



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Los administradores de fincas alertan del impacto del “troceo” de viviendas en las comunidades de propietarios

Madrid, 11 de febrero de 2026

Los últimos datos del INE confirman que cae el volumen de viviendas de uso turístico, representando en noviembre de 2025 el 1,24% del parque residencial total en España.

La colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) con el Ayuntamiento para contribuir a ordenar la actividad de los pisos turísticos en la capital ha sido fundamental. Sin embargo, esta institución también advierte que esta reducción en el número de viviendas de uso turístico en Madrid (según el INE ha caído un 26% en el último año, situándose por debajo de las 15.500 unidades), **unido a la inseguridad jurídica de los alquileres de larga duración**, está provocando nuevas distorsiones en los edificios de viviendas.

Desde el CAFMadrid se alerta de que numerosos propietarios están optando por “trocear” antiguas viviendas en varios estudios de aproximadamente 15 metros cuadrados, cada una con su propia cocina y baño, con el objetivo de sortear los riesgos asociados al arrendamiento tradicional o de larga duración.

“La realidad que nos trasladan los administradores de fincas colegiados es clara: donde antes había una vivienda con una cocina y dos baños, ahora nos encontramos con cinco cocinas y cinco baños conectados a la misma bajante”, explica **Manuela Julia Martínez Torres, presidenta del CAFMadrid**. “Esto supone una sobrecarga evidente para las instalaciones comunes del edificio, especialmente para las bajantes y redes de saneamiento, que no están diseñadas para soportar ese uso intensivo”, añade.

El Colegio esgrime que estas actuaciones, que en muchos casos se están tramitando mediante declaración responsable, están generando conflictos en las comunidades de propietarios, tanto por los problemas técnicos derivados de las obras como por el impacto en la convivencia y en los elementos comunes del inmueble.

Por ello, esta institución ha mantenido reuniones tanto con la Comunidad de Madrid como con el Ayuntamiento para trasladar su preocupación y reclamar un mayor control administrativo sobre este tipo de actuaciones. En este sentido, **el Colegio aboga por que las obras segregación de viviendas no puedan tramitarse mediante una simple declaración responsable, sino que estén sujetas a una licencia de obra**, “porque sus efectos no son solo privativos, sino que afectan de lleno a los elementos comunes y a la convivencia vecinal”, afirma Martínez Torres.

El CAFMadrid considera que esta situación, que es cada vez más recurrente, no debe abordarse como una restricción del derecho de propiedad, sino desde la necesidad de una regulación urbanística garantista. "Cuando las actuaciones privativas afectan a elementos comunes de un edificio, debe ser la Administración municipal, a través de la normativa urbanística y los mecanismos de control, la que establezca los criterios", manifiesta Martínez Torres. En este contexto, el CAFMadrid subraya la importancia de garantizar seguridad jurídica y evitar que la falta de un marco normativo claro traslade a las comunidades conflictos que corresponden al ámbito administrativo.

De esta manera, el Colegio insiste en que una regulación más rigurosa es imprescindible para proteger a las comunidades de propietarios y garantizar la seguridad, salubridad y sostenibilidad de los edificios residenciales. Asimismo, “es necesario abordar el problema de la vivienda desde una perspectiva integral, que aporte seguridad jurídica a los propietarios y evite soluciones improvisadas que, a medio y largo plazo, generan nuevos problemas en las comunidades”, finaliza la presidenta del CAFMadrid.

Sobre CAFMadrid:

CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de le CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. www.cafmadrid.es / www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es

Para más información:

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid
Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 |
Email. gabinete.prensa@cafmadrid.es

RRSS:

www.youtube.cafmadrid
www.linkedin.com/company/cafmadrid
www.facebook.com/CAFMadrid1/
https://www.instagram.com/cafmadrid_oficial/

<https://twitter.com/CAFMadrid>