" o "As".

Son las 12 h. de la misma mañana. Vuelvo a marcar el teléfono municipal.

- Dígame, contestan.

- El Sr. Fernández, por favor. Al cabo de unos minutos, durante los cuales me puse más al



día en vanas y actuales noticias como la vez anterior, la funcionaria me indica:

- El Sr. Fernández volvió de tomar café y no está en su despacho, llame Vd. dentro de una hora y media.

Tomo buena nota, y a las 13,30 h. vuelvo a marcar el teléfono, que ya me había aprendido de memoria.

- El Sr. Fernández, por favor - Dije.

- El Sr. Fernández se ha marchado ya, y no volverá hasta mañana me contestaron.

En fin, en una mañana, no había podido localizar al funcionario, que me era imprescindible. Al día siguiente, lo intenté de nuevo, el resultado final fue el mismo, con la única variación de los horarios:

A las 10 h ya estaba tomando café.

A las 11 h. no estaba en su despacho.

A las 13,00 h. ya se había marchado.

Ante la imposibilidad de hablar con el funcionario "ilocalizable" no me quedó otro remedio que desplazarme al pueblo, y si Dios me ayuda, pensé, esperar en el Ayuntamiento al funcionario.

Parece ser que Dios no quiso ayudarme. Me personé en el Ayuntamiento, y a la entrada un funcionario, al preguntarle por el Sr. Fernández, me increpó:

-Está libre con los días "moscosos".



Al cabo de unas semanas me personé nuevamente en el Ayuntamiento. Pregunté por el Sr. Fernández, y ¡albricias!, estaba.

Amablemente el Sr. Fernández con voz tranquila y serena, y con poco estrés en su cuerpo, me indicó:

-Su asunto ha pasado a la competencia de la Autonomía.

Me fui desilusionado, después de días y horas perdidas, y sobre todo que tendría que comenzar a buscar a otro funcionario, y empezar de nuevo la gestión.

GUINNESS RÉCORD

En el año 1968 (la mayoría de vosotros no habríais nacido), se construyó en Madrid un magnífico edificio de oficinas y locales de tres plantas con un garaje de 100 plazas de aparcamiento. Contaba además con una zona ajardinada muy especial para su tiempo. El edificio se encuentra en la calle Juan Hurtado de Mendoza, junto al Paseo de la Castellana, y en su época lo bautizaron con el nombre de edificio "Las Fuentes" al tener como su nombre indica una fuente en la entrada principal, que al poco tiempo tuvimos que suprimir por los problemas que generaba tanto en su mantenimiento como en la impermeabilización a las plantas inferiores.



Por mi relación con la constructora, formé parte del equipo que se encargó del proyecto y desde el primer día estuve al frente de las dos comunidades de propietarios constituidas en 1968, inicialmente como administrador-secretario y a la postre como propietario también, ostentando con apenas 24 años todos los cargos de la comunidad, incluido el de presidente.

Obvio es indicar que, aunque sea un edificio de oficinas y 100 plazas de garaje, normalmente es menos conflictivo que un bloque puramente residencial, pero en ocasiones también he tenido mis más y mis menos con los copropietarios. Para que se hagan una idea, en una ocasión el propietario de una plaza de garaje sugirió que debíamos de poner un contador para el garajista y saber el consumo de agua que tenía durante su jornada laboral, etc. Tras tantos años, el pasado 15 de diciembre decidí jubilarme y tras 57 años al frente de las dos comunidades, presenté mi dimisión. Como consecuencia y recuerdo a mi buen hacer y gestión, en la finca me han colocado una placa conmemorativa agradeciendo mis servicios prestados. Espero que experiencias similares sirvan de inspiración.



LA SEDE CENTENARIA DEL CÍRCULO DE BELLAS ARTES



ARANTXA CASTAÑO.
PERIODISTA

El Círculo de Bellas Artes (calle Alcalá, 42) está de enhorabuena en 2026 porque su sede actual, el majestuoso edificio proyectado por Antonio Palacios Ramilo (1874-1945), cumple cien años. Para celebrarlo, la institución, referente en ocio y cultura en la capital desde su fundación como club privado en 1880, ha preparado un ambicioso programa conmemorativo. El edificio que hoy acoge el Círculo de Bellas Artes nació tras un concurso convocado en 1919, en un proceso marcado por el debate sobre la altura y ajustes normativos que exigieron votación interna y declaración de utilidad pública para su construcción. La obra, con una estructura pensada para usos culturales, artísticos y sociales —salas de exposiciones, teatro, biblioteca, gimnasio y espacios de encuentro— se convirtió desde sus orígenes en un símbolo de modernidad y un espacio abierto a la ciudad.

A lo largo de un siglo, el edificio ha acumulado anécdotas y vivencias que forman parte de la memoria colectiva madrileña. En sus primeros años, albergó servicios poco habituales como piscina, peluquería o sala de esgrima, e incluso tuvo un casino clandestino en los años sesenta. Figuras literarias como Ramón María del Valle-Inclán hicieron comentarios irónicos sobre espacios como el teatro Fernando de Rojas, demostrando que el Círculo ha sido siempre objeto de curiosidad y crítica. La vida social del Círculo alcanzó una dimensión especial con sus fiestas temáticas de los años ochenta y noventa, mezclando música, disfraces y creatividad. Estas celebraciones quedaron interrumpidas por la pandemia, pero se han ido recuperando con eventos como la Noche de los Muertos y Brujas o su legendario



carnaval, que en 2026 reclama disfraces “a la altura del mito” para celebrar “un siglo de fiesta, subversión y memoria compartida”.

La mascarada se incluye en el programa conmemorativo, que arrancó en 2025 con el lema “Pasado, presente y cultura” y que contempla, durante el primer semestre de este año, la exposición histórica “La casa de las artes. Abierta desde 1926”, con documentos, planos y fotografías del proceso de diseño y construcción del edificio, o la iniciativa “La Lechuza de Minerva”, que convoca a artistas y colectivos para intervenir espacios inesperados del Círculo.

La programación —se puede consultar en su web— incorpora otras propuestas como la performance *In Perspective* de El Trastero Creativo, que une danza contemporánea, arquitectura y música en recorridos por el edificio.



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