



administración de  
**FINCAS**

Marzo / Abril 2026 | Número 204



**LA CUENTA ATRÁS  
ENERGÉTICA DE LA  
VIVIENDA: LOS COSTES  
DE LA TRANSICIÓN**



**CAF Madrid**  
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.



PIDE PRESUPUESTO



## 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

## Madrid pone orden (por fin) a las viviendas de uso turístico



**MANUELA J. MARTÍNEZ  
TORRES**  
PRESIDENTA DEL  
CAF MADRID

**E**n este número de la revista Administración de Fincas abordamos, una vez más, pero con menos inquietud, la regulación de las viviendas de uso turístico (VUT). La jornada organizada por el Colegio sobre esta materia, así como el podcast que pueden leer en su interior, llega en el momento exacto.

Durante años, Madrid ha convivido con una expansión acelerada de las viviendas turísticas marcada por la falta de certezas jurídicas. Normas discutidas, sentencias contradictorias, interpretaciones dispares y una realidad cotidiana en la que miles de vecinos han sufrido las consecuencias de un modelo desordenado.

Por eso, la modificación del decreto aprobado por la Comunidad de Madrid, que entró en vigor el 26 de abril, representa un cambio de enfoque. La Administración reconoce, implícitamente, que el sistema anterior no funcionaba y que era necesario corregirlo. Definir que una vivienda turística no puede tener carácter de residencia habitual ayuda a cerrar la puerta a fórmulas híbridas que solo servían para burlar controles. Exigir que se respeten las normas de propiedad horizontal coloca a las comunidades en el centro del debate, donde siempre

debieron estar. Y reclamar certificados que acrediten tanto la inexistencia de una prohibición estatutaria como la aprobación de la comunidad refuerza la transparencia frente a quienes pretendían operar por la vía de los hechos consumados.

También conviene subrayar otro aspecto: regular no es prohibir. A veces se presenta cualquier control sobre las viviendas turísticas como un ataque a la libertad económica. Es una simplificación interesada. Nadie discute que exista una actividad turística legal y ordenada. Lo que se cuestiona es que esa actividad se desarrolle sin límites en edificios concebidos para uso residencial.

Madrid necesita turismo, pero también necesita vivienda. Necesita actividad económica, pero también barrios habitables. Necesita inversión, pero no a costa de expulsar vecinos o degradar la convivencia. La clave está en compatibilizar intereses, y eso solo se logra con normas exigentes, inspecciones y sanciones reales para quien incumple. En este sentido, no basta con aprobar decretos, hay que hacerlos cumplir.

Con este nuevo marco regulatorio la Comunidad de Madrid va por el buen camino. Pero se puede torcer, como ya estamos advirtiendo los administradores de fincas, pues el problema generado por las VUT se está trasladando a otro negocio, también rentable. Es lo que llamamos el “troceo” de viviendas.

Numerosos propietarios están optando por “trocear” antiguas viviendas en varios estudios de aproximadamente 15 metros cuadrados, cada una con su propia cocina y baño. Algo que 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. “Troceo” que el Ayuntamiento está permitiendo con la única presentación de una declaración responsable.

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

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

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

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



# SUMARIO



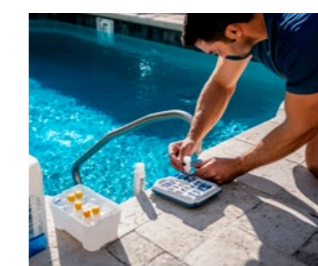
## 7 ACTIVIDAD COLEGIAL

Acto de presentación de la profesión a alumnos de Derecho y ADE



## 14 DESDE DENTRO

Defensa y disciplina: así se construye la confianza interna



## 24 NOS INTERESA

Apertura de piscinas comunitarias en Madrid: Guía técnica para administradores de fincas

### A FONDO

Los costes de la transición energética ..... 26

### ASESORÍA JURÍDICA

¡Que conste en acta! ..... 35

### FORO TÉCNICO

El Madrid empaquetado..... 38

### VIVIR EN COMUNIDAD

Aluche busca renovarse sin dejar de ser Aluche .....57

El pasado 26 de marzo, el Colegio suscribió un acuerdo de colaboración con Ibercaja, por el cual la entidad financiera podrá ofrecer distintos productos y servicios bancarios a sus colegiados. Mientras, por su parte, el CAFMadrid difundirá las acciones comerciales y ofertas específicas facilitadas por Ibercaja para que los despachos de administración de fincas y su personal conozcan las condiciones de este convenio. El acuerdo fue ratificado por **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAFMadrid, y **José Vicente Marco**, director territorial de Madrid, Noroeste y Sur de Ibercaja, en un acto al que también asistieron el coordinador del

## CONVENIO CON IBERCAJA



GT de Convenios y contador-censor del Colegio, **Fernando Fernández**, y **María**

**José Lacosta**, responsable de Negocios de Instituciones en la entidad financiera.



### Acuerdo con la Asociación de Empresas de Servicios Auxiliares (AESA)

La sede del Colegio acogió, el pasado 22 de abril, el acto de firma de un acuerdo con la Asociación de Empresas de Servicios Auxiliares de la Comunidad de Madrid (AESA), representado por **Manuela Julia Martínez**, como presidenta del CAFMadrid, y por **Ricardo Panadero**, vicepresidente de AESA.

Este convenio tiene por objeto la realización conjunta de programas de colaboración orientados a conseguir los siguientes objetivos: sensibilizar y trabajar en el apoyo global de los intereses de los colegiados y asociados, promoviendo estudios e iniciativas, entre otras actuaciones, e intercambiar servicios entre el CAFMadrid y AESA que sean

beneficiosos para ambas partes. Para alcanzar estos objetivos, las entidades firmantes se comprometen a realizar diferentes sesiones formativas de difusión y técnicas sobre aspectos de interés, así como compartir con los colegiados y empresas aquella información o comunicados que puedan recabar su atención.



El campus de Colmenarejo de la Universidad Carlos III de Madrid acogió el pasado 9 de abril el primer acto de presentación de la profesión de Administrador de Fincas a los estudiantes de Derecho y ADE. Promovida por el Grupo de Trabajo de Comunicación del CAFMadrid, esta sesión, en la que participaron los administradores colegiados **Nuria Grau**, **Carlos Vila**, **Miguel Fernández** y **Roberto Mangas**, para contar sus experiencias, fue inaugurada por **Gema Rosado**, vicedecana del Grado en Derecho, Grado en ADE y Doble Grado en Derecho y ADE en la universidad, el alcalde de Colmenarejo, **Fernando Juana Cerrada** y la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**.

Tras unas palabras de bienvenida al campus, Rosado explicó a los alumnos asistentes que la Administración de Fincas es una profesión que podrán ejercer una vez estén graduados -el Derecho y ADE son los dos títulos que se requieren para acceder directamente a la colegiación- y simultáneamente con la abogacía, porque no son excluyentes.

Por su parte, el alcalde de Colmenarejo, Fernando Juana, destacó que esta sesión es una oportunidad interesante para aquellos alumnos que quieran desarrollar una carrera profesional como esta, la Administración de Fincas. “Deberéis tener una formación multidisciplinar porque para gestionar un patrimonio, además de derecho y contabilidad, también se necesita saber de arquitectura, ingeniería... materias que también os van a enriquecer como personas porque aprenderéis un poco de todo”. También la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez tuvo unas palabras para los alumnos: “Tengo la mejor profesión del mundo, porque no te aburres, es multidisciplinar; en el transcurso del día se cruzan incidencias, siniestros, visitas... pero todo esto es satisfactorio, porque los propietarios están solicitando que les ayudes”. “Los administradores de fincas somos los grandes desconocidos; pero somos los magos de los edificios, todo funciona y nadie se entera. Tendríamos que dedicar parte del tiempo a comunicar qué hacemos”, manifestó.



▲ **Gema Rosado**, **Fernando Juana Cerrada**, **Manuela Martínez** y **Nuria Grau**.

## ACTO DE PRESENTACIÓN DE LA PROFESIÓN A ALUMNOS DE DERECHO Y ADE





## JORNADA SOBRE VUT Y ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

El pasado 23 de abril, el CAFMadrid organizó una jornada formativa sobre viviendas de uso turístico (VUT) y arrendamientos de temporada que puso el foco en uno de los asuntos que más inquietud genera actualmente en las comunidades de propietarios y entre los administradores de fincas: el auge de los alquileres de corta duración y su impacto. Bajo el título “Nuevo marco normativo de las VUT en la Comunidad de Madrid y claves prácticas para administradores de fincas”, la sesión, patrocinada por **Fusiona**, e impartida por **Patricia Briones**, secretaria técnica del CAFMadrid, analizó la nueva

regulación de las VUT en la Comunidad de Madrid. La ponente explicó cómo el reciente decreto autonómico endurece los requisitos administrativos y refuerza el control sobre este tipo de actividad; entre ellos, destacan la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad, la obtención del certificado de idoneidad de la vivienda (CIVUT) y la inscripción en el registro autonómico correspondiente. Asimismo, subrayó la necesidad de que estas viviendas cumplan condiciones de seguridad, habitabilidad e información al usuario, consolidando un marco más estricto para quienes explotan inmuebles

▲ **Patricia Briones** durante su exposición.

con fines turísticos. La jornada también abordó la creciente importancia de la normativa urbanística municipal, especialmente en la ciudad de Madrid. Se recordó que las limitaciones introducidas por el Ayuntamiento buscan compatibilizar el uso residencial con la actividad turística y preservar la convivencia vecinal. En determinadas zonas, la implantación de VUT exige acceso independiente o se limita a edificios completos destinados a ese uso. Otro bloque de especial interés fue el papel de las comunidades de propietarios. La normativa actual permite que las juntas adopten acuerdos para aprobar, limitar, condicionar o prohibir la actividad turística mediante las mayorías legalmente previstas. También pueden establecer cuotas especiales o incrementos de gastos comunes cuando estas viviendas generen un mayor uso de ascensores, portales, limpieza o seguridad. Sin embargo, se insistió en la importancia de tramitar correctamente los acuerdos: convocatoria clara, redacción precisa, certificación, e incluso su inscripción registral para garantizar eficacia frente a terceros. Junto a las VUT, Briones analizó el arrendamiento de temporada, una modalidad en expansión que a menudo se presenta como alternativa al alquiler turístico tradicional. Este tipo de contrato se regula por la Ley de Arrendamientos Urbanos como uso distinto de vivienda habitual y debe responder a una necesidad temporal real (laboral, académica, médica o similar). Con todo, alertó sobre el riesgo de utilizar fraudulentamente esta figura para encubrir explotaciones turísticas, lo que puede generar conflictos, como ocurre con el “troceo” de viviendas.



## EL COLEGIO, RECONOCIDO EN LOS VII PREMIOS CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA DE LA RAZÓN

Un año más, la sede del diario La Razón acogió el pasado 25 de marzo la entrega de los VII Premios Construcción y Vivienda, que contó con la presencia de **Jorge Rodrigo**, consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. En esta ocasión, el **Premio a la Excelencia Profesional en Administración de Fincas** recayó en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) como refe-

rente en la gestión del bien patrimonial. El galardón fue recogido por su presidenta, **Manuela Julia Martínez**, que acudió a la gala acompañada de **Marina Sánchez**, vicepresidenta; **Santiago Vergara**, tesorero; y **Mercedes Carabaña**, vocal del Colegio. Durante el acto, Martínez Torres destacó la evolución que ha experimentado el Colegio desde su creación, y puso en valor la figura del administrador de fincas colegiado como agente clave para informar, asesorar y

acompañar a las comunidades de propietarios. En su discurso, destacó cómo algunos clientes no valoran suficientemente la retribución de este profesional cuando su labor consiste en gestionar el bien patrimonial, “que es el bien máspreciado que tiene el ciudadano”. “Cada vez las comunidades tienen más obligaciones, y hay mucha gestión y responsabilidad detrás por parte de los administradores de fincas colegiados”, remarcó Martínez Torres. La presidenta de CAFMadrid aprovechó el reconocimiento para marcar las líneas estratégicas del Colegio en los próximos años. Entre ellas, destacó la apuesta decidida por la modernización del sector mediante la incorporación de nuevas tecnologías, capaces de aumentar la eficiencia en la gestión, e insistió en la necesidad de reforzar la formación en áreas emergentes y fomentar la especialización profesional.

▲ **Momento de la recogida del premio.**



# EL COLEGIO EN LA RADIO

ESTA SECCIÓN RECOGE ALGUNAS DE LAS INTERVENCIONES DE MIEMBROS DEL CAFMADRID EN DISTINTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN PARA OFRECER LA VERSIÓN DEL COLEGIO RESPECTO A LOS MÁS VARIADOS TEMAS.

## Morosidad, obras y modificaciones

La presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, participó en el programa "Inversión & Vivienda", de Radio Inter, para responder a las cuestiones que ocurren prácticamente en todas las comunidades. Junto con la periodista Esther Pedraza, conversó sobre morosidad, respondiendo a las dudas más comunes: ¿Qué pasa cuando un propietario no paga las cuotas? ¿Se le puede cortar el uso de servicios comunes? ¿Puede votar en la junta? ¿Cómo se reclama la deuda?



Manuela Julia Martínez.

Pero también hablaron sobre las juntas de propietarios. Esto es, ¿puede ir un hijo en nombre de sus padres? ¿Puede representar un vecino a otro? ¿Hace falta autorización escrita? ¿Qué ocurre si hay varios copropietarios? Además, asesoró sobre otras consultas habituales, que tienen que ver con obras y

modificaciones: cerrar una terraza, instalar un aparato de aire acondicionado en fachada, cambiar ventanas alterando la estética, ocupar zonas comunes, instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos, etc.

## Los ruidos en las comunidades

Uno de los problemas más recurrentes en las comunidades de propietarios son los ruidos. Para arrojar luz sobre cómo solucionar este conflicto, en 'La Tarde' de COPE, con Pilar García Muñiz, intervino Patricia Briones, abogada y secretaria técnica del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). Como explicó la experta, el umbral del ruido es muy



Patricia Briones.

subjetivo, pero cuando las molestias son continuadas y afectan a varios propietarios, el problema puede escalar. Por lo que, agotada la vía del diálogo, una comunidad puede acudir a la vía judicial. Las consecuencias para el infractor pueden ser muy graves a través de la acción de cesación por actividades molestas, una medida que recoge la Ley de Propiedad Horizontal.

## Viviendas de uso turístico

Uno de los temas de actualidad ha sido la publicación y entrada en vigor del decreto que regula las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid. Para abordar este asunto y resumir las

novedades que incorpora la modificación de la normativa, Patricia Briones atendió a EsRadio, y su programa Kilómetro 0, y Onda Madrid, en Buenos Días Madrid, entre otras emisoras.



# CHECK-UP INMOBILIARIO

dispone de un capital de R.C suficiente, hoy el recomendado mínimo es de 600.000€ para pequeñas comunidades hasta 1.200.000€.

- Notificar a la aseguradora del edificio las modificaciones.
- Documentar en acta de junta las obras y acuerdos adoptados, especificando si afectan a elementos comunes.
- Exigir a las empresas instaladoras los certificados eléctricos conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002).
- Exigir certificados de seguro que den cobertura a su R.C a las empresas instaladoras.
- Recomendar a los propietarios de los cargadores privados que incluyan la cobertura del mismo en la póliza de hogar, garaje o mediante póliza independiente al menos para cubrir la R.C.

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



## SEGUROS

La comunidad regula y realiza un seguimiento de las instalaciones de recarga para vehículos eléctricos, pero ¿debemos completar el seguro del edificio?, ¿comunicar las modificaciones que se están realizando?

Es recomendable comunicarlo a la compañía aseguradora del edificio, especialmente si:

- Se realizan obras en elementos comunes (instalación de canalizaciones, perforaciones en paredes o techos, etc.).
- Se incrementa el riesgo por instalaciones eléctricas nuevas, ya que pueden afectar la valoración del riesgo.

Esto se alinea con la obligación legal del artículo 11 de la Ley de Contrato de Seguro (Ley 50/1980), que establece que el tomador del seguro debe comunicar al asegurador todas las circunstancias que agraven el riesgo.

La mera comunicación no debe suponer un incremento de prima, por lo que es muy recomendable informar a la aseguradora e incluso solicitar su incorporación como anexo o mediante suplemento. Es recomendable revisar que la póliza



## LABORAL

¿Puede una comunidad no subrogar a una empleada?

Una comunidad no quiere hacer una subrogación, dado que no está contenta con el servicio y la empleada a subrogar está de baja, por lo que se plantea dos supuestos: hacer ellos mismos la limpieza durante unos meses y así no subrogar a la empleada o contratar a un autónomo de manera que entendemos que no se tendría que subrogar a ningún empleado. ¿Es viable?

La subrogación es obligatoria como medida de estabilidad en el empleo y así está establecido en el art. 24 del Convenio de Limpiezas, siempre que se contrate a una nueva empresa.

De las dos opciones que plantea la comunidad para evitar la subrogación, son ambas posibles si se mantiene la medida durante al menos 12 meses y siempre que el autónomo no sea empresario individual, es decir, no tenga trabajadores contratados a su servicio (ver Circular 195/2024).

## 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



**MIGUEL PÉREZ**

DIRECTOR COMERCIAL DE INTEGRA ENERGÍAS



"SÓLO A TRAVÉS DE UNA GESTIÓN EFICAZ SE PUEDE REDUCIR HASTA UN 25% EL CONSUMO ENERGÉTICO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS"

Se acabaron las facturas desorbitadas y los costes disparados para las comunidades de propietarios y sus vecinos. Desde INTEGRA ENERGÍAS piensan que una gestión energética eficiente en las instalaciones centralizadas de calefacción y ACS es básica y fundamental. Miguel Pérez, director Comercial de INTEGRA ENERGÍAS, nos atiende en la siguiente entrevista.

**Miguel, ¿qué ventajas aporta INTEGRA ENERGÍAS al sector de la Gestión Energética?**

Esta compañía, como empresa de servicios energéticos (ESE), nació con el propósito de solucionar los problemas que arrastra el sector por precios muy altos o servicios muy deficientes. Para ello aplicamos una reducción directa en los costes energéticos optimizando el funcionamiento de las instalaciones de calefacción y ACS, con un mantenimiento preventivo veraz y real, con lecturas mensuales de los contadores individuales y una adaptación permanente a la normativa vigente.

**¿Qué os diferencia con el resto de las empresas del sector?**

Nuestro modelo de gestión integral de las instalaciones, además de nuestros precios más competitivos es, claramente, nuestro factor diferencial con la competencia, modelo basado en la monitorización y control de consumos para determinar oportunidades de ahorro junto con la implementación de medidas de eficiencia energética sin inversión o con retornos muy rápidos.

**¿Hablas de un modelo de gestión integral, en qué consiste exactamente?**

Las comunidades de propietarios y sus usuarios cada vez tienen precios más altos y un peor servicio en la gestión energética de sus instalaciones de calefacción y ACS, ese es precisamente el reto asumido por INTEGRA ENERGÍAS. Para nosotros, la solución es una gestión eficiente de la energía, sólo a través de una gestión eficaz se puede reducir hasta un 25% el consumo energético. Para ello, implementamos las tecnologías más modernas del mercado, aplicando mejoras de acompañamiento en estrategias de descarbonización y de sostenibilidad con implementación de medidas de eficiencia, tales como; hibridación con aerotermia, sistemas de control centralizado inteligentes y energía solar fotovoltaica, todo ello sin coste para la comunidad.

**¿Sin coste para la comunidad?**

Así es, las deducciones en el IRPF junto con las bonificaciones en el IBI y los CAEs (certificados de ahorro energéticos) permiten que, cuando se ejecutan los MAEs (medidas de ahorro y eficiencia energética) la inversión salga sin coste alguno para la comunidad y, por lo tanto, sin coste para ninguno de sus usuarios. Es más, a partir de esas mejoras, la comunidad obtiene cuantiosos beneficios en términos de retorno económico por ahorro energético, tanto en consumo neto, como en el precio de la energía.



# DEFENSA Y DISCIPLINA: ASÍ SE CONSTRUYE LA CONFIANZA INTERNA



**JUAN SEMPERE**  
COORDINADOR DEL GRUPO DE TRABAJO  
DE DEFENSA Y DISCIPLINA



**E**l Grupo de Trabajo de Defensa y Disciplina es una de esas áreas que no siempre se ven, pero que resultan fundamentales para que todo funcione dentro del Colegio. Su labor combina una parte técnica importante con otra más humana, ya que influye directamente en la seguridad jurídica, el orden interno y la confianza entre compañeros. En mi caso, como coordinador del área, tengo la suerte de contar con un equipo muy implicado. En la parte de Defensa, Carmen y Ángela aportan criterio y rigor en el análisis de cada asunto, mientras que Mayca, en Disciplina, realiza un

trabajo constante y detallado que es clave para que todo avance con normalidad. Además, contamos con el apoyo de nuestro asesor jurídico externo, Fernando López Orozco, cuya experiencia nos da un respaldo importante en los casos más complejos. Nuestro trabajo gira principalmente en torno a dos funciones. Por un lado, la defensa de los intereses del Colegio y de sus miembros; por otro, velar por el cumplimiento de las normas internas. Son dos ámbitos que van de la mano y que requieren coordinación, sentido común y bastante capacidad de análisis. En el ámbito de la defensa,

actuamos como apoyo cuando surge cualquier situación que pueda afectar a un compañero en el ejercicio de su actividad. No se trata solo de intervenir cuando hay un problema, sino también de intentar adelantarnos en la medida de lo posible. Establecer criterios claros y compartir orientaciones ayuda a prevenir conflictos y a que, si llegan, sepamos cómo afrontarlos. En cuanto a la disciplina, el enfoque es claro: no se trata de sancionar por sancionar, sino de garantizar que las normas se cumplen y que el funcionamiento general no se resiente. Cuando detectamos una posible conducta que no encaja, analizamos

la situación, tramitamos el expediente correspondiente y proponemos una solución intentando ser siempre proporcionados y justos.

#### **SISTEMA DEFINIDO**

A nivel interno, trabajamos con un sistema bastante ordenado. Cada asunto sigue un recorrido definido: lo recibimos, hacemos un primer análisis, lo asignamos y se va desarrollando hasta llegar a una propuesta de resolución. Esto nos permite trabajar con coherencia y mantener cierta uniformidad en los criterios. También es importante la coordinación con otros grupos y áreas. Aunque nuestras funciones están claras,

muchas veces los temas afectan a distintas partes del Colegio, por lo que mantener una comunicación fluida es fundamental para evitar duplicidades y tomar decisiones más completas. Más allá de los procedimientos, hay algo que no se puede perder de vista: el componente humano. En muchas ocasiones tratamos situaciones delicadas, donde hay que manejar no solo cuestiones técnicas, sino también personales. Por eso intentamos actuar siempre con discreción, escuchar antes de decidir y ser lo más objetivos posible. El contexto actual hace que nuestro trabajo sea cada vez más exigente. Las normas

cambian, la exposición es mayor y la necesidad de transparencia también. Esto nos obliga a estar en constante aprendizaje y a revisar cómo hacemos las cosas para seguir mejorando. En definitiva, el Grupo de Trabajo de Defensa y Disciplina no solo interviene cuando surge un problema. Su labor ayuda a mantener el equilibrio interno y a que todos tengamos claro cuáles son las reglas y cómo aplicarlas. Y, sobre todo, contribuye a generar confianza, que al final es lo más importante. Por mi parte, solo puedo agradecer el trabajo y la implicación del equipo, porque sin ellos sería imposible sacar adelante esta labor.

# COPIAS DE SEGURIDAD EN CMW: AUTOMATIZACIÓN Y GARANTÍA DE INTEGRIDAD



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

La gestión de la información es uno de los pilares fundamentales en cualquier entorno profesional. Consciente de ello, CMW incorpora una mejora significativa en su sistema de respaldo de datos, la configuración avanzada de copias de seguridad programadas, diseñada para garantizar integridad, control y automatización. Esta nueva funcionalidad responde a una necesidad clara, asegurar que los datos estén protegidos de forma periódica, sin depender de la intervención manual del usuario. Uno de los aspectos más relevantes y críticos desde el punto de vista técnico es que las copias de seguridad deben realizarse con la aplicación CMW cerrada. Este requisito no es casual, ejecutar las copias con CMW en uso puede provocar inconsistencias en los datos o respaldos incompletos que podrían resultar no válidos en una futura restauración. Por ello, la nueva configuración está diseñada para integrarse con el sistema operativo y ejecutarse en momentos sin actividad en la aplicación. Este enfoque garantiza una integridad total de la información, generando copias consistentes y fiables que reducen el riesgo de corrupción de datos. Las copias de seguridad nos ayudan a recuperar la información después de una incidencia importante, para ello es necesario tener un sistema de copia de seguridad estable y confiable.

**DE LA GESTIÓN MANUAL A LA AUTOMATIZACIÓN**

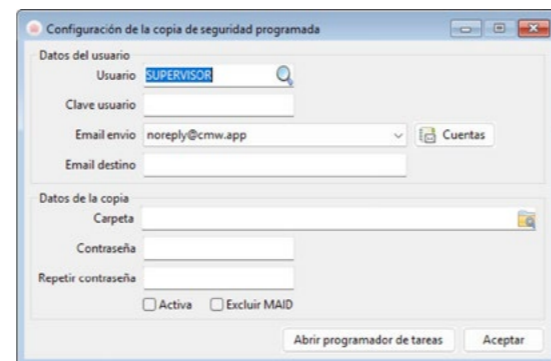
Hasta ahora, CMW ofrecía dos mecanismos de respaldo, copias manuales bajo demanda y copias automáticas tras las actualizaciones de la aplicación. La nueva funcionalidad supone un paso más hacia una planificación automatizada, adap-

tada a las necesidades específicas de cada entorno de trabajo, liberando al usuario de esas tareas manuales. Desde el menú Utilidades > Mantenimiento CMW > Copias de seguridad > Configuración de la copia de seguridad programada, el usuario puede definir los parámetros esenciales del proceso.

Entre ellos destacan:

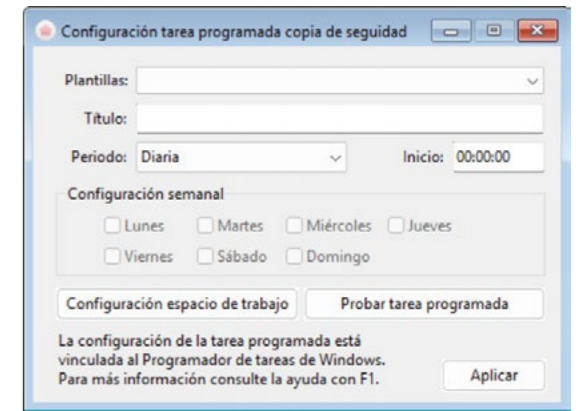
- Usuario autorizado y clave: Usuario de CMW con el que se van a registrar las copias de seguridad.
- Notificación por correo electrónico: Permite enviar una notificación del resultado de la copia.
- Protección por contraseña: Requisito de seguridad robusta (mínimo ocho caracteres, con mayúsculas, minúsculas y números) que se solicitará obligatoriamente al restaurar la copia.
- Directorio de almacenamiento: Define la ubicación de los archivos de copia de seguridad y de sus logs.
- Exclusión de documentos MAID: Permite optimizar el tamaño de los respaldos según las necesidades de espacio, esta opción se aplica si la carpeta de MAID está dentro del espacio de trabajo, si el usuario hubiera configurado una carpeta externa no se incluye en la copia de seguridad.

Cada espacio de trabajo dispone de su propia configuración, lo que permite adaptar el comportamiento del sistema a distintos escenarios dentro de una misma instalación.



## EL PAPEL CLAVE DEL PROGRAMADOR DE TAREAS DE WINDOWS

La automatización se apoya en el sistema operativo. CMW genera una tarea programada que ejecuta las copias sin intervención del usuario, estableciendo una separación clara de funciones, CMW define qué se copia, el sistema operativo define cuándo se ejecuta. Esta configuración se realiza desde Utilidades > Mantenimiento CMW > Copias de seguridad > Configuración de la tarea programada de la copia de seguridad. Para garantizar un correcto funcionamiento, solo puede configurarse desde el servidor de CMW por el usuario SUPERVISOR, integrándose directamente en el programador de tareas del sistema.

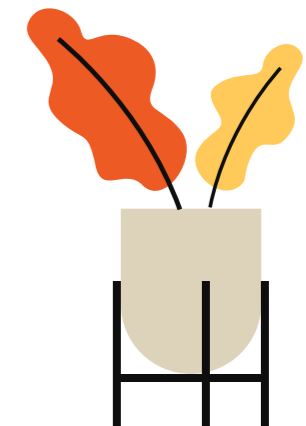


El sistema permite adaptar la frecuencia de ejecución según las necesidades operativas de cada despacho, ya sea mediante una periodicidad diaria o semanal, con selección de días concretos y definición independiente de la hora de ejecución. Además, se pueden utilizar plantillas configurables, facilitando la reutilización y estandarización de configuraciones. Es importante señalar que cualquier modificación directa en el programador de tareas de Windows no se reflejará en la interfaz de CMW, por lo que se recomienda mantener una única vía de gestión.

Para un uso óptimo, se recomienda:

1. Programar las copias en horarios sin uso de la aplicación.
2. Verificar periódicamente que la tarea se ejecuta correctamente.
3. Evitar solapamientos con otras tareas del sistema operativo y revisar el espacio disponible en disco.

Con esta nueva funcionalidad, CMW da un paso firme hacia una gestión más profesional de la información. La automatización, combinada con una correcta planificación, permite reducir riesgos y garantizar la disponibilidad de los datos ante cualquier incidencia. En definitiva, no se trata solo de hacer copias de seguridad, sino de tener la certeza de que responderán cuando realmente sea necesario.



**“Como consecuencia de la utilización sin título habilitante de la actividad VUT, existe una sanción acumulada de 5.000.000 millones de euros”**

**CAFMC**  
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador Fincas Colegiado

MADRID VIVE UN MOMENTO CLAVE EN MATERIA DE VIVIENDA TURÍSTICA. LA COMUNIDAD ACABA DE APROBAR UNA IMPORTANTE MODIFICACIÓN DEL DECRETO QUE REGULAN LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, LAS CONOCIDAS COMO VUT, CON EL OBJETIVO DE REFORZAR LOS REQUISITOS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS, MEJORAR LA CALIDAD DE LA OFERTA Y, AL MISMO TIEMPO, SALVAGUARDAR LOS DERECHOS DE LOS USUARIOS.

Texto: Juanjo Bueno



En Ciudad y Comunidad, el podcast de los administradores de fincas colegiados, analizamos en una mesa redonda las claves de esta modificación normativa y su impacto con voces expertas: **José Luis Monje**, vocal del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid); **Patricia Briones**, abogada y secretaria técnica del CAFMadrid; **Basilio Fernández**, jefe del área de desarrollo normativo de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Comunidad de Madrid; y **Ricardo Galeote**, gerente de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid.

**Juanjo Bueno. ¿Qué entendemos exactamente por vivienda de uso turístico y qué es el certificado de idoneidad para este tipo de vivienda, el conocido CIVUT?**

**Basilio Fernández.** El artículo 2 del Decreto establece el concepto de VUT como aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turístico o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. También el mencionado artículo define al CIVUT como el documento emitido por un técnico facultativo competente para acreditar la vivienda. Tras efectuar una comprobación in situ que la VUT cumple con los requisitos recogidos en este artículo, entre los que nos encontramos, por ejemplo, el disponer de calefacción y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria, o de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible, el CIVUT es el documento que el titular de la actividad tiene que acompañar en la presentación telemática.

**J.B. En el texto modificado se habla también de normativas sectoriales que deben cumplir las VUT. ¿Cuáles son? Y en relación a la protección de seguridad ciudadana, ¿qué obligaciones tienen los titulares de estas viviendas de uso turístico respecto al envío de documentación que nos comentabas y qué deberes también recaen sobre los propios usuarios?**

**B.F.** El artículo 5 del decreto establece que la VUT deberá cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, concretamente las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal. A los efectos del decreto, los titulares de la actividad de alojamiento turístico deberán remitir a las correspondientes comisarías de policía o puestos de la Guardia Civil la información relativa a la estancia de las personas



▲ Patricia Briones.

que se alojan, de acuerdo con la normativa legal de registro documental e información. Los usuarios están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales y las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las comunidades de propietarios. A tal efecto, los titulares de actividad de alojamiento turístico deben de facilitar a los usuarios, con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos. En caso de incumplimiento, el titular de la actividad requerirá por una sola vez al usuario para que ceda en su inobservancia y, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debida parte a la policía o a la autoridad competente.

**J.B. Ya entrando en la parte operativa, desde el ayuntamiento, ¿qué criterios va a tener en cuenta la Agencia de Actividades para limitar las VUT en los edificios residenciales? ¿En la documentación requerida para conceder la licencia se va a solicitar el certificado de la Junta de Propietarios autorizando que la vivienda se destine al uso turístico?**



**Ricardo Galeote.** Para regular la forma de implantación de las viviendas de uso turístico en la región, desde el ayuntamiento hemos participado junto con la Comunidad de Madrid en este proceso. Y la Agencia de Actividades, por supuesto, tiene las herramientas de la normativa municipal para poder actuar. En concreto, muy recientemente el ayuntamiento se ha incorporado a este proceso de normalizar o de incorporar normativas con el plan Reside. Hace tres años ya se había hecho una modificación de las normas del plan general que también incidía sobre el uso de las viviendas de uso turístico, en la que se incluyeron cuestiones como es el tamaño mínimo de una residencia. Cosa que no es aplicable a toda la Comunidad de Madrid porque no todos los ayuntamientos tienen una normativa que exija ese tamaño mínimo. Otra de las novedades que se introdujeron en la normativa de 2023 fue que las VUT tenían que tener las mismas condiciones de ventilación que el resto de las viviendas, de tal manera que si están en un sótano, por ejemplo, no las podríamos transformar en viviendas de uso turístico. Esto también es una especialidad de las normas del Plan General del Ayuntamiento de Madrid.

**J.B. Desde el punto de vista de la administración de fincas, muy afectados desde hace**



▲ José Luis Monje y Ricardo Galeote.

**años por este panorama turístico que se vive en la ciudad. ¿Cómo ha evolucionado el sector de las VUT?**

**José Luis Monje.** Si uno mira la evolución de las VUT en Madrid con perspectiva, se aprecia un patrón bastante constante. Primero ocurre el fenómeno, se implantan las primeras viviendas de uso turístico aproximadamente en 2010. En 2012 entra Airbnb. Y explota. Los canales de oferta se multiplican y empieza a haber pequeños reductos en edificios residenciales de viviendas puerta con puerta con la explotación y el candadito puesto en la puerta o la entrada. Como decía, primero ocurre el fenómeno y varios años después llega el paquete regulatorio; en 2014 la Comunidad de Madrid regula por primera vez las viviendas de uso turístico y hasta 2019 no encontramos una nueva regulación. La sensación de ir cinco años por detrás no es tanto una cifra exacta como una dinámica repetida por la administración. Sí es cierto que los últimos años encontramos que esa sensación se empieza a controlar con todos estos cambios en las normas.

**J.B. Desde mi punto de vista, creo que se ha tardado en regular una actividad que era desconocida para muchos, pero ha sido un nicho de mercado para otros muchos. Pa-**



▲ Basilio Fernández.

**tricia, como abogada, vamos a lo que todos queremos saber: ¿qué herramientas reales existen en una comunidad para controlar o limitar esta actividad? ¿Una comunidad de propietarios puede prohibir realmente esta actividad?**

**Patricia Briones.** Actualmente, con las últimas reformas que se han operado en la Ley de Propiedad Horizontal, existen herramientas reales y, sobre todo, existe una seguridad jurídica de las comunidades de propietarios a la hora de adoptar los acuerdos. Fruto de esta regulación y con las últimas sentencias dictadas al efecto, sobre todo por el Supremo, que ha unificado criterios, las comunidades de propietarios pueden adoptar acuerdos con una base real y jurídica, pueden prohibir, pueden limitar, pueden condicionar y sobre todo tienen que autorizar.

**J.B. ¿Existe un cumplimiento de esta normativa? ¿Hay realmente inspecciones y se está sancionando?**

**R.G.** Tanto la Comunidad de Madrid como el Ayuntamiento venimos realizando inspecciones y aplicando sanciones a las viviendas turísticas que se implantan sin título habilitante o

que no cumplen con la normativa. Este decreto en concreto, que acaba de aprobar la Comunidad de Madrid, ha incorporado la autorización expresa de las comunidades de propietarios, que es un elemento que las empodera, más allá de si la normativa urbanística lo permite. Es verdad que el Consistorio y la Comunidad tienen repartidas las competencias. En la actualidad, sabemos que hay en torno a unas 1.000 o 1.200 viviendas de uso turístico que ya cuentan con licencia porque en el Ayuntamiento de Madrid el título habilitante necesario no es la declaración responsable, sino la licencia urbanística. En cuanto a las inspecciones, nosotros las realizamos con policía porque se trata de domicilios y hasta que no se acredite que se está realizando un uso turístico no dejan de ser usos residenciales. En el año 2024 se hicieron unas 1.000 inspecciones y en el 2025 se incrementó el número a unas 1.500. Eso se tradujo, como consecuencia de la utilización sin título habilitante de la actividad VUT, en una sanción acumulada de 5.000.000 millones de euros en los últimos dos años. En torno a 600 viviendas que estaban operando de manera ilegal han dejado de hacerlo. Sé que es un número que a lo mejor no es el que todos deseamos, pero es un proceso en el que se va avanzando y estamos haciendo realmente un trabajo de comprobación.

**J.B. ¿Qué significa la declaración responsable y qué debe incluir exactamente cuándo se inicia la actividad de vivienda de uso turístico?**

**B.F.** La declaración responsable es más que un simple documento, ya que es la manifestación del declarante de que cumple con todos los requisitos establecidos en la ordenación vigente, por tanto, que proclama responsablemente que se encuentra en una situación de legalidad. Por lo que respecta al contenido de la declaración responsable, el decreto establece que en ella constan una serie de datos del titular, datos del establecimiento, datos del número y fecha del título habilitante urbanístico municipal, que normalmente es la licencia municipal, si la normativa así lo exige. Además aparecen una serie de manifestaciones.

Escucha el podcast completo de esta mesa redonda "Viviendas de uso turístico: ¿un nuevo escenario?" en todas las plataformas: Spotify, iVoox y Apple Podcast.



## 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.



# APERTURA DE PISCINAS COMUNITARIAS EN MADRID: GUÍA TÉCNICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS



**ENRIQUE GONZÁLEZ**  
VICEPRESIDENTE DE EMPIA

La apertura de piscinas comunitarias en la Comunidad de Madrid requiere una planificación técnica rigurosa y el cumplimiento de obligaciones normativas que garanticen la seguridad, la salubridad y el correcto funcionamiento de las instalacio-

nes. Para los administradores de fincas, este proceso no solo implica coordinar proveedores, sino también supervisar que todas las actuaciones previas se ejecuten conforme a la normativa vigente y dentro de los plazos establecidos.

Uno de los aspectos clave es la **puesta a punto de los sistemas de tratamiento del agua**. La calibración de los equipos de desinfección resulta imprescindible para asegurar una dosificación adecuada de productos químicos, evitando riesgos sanitarios o ineficiencias en el tratamiento. De igual forma, es necesario

realizar el suministro de sal (en piscinas de electrólisis salina) y de productos químicos básicos de arranque, como cloro, reguladores de pH o alguicidas.

En paralelo, se debe proceder a la **revisión de las instalaciones eléctricas**, incluyendo el ajuste de cuadros eléctricos, verificación de protecciones y comprobación del correcto funcionamiento de bombas y sistemas auxiliares. La depuradora debe reprogramarse para aumentar las horas de filtración diaria, adaptándose a la mayor carga de uso durante la temporada. Este incremento en los ciclos

de depuración es fundamental para mantener la calidad del agua.

Otro bloque importante corresponde a la **limpieza y acondicionamiento de la instalación**. Esto incluye la limpieza integral del vaso de la piscina, así como de la playa perimetral. Deben limpiarse las canaletas de rebosadero y los desagües de la zona de baño para evitar obstrucciones. En instalaciones que dispongan de vaso de compensación, es obligatorio su vaciado, limpieza y desinfección antes de la puesta en marcha.

Asimismo, se debe gestionar la **retirada de elementos de protección invernal**, como la lona de cobertura. Este proceso incluye su retirada, limpieza y correcto almacenaje para prolongar su vida útil. También se deben retirar los protectores de duchas y proceder a su comprobación funcional, asegurando que todas las duchas estén operativas y en condiciones higiénicas adecuadas.

En cuanto a los elementos estructurales y de seguridad, es necesario realizar la **instalación y ajuste de escaleras**, así como revisar el estado de los elementos de rescate y equipamiento obligatorio: pértigas, salvavidas, botiquines, mesas, sombrillas, entre otros. La propiedad debe verificar que todo el material esté disponible y en buen estado.

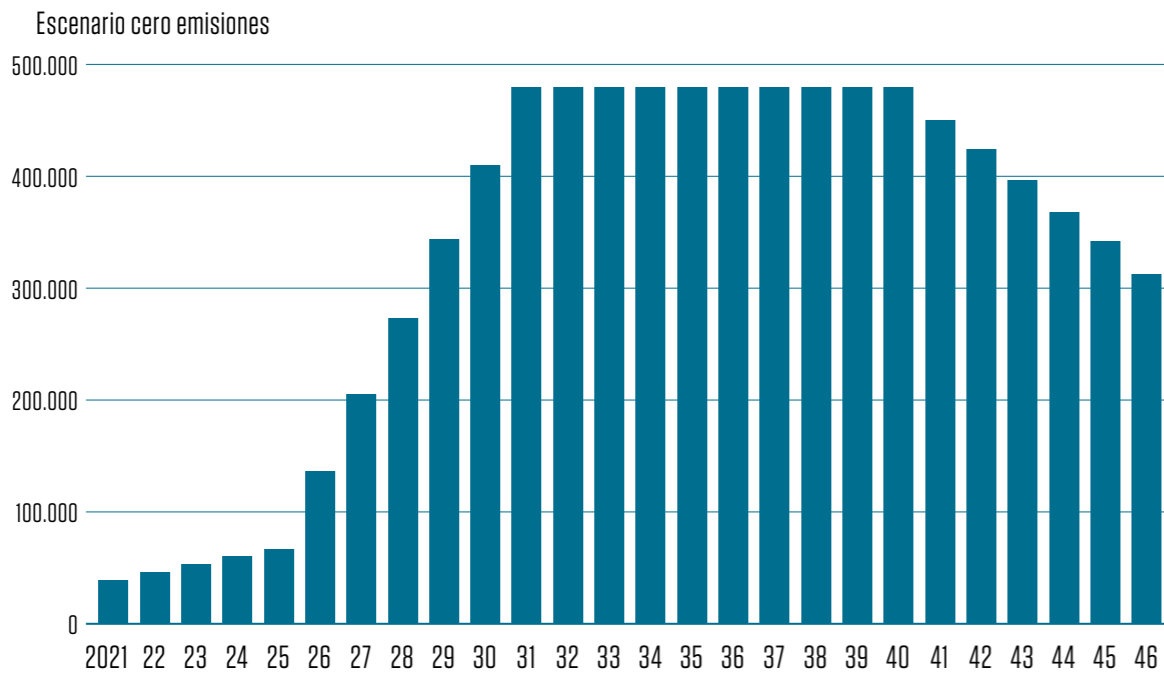
Previo a la apertura, es esencial realizar el **ajuste de los niveles del agua** conforme a los parámetros exigidos (pH, desinfectante, etc.) para una analítica inicial correcta. Además, se debe llevar a cabo la recogida de una muestra de agua para su análisis antes del 30 de mayo, cumpliendo con los requisitos sanitarios establecidos por la normativa autonómica.

La **instalación de cartelería obligatoria** es otro punto crítico. Debe incluir normas de uso, aforo, horarios, profundidad del vaso, y otra información relevante para los usuarios. Todo ello debe ser visible, legible y estar actualizado.

Finalmente, no se puede obviar la **gestión de la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE)**. Cuando intervienen distintas empresas (mantenimiento, socorristas, limpieza, etc.), el administrador debe asegurarse de que se cumple con la normativa en prevención de riesgos laborales, incluyendo la documentación correspondiente.

En conclusión, la apertura de piscinas es un proceso técnico complejo que exige una supervisión detallada. Una correcta planificación y ejecución de estas tareas no solo garantiza el cumplimiento legal, sino también la seguridad y satisfacción de los usuarios durante toda la temporada, así como la responsabilidad subsidiaria.

▪ VIVIENDAS REHABILITADAS ANUALMENTE



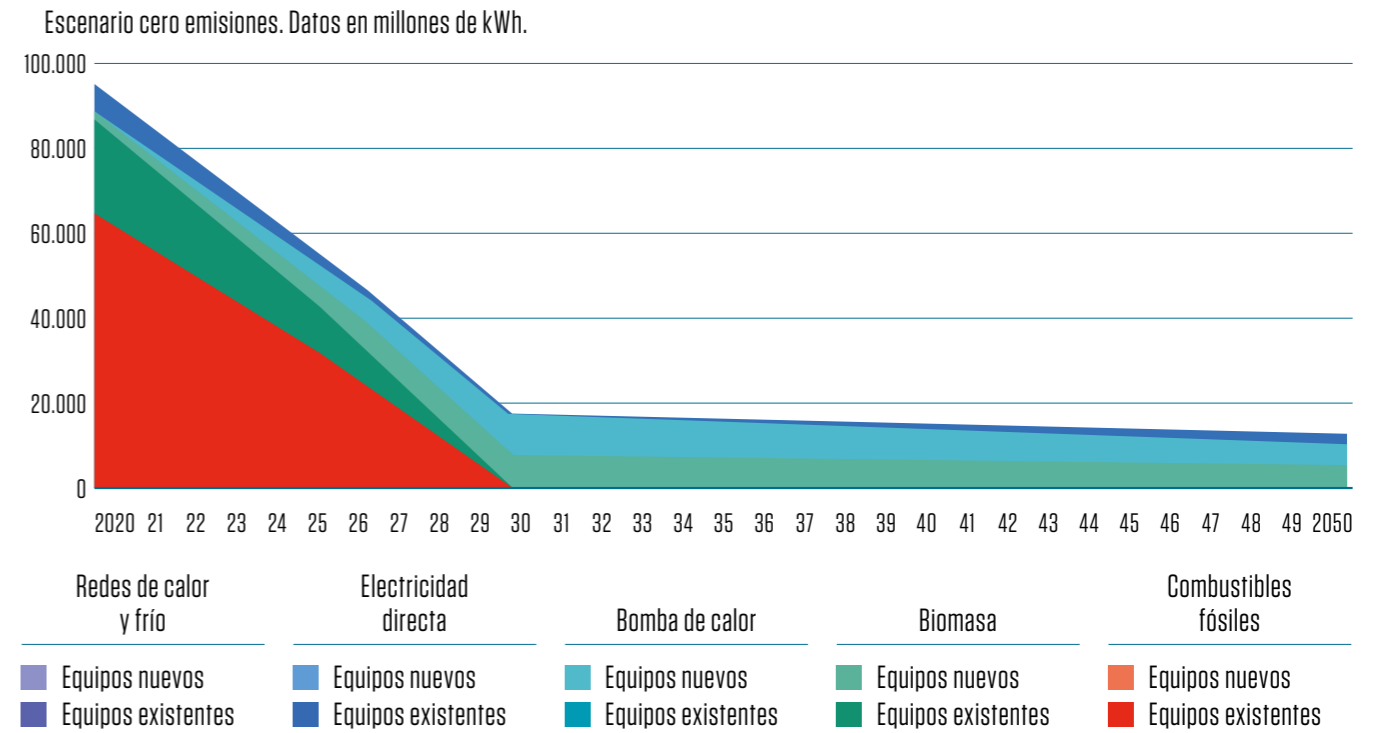
# LA CUENTA ATRÁS ENERGÉTICA DE LA VIVIENDA: LOS COSTES DE LA TRANSICIÓN

LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA EN EL SECTOR SUELE EXPLICARSE EN TÉRMINOS CLIMÁTICOS Y TECNOLÓGICOS, PERO CADA VEZ MÁS SE TRADUCE A UN LENGUAJE QUE ENTIENDEN TAMBIÉN LOS HOGARES: EL DE LOS COSTES.

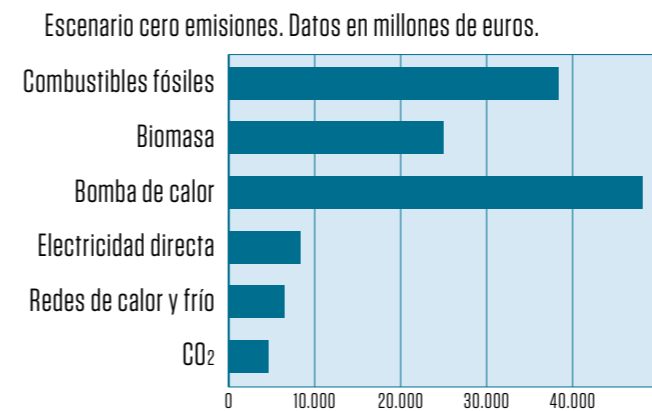
Esta es la principal aportación del informe *Análisis Económico de la Transformación Energética del Parque Residencial*, un documento impulsado por la Plataforma por la Descarbonización del Calor y el Frío, que pone cifras a una cuestión recurrente: cuánto costará modernizar las viviendas españolas y cuál será la factura invisible de no hacerlo. La Plataforma reúne a asociaciones empresariales, centros de investigación, organiza-

ciones profesionales y entidades medioambientales, para continuar con la *Hoja de Ruta de la Calefacción Renovable*, un documento publicado en 2024, en donde se definían objetivos y soluciones para transformar la calefacción y el agua caliente sanitaria (ACS) en España hasta 2050. Ahora, el nuevo informe añade la cuantificación del coste de la transición energética. Para ello, la Plataforma compara dos escenarios hasta 2050: uno ambicioso, denominado “Cero Emisiones”, y otro gradual o “Tendencial”, con el objetivo de justificar cómo modernizar el parque residencial no sale más caro, sino más barato a largo plazo. En este sentido, el informe calcula que el escenario “Cero Emisiones” tendría un coste acumulado de 632.273 millones de euros, frente a los 692.269 millones del escenario “Tendencial”. La diferencia ronda los 60.000 millones. Es decir, invertir antes permite gastar menos después.

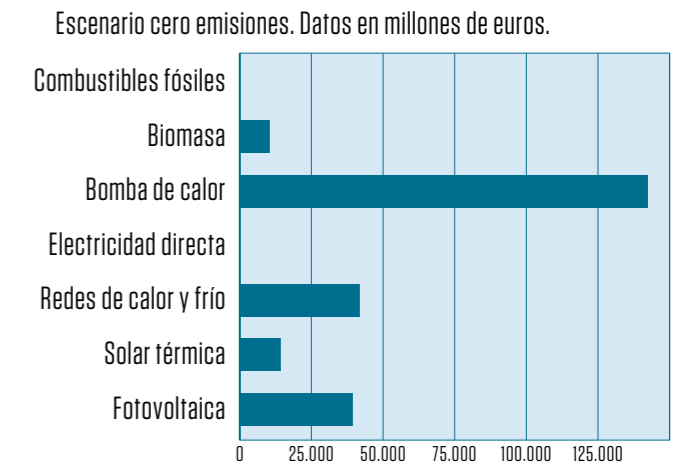
▪ CONSUMO DE ENERGÍA TOTAL (CALEFACCIÓN + ACS)



▪ COSTES OPERATIVOS (OPEX) ACUMULADOS POR TECNOLOGÍA



▪ INVERSIÓN (CAPEX)



El propio estudio resume que elegir la primera opción sería “alta en inversión, baja en costes operativos”, mientras que el escenario continuista sería “bajo en inversión, alto en costes operativos”. O lo que es lo mismo, realizar un mayor esfuerzo inicial en reformas y sustitución de equipos por otros más eficientes, pero menos facturas energéticas durante décadas.

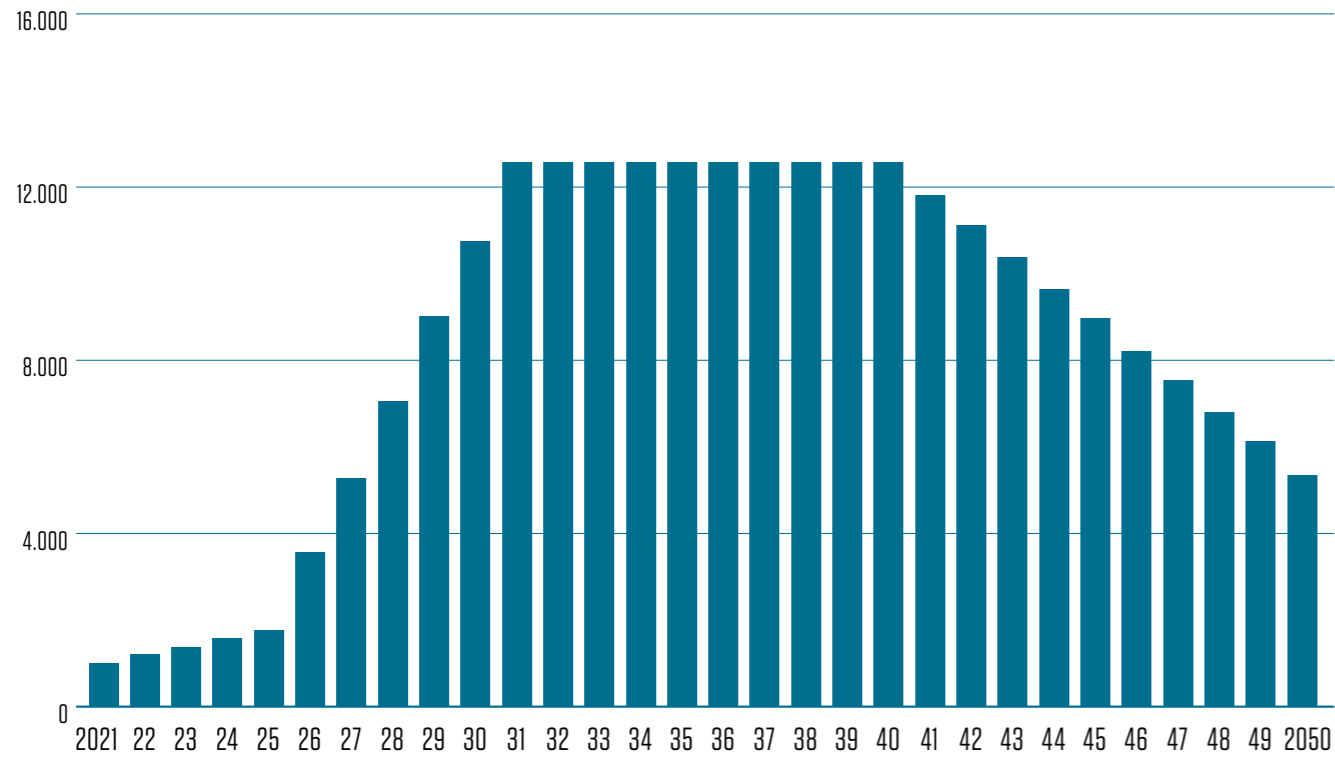
**DEL CUARTO DE CALDERAS COMUNITARIO AL CONFORT INTERIOR DE LA VIVIENDA**

El informe se centra especialmente en dos grandes consumos del hogar: calefacción y

agua caliente sanitaria (ACS). No es casualidad. Según sus datos, ambos usos representan el 60% de la energía final consumida en las viviendas españolas. Además, son responsables del 48% de las emisiones operativas del parque residencial. Casi el 70% de las viviendas siguen utilizando sistemas basados en combustibles fósiles. Por eso el documento plantea una sustitución progresiva por tecnologías renovables y eficientes: bombas de calor, solar térmica, biomasa o redes de distrito renovables, adaptadas según el tipo de vivienda, clima y entorno urbano o rural. Entre todas ellas, la bomba de calor aparece

### INVERSIÓN (CAPEX) ANUAL EN REHABILITACIÓN

Escenario cero emisiones. Datos en millones de euros.



como protagonista central. En el escenario de transformación profunda, el 57,5% de la inversión en nuevos equipos entre 2021 y 2050 se destinaría a esta tecnología. Consumir menos energía y usar sistemas más eficientes reduce el gasto futuro. El informe estima que los costes operativos vinculados a calefacción y ACS pasarían de 10.166 millones de euros en 2020 a 2.971 millones en 2030 y a 2.281 millones en 2050 dentro del escenario más ambicioso. Eso significa menos dependencia del gas y otros combustibles fósiles, menor exposición a crisis de precios energéticos y mayor estabilidad para los presupuestos familiares.

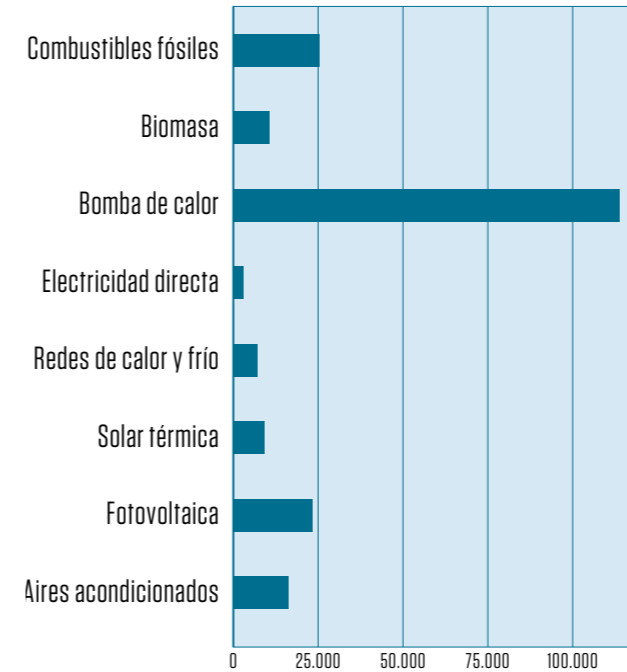
#### LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA: UNA POLÍTICA SOCIAL

Pero la transición no se limita a sustituir equipos. También exige mejorar el aislamiento de las fachadas, cubiertas y cambiar ventanas. El estudio propone renovar la envolvente de 9,7 millones de hogares, incluyendo todos los hogares en situación de pobreza energética. Para las comunidades de propietarios, este punto resul-



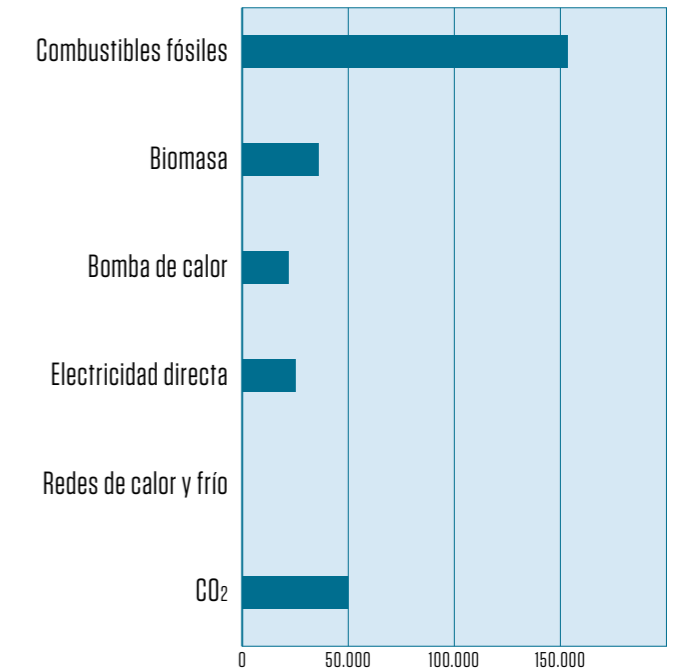
### INVERSIÓN (CAPEX)

Escenario tendencial. Datos en millones de euros.



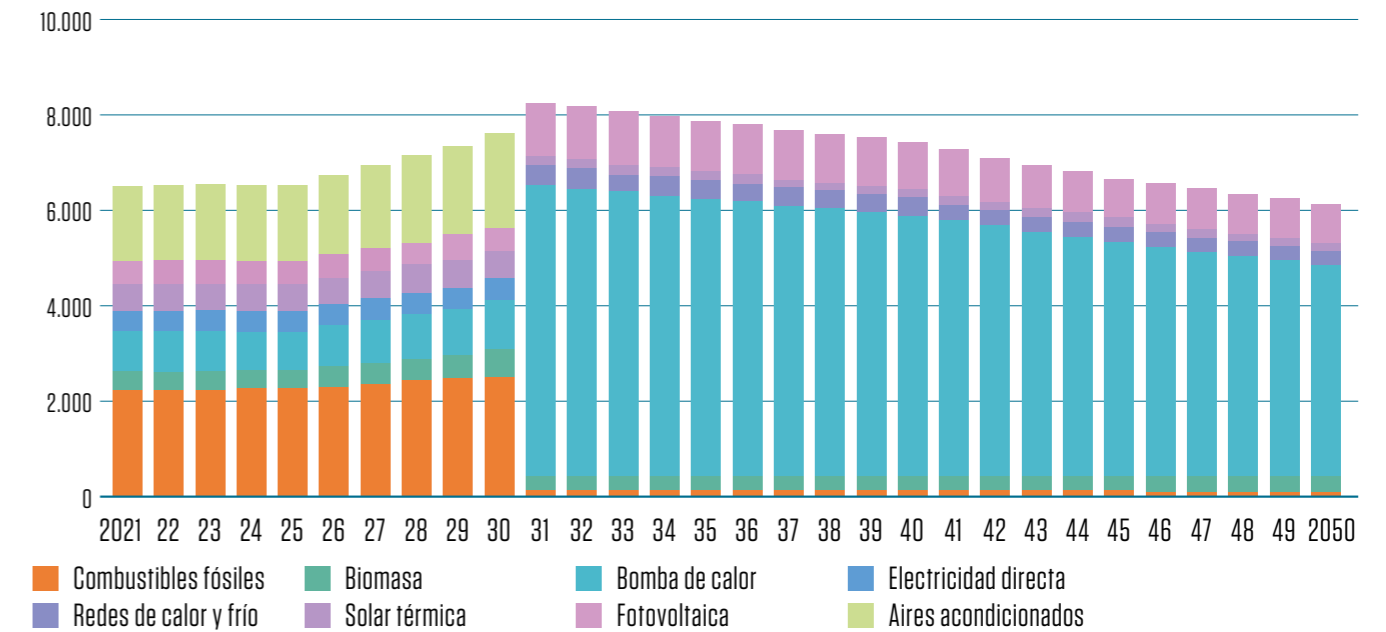
### COSTES OPERATIVOS (OPEX)

Escenario tendencial. Datos en millones de euros.



### INVERSIÓN (CAPEX) EN EQUIPOS NUEVOS POR TECNOLOGÍA

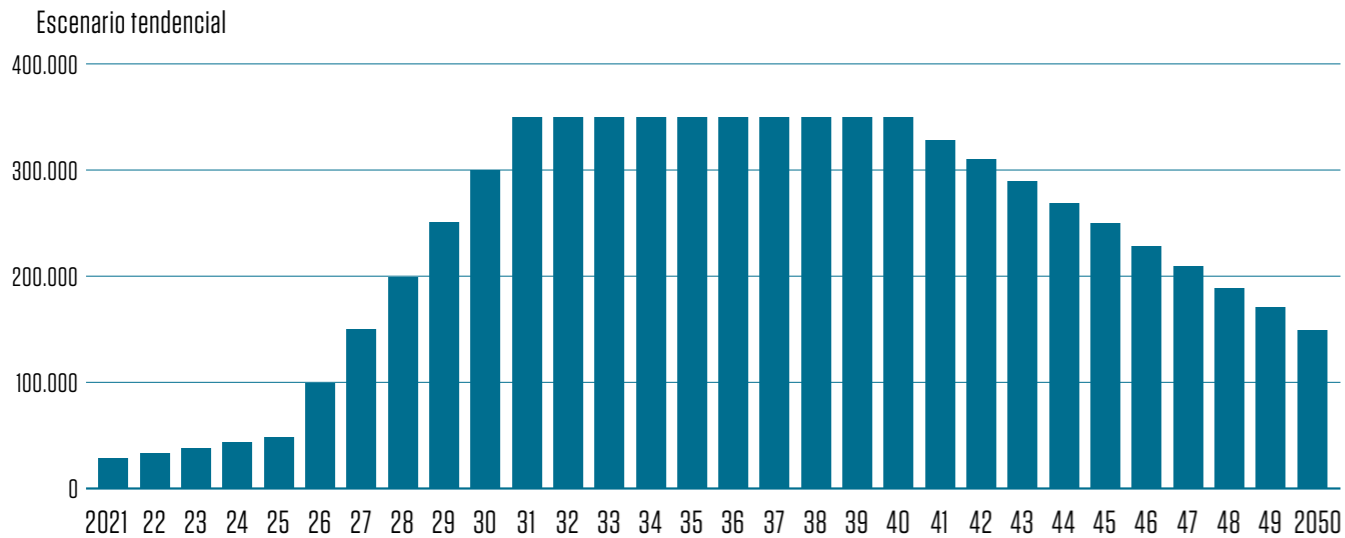
Escenario tendencial. Datos en millones de euros.



ta especialmente relevante. Muchas de las actuaciones más eficaces -fachadas ventiladas, SATE, cubiertas aisladas, renovación de salas de calderas, autoconsumo compartido- requieren acuerdos pero también una planificación técnica y acceso a financiación. El administrador de fincas se convierte así en una figura clave. El informe presenta la rehabilitación energética como una política social. Sostiene

que las inversiones necesarias “impulsan la reindustrialización”, crean empleo no deslocalizable y fortalecen el tejido empresarial vinculado a la instalación, el mantenimiento y la renovación energética. También subraya el impacto en el bienestar diario. Viviendas mejor aisladas significan más confort en invierno y verano, menos humedad, menos ruido y mejor salud. En hogares vulnerables, reducir el gasto energético

■ VIVIENDAS REHABILITADAS ANUALMENTE



co puede marcar la diferencia entre calentar una casa adecuadamente o no hacerlo, lo que venimos a llamar pobreza energética. Así las cosas, el documento insiste en que las ayudas públicas deben priorizar los segmentos con mayor consumo, mayores emisiones y mayor vulnerabilidad social. Según sus autores, esta priorización es “una condición necesaria para asegurar que la inversión pública se traduzca en impactos efectivos y socialmente justos”.

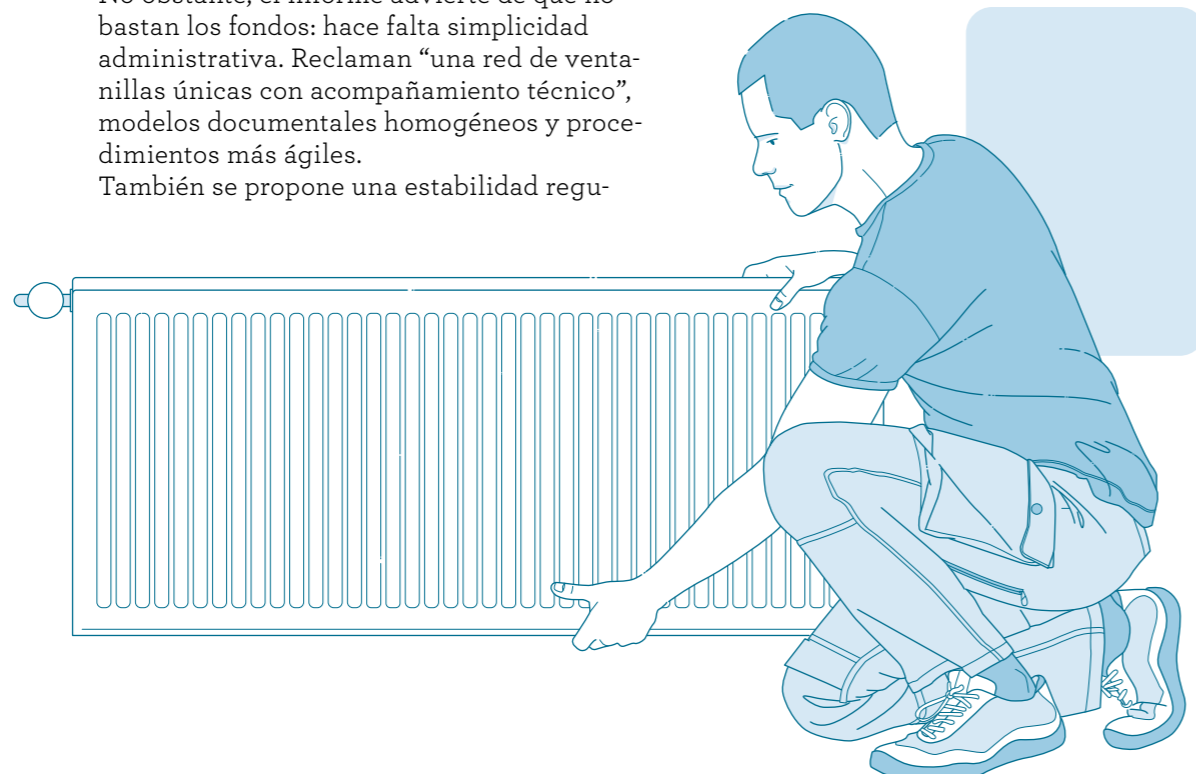
El reparto financiero también está detallado. La propuesta plantea que el 61% del coste total recaiga en inversión privada, mientras que el 39% restante sería financiado por el Estado mediante inversión directa y préstamos públicos reembolsables.

No obstante, el informe advierte de que no bastan los fondos: hace falta simplicidad administrativa. Reclaman “una red de ventanillas únicas con acompañamiento técnico”, modelos documentales homogéneos y procedimientos más ágiles.

También se propone una estabilidad regu-

latoria. El sector necesita señales claras y duraderas para invertir en capacidad industrial, formar profesionales y planificar proyectos a largo plazo. Sin marcos previsibles, las decisiones se retrasan y los costes aumentan.

“Retrasar la acción, fragmentar las políticas o mantener señales contradictorias no reduce costes, sino que los traslada al futuro”. En otras palabras, la transición energética de la vivienda ya no es solo una cuestión ambiental; es también de gestión, competitividad y economía doméstica. Cada edificio rehabilitado reduce consumo, emisiones y dependencia exterior; cada decisión aplazada mantiene ineficiencias durante años. Esperar sale más caro.



by Blue Pearl Energy



Descubre todos nuestros **Servicios**

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

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

- Estudio Energético**
- Financiación Flexible**
- Cambio de Sala de calderas**
- Garantía Total de la Instalación**
- Gestión de Subvenciones: Plan 360 - PRAAST - Plan Renove**

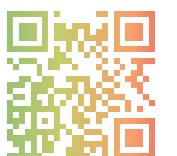


¡Solicita **Gratis** presupuesto!

**91 382 13 13**

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

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



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



# DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS A COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: EL PAPEL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS



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

Cuando una cooperativa de viviendas alcanza el fin para el que fue constituida, es decir, la construcción y adjudicación de las distintas fincas a sus socios, se abre una fase decisiva centrada en su disolución y liquidación.

Conviene recordar que la disolución no se agota en el acuerdo social, sino que abre el periodo de liquidación. Desde ese momento, los liquidadores, designados por la asamblea o conforme a los estatutos, asumen la representación de la entidad y deben formular inventario y balance inicial, concluir operaciones pendientes, cobrar créditos y atender las deudas existentes.

Solo una vez satisfechos los acreedores, puede procederse a la adjudicación del haber social. En las cooperativas de viviendas, aunque esta fase suele vincularse a la adjudicación de las fincas a los socios, no excluye la existencia

de obligaciones pendientes —contractuales, fiscales o incluso litigiosas— que deben quedar resueltas.

Finalizada la liquidación, procede la aprobación del balance final y del proyecto de distribución, así como el otorgamiento de la escritura de extinción y su inscripción registral, con la consiguiente cancelación de los asientos de la cooperativa.

La trascendencia de esta fase radica en que, aun tratándose de realidades jurídicas diferenciadas, la existencia de cuestiones pendientes en el ámbito de la cooperativa puede proyectarse sobre la futura comunidad de propietarios, generando conflictos que conviene evitar desde el inicio.

Aunque el administrador de fincas no forme parte del proceso interno de la cooperativa, resulta conveniente que mantenga una coordina-

ción efectiva con ésta, lo que se traduce en un seguimiento atento, no limitado a la adopción formal del acuerdo de disolución sino orientado a la liquidación por lo que resulta imprescindible un análisis riguroso de la situación económica y contractual.

Para ello, deberá verificarse y procederse a la cancelación de pasivos, en su caso, y revisar el conjunto de los contratos en vigor (suministros, servicios de mantenimiento, pólizas de seguro...), así como la gestión del cambio de titularidad de dichos contratos, ya sea mediante su subrogación o mediante la formalización de nuevas contrataciones a nombre de la comunidad de propietarios contribuyendo con ello a garantizar su correcta constitución y funcionamiento inicial.

## CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD

En relación con la situación jurídica del inmueble, deberá constatarse que la escritura de obra nueva y división horizontal ha sido debidamente otorgada e inscrita en el Registro de la Propiedad, así como que las distintas fincas (viviendas, locales, plazas de garaje y trasteros) han sido adjudicadas a los socios, quienes deberán contar con su correspondiente título inscrito.

Superada esta fase, procede la efectiva puesta en funcionamiento de la comunidad de

propietarios. A tal fin, el administrador deberá convocar la junta constituyente, impulsar el nombramiento, al menos del presidente y secretario-administrador, someter a aprobación un presupuesto inicial y promover la apertura de una cuenta bancaria a nombre de la comunidad.

Desde este momento inicial, resulta aconsejable articular una estructura económica equilibrada, con cuotas ajustadas al coeficiente de participación, una previsión de gastos realista y una dotación suficiente del fondo de reserva, a fin de evitar problemas de tesorería en los primeros ejercicios.

Asimismo, deberá procederse a la legalización del libro de actas en el Registro de la Propiedad correspondiente, en cuanto instrumento formal de documentación de los acuerdos comunitarios.

De forma paralela, habrá de tramitarse el alta fiscal de la comunidad mediante la obtención de su NIF a través del modelo 036 siendo aconsejable comprobar que la cooperativa ha procedido a su baja censal y cumplido con la totalidad de sus obligaciones fiscales de cierre. Finalmente, el administrador deberá recabar y custodiar la documentación esencial del edificio (libro del edificio, certificados técnicos, garantías y contratos) cuya correcta conservación resulta clave para la gestión ordinaria y la eventual resolución de incidencias futuras.

En definitiva, nos hallamos ante un proceso de transición especialmente sensible, en el que la actuación diligente de un administrador de fincas cualificado permite dotar de seguridad jurídica a la comunidad desde su origen y asegurar su desvinculación de la cooperativa.



# E4 REHABILITACIÓN ENERGÉTICA



Gestión integral del proyecto

Tramitación completa de subvenciones

Obras sin complicaciones para la comunidad

Empresa del Grupo:

## ALISEA

Expertos en Eficiencia Energética

Modelo ESCO

Financiamos la rehabilitación con los ahorros y sin inversión inicial

**+20**

años de experiencia

**+200M**

en contratación pública

**+20**

años en gestión de proyectos

📍 Calle María Tubau 5, 5ºF, 28050, Madrid

✉ info@e4rehabilitaciones.es

☎ +34 692 586 543

🌐 www.e4rehabilitaciones.es

**Solicita estudio gratuito para tu comunidad**



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

El acta de una junta de propietarios es una pieza importante del funcionamiento de una comunidad, al tiempo que una fuente habitual de conflictos cuando se pretende convertir en una transcripción literal y exhaustiva de todo lo dicho, pedido o entregado durante la reunión.

El art. 19.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) fija un contenido mínimo que es el que debe constar para entenderla válida y completa, recogiendo la doctrina y jurisprudencia que debe expresar con claridad el contenido del acuerdo y el resultado de la votación, y que la omisión de datos solo será realmente crítica cuando impida comprobar si se alcanzó o no la mayoría exigida para el acuerdo tratado.

Parece relevante señalar que la doctrina jurisprudencial viene insistiendo reiteradamente que el acta no es un requisito "constitutivo" del acuerdo, sino un medio de prueba, y por tanto no debe interpretarse con un formalismo que termine convirtiendo defectos de redacción o de detalle en nulidades automáticas.

Un error muy frecuente entre los asistentes a las juntas es exigir al secretario que el acta refleje el debate completo, como si fuera una transcripción taquigráfica, recordando los juzgados y tribunales que lo realmente relevante es que el acta permita conocer la voluntad real de la comunidad expresada en la junta de propietarios (órgano soberano de decisión). Por lo tanto, lo importante es plasmar la voluntad de ésta manifestada a través de las votaciones y alcanzada o no por las mayorías exigidas por la ley, por lo que el secretario en modo alguno no está obligado a incorporar todas las intervenciones,

matices, réplicas o discusiones, sino a documentar lo estrictamente necesario para entender qué se sometió a decisión, qué se decidió y con qué resultado, salvando siempre el derecho de quienes salvaron su voto o se opusieron a impugnar el acuerdo (AP Madrid, sec. 20ª, S 19-03-2007, nº 183/2007, rec. 746/2005, AP Madrid, sec. 9ª, S 30-01-2023, nº 56/2023, rec. 854/2022, AP Madrid, sec. 12ª, S 11-07-2019, nº 334/2019, rec. 371/2019).

En la práctica comunitaria se utiliza la fórmula "¡Que conste en acta!" para solicitar que se refleje un parecer o una discrepancia, como si dicha intervención debiera constar para pasar a la posteridad. Sin embargo, la jurisprudencia y la doctrina práctica sobre la finalidad del acta impiden convertir esa petición en un derecho ilimitado para imponer al secretario una reproducción literal de cualquier intervención con independencia de su pertinencia para el acuerdo. El acta solo debe recoger lo esencial para identificar el acuerdo, su alcance y su resultado, así como los elementos relevantes para valorar su validez y para articular una eventual impugnación. Por eso, aunque sea recomendable consignar al menos quién vota en contra (por su relevancia para la legitimación impugnatoria), no se colige que toda petición de constancia obligue a insertar en el acta cada intervención que un propietario pretenda introducir.

A mayor abundamiento, junto a las exposiciones orales, es habitual que un propietario intente que se inserte al acta un escrito, oferta, presupuesto o informe, como si su incorporación fuera condición indispensable para acreditar su validez y contenido a futuro. Desde la lógica jurisprudencial, si un documento es verdaderamente determinante para entender el contenido del acuerdo, lo único necesario es identificarlo de forma suficiente y dejar constancia de que se tuvo a la vista de todos a la hora de adoptar el acuerdo, sin convertir el acta en una obra literaria o un escrito de demanda documentada.



# EL PLAN CAMBIA 360: UNA OPORTUNIDAD PARA AVANZAR HACIA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

El Ayuntamiento de Madrid ha puesto en marcha para 2026 el Plan Cambia 360, un programa de ayudas dotado con hasta 23,3 millones de euros repartidos en siete líneas que buscan impulsar la movilidad sostenible y la eficiencia energética en la ciudad. Entre ellas, destaca especialmente la línea destinada a la sustitución de calderas de gasóleo por sistemas de climatización eficientes, con una dotación de hasta 2,7 millones de euros.

Esta línea tiene como objetivo acelerar la transición hacia soluciones más limpias y sostenibles en edificios residenciales y terciarios. Las ayudas permiten recibir hasta 5.000 euros por vivienda en comunidades de propietarios que instalen sistemas híbridos o renovables, mientras que los edificios de uso terciario pueden beneficiarse de hasta el 35% del coste de la instalación. El plazo de solicitud comienza el 20 de abril y se mantiene abierto hasta el 13 de noviembre, lo que hace crucial preparar con antelación estudios técnicos y documentación para garantizar el acceso a las ayudas.

La línea de instalaciones térmicas eficientes prioriza la sustitución de calderas de gasóleo y otros generadores de calor por combustión por tecnologías sin emisiones locales, como bombas de calor o sistemas híbridos con aporte renovable.

Este impulso local coincide con la publicación en el BOE del Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, que recoge el nuevo Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio, con un paquete de medidas económicas, energéticas y sociales valorado en cerca de 5.000 millones de euros. Entre sus iniciativas más relevantes destacan la ampliación de las deducciones del 60% en el IRPF por actuaciones de rehabilitación energética en edificios residenciales hasta diciembre de 2027 y la posibilidad de bonificaciones en el IBI de hasta el 50% para inmuebles que incorporen energías renovables, como solar o aerotermia. El contexto actual convierte estas inversiones en rehabilitación energética en una oportunidad única. La combinación de subvenciones, deducciones fiscales y bonificaciones, junto con los Certificados de Ahorro Energético (CAE), permite a las comunidades de propietarios renovar sus instalaciones sin apenas desembolso inicial, aumentar el valor de los edificios y garantizar un retorno económico adicional a medio plazo con los ahorros que genera el propio sistema.

Para los administradores de fincas, este es el momento ideal para animar a los propietarios a aprovechar estas ayudas y acelerar la transición hacia soluciones más limpias y sostenibles. Sustituir calderas de gasóleo por sistemas de alta eficiencia no solo reduce emisiones y mejora la eficiencia energética, sino que también protege frente a la volatilidad de los precios de la energía, asegurando un ahorro estable y previsible en las facturas futuras.

En definitiva, las oportunidades actuales — subvenciones, deducciones fiscales, bonificaciones en el IBI y los CAE— permiten transformar los edificios de Madrid sin comprometer la liquidez de las comunidades, generando un impacto económico y ambiental muy positivo. El mejor momento para actuar es ahora.

## 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



PLAN DE AYUDAS CAMBIA 360

MADRID 360

# PARA GANAR EL CIELO



## CONDICIONES DE LA ZONA DE CIRCULACIÓN PEATONAL SITUADA EN UNA RAMPA DE ACCESO A UN GARAJE



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

Las rampas de acceso a garajes representan un punto crítico donde la circulación de vehículos y peatones se cruza, por lo que es fundamental establecer condiciones que garanticen la seguridad y comodidad de los usuarios. Cuando se dispone de una zona de circulación peatonal en una rampa de acceso a un garaje, esta debe cumplir ciertas características para minimizar riesgos y facilitar un tránsito ordenado.

- **Delimitación clara.** Según se indica en el CTE DB SUA-1 (pto 2.2), todo recorrido para peatones previsto en una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 80 cm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SUA 1.

- **Contraste visual.** Es recomendable que la superficie de la zona peatonal tenga un acabado diferente (color, textura o material) que contraste con la zona de circulación para vehículos.

- **Buena iluminación.** La zona debe contar con iluminación suficiente para asegurar la visibilidad tanto para conductores como para peatones.

- **Pendiente adecuada.** La pendiente de la rampa y de la zona peatonal no debe superar los límites establecidos en normativas de accesibilidad.

Según el CTE DB SUA-1 (pto 4.3.1), las rampas tendrán una pendiente del 12%, como máximo, excepto:

1. Las que pertenezcan a itinerarios accesibles, cuya pendiente será, como máximo, del 10% para longitudes menores a 3 m, del 8% para longitudes entre 3 y 6 m y del 6% para el resto.

2. Las de circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas, y no pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente será, como máximo, del 16%.

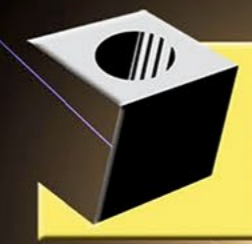
- **Superficie antideslizante.** La zona peatonal debe contar con un pavimento antideslizante para evitar caídas, sobre todo en condiciones de humedad.

- **Anchura de la rampa para vehículos.** Según el PGOUM (art 7.5.11.1), los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

Vial de sentido único, de 300 centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de 350 centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

En consecuencia, para poder compaginar la circulación de vehículos con la peatonal, el ancho de la rampa de acceso deberá ser como mínimo de 3,80 metros. Si es menor a esa anchura, los peatones no podrán usar la rampa como vía de acceso al garaje.

# P O C E R I A



# ALC

tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

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

24  
HORAS

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

# EL MADRID EMPAQUETADO



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

Si nos damos una vuelta por el centro de la capital, podemos observar que muchos edificios se encuentran con redes, bien en la totalidad de la fachada, o bien en zonas concretas de la misma, instaladas como medida de seguridad para evitar la caída de elementos en mal estado a la vía pública.

No se trata de que en Madrid haya una exposición del artista Christo Vladimirov Javacheff (1935-2020), quien se hizo famoso por empaquetar edificios y monumentos. En este caso es un tema municipal.

Con la aprobación de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, se trató de agilizar los trámites para la ejecución de obras en los edificios. Conforme se indica en la Ordenanza, el objetivo es la simplificación administrativa, siendo una de las principales novedades de la regulación la consolidación y potenciación de la declaración responsable, que pasa a ser el medio de intervención general para las actuaciones urbanísticas sujetas a control municipal. En el título III se aborda la figura de la declaración responsable, incluyendo las actuaciones sujetas a la misma, las modalidades, el contenido y efectos. El capítulo II regula su tramitación ante el Ayuntamiento, y el capítulo III la tramitación a través de las entidades colaboradoras. Cabe señalar que en el punto 7 del Anexo II, se indica que en la documentación se deberá incluir Declaración de que la actuación cumple los criterios generales de la comisión competente en materia de



## 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 garantizado.

**ista, tu socio para el cambio**



**ista**  
Switch to Smart

protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal recogidos en la Disposición adicional tercera cuando sean exigibles (edificios con protección arquitectónica), o, en su caso, que dispone del dictamen favorable emitido por las comisiones de patrimonio que acredita la viabilidad de la actuación en lo relativo a la protección del patrimonio haciendo constar el número de expediente con el que se haya tramitado la consulta urbanística especial.

En la misma Ordenanza, en la Disposición Adicional Tercera, se expone lo siguiente: “En aplicación de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se exceptúan del dictamen preceptivo previo de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal, las actuaciones que se ajusten a los criterios aprobados a través de sus instrucciones y acuerdos y que deberán ser objeto de la debida publicidad conforme a la normativa en materia de transparencia del Ayuntamiento de Madrid”. Las actuaciones consisten en obras de conservación y mantenimiento en edificios con al-

gún grado de protección del centro de Madrid, aun cumpliendo lo indicado en la Disposición Adicional Tercera, que se declaran “Ineficaces”, por carecer del preceptivo informe favorable de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid amparándose en la Ley 8/2023, artículos 4, 8, y 39. Según informan en la Junta Municipal, la respuesta al trámite de solicitar el requerido informe se estima en un año. El plazo establecido en la Ley 8/2023 es de dos meses, con silencio administrativo negativo si no hay respuesta en dicho plazo. Las obras de conservación y mantenimiento quedan paradas indefinidamente, por el embudo generado en la Comisión Local de Patrimonio Histórico. Las comunidades de propietarios quieren efectuar las reparaciones, no siendo posible por los trámites burocráticos requeridos. Esto implica la existencia de gran una cantidad de redes de protección en las fachadas de los edificios, la imposibilidad de ejecutar las obras por la comunidad, así como la paralización económica que supone la no ejecución de las mismas.



## UN AÑO DE LA LO 1/2025: UNA REFERENCIA ÚTIL PARA LA PRÁCTICA COLEGIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Recién cumplido el primer año desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, el 3 de abril de 2025, ya puede afirmarse que su aplicación práctica no ha sido uniforme en todo el territorio. Precisamente por ello, el propio CGPJ ha habilitado en su portal un espacio de “Unificación de criterios. Interpretación y aplicación LO

1/2025”, articulado mediante un mapa territorial que permite localizar y contrastar los distintos criterios adoptados en las provincias españolas. Esa sola iniciativa institucional evidencia que la recepción judicial de la reforma está siendo desigual y que la seguridad jurídica exige seguir con atención la doctrina que van fijando las audiencias provinciales.

En ese escenario, una de las resoluciones de mayor interés para los administradores de fincas es el Auto 206/2025, de 6 de octubre, de la Audiencia Provincial de Zaragoza. La resolución aborda una cuestión muy concreta, pero de enorme trascendencia práctica:

si en la impugnación de acuerdos comunitarios resulta exigible acreditar, con carácter previo, el intento de un MASC.

La respuesta de la Sala es clara: no cabe imponer ese requisito cuando la controversia recae sobre una materia que no está realmente a disposición de las partes. La Audiencia parte de una idea esencial en propiedad horizontal: la validez, modificación o revocación de un acuerdo comunitario no depende de la voluntad aislada del presidente, sino de la junta de propietarios, sometida a las reglas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Por eso, exigir una negociación previa con quien no puede disponer eficazmente del objeto litigioso supone transformar el requisito de procedibilidad en un formalismo vacío.

La importancia de este criterio para la práctica profesional es evidente. La implantación de los MASC no puede llevar a una aplicación automática y descontextualizada en todos los conflictos comunitarios. En propiedad horizontal hay materias disponibles y espacios reales para la mediación o la negociación; pero también existen controversias, como la impugnación de acuerdos adoptados en junta, en las que la capacidad

de disposición de las partes aparece severamente limitada por la propia estructura legal de la comunidad. La AP de Zaragoza ofrece, así, una lectura funcional de la LO 1/2025: los MASC deben servir para resolver conflictos, no para bloquear el acceso a la jurisdicción allí donde su utilización carece de aptitud real para producir un resultado jurídicamente eficaz.

Desde una perspectiva práctica, la resolución deja una pauta muy útil para los despachos y administraciones de fincas: antes de plantear o exigir un MASC en una controversia comunitaria, conviene analizar si el objeto del conflicto puede ser verdaderamente sometido a una solución extrajudicial eficaz. Ahora bien, el auto también recuerda que la flexibilidad en esta materia no dispensa del cumplimiento de los restantes presupuestos de la LPH, pues la apelación solo prosperó parcialmente al no haberse combatido el otro motivo de inadmisión relativo a la acreditación del pago de cuotas. En definitiva, se trata de una resolución valiosa porque combina criterio práctico, respeto a la tutela judicial efectiva y una visión realista de cómo debe aplicarse la reforma en el ámbito de la propiedad horizontal.

Grupo Ureka



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.

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.

91 813 36 35  
www.grupoureka.com  
Grupo Ureka

# ¿ES VÁLIDA LA RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO MASC CUANDO EL DEMANDANTE ES CONSUMIDOR?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS**  
ABOGADO

La Disposición Adicional 7ª de la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, declara que se entiende cumplido el requisito de procedibilidad de tener que acudir a los medios adecuados de solución de controversias (MASC) mediante la mera reclamación extrajudicial previa a la

empresa o profesional con el que se hubiera contratado en litigios en materia de consumo.

Esta norma legal exime al consumidor de tener que acudir a los MASC con carácter previo al ejercicio de acciones judiciales, siempre y cuando se trate del ejercicio de “acciones individuales promovidas por consumidores y usuarios”.

Ahora bien, ¿qué se entiende por litigios en materia de consumo a estos efectos? ¿La norma se refiere exclusivamente a las acciones relativas a las condiciones generales de la contratación del art. 250.1.14º de la LEC, o se extiende a cualquier otra acción ejercitable



**LASSER** | División de **SEGURIDAD**  
Nº1 en Servicio Técnico | DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

**TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO**

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

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

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

**SISTEMA Be ready CCTV**

**CÁMARAS INTELIGENTES CON MANTENIMIENTO PROACTIVO**

f X Instagram YouTube in Más info en [grupolasser.com](http://grupolasser.com) | 900 321 111

por un consumidor contra un empresario o profesional? En otras palabras, ¿es válida la reclamación extrajudicial como MASC cuando se ejerciten acciones que no se fundamenten en la normativa de consumo, sino en aplicación de las normas generales de nuestro Código Civil?

Hasta la fecha, el criterio mayoritario de los tribunales (AAP Asturias, Oviedo, Sec. 4ª, nº97/2025, de 25 de junio y Acuerdos de Pleno de la Audiencia Provincial de Orense y Tenerife de 4 de julio y 24 de setiembre de 2025) considera que solamente es válida la reclamación extrajudicial de la DA 7ª cuando se ejercite una acción relativa a las condiciones generales de la contratación, debiendo tratarse pues de una materia específica de consumidores y usuarios, no siendo suficiente cuando, por ejemplo, se ejercite una acción de nulidad contractual con fundamento en el carácter usurario de los intereses remuneratorios pactados, o una acción redhibitoria por

vicios ocultos, o una reclamación por vicios constructivos contra los agentes de la edificación de la LOE.

No obstante, este criterio interpretativo ha sido considerado excesivamente formalista por el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, Sec. 2ª, nº238/2025, de 14 de octubre, siendo para este tribunal la naturaleza de los procedimientos regulados por la DA 7ª más amplia que los del art. 250.1.14º de la LEC, pudiendo las acciones a ejercitar no estar necesariamente fundamentadas en la legislación sobre condiciones generales de la contratación o en general sobre consumo, teniendo cobijo en normas generales del Código Civil o en otras normativas especiales, sin poner acento en que las previsiones contractuales formen parte de un clausulado general, con la única condición de que los demandantes reúnan la condición de consumidores que se dirigen contra el empresario o profesional con el que han contratado.



## ¿DE QUIÉN ES EL PISO QUE COMPRÉ SIENDO SOLTERO, PERO HE PAGADO ESTANDO CASADO EN GANANCIALES?



**SALVADOR SALCEDO.**  
ABOGADO

La edad media de los que contraen matrimonio en España supera los 35 años. Por ello, no es extraño que los novios antes de casarse estén independizados de sus padres. Y que alguno, siendo soltero, haya adquirido una vivienda en propiedad. Tras contraer matrimonio, lo previsible es que la pareja fije en dicho inmueble su vivienda conyugal. Y que la hipoteca se satisfaga en gran parte estando ya casados en gananciales, por ser el régimen supletorio en la mayor parte de nuestro país. La cuestión que abordamos requerirá urgente respuesta si por desgracia el matrimonio fracasa y hay que liquidar la sociedad de gananciales. Pero también si los esposos tras residir en el piso se plantean venderlo para adquirir conjuntamente una nueva vivienda, al objeto de conocer en qué términos podrá aplicarse la

exención por reinversión en vivienda habitual en el IRPF. El Tribunal Supremo, mediante sentencia dictada el 10 de marzo de 2026 (Rec. 6333/2023), se ha pronunciado acerca de la naturaleza privativa o ganancial de la vivienda en la que residió un matrimonio que se encontraba en estas circunstancias y, tras el divorcio, inició un procedimiento para liquidar su sociedad de gananciales. Se debate la inclusión o no en inventario de la vivienda familiar adquirida por uno de ellos antes de contraer matrimonio, al considerar que un porcentaje de la misma era ganancial por corresponder con la parte del precio que se pagó vigente la sociedad de gananciales. Si bien es cierto que en este caso el esposo adquirió la vivienda siendo soltero y la satisfizo previo otorgamiento de un préstamo personal cuyas cuotas devolvió en su mayoría tras contraer matrimonio. La regla general es que el bien no deja de ser privativo si la compra es anterior a la sociedad de gananciales, aunque todo o parte del precio se pague constante el matrimonio y con dinero ganancial, según prevé el art. 1357 del Código Civil. No obstante, cuando el bien adquirido antes del matrimonio, ya sea a plazos o mediando un préstamo hipotecario, sea la vivienda familiar habrá que aplicar a la regla del art. 1354 del Código Civil que establece que el bien corresponderá en proindiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge en proporción al valor de las aportaciones respectivas. La Sala considera aplicable el art. 1357.2 del Código Civil, que remite al 1354 de dicho texto, a los casos en los que la vivienda familiar fue adquirida con anterioridad al comienzo de la sociedad de gananciales, aunque el precio fuera pagado en su totalidad antes del matrimonio, pero con dinero obtenido de un préstamo personal concertado con esa finalidad, siempre que las cuotas se satisfagan con dinero ganancial. No obstante, el recurrente también denuncia la infracción del art. 1361 del Código Civil y cuestiona que todos los pagos efectuados constante el matrimonio se realizaran con dinero ganancial. La Audiencia consideró que el hecho de que durante el matrimonio se hicieran pagos desde una libreta bancaria que se encontraba a nombre del esposo y de sus padres como cotitulares indistintos, no desvirtúa la presunción de ganancialidad del dinero. Pero esta aplicación de la presunción de ganancialidad respecto de terceros diferentes de los cónyuges no resulta del citado art. 1361 y no puede ser aceptada. Motivo por el que la Sala declara ganancial únicamente un porcentaje del 18,78% de la vivienda.



C/ Valle del Moro, 45 Boadilla del Monte 28660



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

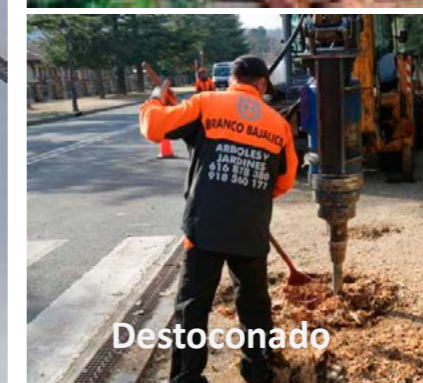
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN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

**918 56 01 77 – 616 87 83 80**

**bajalica@bajalica.es**

**www.bajalica.es**

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



# AMORTIZACIÓN DE INMUEBLES ARRENDADOS: ¿UN PROBLEMA AL VENDERLOS Y DECLARAR LA GANANCIA EN EL IRPF?



**JOSÉ MARÍA SALCEDO**  
ABOGADO

Cuando se arrienda un inmueble y se tributa por el rendimiento del capital inmobiliario en el IRPF, el art. 23.1.b de la ley del impuesto permite deducir las cantidades destinadas a la amortización del inmueble, con el límite máximo del 3%. Dicho porcentaje se calcula sobre el mayor del valor de adquisición satisfecho o del valor catastral, excluyendo el valor del terreno.

Se trata de un “caramelo” en la declaración de IRPF que pocos contribuyentes dejan pasar. Así, es habitual aplicar el porcentaje máximo de amortización para minimizar el coste fiscal de la declaración del IRPF al tributar por los alquileres. Sin embargo, todo en esta vida tiene un

**3%**

Cuando se arrienda un inmueble la ley del impuesto permite deducir las cantidades destinadas a la amortización del mismo, con el límite máximo del 3%.

precio, y las decisiones, consecuencias. Y es que si un tiempo después dicho inmueble alquilado se acaba transmitiendo, la Administración no se olvidará de la amortización practicada, que esta vez se volverá contra el contribuyente.

Ello se debe a que, según dispone el art. 40.1 del Reglamento del IRPF al indicar cómo debe calcularse la ganancia patrimonial, “El valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto”.

En definitiva, toda la amortización practicada en su día se utilizará ahora para reducir el valor de adquisición del inmueble, incrementando por tanto la ganancia patrimonial por la que se debe tributar. Por ello, cabe plantearse si resulta interesante amortizar al máximo, si la intención es vender el inmueble en el futuro.

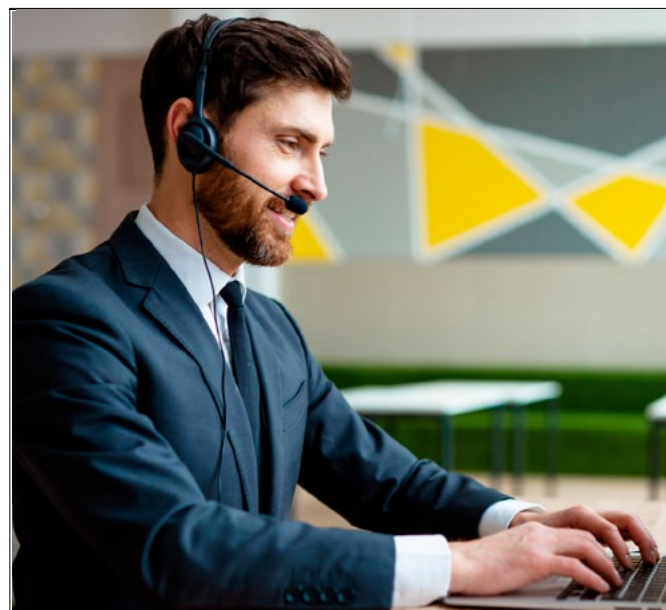
Hacienda en esto, es implacable. Y es que dicha amortización máxima del 3% se computará incluso aunque el contribuyente en su día no hubiera deducido el gasto en los ejercicios en que el inmueble estuvo alquilado. En estos casos, por tanto, el contribuyente no disfrutó en su día de la deducción, pero sin embargo sí verá incrementada la ganancia patrimonial en el momento en que transmita el inmueble. Afortunadamente, el Tribunal Supremo, en reciente sentencia de 19 de noviembre de 2025, ha aliviado a estos sufridos contribuyentes, permitiéndoles defender un porcentaje de amortización inferior al máximo del 3% a la hora de transmitir el inmueble. Y con ello lograr una menor reducción del valor de adquisición a la hora de calcular la ganancia patrimonial. No obstante, debe existir un fundamento técnico y legal que permita aplicar en el momento de la transmisión un porcentaje de amortización inferior al máximo del 3%, por el tiempo que el inmueble estuvo alquilado. Para ello podrá utilizarse la Orden de 27 de marzo de 1998 (que fue la que utilizó el contribuyente en el caso resuelto por el Supremo) o el art. 12 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Y dicho porcentaje bien justificado podrá trasladarse a la declaración para calcular la ganancia patrimonial.

Hay que tener en cuenta, sin embargo, que esta doctrina casacional no es aplicable en todos los supuestos. Así, si un contribuyente dedujo en su día en su IRPF la amortización máxima del 3% mientras el inmueble estaba alquilado, no podrá decirse de dicha amortización, ni reducir el porcentaje, en el momento de la transmisión.

Por el contrario, si un contribuyente nunca practicó amortización alguna sí podrá tratar de minimizar su impacto al declarar la ganancia patrimonial, computando un porcentaje inferior bien justificado. Y lo mismo ocurrirá si un contribuyente recibe una liquidación en la que Hacienda



le imputa el porcentaje máximo de amortización del 3%, al no haber tenido en cuenta la amortización al declarar la ganancia patrimonial. En este caso el contribuyente, amparado en la doctrina casacional contenida en la sentencia de 19 de noviembre del año 2025, podrá oponerse a la regularización justificando un porcentaje de amortización inferior.



DIGITALIZA TODAS TUS GESTIONES

Comunícate online con la Administración Pública

Emite **nuevos certificados digitales** y centralízalos en una misma carpeta.

Automatiza los **trámites con la Administración Pública.**

**Firma online** tus documentos y guárdalos de forma **segura.**



# ¿ES POSIBLE PROHIBIR FUMAR EN LAS TERRAZAS DE USO PRIVATIVO?



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Se está planteando con frecuencia que las comunidades de propietarios están adoptando acuerdos para incluir en normas de régimen interno que los comuneros no puedan fumar en terrazas que son elemento común, pero de uso privativo y exclusivo de cada propietario, amparándose la comunidad en la posibilidad de plantear esta prohibición por la vía del art. 7.2 LPH ante la posible causación de molestias al resto de vecinos.

En estos casos hay que entender que hay que apelar a la casuística de cada caso concreto, y, en principio, si se trata de un propietario que está fumando en la terraza, pero de una manera que lo hace expulsando el humo de tal manera que éste pueda llegar a la terraza del vecino colindante, podría entenderse que existe una actividad molesta, pero la vía del art. 7.2

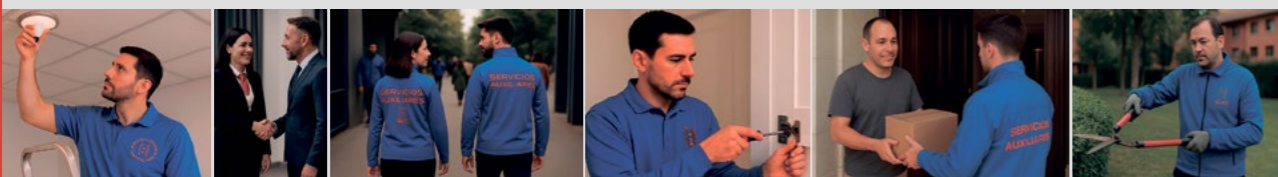
LPH se refiere a una molestia objetivable y no subjetiva del comunero que es vecino de aquél que fuma en la terraza. Y, además, debería tratarse de una actividad persistente y continuada, de tal manera que no se trate de un hecho



puntual, sino de una conducta reiterada de fumar en la terraza y en un punto en concreto en donde el humo alcanza al vecino colindante y le causa un perjuicio o molestia evidente. Pero fuera de ello, la comunidad de propietarios no puede adoptar un acuerdo que prohíba a los propietarios fumar en sus terrazas, ya que se trata de un elemento común, pero de uso exclusivo y excluyente, salvo que en algún caso concreto se pueda demostrar una afectación personal del vecino colindante por la actividad de fumar en la terraza. Por ello, no existe *ex lege*, ni por acuerdo de junta se puede aprobar, una prohibición general de fumar en la terraza privada de una vivienda, pero sí puede limitarse o prohibirse en determinados supuestos. Hay que recordar que la terraza privativa forma parte del ámbito de uso exclusivo del propietario o arrendatario, protegido por el derecho de propietario (art. 33 CE) y por la libertad personal. Además, ni la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco ni su reforma (Ley 42/2010) prohíben fumar en espacios privados de uso doméstico.

No se trata, por ello, de una actividad ilícita. La comunidad no puede, por ello, imponer una prohibición genérica de fumar en terrazas privativas mediante acuerdo de junta, aunque sea por mayoría simple en normas de régimen interno, o por unanimidad, incluyéndolo en estatutos, ya que la comunidad no puede restringir el uso legítimo de un elemento privativo si no existe una actividad prohibida por ley. Y esta no lo es. Ahora bien, de manera concreta, específica y casuística puede apelarse a la vía de la actividad molesta cuando esa actividad sea intensa, reiterada y continuada y genere inmisiones graves (humo constante, olores persistentes) y afecte de forma relevante a otros vecinos. Cabría que un propietario incluya en su contrato de arrendamiento la prohibición de fumar en la casa, pero ello queda en el ámbito del art. 1255 CC y principio de autonomía de la voluntad de las partes, pero no cabe un acuerdo genérico en junta de esta prohibición, por afectar a los derechos de cada propietario en su inmueble siempre que no exista perjuicio concreto y objetivo al vecino colindante.

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



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

**91 623 80 12**

**+25 AÑOS  
CUIDANDO  
LO QUE MÁS  
TE IMPORTA**

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



# EL SUPREMO FLEXIBILIZA EL PERMISO LABORAL DE CINCO DÍAS POR CUIDADO DE FAMILIARES



**CARMEN JIMÉNEZ.**  
ASESORA LABORAL  
DEL CAFMADRID

La Sala de lo Social del Tribunal Supremo, en Sentencia 126/2026, ha optado por hacer una interpretación más flexible sobre el disfrute del permiso establecido en el art. 37.3 b) del Estatuto de los Trabajadores, que establece cinco días de permiso retribuido para cuidado de familiares (cónyuge, pareja de hecho o parientes hasta el segundo grado) en casos de hospitalización, accidente, enfermedad grave o intervención quirúrgica con reposo domiciliario. La novedad consiste en que el permiso no tiene que comenzar a disfrutarse desde que se produce el hecho causante, sino que es posible iniciarse días después de la hospitalización o del accidente.

## EL ALTO TRIBUNAL APELA A LA REALIDAD SOCIAL Y FAMILIAR

El Tribunal Supremo adapta el disfrute de este permiso al estado del bienestar de tipo mediterráneo en el que la familia como núcleo amplio de la persona ejerce las labores de cuidado y protección del enfermo, alegando que, desde un punto de vista sociológico, si todos los familiares de la persona afectada tuvieran que cogerse el permiso el primer día se darían situaciones ilógicas, impidiendo el cuidado real del enfermo y coincidiendo todos en las mismas fechas.

Es decir, el permiso no puede desvincularse de garantizar la asistencia al enfermo siendo cierto que la urgencia médica activa el derecho pero no obliga a gastarlo de forma instantánea, ya que ni el ET ni la normativa europea fijaron una fecha concreta que obligue a la persona trabajadora a comenzar a disfrutar de los cinco días de ausencia justificada el mismo día en que se produce el ingreso hospitalario por enfermedad o accidente.

Sin embargo, recientemente la Audiencia Nacional, en sentencia de 19 de febrero, interpre-

## 5 DÍAS

La Audiencia Nacional reconoce que si la hospitalización acaba antes de que finalicen los cinco días de permiso, los trabajadores podrán seguir disfrutándolos siempre que al enfermo se le haya recomendado reposo domiciliario.

ta de diferente forma el comienzo del permiso retribuido al determinar que los cinco días deben iniciarse a la par que ocurre la hospitalización o la intervención del familiar. El Tribunal Central señala que del art. 37 del Estatuto de los Trabajadores se desprende "una cierta vinculación entre la persistencia del hecho causante del permiso: la hospitalización, y el inicio del disfrute del mismo".

## EL PERMISO PUEDE CONTINUAR TRAS EL ALTA SI HAY REPOSO DOMICILIARIO

A pesar del choque interpretativo respecto al inicio del permiso, la Audiencia Nacional reconoce que si la hospitalización acaba antes de que finalicen los cinco días, los trabajadores podrán seguir disfrutándolos siempre que al enfermo se le haya recomendado reposo domiciliario.

Para delimitar correctamente los límites de este permiso, el fallo añade que el Estatuto de los Trabajadores no recoge ningún permiso autónomo de cuidados después del hospital en el que la necesidad de asistencia al enfermo posterior opere como hecho causante por sí mismo, es decir, que pueda suponer el comienzo de los cinco días: "Ello supondría admitir que el permiso por hospitalización sea susceptible de ser iniciado con posterioridad al alta hospitalaria".

Y que si al familiar le dan el alta médica (sin reposo domiciliario) ya no se pueden reclamar los días restantes, en caso de no haberse disfrutado de los cinco completos.





## EL SUPREMO AVALA QUE UNA COMUNIDAD REPARTA EL COSTE DE LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR ENTRE TODOS LOS PROPIETARIOS



LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR SIEMPRE ES FUENTE DE CONFLICTO EN UNA COMUNIDAD. ¿DEBEN PAGAR LOS DUEÑOS DE LOS LOCALES O VIVIENDAS BAJAS? ¿UNA VEZ APROBADO EL ACUERDO, TODOS LOS PROPIETARIOS, INCLUIDOS LOS DISIDENTES, ESTÁN OBLIGADOS AL PAGO?

Juanjo Bueno. PERIODISTA

El Tribunal Supremo, en su sentencia 777/2026, de 23 de febrero, ha respaldado la legalidad de que una comunidad de propietarios acuerde la instalación de un ascensor y distribuya su coste sin necesidad de un acuerdo unánime, incluso cuando algunos vecinos han quedado exentos de pagar dicha obra.

La controversia surgió en una comunidad de Pamplona, donde varios propietarios impugnaron acuerdos comunitarios que les obligaban a asumir parte del coste de la instalación del ascensor, pese a que otros vecinos habían sido exonerados del pago. Los demandantes consideraban que esa decisión debía adoptarse por unanimidad y no por mayoría.

Sin embargo, el Alto Tribunal aclara que “los acuerdos directamente asociados al de instalación de un ascensor -incluidos los relativos a la distribución del gasto y a la exención de determinados propietarios- deben adoptarse

con la misma mayoría exigida legalmente para el acuerdo principal de instalación, aun cuando tales acuerdos impliquen una modificación del título constitutivo o del régimen estatutario”. Esto es, por mayoría simple.

De hecho, esta doctrina, ya establecida en sentencia anteriores, responde a la finalidad de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) de no obstaculizar la eliminación de barreras arquitectónicas, permitiendo una cierta flexibilidad en la distribución de los gastos, siempre que no se produzca una lesión grave de los intereses de algún propietario.

### “CAUSA OBJETIVA Y RAZONABLE”

Una de las cuestiones sujetas a debate fue la exención del pago a varios propietarios con trasteros privativos, cuya cesión forzosa era imprescindible para la ejecución de la obra, decisión que, según la resolución, responde a

una “causa objetiva y razonable”.

La sentencia subraya que “el coste correspondiente a dicha exención ha de ser asumido por el resto de los propietarios, incluidos los recurrentes, que no pueden quedar en una posición de privilegio respecto de los demás obligados, pues todos ellos están sujetos a la obligación general de contribuir a los gastos comunes”. Como establece el art. 9.2 LPH, la no utilización de un servicio común no exonera del cumplimiento de las obligaciones económicas correspondientes. El Supremo también enfatiza que la instalación del ascensor responde a una necesidad objetiva vinculada a la accesibilidad del edificio, especialmente teniendo en cuenta su antigüedad y configuración. Y destaca que, si bien algunos propietarios alegaban no beneficiarse directamente del ascensor, la instalación “incrementa el valor del edificio en su conjunto”, lo que repercute en todos los inmuebles, incluidos los locales.



## ALUCHE BUSCA RENOVARSE SIN DEJAR DE SER ALUCHE

EN LA CALLE OCAÑA, EN UNA CASETA PROVISIONAL QUE NO PASA DESAPERCIBIDA, SE ESTÁ ENSAYANDO UNA NUEVA FORMA DE INTERVENIR EN EL EMBLEMÁTICO, PERO ENVEJECIDO, BARRIO DE ALUCHE. NO HAY GRÚAS, NI ANDAMIOS... LO QUE SUCEDE DENTRO TIENE MÁS QUE VER CON CONVERSACIONES ENTRE VECINOS Y EXPERTOS.

Juanjo Bueno. PERIODISTA

Desde este pequeño punto de información, la compañía de rehabilitación Grupo Ureka, en colaboración con la multinacional Sika, que provee de soluciones sostenibles a la edificación, han puesto en marcha en el barrio un modelo de rehabilitación y regeneración urbana que aspira a transformar Aluche sin borrar su identidad. La iniciativa, canalizada a través de Gestionamos Tu Ciudad (GTG), parte de una idea poco habitual en el sector: antes de rehabilitar, hay que saber escuchar. Antes de proponer fachadas SATE o mejoras energéticas, conviene entender cómo vive el barrio, qué problemas arrastra, qué miedos tienen los vecinos y hasta dónde están

dispuestos a tomar una decisión colectiva. Aluche no es un lienzo en blanco. Es un barrio consolidado, con décadas de historia, con edificios levantados en gran parte en los años sesenta, con terrazas que nacieron abiertas y terminaron cerradas de mil maneras distintas, con barreras de accesibilidad todavía en muchas comunidades y con una necesidad compartida: mejorar el aislamiento y reducir el gasto energético sin perder la identidad construida durante generaciones. La caseta de la calle Ocaña funciona como una oficina de proximidad, showroom técnico y punto de encuentro vecinal. Desde aquí se acompaña a los vecinos durante todo el proceso, se

explican ayudas, se resuelven dudas y se intenta convertir la desconfianza inicial en decisiones colectivas. El modelo ha llamado ya la atención de instituciones como el Ministerio de Vivienda, la Comunidad de Madrid o Sueña Madrid, el plan estratégico del Ayuntamiento, que han visitado el espacio para conocer cómo funciona. Jorge Gómez, CEO y cofundador de Grupo Ureka, resume una realidad, cada vez más presente, y que nace al albor de las ayudas, como ocurre en obra nueva durante el boom inmobiliario. “La rehabilitación tradicional está atomizada: hay muchas empresas contando discursos distintos, con soluciones también distintas, y la experiencia demuestra que con esta manera de trabajar solo se consiguen ejecuciones muy segmentadas, en donde se pierde el carácter que tiene el barrio”, asegura.

Frente a este modelo disperso y fragmentado, Gómez defiende una metodología construida tras más de 25 años de trabajo en otros barrios madrileños, como Orcasitas. La clave, insiste, no está en vender una obra, sino en ordenar un proceso complejo en el que participan vecinos, administradores de fincas, técnicos, empresas y administraciones públicas. “Nosotros trabajamos para ordenar ese proceso, escuchar al vecino y convertir una necesidad dispersa en una transformación colectiva”, afirma.

El procedimiento comienza con un estudio de la zona para saber si existe potencial de rehabilitación, si hay interés vecinal y qué tipo de intervención sería asumible económicamente. Después llega la fase decisiva: generar confianza. “A raíz de esa escucha y comunicación, intentamos movilizar una solución constructiva que se adapte a las posibilidades de cada barrio”, explica Gómez.

Los resultados, aseguran desde Grupo Ureka, son medibles. Allí donde el proceso se ha organizado desde la proximidad y el acompañamiento, la conversión de edificios hacia actuaciones de mejora energética crece de forma notable.

“En barrios donde hemos aplicado esta metodología, hemos alcanzado conversiones cercanas al 80% del potencial rehabilitador, frente al 13% o 17% habitual en modelos fragmentados. Esa diferencia demuestra que la información de proximidad funciona”, sostiene.

En esta alianza, Sika aporta la experiencia técnica y una visión orientada a la durabilidad de las soluciones. Y es que, para José María Gómez, director de Building Envelope en la compañía, “no se trata de llegar y hacer obras aisladas. Lo que buscamos es regenerar el barrio desde la base, coordinando soluciones comunes para edificios que comparten necesidades. Si cada bloque actúa por separado, el resultado es un puzzle de soluciones, de colores; si trabajamos juntos, podemos reconstruir el barrio”.



▲ Jorge Gómez, CEO de Grupo Ureka, explica a los periodistas el nuevo modelo de rehabilitación.

La imagen del “puzzle” no es casual. En muchos barrios españoles, edificios idénticos han terminado mostrando fachadas desordenadas, cerramientos distintos y actuaciones parciales que resuelven problemas individuales, pero deterioran la visión conjunta del entorno.

En Aluche, en cambio, la apuesta es intervenir de forma coordinada, mantener una estética reconocible y aprovechar la rehabilitación energética para mejorar también el espacio urbano. Eso implica actuar no solo sobre fachadas y cubiertas, sino pensar en interbloques, itinerarios accesibles e, incluso, en posibles comunidades energéticas.

Uno de los próximos focos del proyecto será la colonia de Puerto Chico (con 186 bloques), donde Grupo Ureka y Sika ya trabajan junto a la asociación vecinal para escalar el modelo. Su presidente, Abel Montalbo, conocido por haber impulsado la instalación de casi 150 ascensores en el barrio, participa en una nueva fase, esta vez de rehabilitación y regeneración urbana. Grupo Ureka prevé permanecer al menos cinco años en Aluche, para convertir el barrio en uno de los principales laboratorios de rehabilitación residencial a gran escala de España.



## SOÑAR LA CIUDAD UNIVERSITARIA



**ARANTXA CASTAÑO.**  
PERIODISTA

Tres universidades públicas han lanzado un concurso de ideas en el que se invita soñar la Ciudad Universitaria de Madrid. Este conjunto urbano, tan apartado como a menudo solitario, incluye varios edificios declarados monumentos, obras de insignes arquitectos y de no tantas arquitectas y algunas de las escasas esculturas públicas ejecutadas por mujeres. Equipos universitarios multidisciplinares tienen ahora la oportunidad de repensar este espacio, con la vista puesta en la conmemoración de su centenario el año próximo. Alfonso XIII impulsó la construcción de la Ciudad Universitaria para celebrar el cuarto de siglo de su llegada al trono. En la Junta Constructora colocó a su dentista, que unió sus fuerzas a las de arquitectos, políticos y académicos con el objetivo de responder a las crecientes necesidades de espacio de la ya casi centenaria Universidad Central. Era mayo de 1927 y la dirección técnica del proyecto correspondió a Modesto López Otero, quien asumió la planificación inicial con las aportaciones del ingeniero Eduardo Torroja. Los primeros edificios, como las facultades de Medicina y Farmacia, hoy declarados monumentos, el Hospital Clínico San Carlos o las residencias de Estudiantes, hoy colegios mayores, definieron la identidad de un campus gravemente dañado por la Guerra Civil. Las intervenciones posteriores lo convirtieron en un espacio de vanguardia para la experimentación constructiva.

A partir de los años sesenta trabajaron en la Ciudad Universitaria figuras de la talla de Miguel Fisac, Alejandro de la Sota, Javier Carvajal, Rafael de la Hoz o Fernando Higueras, autor de la icónica *Corona de Espinas*. También intervinieron, aunque en menor medida, las arquitectas Carmen Córdova, que diseñó el Colegio Mayor Nuestra Señora de Luján, o Clara Maestre, que actuó en edificios clave como la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología de la UNED. La riqueza artística se completa con una notable colección de esculturas de maestros como Jorge de Oteiza, Pablo Serrano, Juan de Ávalos o Víctor Ochoa. En este contexto, la presencia femenina es modesta, pero muy notable, tal y como pone de manifiesto la obra de Anna Hyatt Huntington, responsable de 'Los portadores de la antorcha' y de la fuente 'Diana Cazadora', y la pieza de Susana Solano 'Moldura al paisaje'. Ahora corresponde a los miembros de la comunidad universitaria tomar el relevo, concurrendo al concurso de ideas que busca para el siglo XXI un campus urbano más sostenible, conectado e integrado como un verdadero barrio de Madrid. Convocan, a través de sus consejos sociales, la Complutense, la Politécnica y la UNED, con el apoyo del Ayuntamiento en el marco del plan estratégico 'Sueña Madrid'. El calendario establece el 21 de septiembre de 2026 como fecha límite para la entrega de propuestas, con un fallo del jurado previsto para octubre del mismo año. Finalmente, en 2027, se celebrará una exposición pública con los trabajos seleccionados, coincidiendo con los cien años de la firma del Real Decreto que dio origen al conjunto.

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



Inversión potenciada por el sistema CAEs





**El respaldo legal que las Administraciones de Fincas necesitan para trabajar con total seguridad y sin riesgos.**