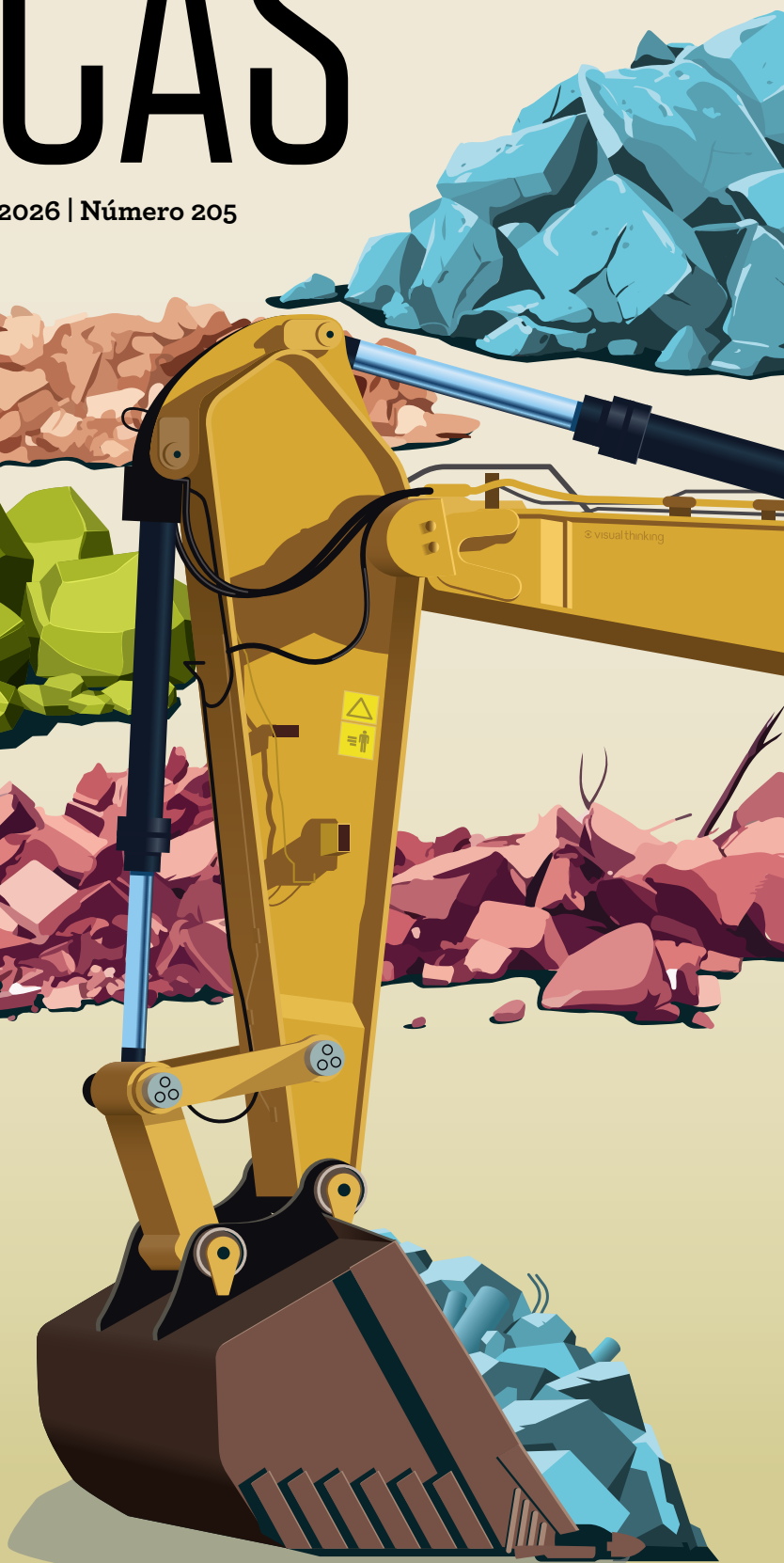


administración de
FINGAS

Mayo/Junio 2026 | Número 205

**GESTIONAR MEJOR
LOS RESIDUOS
SUPONE AHORRAR
DINERO: HASTA 320
EUROS POR VIVIENDA**



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.



**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

Nuevos hitos en calidad, excelencia y seguridad en CAFMadrid



ALFREDO ORTEGA
GERENTE DEL CAFMADRID.
RESPONSABLE DEL SISTEMA
DE CALIDAD

En este nuevo número de la revista corporativa, el CAFMadrid vuelve a poner de relieve algunos avances recientes que refuerzan su compromiso con la calidad, la excelencia en la gestión y la mejora continua de sus servicios.

En las últimas semanas, el Colegio ha superado con éxito la auditoría de seguimiento del Sistema de Gestión de la Calidad conforme a la norma UNE-EN ISO 9001:2015, realizada por AENOR, obteniendo un resultado de **evaluación conforme, sin no conformidades**. Este resultado confirma la solidez del sistema implantado y la correcta aplicación de los procesos definidos, consolidando un modelo de gestión fiable, ordenado y orientado al servicio.

A este hito se suma la reciente renovación del **Sello Madrid Excelente**, un reconocimiento que valora de forma integral la gestión de las organizaciones, incluyendo la innovación, la orientación al usuario, la responsabilidad social y la excelencia en los procesos. Más allá del distintivo, supone el respaldo a una forma de trabajar basada en la mejora constante y en la voluntad de hacer las cosas cada vez mejor.

En paralelo, el Colegio se encuentra inmerso en un proyecto especialmente relevante: la implantación de los requisitos necesarios para la obtención de la certificación del **Esquema Nacional de Seguridad (ENS)**, cuya auditoría tendrá lugar en las próximas semanas. Se trata de un paso estratégico que refuerza de manera significativa la protección de la información y de los sistemas digitales del Colegio.

En un entorno cada vez más digitalizado y exigente, el ENS aporta un marco robusto para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos. Pero, sobre todo, supone elevar el nivel de confianza y seguridad con el que el Colegio presta sus servicios, tanto a colegiados como a instituciones y ciudadanía.

Este proyecto no es únicamente técnico ni normativo: es una apuesta clara por anticiparse, reforzar estructuras y seguir construyendo un Colegio más preparado para los retos que ya forman parte del presente.

Estos avances recientes confirman una trayectoria de consolidación y evolución constante, en la que la calidad no se entiende como un punto de llegada, sino como una dinámica permanente de revisión, mejora y adaptación.

Detrás de cada uno de estos logros hay un trabajo diario, constante y en muchas ocasiones discreto de los profesionales del Colegio, cuyo compromiso hace posible no solo el funcionamiento de los sistemas, sino también su evolución y la generación de valor real para la organización. Este avance no sería posible sin el respaldo y la implicación de la Junta de Gobierno, que impulsa de manera firme la modernización y la mejora continua del CAFMadrid.

El resultado es un CAFMadrid más sólido, más seguro y mejor preparado para seguir respondiendo con rigor y cercanía a las necesidades de los colegiados.

SU PARTNER PROFESIONAL PARA LA SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE HUMEDAD

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

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

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



SUMARIO



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

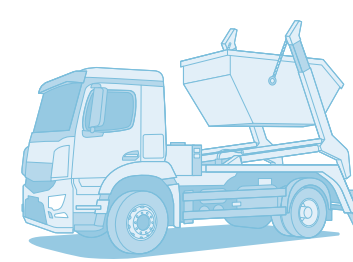
El Colegio, distinguido por el Ayuntamiento de Las Rozas



13

EMPRESA AMIGA

Entrevista a David Bernabéu, fundador y CEO de Citibox



26

A FONDO

La circularidad también sale rentable: hasta 320 euros de ahorro por vivienda

ASESORÍA JURÍDICA

La responsabilidad del secretario-administrador ante la nueva normativa de viviendas de uso turístico 32

FORO TÉCNICO

La transformación de la estética de las ciudades 38

TRIBUNA LEGAL

Criterio para la fijación de cuotas de participación en la comunidad de propietarios 44

CONTRAPUNTO JUDICIAL

Una sentencia reabre el debate sobre el uso de las plazas de garaje como trasteros 54

administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Mayo-Junio 2026
• Nº 205

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

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

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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



RENOVACIÓN DEL CONVENIO CON GRUPO GTG

El pasado mes de mayo, el CAFMadrid y Grupo GTG renovaron el convenio que mantienen desde hace años, convirtiéndose en el único partner especializado en Prevención de Riesgos Laborales (PRL) con exclusividad sectorial. Con más de 25 años de experiencia, Grupo GTG ofrece un servicio integral y especializado para comunidades con y sin trabajadores, además de dar soporte directo ante Inspecciones de Trabajo.

El acuerdo contempla beneficios exclusivos para los administradores de fincas: atención prioritaria y preferente en materia de PRL, formación online gratuita, servicio integral de prevención aplicado a la propia actividad del despacho profesional, entre otros. La firma del convenio fue ratificada por **Manuela J. Martínez**, presidenta del CAFMadrid, y **Miguel Ángel Terrer**, director General de Grupo GTG, en la sede colegial.

Convenio con SEAG

CAFMadrid ha formalizado un Convenio de Colaboración con SEAG (Sociedad Española de Alquiler Garantizado), compañía especializada en la prestación de servicios jurídicos orientados a la garantía del cobro de rentas de alquiler y la cobertura frente a impagos. Entre los aspectos diferenciales de su servicio destacan una cobertura amplia de perfiles de inquilinos, garantizar inmuebles ya alquilados aplicable a todo tipo, resolución del estudio de viabilidad en un plazo inferior a 24 horas y coste de la garantía por debajo de la media de mercado.



Acuerdo con Iberdeco

El CAFMadrid ha firmado un nuevo acuerdo de colaboración con Iberdeco Humedades, compañía referente en la eliminación definitiva de problemas de condensación, capilaridad y filtración lateral.

Bajo el lema “De Principio a Fin”, Iberdeco destaca en el sector por encargarse de todo el proceso: desde el diagnóstico hasta la rehabilitación exterior de las zonas afectadas, garantizando que el tratamiento sea 100% eficaz y duradero, con soluciones avaladas por escrito de hasta 30 años. Entre las ventajas que supone este convenio para los administradores, destacan la atención prioritaria, un diagnóstico especializado con técnico en exclusiva para colegiados e informes detallados, así como descuentos y facilidad en el pago. Al acto de la firma asistieron la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez** y **Rubén Mesa**, director Comercial de Iberdeco.



XLV JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 24 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XLV Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), que fue presidida por la presidenta, **Manuela J. Martínez**, el secretario, **Benjamín Eceiza**, y el tesorero, **Santiago Vergara**.

La presidenta del CAFMadrid abrió la Asamblea, agradeciendo la asistencia de los administradores, para después dar paso al secretario. Sometida a la aprobación de la sala el Acta de la XLIV Junta General, celebrada el 25 de junio de 2025, esta fue ratificada por unanimidad.

En su informe de presidencia, Martínez destacó la presencia del Colegio en las instituciones y Administraciones Públicas, mientras que Eceiza destacó en la Memoria de Secretaría la intensa actividad colegial, así como la labor de los miembros de la Junta de Gobierno y de los distintos Grupos de Trabajo. Por su parte, el tesorero, Santiago Vergara, resumió las cuentas correspondientes a 2025, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del anterior ejercicio, resultando favorable según el informe de auditoría independiente emitido por la firma Advanced Audit. Informó, asimismo, de las cuentas saneadas que tiene el Colegio, cerrando 2025 con resultado positivo. Sometido a la votación de la sala, las cuentas se aprobaron por unanimidad al igual que el presupuesto de ingresos y gastos para 2026.



▲ Benjamín Eceiza, Manuela J. Martínez y Santiago Vergara.

El Colegio, distinguido por el Ayuntamiento de Las Rozas

El Ayuntamiento de Las Rozas, con motivo de la conmemoración del Patrón de la Policía, San Juan Bautista, otorgó al CAFMadrid la metopa de agradecimiento y reconocimiento a la colaboración y apoyo al operativo de Policía Local. La presidenta del Colegio, **Manuela J. Martínez Torres**, acompañada por el tesorero **Santiago Vergara**, recogió esta distinción de manos del alcalde de Las Rozas, **José de la Uz**, por su implicación en el Plan SEFINUR, de seguridad en urbanizaciones.



CONVENIO CON MURPROTEC

▼ Momento de la firma del convenio.

El CAFMadrid ha firmado un acuerdo de colaboración con Murprotec, compañía referente en España y Europa en tratamientos definitivos contra las humedades estructurales en hogares y locales comerciales. Este convenio proporcionará a los administradores de fincas colegiados herramientas exclusivas para aportar soluciones definitivas y viables a las comunidades de propietarios.

Entre los beneficios de este acuerdo, destacan un fondo de financiación preferente de hasta 1.800.000 euros por anualidad para financiar obras en comunidades de propietarios, el acompañamiento de un perito certificado en las juntas y atención preferente en visitas de diagnóstico y peritajes. La firma del acuerdo fue ratificada por la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, y **Ángel Cano**, director comercial de Murprotec.



DIPLOMA DE FORMACIÓN SUPERIOR EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS: 46 ALUMNOS SE GRADÚAN

El pasado 5 de junio, la capilla de San Ildefonso de la Universidad de Alcalá acogió el Acto Solemne de Graduación de la Promoción 2023-2026 del Diploma de Formación Superior en Administración de Fincas. El acto fue presidido por **M.ª Lourdes Jiménez**, vicerrec-

tora de Enseñanzas Propias, Empleabilidad y Relaciones con Empresas de la Universidad de Alcalá y por el director de los Estudios, **Tomás García**. Asistieron también en representación del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid su presidenta, **Manuela Julia Martínez**, acompañada por

▲ Foto de familia de los alumnos graduados

varios miembros de la Junta de Gobierno, y **Pablo Abascal**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

En esta nueva promoción se han graduado 46 alumnos, que estuvieron acompañadas por familiares y una representación de los 21 profesores que componen el claustro de los Estudios.

Este Diploma de la Universidad de Alcalá goza ya de un ganado prestigio dentro de la oferta de Estudios Universitarios diseñados para la formación de los futuros administradores de fincas, habiendo alcanzado con esta última 19 ediciones consecutivas.

CAFMadrid se alía con Citibox y Amazon

Recientemente, el Colegio ha suscrito un convenio de colaboración con Citibox, plataforma tecnológica con sede en Madrid, líder en soluciones de buzones residenciales para recepción y devolución de paquetería.

A su vez, Citibox también ha firmado un acuerdo de alcance europeo con Amazon, a través del cual los clientes de la compañía podrán recibir cómodamente sus paquetes en cualquier momento del día en

citibox

los buzones inteligentes residenciales de Citibox instalados en los portales de sus casas. Este sistema ofrece acceso 24 horas al día, 7 días a la semana, permitiendo a los usuarios retirar sus pedidos cuando mejor les convenga. La alianza con Amazon, líder mundial en el sector del comercio

electrónico, representa un paso clave en la misión de Citibox de transformar la entrega de paquetes en las ciudades europeas. Como ventajas del convenio, los colegiados de CAFMadrid se beneficiarán de gratuidad en el servicio de mantenimiento ofrecido por Citibox, incluyendo la sustitución o reparación de buzones y/o cerraduras cuyo origen sea el desgaste por el uso del servicio. Además, los administradores de fincas contarán con un Servicio de Atención personalizado y exclusivo.

Jornada sobre cómo gestionar con eficacia la morosidad en las comunidades

El CAFMadrid organizó el pasado 10 de junio una jornada en la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, que, impartida por el asesor jurídico **Roberto Mangas**, tuvo por objeto ofrecer una visión práctica y actualizada para abor-



dar el impago en una comunidad. Desde una perspectiva integral, que incluía prevención, gestión, negociación y vías de reclamación, Mangas aportó estrategias clave para reducir conflictos, agilizar

cobros y mejorar, en su conjunto, la salud económica de las comunidades.

Durante la jornada, que contó con la notable asistencia de más de 80 administradores, el asesor jurídico también abordó el papel fundamental que tiene este profesional colegiado en la gestión del impago como figura de mediación, las herramientas legales y extrajudiciales disponibles y los procedimientos más eficaces para recuperar las deudas, incluyendo los Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) y la vía judicial.

La comunicación ha dejado de ser una habilidad para convertirse en una competencia fundamental en el ejercicio de la Administración de Fincas. Para saber qué, cómo y ante qué circunstancias comunicar bien, el pasado 8 de mayo el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid) celebró el I Foro de Comunicación y Estrategia Digital, una iniciativa impulsada el Grupo de Trabajo de Comunicación para ofrecer a los administradores herramientas prácticas con las que afrontar las juntas de propietarios y la labor en sus despachos.

La inauguración corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, y de **Isabel Ocaña**, coordinadora del Grupo de Trabajo de Comunicación, quienes destacaron la importancia de dotar a los profesionales de recursos que les permitan desenvolverse con seguridad en escenarios cada vez más complejos. La primera ponencia contó con la participación de **Elena Compte**, especialista en comunicación y habilidades directivas, que abordó las claves para hablar con claridad y autoridad en las juntas. Durante su intervención, ofreció técnicas para proyectar seguridad, gestionar situaciones difíciles y utilizar un lenguaje que contribuya a prevenir conflictos en las comunidades de propietarios. Reflexionó, asimismo, sobre la importancia de la comunicación verbal y no verbal en el ejercicio diario de la profesión de Administración de Fincas. La transformación digital tuvo también un protagonismo destacado gracias a la ponencia de **Alfonso G. Martínez-Reina**, referente en la aplicación de tecnolo-

EL I FORO DE COMUNICACIÓN PONE EL FOCO EN LOS NUEVOS RETOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



▲ De izda. a dcha.; Beatriz de la Riva, Elena Compte y Alfonso G. Martínez-Reina.

pación de **Juan Sempere**, administrador de fincas con una amplia trayectoria profesional; **Miguel Fernández**, administrador de fincas especializado en marketing digital; **Elena Compte**, experta en comunicación y gestión de conflictos; e **Isabel Ocaña**, como representante institucional del CAFMadrid. Durante el debate se analizaron las principales dificultades comunicativas a las que se enfrentan los administradores de fincas y se puso de relieve que muchos

conflictos pueden prevenirse mediante una información clara, transparente y oportuna. Los participantes coincidieron en que la comunicación no debe considerarse un don, sino una herramienta profesional que protege al administrador, fortalece la confianza de los propietarios y mejora la convivencia en las comunidades. Asimismo, se destacó el papel del Colegio y de los servicios que provee como apoyo y respaldo para los colegiados ante situaciones complejas. La última ponencia de la jornada estuvo a cargo de **Beatriz de la Riva**, doctora en Pedagogía y especialista en transformación digital y formación. En una sesión centrada en la gestión de crisis y la reputación profe-



▲ Momento videopodcast en directo.

sional, abordó cuestiones especialmente sensibles para el colectivo, como la actuación ante conflictos graves, reclamaciones, rumores o incidencias que puedan afectar a la imagen del administrador de fincas. De la Riva incidió en la necesidad de anticiparse a los problemas y gestionar adecuadamente la

comunicación en momentos de tensión, destacando que la reputación constituye uno de los activos más valiosos para cualquier profesional. El foro concluyó con el agradecimiento de Isabel Ocaña a ponentes, patrocinadores (Oro -**Servizalia**- y generales - **ChargeGuru**, **Grupo Fire**, **Grupo GTG**, **Iberdeco Humedades**, **José Silva Correduría de Seguros**, **Nobe Energía** y **Picón & Asociados**), a los integrantes del Grupo de Trabajo de Comunicación y a los asistentes. Mientras, la presidenta del CAFMadrid anunció la continuidad de esta iniciativa, que evolucionará el próximo año hacia las Jornadas Jaime Blanco, incorporando además contenidos de carácter jurídico.

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



DAVID BERNABÉU | FUNDADOR Y CEO DE CITIBOX

“LA ENTRADA DE AMAZON EN EL ACCIONARIADO DE CITIBOX DEMUESTRA QUE ESTA INFRAESTRUCTURA TENDRÁ UN PAPEL CLAVE EN EL FUTURO DEL COMERCIO ELECTRÓNICO”

Actualmente, comprar online y recibir los pedidos en casa se ha convertido en algo habitual, pese a que los edificios donde vivimos no fueron contruidos pensando en esta nueva forma de consumo. Hasta ahora.

El comercio electrónico lleva años creciendo. ¿Por qué cree que ahora es un tema que debe interesar especialmente a los administradores de fincas?

Porque ha dejado de ser una tendencia para convertirse en un hábito cotidiano. Hoy la mayoría de las familias compra online y espera recibir sus pedidos en casa. Sin embargo, los edificios en los que vivimos fueron diseñados para otra realidad. Los administradores de fincas ven cada día cómo aumentan las incidencias relacionadas con la paquetería: repartidores que llaman varias veces, vecinos que recogen paquetes ajenos o conserjes que acaban gestionando tareas que no les corresponden. La pregunta ya no es si el comercio electrónico seguirá creciendo, sino cómo adaptamos los edificios a esta nueva forma de vivir.

¿Cómo definiría Citibox a alguien que nunca ha oído hablar de la compañía?

Citibox instala buzones inteligentes en edificios residenciales para que los vecinos puedan recibir y devolver paquetes dentro de su propia comunidad, con seguridad y sin depender de horarios. Actualmente contamos con más de 60.000 buzones inteligentes residenciales instalados en Madrid, Barcelona y Londres y prestamos servicio a más de 600.000 usuarios en 13.000



edificios. Nuestro objetivo es que recibir un paquete sea tan fácil como recibir una carta.

Recientemente han anunciado un acuerdo estratégico europeo con Amazon. ¿Qué significado tiene este hito?

Es una enorme satisfacción porque valida la visión en la que llevamos trabajando desde hace años. Además, que Amazon haya entrado en el accionariado de Citibox y apueste por nuestro modelo para toda Europa demuestra que esta infraestructura tendrá un papel clave en el futuro del comercio electrónico. Este acuerdo nos permitirá acelerar el despliegue de nuestra red en Europa.

¿Qué problema concreto resuelve Citibox en una comunidad de propietarios?

Resuelve un problema que afecta a todos. A los vecinos, porque ya no tienen que estar pendientes del timbre ni reorganizar su agenda para

recibir una entrega. A los conserjes, porque dejan de asumir la custodia de paquetes. A los administradores, porque desaparecen muchas pequeñas incidencias que consumen tiempo y generan molestias. Y a los repartidores, porque pueden realizar las entregas de una forma mucho más eficiente. Además, los paquetes permanecen protegidos y sólo el destinatario puede acceder a ellos mediante una clave única.

¿Qué ventajas aporta Citibox específicamente al administrador de fincas?

Sobre todo, tranquilidad. Citibox asume la responsabilidad sobre los paquetes depositados en sus buzones, reduciendo incidencias y gestiones innecesarias para la comunidad. Además, es un servicio gratuito para la comunidad y los vecinos, sin costes de instalación, electricidad ni conexión a internet. El administrador puede ofrecer una mejora tangible para el edificio sin impacto económico ni derramas.



ISABEL OCAÑA
COORDINADORA DEL GT DE COMUNICACIÓN

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) continúa avanzando en su compromiso por dar una mayor visibilidad a la profesión, reforzar su prestigio y acercar a la sociedad la labor que desempeñan los administradores de fincas colegiados. En este objetivo tiene un papel fundamental el Grupo de Trabajo de Comunicación, que mantiene reuniones periódicas para impulsar y supervisar el desarrollo del Plan de Comunicación 2026. El trabajo realizado durante los últimos años está dando resultados visibles. CAFMadrid ha consolidado una presencia cada vez más sólida en el ámbito digital,

combinando la difusión de información institucional con contenidos de interés para colegiados y ciudadanos. Detrás de esta evolución hay una planificación constante, una adaptación continua a las nuevas formas de comunicación y la voluntad de ofrecer información útil, cercana y rigurosa. Las redes sociales se han convertido en una herramienta esencial para mantener el contacto con el sector y con la ciudadanía. A través de ellas, el Colegio comparte la actualidad profesional, las actividades colegiales, las novedades normativas y los contenidos publicados en sus diferentes canales. Esta actividad continuada ha permitido generar una comunidad cada vez más participativa e

interesada en la información que difunde la institución. Especial relevancia ha adquirido el contenido audiovisual. Los vídeos, podcast, video podcast, retransmisiones en directo y formatos más dinámicos han permitido ampliar el alcance de los mensajes y llegar a públicos que antes resultaban más difíciles de alcanzar. Iniciativas como el I Foro de Comunicación han puesto de manifiesto la capacidad de estos formatos para generar interés, favorecer la interacción y acercar la actividad colegial a un mayor número de personas. Todo ello ha contribuido a fortalecer la presencia de CAFMadrid en el entorno digital y a consolidarlo como una referencia informativa dentro del sector. Más allá de las cifras, el crecimiento experimentado refleja el interés creciente por una profesión que tiene una incidencia directa en la vida cotidiana de millones de personas y

cuya labor sigue siendo, en muchos casos, poco conocida por la sociedad. Uno de los proyectos más destacados en esta línea ha sido el impulso del grupo de divulgadores. Esta iniciativa, nacida en 2024, entra ahora en una nueva fase con la incorporación de nuevos participantes y la apertura a nuevas propuestas de colaboración. Su finalidad es sencilla pero ambiciosa: acercar la profesión a la sociedad y contribuir a una mejor comprensión de la figura del administrador de fincas colegiado. Para ello, los divulgadores participan en medios de comunicación y plataformas digitales, interviniendo en programas de televisión y radio, colaborando con medios escritos, elaborando contenidos para redes sociales o participando en entrevistas y artículos.

Su aportación resulta especialmente valiosa porque permite trasladar a la opinión pública una visión realista y cercana del trabajo que desarrollan los administradores de fincas. **A través de su experiencia profesional ayudan a explicar cuestiones que afectan al día a día** de las comunidades de propietarios y contribuyen a difundir las buenas prácticas que caracterizan al colectivo. Esta labor divulgativa se desarrolla desde el conocimiento técnico y la experiencia profesional, con una clara vocación de servicio y sin intereses comerciales. Además, CAFMadrid acompaña esta iniciativa ofreciendo formación específica en comunicación, con el fin de que los participantes dispongan de las herramientas necesarias para transmitir sus mensajes con claridad, seguridad y eficacia.

La combinación de una estrategia de comunicación consolidada, una presencia digital cada vez más relevante y proyectos como el grupo de divulgadores sitúa a CAFMadrid en una posición destacada dentro del ámbito profesional. Un trabajo que no solo contribuye a reforzar la imagen del Colegio, sino también a poner en valor la profesión y a estrechar los lazos entre los administradores de fincas colegiados y la sociedad a la que prestan servicio. CAFMadrid sigue avanzando en la construcción de una comunicación cercana, útil y adaptada a los retos actuales. Una comunicación que informa, genera confianza y ayuda a mostrar el verdadero valor que aportan los administradores de fincas en la gestión y mejora de nuestras comunidades.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

LA MULTIDOMICILIACIÓN EN CMW: SEGURIDAD PARA EL ADMINISTRADOR



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

En el día a día de un despacho, es habitual recibir la petición de un propietario para que los recibos de determinados suministros, como el agua o la calefacción, se carguen directamente en la cuenta bancaria de su inquilino, mientras él continúa asumiendo el pago de la cuota ordinaria de comunidad. Aunque pueda parecer un simple cambio administrativo, esta situación suele generar dudas sobre quién es el responsable final en caso de impago. CMW resuelve este escenario mediante la funcionalidad de Multidomiciliación, transformando una gestión que tradicionalmente podía resultar compleja en un proceso automatizado, seguro y perfectamente controlado.

DIRECCIONES DE PAGO SECUNDARIAS: FLEXIBILIDAD SIN PERDER EL CONTROL

La Multidomiciliación no consiste en sustituir los datos del propietario por los del inquilino, sino en establecer una jerarquía de líneas de pago dentro de la ficha de la finca. La primera línea siempre corresponde al propietario, garantizando que continúe siendo el titular y el eje de toda la gestión administrativa. A partir de ahí, CMW permite añadir una o varias direcciones de pago secundarias, asociando al inquilino una cuenta bancaria propia para determinados conceptos. De esta forma, el administrador puede decidir qué recibos se cargarán en cada cuenta. Por ejemplo, es posible domiciliar en la cuenta del inquilino los consumos de agua fría, agua caliente o energía para calentar el agua, mientras que las cuotas ordinarias continúan cargándose al propietario.

LA RESPONSABILIDAD SIGUE SIENDO DEL PROPIETARIO

Una de las mayores ventajas de este sistema es la claridad en cuanto a la responsabilidad frente a la comunidad. Aunque determinados recibos puedan emitirse contra la cuenta ban-

caria del inquilino, CMW mantiene un criterio claro, la responsabilidad de estar al corriente de pago continúa correspondiendo al propietario de la finca.

Si un inquilino devuelve un recibo, este no aparecerá como deudor en los listados de la comunidad. La deuda quedará siempre vinculada a la finca y a su propietario, preservando la coherencia de los listados de deudores y garantizando que el control de votos y deudas en las juntas se mantenga correctamente.

AGILIDAD ANTE LA ROTACIÓN DE INQUILINOS

La herramienta también está diseñada para adaptarse a una situación habitual, el cambio de inquilinos. Cuando un inquilino abandona la vivienda, no es necesario eliminar registros ni rehacer configuraciones complejas. Basta con desvincular los conceptos asociados a

la dirección de pago secundaria. Automáticamente, dichos conceptos vuelven a vincularse a la dirección de pago del propietario. Posteriormente, cuando acceda un nuevo inquilino a la vivienda, únicamente será neces-

rio actualizar los datos de la segunda dirección de pago y volver a asociar los conceptos correspondientes.

EL DETALLE QUE EVITA RECLAMACIONES: EL MANDATO SEPA

Además de gestionar los cobros de forma diferenciada, CMW permite generar el correspondiente mandato SEPA para la dirección de pago secundaria. Este documento recoge la autorización expresa del titular de la cuenta bancaria y proporciona una mayor seguridad ante posibles devoluciones o reclamaciones futuras.

De esta forma, si determinados consumos se cargan en la cuenta del inquilino, el administrador dispone de la autorización necesaria para justificar la domiciliación. El mandato debe firmarse electrónicamente o de forma manuscrita, convirtiéndose en una garantía adicional para trabajar con total tranquilidad. Una vez firmado, el mandato puede almacenarse en MAID, el gestor documental de CMW, permitiendo mantener la documentación asociada a la finca organizada y accesible desde el propio programa cuando sea necesario consultarla.



“Ya existen enfermedades que obligan a establecer una vigilancia activa para conocer por dónde se mueve el mosquito tigre”

LA MAYORÍA DE LAS INFECCIONES GASTROINTESTINALES EN ENTORNOS URBANOS TIENEN UN ORIGEN QUE NO VEMOS: LAS PLAGAS DOMÉSTICAS. INSECTOS Y ROEDORES PUEDEN TRANSMITIR ENFERMEDADES, PROVOCAR DAÑOS MATERIALES Y AFECTAR A LA CONVIVENCIA VECINAL. ADEMÁS, LA EXPANSIÓN DE ESPECIES INVASORAS COMO EL MOSQUITO TIGRE PLANTEA NUEVOS RETOS PARA LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, LOS PROFESIONALES DEL CONTROL DE PLAGAS Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Texto: Juanjo Bueno



En Ciudad y Comunidad, el podcast de los administradores de fincas colegiados, expertos analizan cómo se gestionan las plagas en una gran urbe como Madrid: **Virginia Sánchez**, adjunta al Departamento de Control de Vectores de Madrid Salud; **Manuel García**, director de la Asociación Nacional de Empresas de Sanidad Ambiental (Anecpla); y **Jesús Santidrián**, vocal del Colegio Administradores de Fincas de Madrid.

Juanjo Bueno. ¿Realmente, las plagas representan un riesgo para la salud pública? ¿Qué enfermedades o problemas sanitarios pueden transmitir en general?

Virginia Sánchez. Sí, claro, aunque muchas veces se asocia solamente con una molestia o un problema de suciedad, las plagas sí que pueden transmitir enfermedades, contaminar alimentos, desencadenar alergias o agravar problemas ambientales. Hay que tener en cuenta que cerca del 80% de las enfermedades surgen por zoonosis, esto es, que han sido transmitidas de los animales, incluso de compañía, al hombre. Por ejemplo, en el caso de roedores, estos pueden generar leptospirosis o salmonelosis, contaminando de manera indirecta superficies o a través de la orina. Las cucarachas también son las responsables de alergias o de asma, sobre todo en población infantil, o los mosquitos, el común, puede generar alguna enfermedad como el virus del Nilo Occidental.

J.B. Hablando de mosquitos, en los últimos años se habla mucho del mosquito tigre, ya presente en muchos barrios de Madrid, que puede transmitir enfermedades que antes no estaban aquí. ¿Qué supone la llegada de esta especie y qué medidas de vigilancia y prevención se están tomando al respecto?

V.S. El mosquito tigre forma parte de lo que llamamos el catálogo de especies invasoras. Antes no estaba aquí, pero ahora supone un impacto en lo que es la ciudad de Madrid. Es capaz de transmitir algunas enfermedades como el dengue zika o chikungunya. Aunque se trata también de transmitir un mensaje tranquilizador, ya existen estas enfermedades que obligan a establecer una vigilancia activa para conocer por dónde se mueve este tipo de mosquito, y buscar en aquellas zonas donde las condiciones ambientales le son favorables para la cría. Es capaz de criar en pequeñas acumulaciones de agua, en maceteros, no como los mosquitos comunes que están en agua estancada. De ahí la implicación tan importante de la población, porque los focos de cría más importantes suelen ser espacios privados en los jardines.

J.B. Manuel, desde Anecpla, ¿cuál es actual-



▲ Jesús Santidrián.

mente el principal problema que os encontráis? ¿Cómo han cambiado los hábitos de estas especies en los últimos años?

Manuel García. En la ciudad de Madrid, a pesar de estas incursiones cada vez mayores de especies invasoras, las plagas más habituales siguen siendo las cucarachas y las ratas. Luego podríamos hablar de avispas, hormigas, moscas y mosquitos.

J.B. ¿Hasta qué punto influye la limpieza de calles, solares o espacios comunes en la proliferación de las ratas, y de los insectos en general?

M.G. Los buenos hábitos de salubridad, de limpieza e higiene son críticos para nosotros. Nosotros siempre hablamos de que estamos ahí para apoyar, para colaborar en la gestión. No venimos a resolver un problema, venimos a ayudar a que se resuelva.

J.B. Antes, Virginia, hablabas de programas específicos de vigilancia y control. ¿Qué actuaciones está realizando ahora mismo el Ayuntamiento de Madrid?

V. D. Desde hace décadas, Madrid Salud ha desarrollado programas de vigilancia y prevención de control de plagas. Pero no estaban todos en un documento único. Desde el año pasado, el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado lo que se denomina el plan de prevención y control de plagas y vectores, que es bianual para el 2026 y 2027. Implica actuaciones en edificios públicos,



▲ Manuel García y Virginia Sánchez

en espacios como parques y jardines solares, márgenes del agua. Pero en el tema de las ratas es fundamental la red de alcantarillado municipal. Todos los años se planifica el tratamiento y vigilancia en más de 500.000 imbornales del Ayuntamiento. Al margen de estas actuaciones que son programadas, hay otras que son avisos ciudadanos por una denuncia de una situación puntual en un lugar concreto. Los tiempos de actuación del Consistorio están estipulados y están más o menos asignados; quedan recogidos en lo que se llama carta de servicios, que son compromisos de calidad y atención ciudadana. Un aviso que puede estar dando hoy un ciudadano se resuelve en un plazo máximo de 48 horas.

J.B. Los administradores de fincas tienen un papel fundamental porque gran parte de la prevención tiene lugar dentro de los edificios. Jesús, ¿por qué las comunidades de propietarios son una pieza clave para evitar la aparición de plagas?

Jesús Santidrián. Las comunidades son fundamentales para la prevención porque las plagas comienzan precisamente en el propio edificio, rara vez aparecen de una manera repentina. Normalmente, encuentran unas condiciones favorables derivadas de problemas de limpieza, mantenimiento, acumulación de residuos, humedades, falta de control o determinadas situaciones que no que no se abordan a tiempo. Los administradores de fincas somos



muchas veces los primeros en detectar este tipo de problemas y quienes coordinamos la respuesta de la comunidad. Nuestro trabajo consiste principalmente en actuar antes de que una incidencia puntual se termine convirtiendo en un problema generalizado. En caso de viviendas abandonadas o inmuebles con una acumulación extrema de residuos, la situación deja de afectar exclusivamente al propietario y pasa a repercutir directamente en el resto de los vecinos. En esos casos, conviene recordar que la propia Ley de Propiedad Horizontal obliga a los propietarios a mantener sus viviendas de manera que no se ocasionen ni daños ni molestias a la comunidad. Y esa actuación debe ser gradual, documentar primero la situación, requerir formalmente al propietario si está identificado, coordinarse con los servicios municipales cuando exista un riesgo sanitario, y si fuera necesario, por qué no decirlo, acudir a la vía judicial para proteger los intereses de la comunidad.

J.B. ¿Qué errores habéis detectado que sean más frecuentes en las comunidades de propietarios?

J.S. El primer error suele ser restar importancia a las primeras señales. Muchas veces aparecen indicios evidentes y se piensa que se trata de algo puntual que va a terminar desapareciendo por sí solo. El segundo error, es retrasar la actuación. Cuanto más tiempo permanezca una plaga sin control, mucho más complejo y

costoso va a resultar eliminarla. Y también es frecuente intentar buscar responsables, antes de buscar las propias soluciones. En ocasiones, los vecinos entran en cierta dinámica de confrontación unos con otros, cuando lo que realmente es prioritario es identificar el origen del problema y adoptar medidas eficaces. Y, por último, un error habitual es recurrir a soluciones improvisadas sin contar con asesoramiento profesional. Creo que las plagas requieren diagnósticos técnicos y actuaciones coordinadas y nosotros, como administradores de fincas, debemos apostar por ello.

J.B. Algunas veces los propietarios intentan solucionar el problema por su cuenta, utilizando productos domésticos o remedios caseros de todo tipo. ¿Por qué puede ser contraproducente y cuándo debe intervenir una empresa especializada?

M.G. Muchas veces la solución es lo que estamos haciendo hoy aquí en el podcast, que es implicar a todos los que estamos en el mismo barco; bien sean propietarios, bien sean empresas de sanidad ambiental, bien sea administración competente porque las plagas no entienden de propiedad privada y propiedad pública. Y como ha dicho Jesús, raramente aparecen por arte de magia. Entonces, los remedios caseros, el 'do it yourself' a un problema tan relevante y grave como son las plagas urbanas que afectan directamente nuestra salud, no se pueden recomendar. Efectivamente, es legítimo, se puede hacer, pero con mucho cuidado. Si uno compra un producto doméstico, por favor, leamos la etiqueta, las características técnicas, las medidas de seguridad. Si acudimos a Internet, tengamos mucho cuidado con lo que encontramos, porque los productos que van a afectar a las plagas tienen una capacidad biocida y no es exclusiva para eliminarlas. También lo son para nosotros o para nuestras mascotas. No hay soluciones rápidas, hay profesionalidad y las plagas siempre buscan tres elementos que son muy comunes, que son refugio, agua y alimento.

J.B. Desde Anecpla, ¿qué pasos debería de dar un administrador de fincas colegiado cuando recibe el aviso de una posible plaga en una comunidad de propietarios?

M.G. El primero es no contribuir al alarmismo. Plagas ha habido siempre, hay hoy y van a continuar existiendo. El hecho de que puntualmente tengamos plagas no quiere decir que nosotros estemos haciendo mal las cosas, que nuestra casa sea un sitio sucio o insalubre. Hay que tratarlo de manera aséptica, correcta, informar, enterarse bien de la situación, recabar toda la información que pueda y acto seguido ponerse en contacto con la empresa que

probablemente ya tiene contratada y que le está llevando el servicio de sanidad ambiental para intentar actuar lo antes posible.

J.S. Creo que los administradores de fincas, además, debemos ser los primeros que apostemos siempre por esos mantenimientos preventivos. Porque muchas veces las comunidades de propietarios cuando tienen que reducir costes, suelen intentar prescindir de aquellos que aparentemente no están dando la cara. Están muy bien todos los mantenimientos correctivos cuando ya tenemos el problema, pero en lo que tenemos que actuar es en la prevención.

J.B. También hay un problema bastante común, que son las personas que sufren síndrome de Diógenes, que tiene unas implicaciones desde el punto de vista sanitario. ¿En ese sentido, cómo es la forma de actuar para atajar el problema?

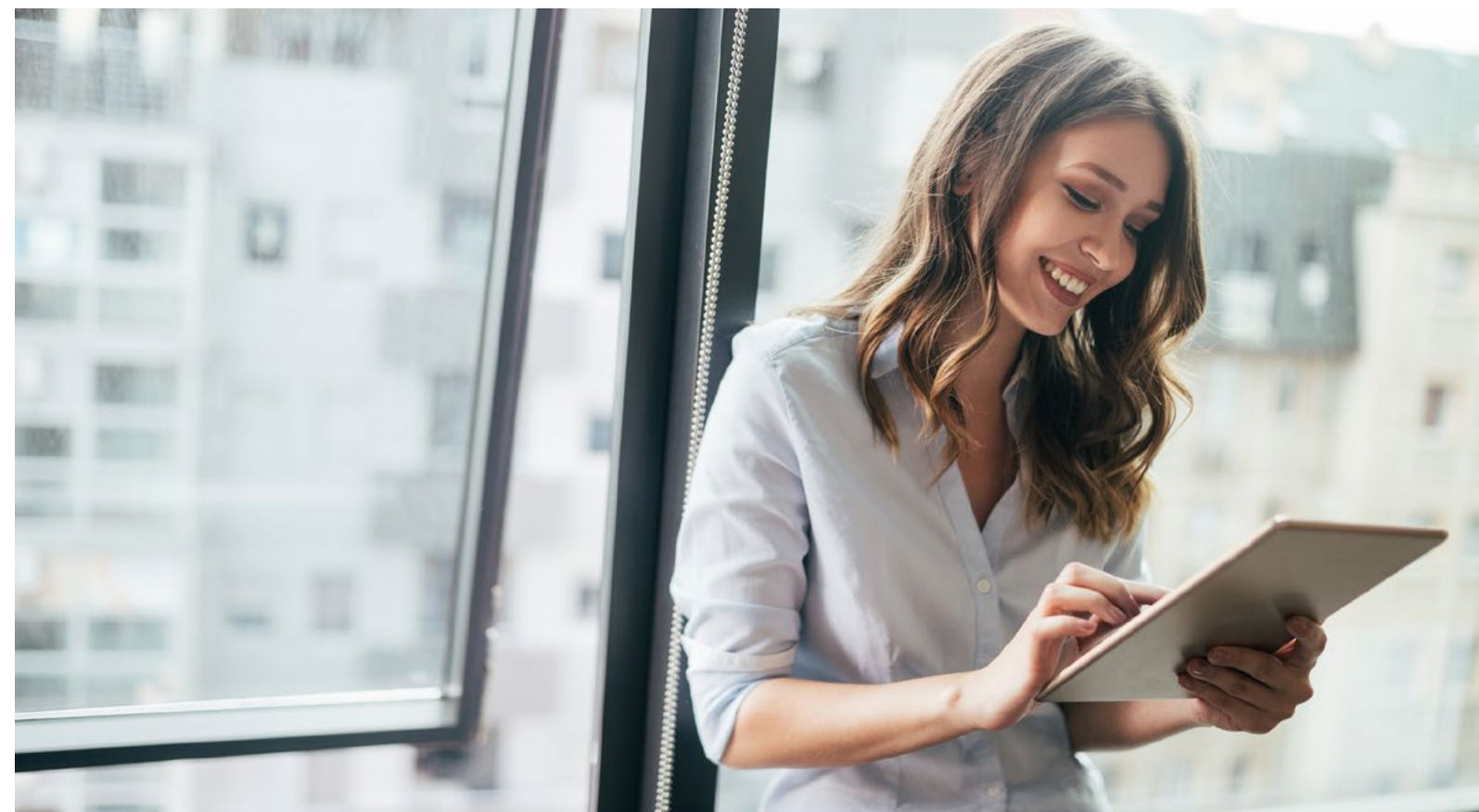
V.S. En concreto, se complica mucho más en el caso de síndrome de Diógenes. No es el Departamento de Control de Vectores directamente el que realiza la coordinación de la actuación, porque depende más bien del Departamento de Salud Ambiental, que forma parte también de la Subdirección y del servicio de vigilancia de salud ambiental y vectorial del Ayuntamiento de Madrid. Sin embargo, en casi el 90% de las actuaciones las plagas están asociadas a la acumulación de enseres, a no tirar basura o a recoger incluso cosas de la calle, que es el problema que tienen estas personas. El Departamento de Salud Ambiental inicia este tipo de actuación ante denuncias, bien de los administradores, bien de los propios vecinos o de Servicios Sociales que nos dan la voz de alarma. Al final tenemos que comprobar las condiciones de esa vivienda; primero se inicia un procedimiento administrativo, que es la vía, por así decirlo, amigable, de intentar visitar la casa. Solamente hay dos opciones para entrar en una vivienda de manera voluntaria, que las personas que viven en ella te dejen entrar y ayudarles, o bien de manera judicial. Normalmente se coordina con la autorización judicial; se entra y se elimina la basura, los enseres que puedan estar acumulando, se realiza un saneamiento de la vivienda y el último en actuar es el Departamento de Control de Vectores para aplicar tratamientos a la plaga que se haya asociado.



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



COLMADWIN ES AHORA



CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

¡PRUÉBALO
GRATIS
DURANTE
6 MESES!

cmw.app
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.



CUANDO EL PROVEEDOR NO ERA EL PROVEEDOR



DIEGO SILVA
ASESOR DE SEGUROS
DE CAFMADRID

Tradicionalmente los riesgos habituales en las comunidades de propietarios han estado siempre perfectamente identificados: daños por agua, incendios, averías, reclamaciones por mantenimiento o responsabilidades derivadas de la gestión profesional. Sin embargo, junto a estos riesgos está emergiendo una amenaza especialmente peligrosa para los despachos de administración de fincas: **la suplantación de identidad digital vinculada a transferencias bancarias fraudulentas.**

Y lo más preocupante es que el fraude suele comenzar de la forma más sencilla: con una factura. Un proveedor habitual comunica por correo electrónico un cambio de cuenta bancaria. La factura parece auténtica, el logotipo es correcto, el importe coincide y el servicio

existe realmente. Nada hace sospechar que detrás de ese correo hay un tercero que ha conseguido suplantar o intervenir la comunicación.

El administrador tramita el pago con absoluta normalidad. Días después llega la llamada del proveedor: “Todavía no hemos cobrado”. Es entonces cuando aparece el verdadero problema: el dinero ya no está ni en la cuenta de la comunidad ni en la del proveedor, sino en manos de delincuentes especializados en fraude digital.

Este tipo de estafa está creciendo porque las comunidades de propietarios reúnen precisamente los elementos que buscan los ciberdelincuentes: pagos periódicos, múltiples proveedores, transferencias de importe elevado y una operativa diaria basada en el correo electrónico.

Además, todavía es habitual que los cambios de cuenta bancaria se comuniquen mediante simples correos electrónicos sin mecanismos adicionales de validación. En muchos casos ni siquiera existe un ataque informático complejo. Basta con suplantar una dirección de correo o modificar el IBAN de una factura real. El objetivo no es acceder al sistema informático del despacho, sino conseguir que alguien ordene la transferencia. Y cuando el dinero sale de la cuenta comunitaria, recuperarlo resulta extremadamente difícil.

A partir de ese momento, el expediente deja de ser únicamente un fraude bancario para convertirse en un problema de gestión y responsabilidad profesional. La comunidad reclama, el proveedor exige el pago pendiente y comienzan a revisarse los procedimientos internos del despacho.

Surge entonces una pregunta recurrente: **¿cubre este supuesto el seguro de Responsabilidad Civil Profesional?** La respuesta no siempre es afirmativa. Aunque estas pólizas están diseñadas para responder frente a errores u omisiones profesionales, la mayoría incorpora exclusiones relacionadas con riesgos cibernéticos, fraude electrónico, phishing o ciberataques.

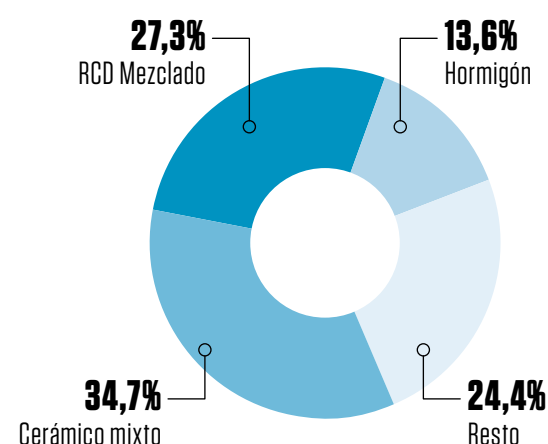
Por ello, un fraude derivado de una factura manipulada, una suplantación de correo electrónico o un cambio fraudulento de IBAN puede quedar fuera del ámbito de cobertura de la póliza de R.C. Profesional. Un aspecto que el sector debe conocer y valorar dentro de sus protocolos de prevención mediante la suscripción de una póliza de Ciberriesgo específica para administrador que garantice la cobertura de los nuevos riesgos digitales.

LA CIRCULARIDAD TAMBIÉN SALE RENTABLE: HASTA 320 EUROS DE AHORRO POR VIVIENDA

DURANTE AÑOS, LA ECONOMÍA CIRCULAR HA ESTADO ASOCIADA PRINCIPALMENTE A CONCEPTOS COMO SOSTENIBILIDAD, PROTECCIÓN AMBIENTAL O REDUCCIÓN DE EMISIONES. SIN EMBARGO, CADA VEZ MÁS ESTUDIOS DEMUESTRAN QUE LA CIRCULARIDAD NO ES ÚNICAMENTE UNA CUESTIÓN ECOLÓGICA; TAMBIÉN TIENE UNA IMPLICACIÓN ECONÓMICA. Y LOS DATOS EMPIEZAN A CUANTIFICAR CON PRECISIÓN ALGO QUE HASTA HACE POCO SE INTUÍA: GESTIONAR MEJOR LOS RESIDUOS SUPONE AHORRAR DINERO.

A sí lo pone de manifiesto el informe *Impacto Económico de la Circularidad*, elaborado por el Grupo de Trabajo de Gestión de Residuos y Economía Circular del Clúster de la Edificación, que analiza la relación entre la gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) y la rentabilidad de las promociones residenciales. A partir del análisis de 129 obras residenciales que suman más de 11.000 viviendas, el estudio demuestra que una gestión eficiente de los residuos puede reducir el coste medio por vivienda de 1.059 euros a 739 euros, generando un ahorro aproximado de 320 euros por unidad. La cifra puede parecer modesta cuando se analiza individualmente, pero adquiere una dimensión muy diferente cuando se extrapola al conjunto del sector. Según los cálculos del informe, aplicada a una producción de 100.000 viviendas, esta mejora supondría un ahorro potencial de 32 millones de euros. Para Miguel Rodríguez, coordinador del Grupo de Trabajo de Gestión de Residuos y Economía Circular del Clúster, “es fundamental matizar que esos 320 euros de ahorro por vivienda son una estimación muy conservadora. Los datos de nuestro informe provienen de constructoras miembros del equipo de trabajo que ya tienen una metodología y un cuidado especial en su gestión. Si escalamos estas métricas al conjunto del sector, el ahorro potencial sería claramente superior”. El informe pone el foco en un aspecto que históricamente ha pasado desapercibido en

CONCENTRACIÓN DEL RESIDUO POR FRACCIONES PRINCIPALES



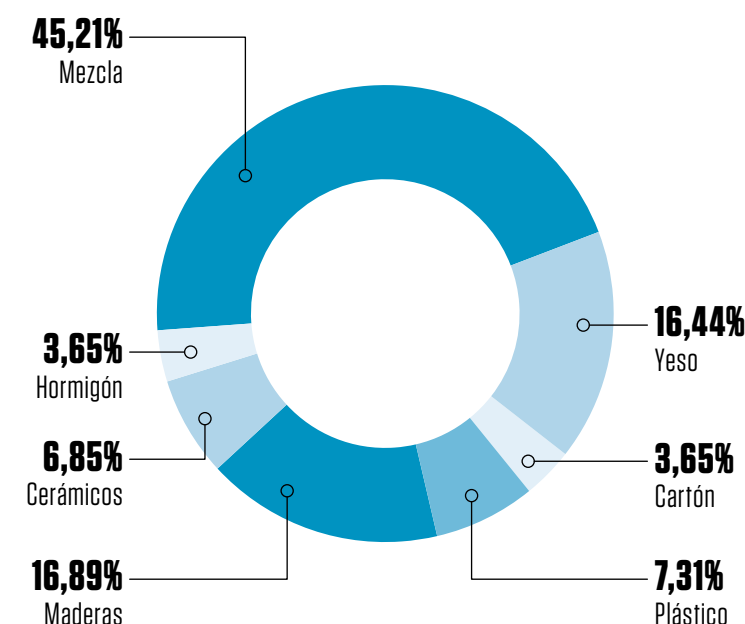
muchas obras: el coste oculto de las ineficiencias. “Este impacto es invisible porque tradicionalmente se ha tomado el residuo como una externalidad inevitable del proyecto y no como una fuga de rentabilidad medible en el balance final”, añade. El estudio plantea una reflexión de fondo sobre cómo se entiende actualmente la gestión de residuos en la construcción. Tradicionalmente, los residuos han sido considerados un coste inevitable, una obligación administrativa asociada al desarrollo de cualquier obra. Sin embargo, los autores sostienen que esta visión está obsoleta. Según Rodríguez, es necesario replantear

CASO DE ESTUDIO

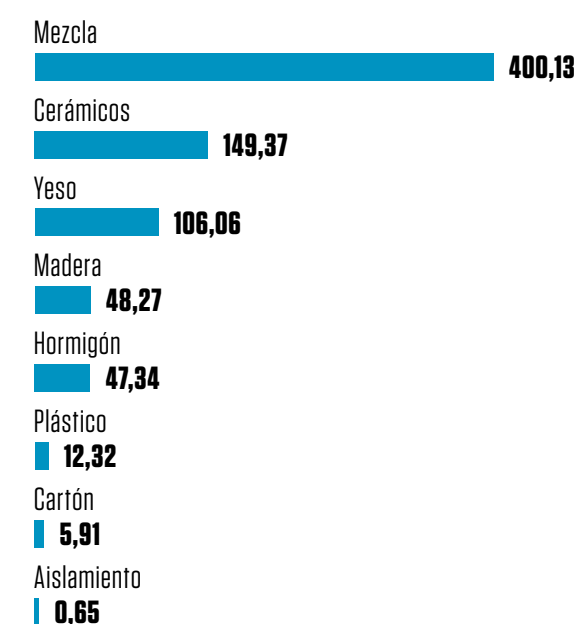
Indicador	Valor	Lectura	Comentario
Viviendas	120	Escala de promoción	Bloque residencial tipo
Superficie construida	21.186 m ²	Sobre + bajo rasante	13.388 m ² SR + 7.798 m ² BR
RCD retirado	770,05 t	Intensidad	6,42 t/vivienda
Contenedores contabilizados	219	Carga logística	No incluye 25 sacas de aislamiento
Mezcla (17 09 04)	400,13 t	Riesgo principal	51,96% del peso total

LA MEZCLA DOMINA TANTO LA OPERATIVA COMO LA MASA RETIRADA

DISTRIBUCIÓN POR CONTENEDORES RETIRADOS



DISTRIBUCIÓN POR TONELADAS



completamente esta forma de entender el problema. “Lo que planteamos es un cambio de mentalidad radical: la gestión de residuos no es un trámite de ‘papeles’, es una pieza clave de la cadena de producción. Para un promotor o constructor, esto implica entender que el coste del residuo es elástico; no es un gasto fijo que simplemente viene en la factura”.

La principal aportación del informe consiste precisamente en cambiar la perspectiva. Los residuos dejan de ser un simple trámite documental para convertirse en una variable productiva capaz de influir directamente en la cuenta de resultados de una promoción.

El estudio concluye que el coste asociado a los residuos no es un gasto fijo e inamovible, sino una partida susceptible de optimización mediante una adecuada planificación, control y organización de los procesos constructivos. Esta idea conecta con una tendencia cada vez más presente en el sector inmobiliario: la sostenibilidad entendida como un factor de competitividad empresarial y no únicamente como una exigencia normativa.

EL RESIDUO MEZCLADO: EL GRAN ENEMIGO DE LA RENTABILIDAD

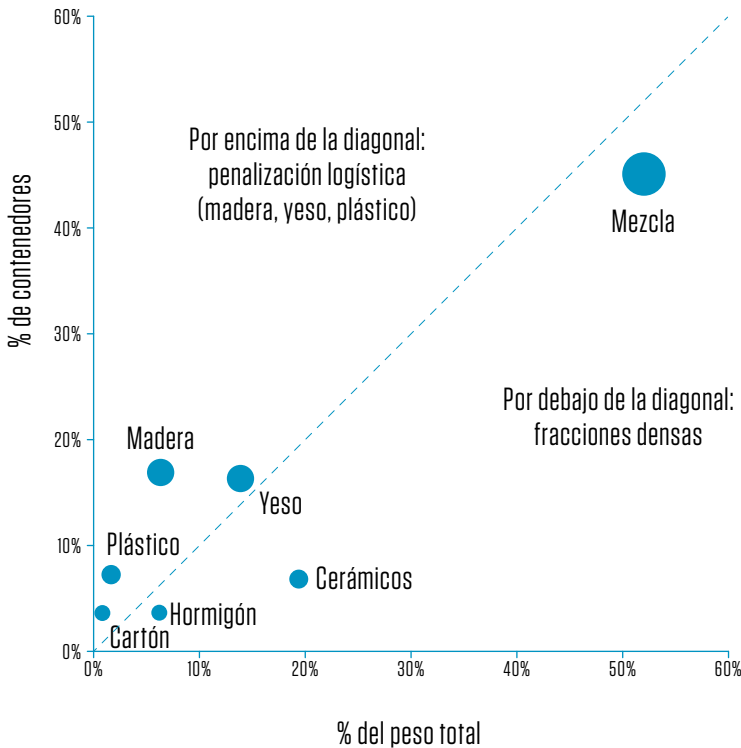
Uno de los aspectos más interesantes del informe es la identificación de las principales

fuentes de ineficiencia dentro de la gestión de residuos en obra. Entre todas ellas destaca el denominado residuo mezclado, que los autores califican como uno de los principales focos de pérdida económica del sector. En muchas promociones, el contenedor de residuos mezclados acaba funcionando como una solución rápida para eliminar materiales sobrantes sin realizar una clasificación previa. El resultado es que materiales potencialmente valorizables como la madera, el yeso, el cartón o el plástico terminan formando parte de una mezcla heterogénea cuyo tratamiento resulta más costoso y menos eficiente. El problema no es únicamente ambiental. También es económico. Cuando estos materiales se segregan correctamente desde el origen pueden incorporarse a circuitos específicos de reciclaje o valorización, reduciendo costes de tratamiento y aumentando la eficiencia logística. Cuando se mezclan, pierden valor y generan gastos adicionales.

34 ES EL NÚMERO DE CONTENEDORES RECOGIDOS EN EL MES DE SEPTIEMBRE, PICO DEL AÑO

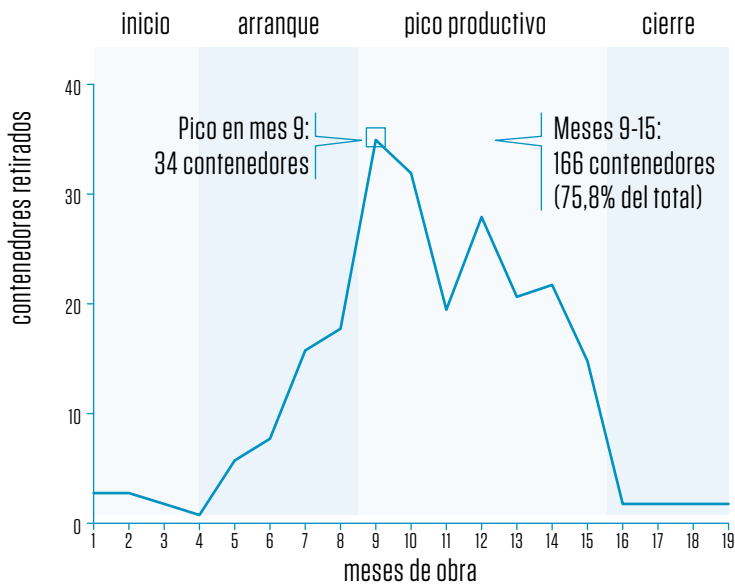
Miguel Rodríguez lo resume de una forma gráfica: “El residuo mezclado es el gran enemigo de la rentabilidad porque es un agujero negro que absorbe materiales que, por separado, tendrían un retorno económico claro”. Según el informe, la segregación en origen constituye la medida más eficaz para reducir costes y mejorar el rendimiento económico de la gestión de residuos. Esta práctica permite optimizar el transporte, minimizar movimientos innecesarios, mejorar la trazabilidad de los materiales y aprovechar mejor los recursos disponibles. Además, el estudio destaca que las principales barreras para implantar estos sistemas no son técnicas, sino organizativas. En otras palabras, el desafío no radica en la falta de soluciones, sino en la necesidad de incorporar procedimientos más rigurosos de control y gestión dentro de la obra. “El principal fallo hoy no es técnico, es de gobernanza operativa. En el día a día de la obra, el contenedor de mezcla se acaba usando como una válvula de escape para evacuar rápido lo que estorba. Cada vez que tiramos madera, yeso, plástico o cartón al contenedor

EFECTO DENSIDAD: NO TODO LO QUE PESA GENERA MÁS LOGÍSTICA



RETIRADA MENSUAL DE CONTENEDORES

Curva operativa de generación



de mezcla, estamos perdiendo dinero directamente de la partida de producción”, argumenta Rodríguez.

UNA LECCIÓN PARA TODO EL CICLO DE VIDA DEL EDIFICIO

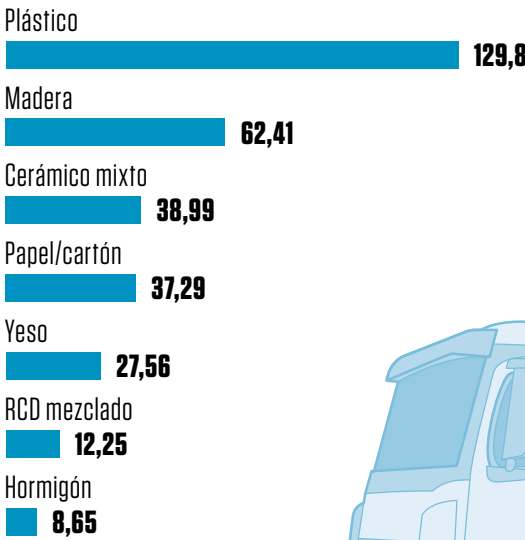
Aunque el informe se centra en promociones residenciales de nueva construcción, muchas

LECTURA POR FRACCIÓN

Material	Porcentaje	Coste seg.	Coste mezcl.	Valorización	Problema clave	Oportunidad	Acción
Hormigón	13,63%	25,95 €	34,60 €	96-98%	Baja criticidad	Flujo estable	Mantener
Cerámico	34,73%	80,98 €	119,98 €	93%	Volumen masivo	Impacto sistémico	Logística dedicada
RCD mezclado	27,28%	137,25 €	152,50 €	70-83%	Cuello de botella	Reducción directa	Eliminar mezcla
Madera	6,40%	91,78 €	154,19 €	98-100%	Impropios	Alto ahorro	Segregación limpia
Yeso	6,29%	112,65 €	140,21 €	0-80%	Inestabilidad	Alto potencial	Control estricto
Metales	2,94%	0,00 €	0,00 €	95%	Baja criticidad	Alta valorización	Mantener
Plástico	1,49%	190,88 €	320,68 €	85-100%	Baja densidad	Mayor ahorro relativo	Compactar
Papel/cartón	1,37%	54,85 €	92,14 €	97-100%	Degradación	Ahorro claro	Compactar
Vidrio	0,13%	4,80 €	4,80 €	90%	Bajo impacto	Estable	Mantener
Aislamiento	0,48%	40,58 €	40,58 €	0%	Sin circuito	Relevancia estratégica	Take-back

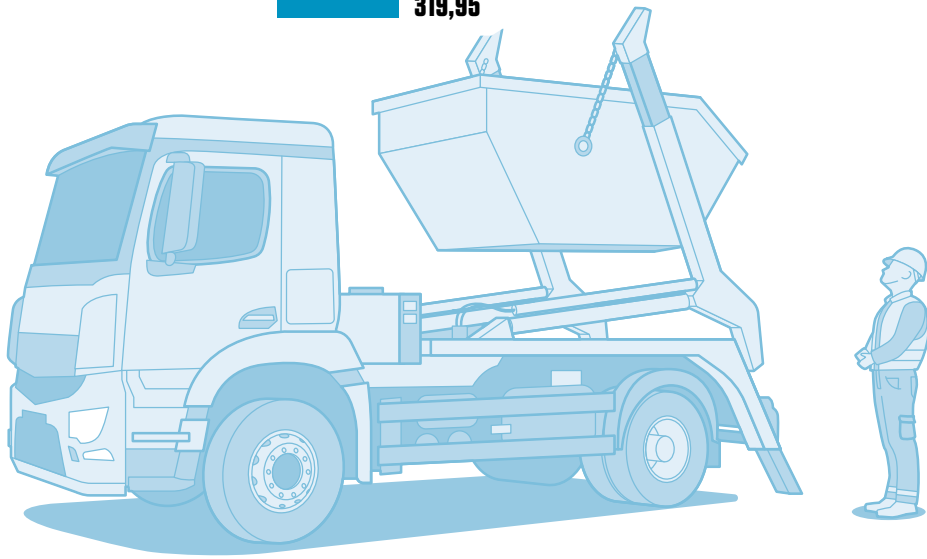
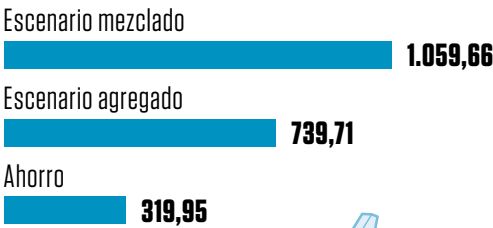
RÁNKING ECONÓMICO DE OPORTUNIDADES

Ahorro potencial. Datos en euros por vivienda



IMPACTO ECONÓMICO DE LA SEGREGACIÓN EN ORIGEN

Datos en euros por vivienda



de sus conclusiones resultan plenamente aplicables al ámbito de la rehabilitación y el mantenimiento de edificios, donde los administradores de fincas desempeñan un papel cada vez más relevante. La gestión de residuos está adquiriendo una importancia creciente en las actuaciones de rehabilitación energética, accesibilidad y

renovación de edificios existentes. La sustitución de cubiertas, fachadas, aislamientos, carpinterías o instalaciones genera importantes volúmenes de residuos cuya gestión adecuada puede influir significativamente en el coste final de las intervenciones. En los próximos años, además, las comunidades de propietarios afrontarán un número

■ TABLA DE SUPUESTOS POR ESCENARIOS

Variable	Escenario actual observado	Escenario mejorado realista	Escenario objetivo de excelencia
Segregación en obra	Predominio de contenedor mezclado; segregación parcial y heterogénea.	Segregación mínima obligatoria de flujos críticos con control periódico.	Segregación sistemática por flujos valorizables y sensibles, integrada en la producción.
Fracciones segregadas	No homogéneas; alta dependencia de la obra y del gestor.	Madera, cartón, yeso y parte de plástico; reducción del 17 09 04.	Segregación robusta de minerales, ligeros, yeso y fracciones complejas cuando exista salida.
Pureza esperada	Variable; alta exposición a impropios.	Pureza razonable en flujos maduros mediante reglas simples de control.	Alta pureza en flujos críticos mediante disciplina, formación y auditoría.
Costes adicionales en obra	Bajos o invisibles, pero con fuerte penalización posterior en tratamiento.	Incremento operativo limitado asociado a señalización, control y logística interna.	Mayor sofisticación logística; puede requerir equipamiento o hubs en determinadas fracciones.
Compactación / CAPEX	No incorporada de forma general.	Aplicable solo si existe masa crítica y sentido logístico.	Posible integración de compactación compartida o logística avanzada según volumen.
Fuente principal del ahorro	Escasa; sistema dominado por mezcla.	Disciplina operativa y captura de quick wins.	Disciplina operativa + trazabilidad + optimización logística + acuerdos de mercado.
Replicabilidad	Alta porque describe la práctica actual.	Alta si existe gobernanza mínima y compromiso de obra.	Condicionada por madurez organizativa e infraestructura de mercado.

creciente de actuaciones ligadas a la mejora energética del parque edificado, impulsadas por la normativa europea y por los objetivos de descarbonización. En este contexto, los criterios de circularidad dejarán de ser un elemento secundario para convertirse en un factor cada vez más relevante en la planificación de obras y en la contratación de servicios. Los administradores de fincas, como gestores de la conservación y mejora de los edificios, están llamados a desempeñar un papel clave en esta transformación. La selección de empresas contratistas, el seguimiento de las obras y la evaluación de soluciones constructivas incorporarán progresivamente indicadores relacionados con la reutilización de materiales, la trazabilidad de residuos y la eficiencia en el uso de recursos. De hecho, la propia Unión Europea está impulsando un enfoque basado en el análisis del ciclo de vida completo de los edificios, donde aspectos como el carbono embebido, la reutilización de materiales y la circularidad tendrán cada vez más peso en las decisiones de inversión y gestión. En este escenario, la experiencia que hoy se está desarrollando en las obras de nueva construcción puede servir como laboratorio de aprendizaje para futuras actuaciones en

comunidades de propietarios. El informe del Clúster de la Edificación lanza, en definitiva, un mensaje que trasciende el ámbito de los residuos. La economía circular no debe contemplarse únicamente como una obligación ambiental o una respuesta a las exigencias regulatorias. Es también una herramienta de gestión capaz de generar valor económico tangible. La sostenibilidad y la rentabilidad, tradicionalmente presentadas como objetivos contrapuestos, aparecen aquí como conceptos complementarios. Cuanto mejor se gestionan los materiales, menor es el desperdicio. Cuanto menor es el desperdicio, menores son los costes. Y cuanto más eficiente es la utilización de los recursos, más competitiva resulta la actividad. El sector de la edificación se encuentra inmerso en una profunda transformación impulsada por la digitalización, la industrialización, la eficiencia energética y la descarbonización. La economía circular forma parte de ese proceso de cambio. La diferencia es que ahora empieza a hablar también el lenguaje que mejor entiende cualquier organización: el de los números. Y esos números indican que gestionar correctamente los residuos no solo ayuda al planeta. También ayuda a la cuenta de resultados.



Descubre todos
nuestros **Servicios**



Transformación
Salas de Calderas



Suministro
de Combustibles



Conserje
Virtual



Telegestión & monitorización
Salas de Calderas



Mantenimiento
Salas de Calderas



Asesoría
& Financiación



Eficiencia
Energética

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



Estudio
Energético



Financiación
Flexible



Cambio de
Sala de calderas



Garantía Total
de la Instalación



Gestión de Subvenciones:
Plan 360 - PRAAST - Plan Renove



¡Solicita **Gratis** presupuesto!

91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com

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



www.calordom.com



LA RESPONSABILIDAD DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR ANTE LA NUEVA NORMATIVA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

La entrada en vigor del Decreto 27/2026, de 25 de marzo, por el que la Comunidad de Madrid modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, ha introducido nuevas exigencias documentales que afectan indirectamente a las comunidades de propietarios y, de forma muy particular, a los secretarios-administradores.

La nueva normativa obliga a emitir certificaciones cuyo contenido, en ocasiones, exige una interpretación jurídica que va mucho más allá de la mera constatación documental. Ahora, con la declaración responsable presentada por el titular de la actividad, deberá incluirse, entre otros, la manifestación de contar con el correspondiente certificado de que el establecimiento no es una vivienda ubicada en un inmueble cuyo título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

Aparentemente se trata de una certificación sencilla; sin embargo, la cuestión se complica cuando la prohibición no aparece formulada de manera expresa sino mediante cláusulas genéricas o ambiguas: prohibición de actividades de hospedaje, pensiones, albergues, fondas, usos comerciales, actividades empresariales o destinos distintos al residencial. En estos casos, surge una duda relevante:

¿puede el secretario-administrador certificar que la actividad turística está permitida o prohibida cuando la respuesta depende de una interpretación jurídica?

Y es aquí donde la nueva regulación sitúa al administrador, en su condición de secretario, ante una tesitura que no forma parte de sus

funciones trasladándole una responsabilidad que, en muchos casos, se aproxima más a la función interpretativa y calificadora de jueces y registradores que a la mera expedición de un certificado.

La dificultad se incrementa si se atiende a la doctrina del Tribunal Supremo. La jurisprudencia viene recordando de forma reiterada

que las limitaciones al derecho de propiedad deben ser objeto de interpretación restrictiva y que las prohibiciones estatutarias han de constar de forma clara, expresa e inequívoca. Precisamente, por ello, el Alto Tribunal ha tenido que analizar en numerosas ocasiones si determinadas cláusulas estatutarias impedían o no el desarrollo de actividades turísticas, alcanzando sus conclusiones tras un examen individualizado de cada supuesto. Por ello, si son los propios jueces o los registradores quienes deben determinar el alcance de estas cláusulas, parece excesivo exigir al secretario-administrador que resuelva la cuestión mediante una simple certificación. Además, no debemos dejar de lado sus consecuencias; un certificado favorable puede servir de apoyo para la obtención de la autorización administrativa para destinar

la vivienda a uso turístico o, por el contrario, una certificación desfavorable puede impedir el desarrollo de dicha actividad. En ambos casos, una interpretación errónea podría generar reclamaciones por los perjuicios ocasionados, tanto frente al profesional como frente a la propia comunidad.

La prudencia aconseja diferenciar claramente entre certificar lo que disponen los estatutos o los acuerdos adoptados al efecto y entre emitir juicios de carácter jurídico. Por ello, cuando exista una prohibición expresa, la certificación no planteará ningún problema dado que deberá limitarse a reflejar lo dispuesto en los estatutos. Sin embargo, cuando se trate de una cláusula ambigua o susceptible de diversas interpretaciones, lo aconsejable será limitarse a certificar literalmente su contenido, indicando, en su caso, que la valoración jurídica de su alcance corresponde a los órganos competentes.

La nueva normativa pretende reforzar el control sobre las viviendas de uso turístico corroborando que las comunidades de propietarios no tienen prohibida esta actividad pero,

para ello, sitúan al secretario-administrador en una posición especialmente delicada que le obliga a expedir un certificado que, en muchos casos, requiere una interpretación jurídica que excede de las funciones inherentes a su cargo. En definitiva, una cosa es certificar y otra bien distinta es interpretar el alcance de los derechos de los propietarios a la hora de emitir estos certificados.





Menos consumo, el mismo confort

Cuando baja la calefacción...es cuando empieza la estrategia.

Mientras las calderas descansan y disfrutamos del verano, la **incertidumbre energética** no se toma vacaciones. La volatilidad de los precios, la inestabilidad del contexto internacional y el aumento de la presión sobre los costes energéticos siguen ahí fuera.

Reducir el consumo no significa renunciar al confort. La clave está en gestionar mejor la energía, no en consumir menos por obligación.

En **ista** ayudamos a optimizar el funcionamiento de salas de calderas gracias a **HeatPilot**, un servicio inteligente que permite:

- ✓ Reducir el consumo energético de forma eficiente.
- ✓ Optimizar el rendimiento de la instalación.
- ✓ Mantener el confort en todas las viviendas.
- ✓ Tener control y visibilidad en tiempo real.

Porque el mejor momento para prepararse no es cuando llega el frío...es ahora.

ista
Switch to Smart



“LA GUERRA DEL TENDEDERO”: NORMAS Y CONFLICTOS VECINALES



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Hay pocas cosas más antiguas en una comunidad de propietarios que, desde hace más de 100 años, haya podido enfrentar a los propietarios de una comunidad, como es un tendedero. Ni las derramas, ni los ascensores, ni siquiera los alquileres turísticos generan discusiones tan sorprendentemente intensas como una colcha goteando sobre el patio interior o unos calcetines ondeando en plena fachada principal. En Madrid, la imagen exterior de los edificios, la convivencia y hasta la seguridad pueden verse afectadas por algo tan cotidiano como tender la ropa y, como suele ocurrir en propiedad horizontal, entre el “yo en mi casa hago lo que quiero” y el “eso está prohibidísimo” existe un terreno lleno de matices jurídicos.

¿QUÉ DICE REALMENTE LA NORMATIVA?

A nivel municipal, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid prohíben que los tendederos formen parte de balcones o balconadas visibles desde la vía pública, lo que en la práctica impide colgar ropa en fachadas y balcones a la vista de la calle. La primera referencia obligada es la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Aunque no regula específicamente los tendederos, sí establece en su artículo 7.1 que el propietario no puede desarrollar actividades o realizar actuaciones que alteren elementos comunes o perjudiquen los derechos de otros propietarios. ¿Traducido al lenguaje de patio de luces? Que tender no está prohibido por sí mismo, pero sí

pueden limitarse determinadas formas de hacerlo cuando afectan a la estética del edificio, generan molestias o incumplen normas comunitarias. Pero, además, debe tenerse en cuenta lo establecido por los estatutos, las normas de régimen interior y la normativa urbanística municipal.

Es habitual que los estatutos prohíban tender ropa en balcones o fachadas exteriores visibles desde la calle, instalar cuerdas, poleas o estructuras permanentes sin autorización, o colocar elementos que alteren la estética del inmueble. Sin embargo, en patios interiores o tendederos previstos por el edificio, lo normal es que sí pueda tenderse, siempre respetando unas mínimas reglas de convivencia.

La jurisprudencia suele considerar que el goteo reiterado, la caída de pelusas o el desprendimiento de agua pueden constituir una molestia susceptible de reclamación si se acredita una conducta continuada y molesta.

ENTONCES... ¿QUÉ PUEDE HACER LA COMUNIDAD?

La comunidad puede regular razonablemente el uso de tendederos mediante acuerdos válidamente adoptados y, sobre todo, a través de estatutos claros. Los tribunales suelen exigir que las limitaciones tengan una justificación razonable relacionada con la estética, la seguridad, la salubridad o la convivencia. Pero lo que no parece admisible, es prohibir tender ropa cuando el edificio carece de alternativas. Pero, en el fondo, el problema rara vez es la ropa. Lo que verdaderamente genera conflictos es la sensación de falta de respeto entre vecinos y por eso el tendedero sigue siendo uno de los termómetros de la vida comunitaria: un lugar donde el derecho, la convivencia y las pequeñas miserias humanas terminan colgando, literalmente, de la misma cuerda.



LA LECTURA REMOTA: UNA OPORTUNIDAD PARA MODERNIZAR LA GESTIÓN ENERGÉTICA DE LAS COMUNIDADES



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

La transformación energética de los edificios ya no es una tendencia de futuro, sino una realidad marcada por la normativa europea y nacional. En este contexto, las comunidades de propietarios afrontan un nuevo reto que afectará directamente a la gestión de sus instalaciones térmicas: a partir del 1 de enero de 2027, todos los contadores de energía de instalaciones centralizadas de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria deberán disponer de sistemas de lectura remota.

Esta obligación, respaldada por la **Directiva (UE) 2023/1791** y por el **Real Decreto 736/2020**, supone el paso definitivo hacia la digitalización de la medición energética en los edificios. El objetivo es claro: mejorar la transparencia, favorecer el ahorro energético y ofrecer a los usuarios información más precisa y frecuente sobre sus consumos.

Durante años, muchas comunidades con calefacción central han funcionado con sistemas de lectura manual que, aunque útiles en su momento, hoy presentan importantes limitaciones. La

necesidad de acceder físicamente a los equipos para registrar consumos genera desplazamientos, ralentiza la gestión y dificulta disponer de información actualizada. Con la implantación de la telelectura, esta situación cambia completamente.

La lectura remota permite conocer los consumos de manera automatizada y con mayor frecuencia, facilitando facturaciones basadas en datos reales y mejorando el control energético de cada vivienda. Para los administradores de fincas, esto supone una herramienta de gran valor, ya que simplifica la gestión de incidencias, agiliza el seguimiento de consumos y aporta mayor transparencia ante los propietarios.

Además, la digitalización de los sistemas de medición favorece una utilización más racional de la energía. La experiencia acumulada demuestra que cuando los usuarios conocen con precisión su consumo, tienden a adoptar hábitos más eficientes. Según estimaciones del IDAE, la individualización y monitorización de consumos puede generar ahorros superiores al 30% en determinadas instalaciones centralizadas.

Pero esta transición no debe entenderse únicamente como una obligación normativa. También representa una oportunidad para revisar el estado de las instalaciones y avanzar hacia modelos más eficientes y sostenibles. Muchas comunidades están aprovechando estos procesos de adaptación para incorporar válvulas termostáticas, realizar equilibrados hidráulicos o implementar sistemas de regulación más avanzados que mejoran el confort y optimizan el rendimiento energético del edificio. Algunas de estas mejoras generan incluso Certificados de Ahorro Energético (CAE), que ayudan a recuperar parte de la inversión.

En este escenario, el papel de los administradores de fincas será especialmente relevante. La adaptación a la nueva normativa requerirá coordinación técnica, planificación económica y capacidad de comunicación con los propietarios. Evaluar la viabilidad de las instalaciones existentes, analizar las diferentes soluciones disponibles y planificar las actuaciones con tiempo suficiente permitirá evitar decisiones precipitadas y optimizar las inversiones, evitando las sanciones.



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





LA TRANSFORMACIÓN DE LA ESTÉTICA DE LAS CIUDADES



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

Las ciudades tienen una imagen que se construye con el paso del tiempo, aplicando las distintas culturas, costumbres, materiales de la zona, etc. Las normas municipales, desde hace algunos años, vienen siendo tendentes a mantener la estética de las ciudades, cuidando la imagen de estas, restaurando el patrimonio. En el caso del Ayuntamiento de Madrid, la normativa requiere el mantenimiento de las fachadas mediante las ITEs que obligan a mantener el ornato y decoro de estas. Los proyectos de conjunto de fachada se requieren para garantizar su homogeneidad, cuando o bien se propone su modificación o se procede a la colocación de elementos o instalaciones. En relación a la colocación de los equipos de aire acondicionado en las cubiertas, se requiere que, en edificios protegidos, estos se

coloquen bajo los faldones, evitando las plataformas autorizadas durante mucho tiempo, con objeto de mantener una buena visión de la ciudad desde las alturas. Con la llegada de los requerimientos establecidos, así como con la promoción de medidas para una mayor eficiencia energética de los edificios existentes, la imagen de las ciudades está cambiando de forma importante. Las típicas fachadas de fábrica de ladrillo visto, abundantes en nuestra geografía, se están cubriendo de revocos o placas, cambiando totalmente la imagen de las calles. En el primer caso, con la proliferación de los revestimientos SATE, las fachadas se cubren de paramentos lisos y de colores diversos. En el segundo caso, las placas utilizadas para la realización de fachadas ventiladas son de diversos materiales (cerámicos, piedra, metálicos...), así como de colores y brillos. Efectivamente, con estas actuaciones cambia la estética de las calles, adecuándose a la evolución de la época, y adaptándose a las necesidades de la sociedad. Ahora bien, el problema se genera cuando, de forma aleatoria, se realizan actuaciones que no siguen ningún tipo de criterio, de forma independiente. En edificios de viviendas, podemos encontrar paneles solares colocados en fachadas, incluso colgados en las barandillas de las terrazas de forma anárquica, obteniendo un resultado muy deplorable del edificio, y, en suma, de la ciudad. Se debe tener en cuenta que cualquier actuación, modificación o instalación realizada en la fachada de un inmueble, deberá esta autorizada por el Ayuntamiento, bien por declaración responsable, o bien por licencia.

P O C E R I A

calidad



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. de Las Águilas, 2 B - 28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS



tecnología

servicio

rapidez

medioambiente

¿CUÁNDO ES OBLIGATORIO TENER UN CUARTO PARA LAS BASURAS?



PABLO GARCÍA
INGENIERO INDUSTRIAL Y
ASESOR DE INDUSTRIA DEL
CAF MADRID

La normativa que regula la recogida y evacuación de residuos en los edificios residenciales viene detallada en el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB HS-2.

Lo primero es diferenciar los edificios que están situados en una zona en la que existe recogida puerta a puerta de alguna de las fracciones de los residuos ordinarios de los bloques que están localizados en una zona en

la que existe recogida centralizada con contenedores de superficie en la calle. En el primer caso sería obligatorio disponer, como mínimo, de un cuarto en el que almacenar los contenedores de edificios para plásticos, residuos orgánicos y resto de residuos no reciclables, mientras que en el segundo caso no lo sería. El número de contenedores necesarios se deberá calcular en función de las viviendas del edificio, entre otros condicionantes.

Aparte del almacén, indicado anteriormente, cada edificio debe disponer para las fracciones de los residuos que tengan recogida centralizada de un espacio de reserva en el que pueda construirse, en un futuro, un almacén de contenedores cuando alguna de estas fracciones pase a tener recogida puerta a puerta. La **ubicación del cuarto de basuras** debe cumplir con lo siguiente:

- El almacén y el espacio de reserva, en el caso de que estén fuera del edificio, deben estar situados a una distancia del acceso del mismo menor que 25 m.
- El recorrido entre el almacén y el punto de recogida exterior debe tener una anchura libre de 1,20 m como mínimo, aunque se admiten estrechamientos localiza-



dos siempre que no se reduzca la anchura libre a menos de 1 m y que su longitud sea menor a 45 cm.

- Cuando en el recorrido existan puertas manuales éstas deberán abrirse en el sentido de salida. La pendiente debe ser del 12% como máximo y no deben existir escalones.

Respecto a las características del cuarto de basuras:

- La superficie útil del almacén debe ser como mínimo la que permita el manejo adecuado de los contenedores.
- Su ubicación y diseño deben ser tales que la temperatura interior no supere los 30°.
- El revestimiento de las paredes y el suelo debe ser impermeable y fácil de limpiar.
- Los encuentros entre las paredes y el suelo deben ser redondeados.
- Debe contar al menos con una toma de

agua y un sumidero sifónico en el suelo.

- Debe disponer de iluminación artificial y una base de enchufe fija 16A 2p+T.
- Cumplirá con las condiciones de protección contra incendios que se establecen para los almacenes de residuos en el apartado 2 de la Sección SI-1 del CTE DB-SI.

Además, en Madrid, en cumplimiento del art. 35 de la Ordenanza 12/2022, de 20 de diciembre, de Limpieza de los Espacios Públicos, Gestión de Residuos y Economía Circular, los locales comerciales integrantes de un inmueble donde diariamente se produzcan residuos en cantidad inferior a la capacidad de un recipiente normalizado de 240 litros, tendrán derecho a utilizar el local preceptivo del edificio destinado al almacenamiento de dichos residuos. Si la producción de residuos es superior, deberán disponer de su propio local de almacenamiento con capacidad suficiente para acoger los recipientes de todas las fracciones establecidas por el Ayuntamiento.

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

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

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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

PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

FRAUDE TECNOLÓGICO

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

SERVICIOS ADICIONALES

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

¿Quieres saber más?
¡Escanea!

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

Vecinos con Corazón
JUNTOS POR LA VIDA

¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?



UN AÑO DE INCIPIENTE JURISPRUDENCIA SOBRE INSTALACIONES DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN COMPLEJOS INMOBILIARIOS



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

La reciente sentencia nº 171/2026, de 6 de marzo, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 17ª, constituye una sentencia pionera sobre problemática de instalaciones de placas fotovoltaicas en complejos inmobiliarios.

El caso enjuiciado se encuadra en una urbanización residencial de lujo ubicada a las afueras de la ciudad de Barcelona. La comunidad de propietarios quiere instalar placas fotovoltaicas en la cubierta de las viviendas, oponiéndose más de una treintena de propietarios a su instalación por las potenciales molestias que dicha instalación les pueda causar, impugnando judicialmente estos propietarios disidentes el acuerdo comunitario su aprobación que tiene un coste de instalación de más de 700.000 euros. Todo ello con una solicitud de medida cautelar de

prohibición de ejecutar la instalación sobre las cubiertas de los impugnantes hasta la resolución del pleito.

Tanto la solicitud de medidas cautelares como la demanda principal fueron desestimadas en primera y en segunda instancia y con condena en todas las instancias a la actora, dando los tribunales la razón a la comunidad de propietarios, al considerar que estamos ante una instalación comunitaria que se ubica en zonas comunes, y que al tratarse de un acuerdo para la instalación de un sistema de energías renovables es suficiente que cuente con un quórum de mayoría simple de propietarios presentes y cuotas de participación, y en tanto que la parte impugnante no ha acreditado que dicha instalación le cause daños y perjuicios.

LA NATURALEZA JURÍDICA

El núcleo del debate versa sobre la naturaleza jurídica de las cubiertas del complejo inmobiliario, configurado como una propiedad horizontal por parcelas, considerando la sentencia que constituyen, claramente y contrariamente a lo alegado por la actora, un elemento común, en los siguientes términos:

“No estamos ante viviendas independientes entre sí, sino diferentes edificaciones o bloques que integran varias viviendas unifamiliares de forma ‘adosada’, que comparten la cubierta, que es un elemento estructural de la construcción de las viviendas (...). Al mantener la unidad del edificio, la cubierta se considera elemento común”.

SENTENCIA FIRME

De conformidad con todo lo anterior, la sentencia, considerando válido y plenamente ejecutivo el acuerdo comunitario de instalación de las placas fotovoltaicas, obliga a los disidentes a soportar dicha instalación en la zona de las cubiertas que se encuentra encima de sus viviendas, aun cuando no quieran hacer uso de la misma.

Si bien debemos puntualizar que el caso no ha sido enjuiciado conforme a la Ley de Propiedad Horizontal al incardinarse el complejo inmobiliario en Cataluña, debe tenerse en cuenta que la regulación catalana sobre instalaciones de mejora de la eficiencia energética en complejos inmobiliarios es muy similar a la estatal. La sentencia es firme al no haber sido recurrida en casación.

Grupo Ureka
Rehabilitación integral de edificios

Accesibilidad para todos

Ahorro energético

Confort térmico

Reducción CO₂

Revalorización del edificio

**Menos consumo.
Más confort.
Más valor para tu edificio.**

Rehabilitación integral para comunidades de propietarios y administradores de fincas.

Un único interlocutor para todo el proceso.
Gestión, tramitación, ejecución y mantenimiento.

¿Eres administrador?
Gestiona la rehabilitación sin complicaciones.

Te ayudamos a ofrecer a tus comunidades una solución clara, completa y eficaz.

Hacemos tu edificio más accesible para todos, eliminando barreras.

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

Mejoramos el confort, la salubridad y el buen estado del edificio.

Gestionamos subvenciones y planificamos la financiación más adecuada.

Ejecutamos y mantenemos cada proyecto con garantía y calidad.

91 813 36 35

www.grupoureka.com

GBCE

Grupo Ureka
Rehabilitamos para un futuro mejor

CRITERIO PARA LA FIJACIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La fijación de la cuota de un inmueble en una comunidad es un elemento clave, tanto para ésta como para el comunero, dado que su determinación marcará la suma que debe abonar cada vecino

por el concepto de los gastos comunes y es preciso que no existan errores en su configuración para que el presupuesto se ajuste a la realidad del gasto a distribuir entre los comuneros.

Un conflicto sobre la fijación de la cuota correcta a un vecino de un local se planteó en un caso que ha llegado al Tribunal Supremo y ha dado lugar a la STS 324/2026, de 27 de febrero, en donde una comunidad de propietarios demandó a un comunero titular de un local para que se declare que la cuota de participación que corresponde al local de su propiedad es superior al que figura en el título constitutivo, porque entendía que dada su extensión le correspondía una cuota mayor, pero ésta era la que figuraba en el título.

En este caso la demanda fue estimada en primera instancia. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación interpuesto por el demandado, el titular del local, y desestimó la demanda de la comunidad manteniendo la cuota del título, apreciación que confirma el TS. La cuestión era que el local tenía una cuota igual que otros locales que, según la comunidad, tenían una extensión menor y ésta quería que ese local de superficie mayor pagara por una cuota mayor los gastos comunes.



Se recoge en la sentencia del Alto Tribunal que el que haya locales con una superficie menor que el local del demandado, pero que tengan asignada en el título constitutivo la misma cuota de participación que su local, no lleva necesariamente a que sea absurdo entender que no hubo un error en el título constitutivo al asignar al local una cuota del 1,30%. Como apunta la sentencia recurrida, puede encontrar explicación en la aplicación de los diferentes criterios que se recogen en el art. 5 LPH. En efecto, en este precepto se establece que, para la fijación en el título constitutivo de la cuota que corresponde a cada piso o local, “se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes”. La comunidad entendía que la cuota debía ser mayor porque mayor era su superficie y, además, existía el problema de que las cuotas totales sumaban un porcentaje del 97,60%. Pero se fija que de este dato no debe deducir-

se necesariamente que la cuota no asignada corresponde precisamente al local del demandado que tenía una superficie mayor que otros, y en contra de lo que figura en el título constitutivo inscrito en el Registro de la Propiedad. Las alternativas bien pueden ser que la cuota no asignada deba distribuirse entre todos los pisos y locales, bien que haya otro u otros pisos y locales que no tengan asignada la cuota que les corresponde. Pero se concluye que si la comunidad quería ampliar la cuota de ese local ello solo cabía en un acuerdo por unanimidad, pero la circunstancia de que otros locales más pequeños que éste tenga la misma cuota no supone y otorga derecho a la comunidad a subirle la misma sin acuerdo por unanimidad, ya que la superficie útil no es el único criterio para fijar la cuota determinante del pago de gastos comunes. Por ello, la comunidad perdió el pleito. No se adoptó acuerdo por unanimidad porque el titular del local se oponía, obviamente, y no tiene razón la comunidad para demandar al comunero pidiendo al juez que le amplíe la cuota por el hecho de que la distribución de cuotas no llegaba al 100%. Ello no podía repercutir en incrementar, precisamente, la cuota de ese local.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

SISTEMA Be ready CCTV

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

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

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

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

CÁMARAS INTELIGENTES CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111

LA TRANSPARENCIA QUE VIENE DE EUROPA



CARMEN JIMÉNEZ.
ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

La Directiva (UE) 2023/970 obliga a reforzar los mecanismos para garantizar la igualdad salarial entre hombres y mujeres, y a introducir nuevas exigencias de transparencia tanto en los procesos de selección como en la estructura retributiva de las empresas.



Los Estados miembros deben adaptar la Directiva a su legislación antes del 7 de junio de 2026. En España, se prevé que esta adaptación implique cambios en el Estatuto de los Trabajadores y en la Ley Orgánica de Igualdad.

Por un lado, la transparencia comienza desde la entrevista del trabajo, de modo que la empresa deberá informar antes de firmar el contrato de la cuantía del salario base y los complementos, el importe de las pagas extraordinarias y su procedimiento de devengo. Desaparece la práctica de que la empresa pregunte cuál era el salario anterior del trabajador en la entrevista de trabajo. Esta obligación se aplica a todas las empresas con independencia del tamaño de su plantilla. Así mismo, la empresa está obligada a comunicar al futuro empleado la descripción de su puesto de trabajo, el grupo al que va a pertenecer, horarios, turnos y los días de vacaciones a disfrutar y el sistema de su fijación. Cuando se inicia la relación laboral, las obligaciones de transparencia continúan, teniendo derecho los trabajadores a ser informados de los niveles medios de retribución dentro de su categoría profesional, desglosados por sexos.

Además, se incluye la obligación empresarial de presentación de informes sobre la brecha salarial, buscando que ésta no supere el 5% (en España las estadísticas señalan que estamos en torno al 18%). Esta obligación se aplicará de forma progresiva según el tamaño de la empresa empezando en junio de 2027 para las empresas de más de 250 trabajadores, de forma anual y cada tres años para aquellas cuya plantilla tenga entre 150 y 249 empleados y terminando en 2031 para las compañías que tengan entre 100 y 149 trabajadores. En caso de que de los informes se derive que la brecha salarial es superior al 5%, será necesario realizar una investigación de los motivos a través de una auditoría retributiva y corregirla en un plazo de seis meses. La nueva normativa introduce una inversión de la carga de la prueba en cuanto a indicios de discriminación o incumplimiento de las obligaciones de la empresa en materia de transparencia debiendo probar la empresa que ha obrado correctamente y no el trabajador que su trato ha sido desigual. Sin embargo, esta normativa lleva tres años de retraso desde que Europa pidió a España su trasposición a la normativa interna. Tras varios requerimientos que no ha atendido, la Comisión Europea ha denunciado a España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea pidiendo una multa para nuestro país de 40 millones de euros.



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



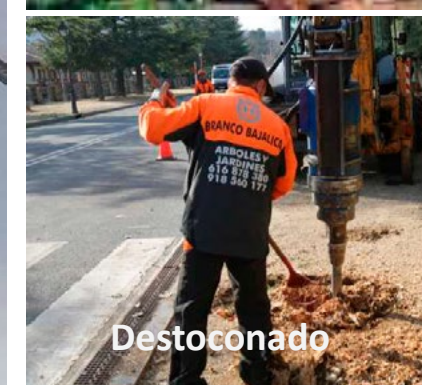
Nosotros llegamos donde otros no llegan



Construcción de Madera



Placas solares



Destoconado



Instalación de césped

¿PUEDO RESOLVER EL CONTRATO DE ALQUILER DE RENTA ANTIGUA SI EL INQUILINO HA CEDIDO LA VIVIENDA A SU HIJA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

En España perduran todavía, según algunas estimaciones, más de cien mil contratos de alquiler de vivienda de renta antigua, que son aquellos que se formalizaron antes del 9 de mayo de 1985 y continúan rigiéndose por el Decreto 4104/1964 (salvo las modificaciones introducidas en la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos). La llamada prórroga forzosa es el rasgo que mejor define a los alquileres de renta antigua,

dado que posibilita al inquilino y su cónyuge permanecer en el inmueble arrendado de por vida. Pero también a sus familiares por un tiempo adicional si se dan ciertos requisitos. No obstante, el Decreto 4104/1964 establece algunas excepciones a la prórroga forzosa que la jurisprudencia ha ido flexibilizando en los últimos tiempos.

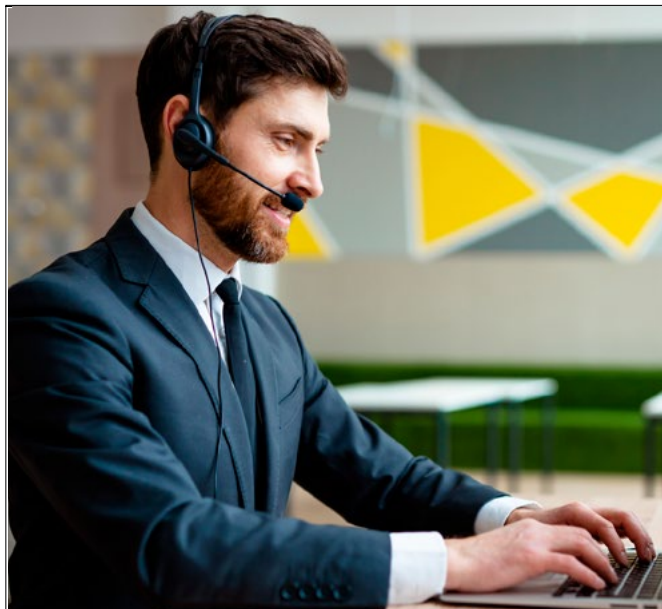


Por ello, no es extraño que el casero se plantee si cabe la resolución anticipada del contrato de alquiler de renta antigua antes de que fallezca su inquilino. O quiera saber en qué casos podrá denegar la prórroga forzosa para dar por finalizado el arriendo, teniendo en cuenta que las rentas que estos inquilinos pagan no alcanzan en muchos casos los 300 euros mensuales. El Tribunal Supremo, mediante sentencia dictada el 22 de diciembre de 2025 (Rec. 6433/2020), se ha pronunciado acerca de si es posible resolver el contrato de arrendamiento de renta antigua, si el inquilino no ocupa la vivienda por habérsela cedido a su hija. Y ello en virtud de la excepción prevista en el art. 62.3 del Decreto 4104/1964, que prevé la posibilidad de denegar la prórroga forzosa al inquilino cuando la vivienda no esté ocupada más de 6 meses en el curso de un año. La discusión jurídica que se plantea, a tenor de lo establecido en el citado precepto, es si el hecho de que haya residido en el piso arrendado la hija del arrendatario permite enten-

6
meses

La excepción prevista en el art. 62.3 del Decreto 4104/1964, que prevé la posibilidad de denegar la prórroga forzosa al inquilino cuando la vivienda no esté ocupada más de 6 meses en el curso de un año.

der que la vivienda estaba ocupada. O, por el contrario, es necesario que sea el inquilino quien ocupe de manera directa y material el inmueble, que debe satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Lo cierto, según recuerda la Sala, es que consta acreditado que el inquilino no ocupó la vivienda por un periodo superior a 6 meses, y que la hija había venido ocupándola en razón a sus estudios universitarios. Si bien no se ha probado que el inmueble satisfacía la necesidad permanente de vivienda de la hija, y que ésta era dependiente económicamente de su padre. De este modo, concluye la Sala, podría entenderse que la vivienda arrendada había estado efectivamente ocupada si el inquilino estuviera cumpliendo su obligación de atender la necesidad de vivienda de una hija dependiente económicamente, evitando en tal caso que se aplique la excepción a la prórroga forzosa prevista en el citado art. 62.3 del Decreto 4104/1964. Sin embargo, el arrendatario no ha realizado ningún esfuerzo probatorio en este sentido, lo que conduce a la estimación del recurso de casación interpuesto por el propietario, dado que además se ha probado que el inquilino no ocupó la vivienda durante seis meses en el último año. Motivo por el que debe declararse resuelto el contrato de arrendamiento



CAFirma
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**.



EL SUPREMO REVISARÁ SI ES POSIBLE ACEPTAR UNA DONACIÓN EN NOMBRE DE LOS HIJOS... Y NO TENER PROBLEMAS CON HACIENDA



JOSÉ MARÍA
SALCEDO
ABOGADO

Aceptar la donación de inmuebles en nombre de los hijos menores de edad puede ser una actividad de riesgo. Ello, cuando el donante es deudor de Hacienda. Y es que, en estos casos, la Administración puede iniciar un procedimiento de derivación de responsabilidad y declarar responsable a quien compareció en notaría para aceptar la donación. Por ello, si has realizado o prevés realizar una de estas operaciones, debes tener en cuenta lo siguiente:

1 Para ser deudor de Hacienda no hace falta haber recibido una liquidación

Lo primero es que para ser deudor de Hacienda no hace falta haber recibido una liqui-

dación o sanción tributaria y tenerla sobre la mesa. Y es que basta con que el impuesto se haya devengado, sea exigible, para que surja la responsabilidad.

En ese caso, Hacienda pensará que la donación se realizó ante la previsión de recibir en los próximos meses una liquidación tributaria, y declarará responsable a quien colaboró con el deudor para permitirle deshacerse de los inmuebles.

2 Los hijos menores de edad no responden frente a Hacienda

En esta situación, lo que está claro es que Hacienda no puede dirigirse contra los hijos

menores para exigirles a ellos el pago de la deuda tributaria del donante. Ello se debe a que el Tribunal Supremo declaró en su día que los menores de edad eran inimputables. Y que por tanto no podían ser declarados responsables ya que no era posible atribuirles una conducta dolosa, tendente a ocultar los inmuebles para evitar que el donante se librase de pagar la deuda tributaria.

3 Hacienda, a por el progenitor que aceptó la donación en nombre de sus hijos

Por este motivo, Hacienda lleva tiempo exigiendo la responsabilidad a los padres que comparecen en Notaría para colaborar en la

donación, permitiendo que ésta sea posible. Dicha actuación se concreta normalmente en la intervención en nombre de sus hijos para aceptar la donación. En estos casos Hacienda considera que sin la intervención de este progenitor la donación no podría haberse realizado y el donante deudor de Hacienda no se habría quedado sin inmuebles con los que responder de la deuda. Por ello lo considera causante o colaborador en la ocultación de los bienes, en consecuencia, responsable ex art. 42.2.a de la Ley General Tributaria.

4 ¿Y si la intervención del progenitor en Notaría no fuera necesaria...?

No obstante, no estamos ante una cuestión meridianamente clara. Y es que, en muchos casos estos inmuebles que se donan no tienen cargas. Por ello, en este supuesto se plantea si a la hora de aceptar esta donación es necesario o no el concurso de su padre o madre, o si podrían aceptarla los menores por sí mismos. Así se prevé en los art. 625 y 626 del Código Civil.

Lo anterior tiene una incidencia directa en la responsabilidad del progenitor que acepta la donación. Y es que si realmente su papel no era necesario, porque la donación podían aceptarla los hijos por sí mismos, resulta evidente que no puede considerársele causante o colaborador en la ocultación. Su intervención ya no sería tan relevante. Y ello podría librarles de la responsabilidad.

5 El Tribunal Supremo decidirá

Se trata de una cuestión que va a decidir el Supremo en los próximos meses, habiéndose admitido ya a trámite un recurso de casación por este motivo en el que se decidirá “si puede ser declarado responsable solidario como causante o colaborador en la ocultación o transmisión de bienes o derechos del obligado al pago con la finalidad de impedir la actuación de la Administración tributaria al amparo del artículo 42.2.a) LGT el progenitor que acepta en nombre de sus hijos menores una donación no onerosa de inmuebles propiedad del otro progenitor deudor de la Hacienda Pública”. En definitiva, la sentencia que se dicte podría salvar o condenar a estos padres que creyeron que no habría problema por aceptar una donación a nombre de sus hijos, y luego descubrieron que el otro progenitor tenía deudas con Hacienda.

EXONERAN A LA PRESIDENTA, NO AL ADMINISTRADOR: LECCIONES JURÍDICAS PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS



JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE.
ABOGADO Y ECONOMISTA

La Sección 23.ª de la Audiencia Provincial de Madrid ha dictado un auto, de 13 de abril de 2026, que refuerza la idea de que la presidencia de una comunidad de propietarios no implica responsabilidad penal automática en caso de accidente en zonas comunes. En la resolución, los magistrados archivan la causa penal contra la presidenta, elegida apenas dos días antes del siniestro y ausente cuando ocurrió. El procedimiento, sin embargo, continúa contra el administrador de la finca y la empresa encargada del mantenimiento, lo que subraya la trascendencia de la gestión profesional y la diligencia en las comunidades.

El caso se originó tras un accidente en la puerta automática de un garaje que causó lesiones graves a una menor. La comunidad contaba con contrato de mantenimiento, no existía requerimiento administrativo para modernizar la instalación y había señales advirtiendo del peligro. Aun así, la instrucción del juzgado pretendía imputar penalmente a la presidenta junto con el administrador y la empresa de mantenimiento.

La Audiencia revoca esa decisión porque no se identificó ninguna acción u omisión imputable a la presidenta, mientras que sí mantiene la investigación sobre los otros responsables.

MENSAJES CLAVES

Para los administradores de fincas, esta resolución aporta dos mensajes claves. Por un lado, confirma

que el cargo de presidente no genera por sí mismo responsabilidad penal; el art. 13 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que el presidente sea designado entre los propietarios y le otorga la representación legal de la comunidad, pero esa representación no se traduce en una responsabilidad objetiva. Sólo puede exigirse responsabilidad penal cuando exista una conducta negligente o dolosa. Por otro lado, evidencia que la responsabilidad del administrador sí puede ser objeto de reproche cuando no actúa con la diligencia debida: debe cumplir los acuerdos de la junta, velar por el buen mantenimiento y conservación de las instalaciones y alertar de cualquier incidencia.

La diferencia entre la presidenta exonerada y el administrador investigado radica en la trazabilidad de sus acciones. El administrador tiene la obligación de documentar y ejecutar las decisiones de la comunidad, mantener los contratos de mantenimiento al día, vigilar que se cumplan las revisiones y gestionar las reparaciones necesarias. La jurisprudencia civil recuerda que el mandatario responde por dolo o negligencia; por ello, la falta de documentación o un seguimiento laxo del mantenimiento pueden derivar en responsabilidad personal.

LLAMADA A LA ACCIÓN

Este auto debe servir de alerta para revisar los protocolos internos de gestión en las comunidades. Administradores y juntas deben asegurarse de que cada incidencia quede registrada con fecha, descripción, aviso al presidente y medidas adoptadas; conservar contratos, actas y presupuestos; y garantizar que las instalaciones con mayor riesgo –puertas automáticas, ascensores, garajes, cubiertas– cuenten con revisiones periódicas y señales de advertencia. Contratar seguros que cubran la responsabilidad de los cargos y contar con asesoramiento jurídico son medidas que refuerzan la prevención. La exoneración de la presidenta demuestra que el cargo no basta para incurrir en responsabilidad penal; la actuación diligente y documentada es la mejor defensa para administradores y comunidades.





UNA SENTENCIA REABRE EL DEBATE SOBRE EL USO DE LAS PLAZAS DE GARAJE COMO TRASTEROS

LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GIPUZKOA HA DICTADO UNA SENTENCIA QUE, PESE A DESESTIMAR LA DEMANDA PLANTEADA POR UNOS PROPIETARIOS CONTRA VARIOS VECINOS POR ALMACENAR OBJETOS EN SUS PLAZAS DE GARAJE, CONTIENE ELEMENTOS DE INTERÉS PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS.

Juanjo Bueno. PERIODISTA

La resolución, de 3 de febrero de 2026, aborda un conflicto cada vez más frecuente en los garajes comunitarios: la utilización de las plazas de aparcamiento para guardar bicicletas, cajas, mobiliario y otros enseres domésticos. Aunque el tribunal concluye que en el caso analizado no ha quedado acreditada la existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, la sentencia deja abierta una cuestión de fondo: el posible cambio de destino de las plazas de garaje cuando se utilizan de forma habitual como espacios de almacenamiento.

El conflicto surgió cuando varios propietarios solicitaron judicialmente el cese de lo que consideraban un uso indebido de determinadas plazas. Los demandantes sostenían que los vecinos estaban transformando sus estacionamientos en auténticos trasteros, acumulando objetos que, a su juicio, generaban riesgos de incendio, problemas de salubridad y dificultades para la circulación interior del garaje.

Sin embargo, la Audiencia considera que la prueba aportada resulta insuficiente para acredi-

tar tales riesgos. Las fotografías incorporadas al procedimiento únicamente demostraban la existencia de diversos objetos almacenados, pero no permitían concluir que fueran peligrosos, insalubres o que obstaculizaran efectivamente la circulación. Tampoco se acreditó la presencia de daños a la comunidad ni exclusiones de cobertura aseguradora derivadas de dicha situación.

CAMBIO DE DESTINO DE USO

No obstante, el aspecto más relevante para los administradores de fincas se encuentra en que el tribunal señala expresamente que su resolución no se pronuncia sobre un eventual cambio de destino o uso de las plazas de garaje, ya que esa cuestión no fue objeto de la demanda. “Por todo lo cual, y sin que esta resolución se pronuncie sobre un eventual cambio de destino de uso, al no haber sido solicitado por el ahora apelante...”, dice textualmente.

Esta afirmación cobra especial importancia porque, como regla general, la normativa urbanística y municipal configuran las plazas de garaje como espacios destinados al estacionamiento de vehículos. El almacenamiento permanente de enseres suele reservarse a los trasteros o a las propias viviendas, especialmente cuando dicho almacenamiento puede afectar a las condiciones de seguridad, evacuación o protección contra incendios.

La sentencia, por tanto, no legitima el uso de las plazas de garaje como trasteros. Lo que viene a decir es que, en este procedimiento concreto, no se acreditó que los objetos almacenados generaran una actividad molesta, peligrosa o ilícita en los términos exigidos por el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por otra parte, la Audiencia reconoce la legitimación activa de un propietario para actuar judicialmente en defensa de intereses comunitarios cuando considera que la comunidad no ha adoptado medidas suficientes. “Cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la comunidad de propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad”, resume.

El tribunal recuerda la doctrina del Tribunal Supremo según la cual cualquier comunero puede ejercitar acciones que benefician a la comunidad, incluso aunque no exista una actuación directa del presidente o de la junta.

La controversia sobre los garajes convertidos en trasteros está lejos de cerrarse. De hecho, esta sentencia podría convertirse en un referente para futuros procedimientos en los que el debate no se centre únicamente en la existencia de molestias o riesgos, sino cuál es el uso legítimo de una plaza de garaje y dónde se encuentra el límite entre el estacionamiento y el almacenamiento.



EL PAR PLAZA DE ORIENTE ABRE EL CAMINO A LA RECARGA ELÉCTRICA COLECTIVA EN LOS APARCAMIENTOS DE RESIDENTES

EL PAR PLAZA DE ORIENTE, CON 590 PLAZAS PARA RESIDENTES, SE HA CONVERTIDO EN EL PRIMER APARCAMIENTO MUNICIPAL DE MADRID EN INCORPORAR UNA INFRAESTRUCTURA COLECTIVA DE RECARGA INTELIGENTE PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS. UN PROYECTO PIONERO QUE ELIMINA BARRERAS TÉCNICAS, FACILITA LA GESTIÓN DE LAS COMUNIDADES DE CESIONARIOS Y PUEDE SERVIR DE MODELO PARA DECENAS DE APARCAMIENTOS SIMILARES EN TODA ESPAÑA.

Juanjo Bueno. PERIODISTA

La transición hacia la movilidad eléctrica ha encontrado uno de sus mayores desafíos en los aparcamientos de residentes (PAR), una realidad singular de grandes ciudades como Madrid donde los ciudadanos disponen de plazas de aparcamiento en régimen concesional, pero sin las infraes-

tructuras necesarias para instalar puntos de recarga individuales. El PAR Plaza de Oriente, constituido como una comunidad de propietarios, gestionado por el administrador de fincas colegiado Ricardo del Valle, ha dado un paso decisivo para una mejor gestión energética de uno de

los aparcamientos más emblemáticos de la capital. Acaba de inaugurar la primera infraestructura de recarga colectiva implantada por ChargeGuru, siendo un referente de modelo de colaboración público-privada que puede marcar el camino para el futuro de la electrificación de los aparcamientos de residentes. En marzo de 2026 se inició el servicio y actualmente ya cuenta con seis usuarios suscriptores. Es importante señalar que la puesta en marcha atraviesa diversas fases administrativas y permisos con el Ayuntamiento de Madrid, y de gestión con la distribuidora. Este periodo suele ser de tres o cuatro meses. Una vez operativa la infraestructura, la instalación de los cargadores individuales se completa en un plazo de dos a tres semanas. Con la primera solicitud, ChargeGuru abrió un contador independiente dedicado a la carga de vehículos eléctricos, instaló un cuadro de protecciones y colocó las bandejas para el paso del cableado, que va aumentándose con nuevas solicitudes de puntos de recarga. Los PAR presentan características muy diferentes a las de los garajes de comunidades en fincas residenciales. En la mayoría de los casos no existen viviendas asociadas al mismo edificio ni contadores individuales desde los que derivar una línea eléctrica hasta cada plaza. Además, la configuración técnica de estos estacionamientos dificulta enormemente la ejecución de instalaciones convencionales. La experiencia del PAR Plaza de Oriente, un modelo replicable, demuestra que la electrificación de los aparcamientos colectivos es una cuestión en la que cobra especial importancia la coordinación entre administraciones, empresas especializadas y comunidades de propietarios.



La inauguración contó con la participación de **Aquilino Juan Iniesta**, Subdirector General de Gestión de Aparcamientos del Ayuntamiento de Madrid; **Adrien Castagnié**, director de ChargeGuru Iberia; **Manuela Julia Martínez**, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid); **María Romero**, directora de Regulación de AEDIVE; y **Ricardo del Valle**, administrador de fincas colegiado.



PONGAMOS QUE HABLO...



REFOTOGRAFIAR MADRID



ARANTXA CASTAÑO.
PERIODISTA

"Andrés utiliza fotos familiares o de otros fotógrafos, nos cuenta su historia y la del lugar y nos permite recorrer años de historia en una sola fotografía, del Madrid más cotidiano al monumental, del día a día o de los grandes momentos." Así presenta el Museo de Historia de Madrid la exposición *Madrid entre épocas*, que puede visitarse en su Sala Dorada hasta el próximo 4 de octubre.

Detrás del proyecto está Valentín Andrés Pérez Serén, diseñador gráfico de profesión e hijo y nieto de pintores. Con más de dos décadas de reconocimientos en pintura, dibujo, diseño gráfico y fotografía, Pérez Serén descubrió la refotografía hace más de diez años y desde entonces la convirtió en su forma de explorar la ciudad. En 2018 abrió su perfil de Instagram (@elpasadodemadrid), donde su trabajo empezó a ganar visibilidad y a generar una comunidad de personas interesadas en el Madrid que se esconde bajo el Madrid de hoy. Ediciones La Librería se puso en contacto con él en 2021 al descubrir ese proyecto en redes, lo que dio lugar al libro homónimo, con 160 refotografías en 400 páginas. La muestra recoge una selección de 40 de esas imágenes, que abarcan desde finales del siglo XIX hasta 1989 y recorren Madrid en toda su diversidad: los grandes espacios monumentales y los rincones más cotidianos, los oficios desaparecidos y la vida de barrio que algunos lugares todavía conservan. Las fotografías antiguas proceden de archivos públicos e instituciones como la Biblioteca Nacional o Memoria de Ma-



drid, pero también de colecciones familiares que salen a la luz por primera vez.

La refotografía no es una técnica nueva ni exclusivamente española. El fotógrafo estadounidense Mark Klett, considerado su principal impulsor a nivel internacional, lleva décadas documentando los cambios del paisaje norteamericano mediante la superposición de imágenes históricas y actuales. La práctica ha dado casos notables como el fotoperiodista israelí Amit Sha'al, que ganó el World Press Photo en 2011 refotografiando lugares del país entre 1926 y 1979, o la historiadora holandesa Jo Hedwing Teeuwisse, que revivió escenas de la Segunda Guerra Mundial a partir de negativos encontrados en un mercadillo de Ámsterdam.

El proceso que hay detrás de cada imagen tiene tres fases: localizar y documentar la fotografía histórica, identificar el encuadre exacto en la ciudad actual y superponer digitalmente ambas imágenes. Las más impactantes, según Pérez Serén, son las que incluyen personas, porque el contraste en las vestimentas y los oficios desaparecidos hace más visible el paso del tiempo.

2027 ESTÁ MÁS CERCA

LECTURA REMOTA OBLIGATORIA

Contadores de Agua Caliente Sanitaria



¿Qué supone esta actualización?

Menos incidencias

Mayor trazabilidad

Mayor transparencia

Lecturas mensuales

Liquidaciones ágiles



MAES
MEDIDAS DE
AHORRO
ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN
DE
INSTALACIONES



MANTENIMIENTO
INTEGRAL DE
INSTALACIONES



EMERGENCIAS
24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE
CONSUMOS



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