

# El boom de los pisos turísticos



## Empiece a ahorrar instalando repartidores de costes de calefacción



\*FUENTE IDAE

SOLICITE PRESUPUESTO SIN COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

902 095 096

www.gomezcontadores.com  
comercial@gomezcontadores.com

CUENTA CON NOSOTROS



CARTA

## La solución tecnológica para el AFC



**LUIS DE LA PEÑA**  
TESORERO Y COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE APLICACIONES INFORMÁTICAS DEL CAFMADRID

La elección de un programa de gestión integral para los despachos profesionales de los AFC es una de las decisiones importantes que van a influir de forma decisiva en la estructura, metodología de trabajo y compromiso del despacho en los ámbitos profesionales y personales. Surgen preguntas tan relevantes como las siguientes:

### ¿De quién queremos depender?

Alusión a la empresa o institución proveedora de programa de gestión, que va a suponer una dependencia por parte del despacho profesional para ejercer su actividad y que traerá como consecuencia una decisión complicada, difícil, no carente de ciertos miedos, al cambio a otras soluciones del mercado en el futuro, si la elección inicial ha sido equivocada o simplemente no satisface mis necesidades.

### ¿Quién nos da confianza?

En la elección de programa de gestión es importante el nivel de confianza de la empresa o institución que me va a garantizar la

accesibilidad, confidencialidad y seguridad, tanto en el funcionamiento del aplicativo, la evolución e implementación de sistemas automatizados, asistencia técnica, no solo para el profesional, si no para los colaboradores del despacho.

Otros aspectos importantes es el criterio o modelo de negocio de la empresa que nos va a suministrar el programa de gestión; aspectos tan importantes como la sospecha del posible uso de los datos de mis proveedores, clientes, precios del mercado, honorarios, mantenimiento, etc., que tal como están las cosas no están garantizados su utilización por parte de personas que no poseen el mandato para acceder a ellos. El uso de la "nube" es bueno, es el futuro, pero a día de hoy no existe garantía de confidencialidad, seguridad y accesibilidad que nos dé tranquilidad.

La oferta no debe ser impositiva, sino una elección por parte del profesional que irá ganando en confianza en otros entornos en base a la experiencia positiva del uso de los mismas. Por lo tanto, es para mí un ingrediente definitivo en el grado de confianza de quien me va a proporcionar un programa de gestión para mi despacho, los criterios de actuación cercanos a los colegiales.

### ¿Quién nos garantiza el futuro?

Las fluctuaciones del mercado, los intereses empresariales, muchas veces distintos o discrepantes con criterios de índole corporativos, determinan si nuestro proveedor de programa de gestión sea una empresa privada de las más de 100 del mercado, o sea un colegio profesional de administradores de fincas quien proporcione esa tan deseada garantía de futuro.

Lo que el Colegio de Madrid asumió hace más de 30 años son los mismos que enarbola el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, para plantear a la profesión, desde el altavoz del último Congreso de administradores de fincas, celebrado en Albacete, los días del 25 al 28 de mayo de este año, en la ponencia expuesta por Manuela Martínez Torres, presidenta del Colegio de Madrid, y Pepe Gutiérrez, miembro de la Comisión de aplicaciones informáticas del Consejo General, se brindaban soluciones tecnológicas que garanticen el control, seguridad, accesibilidad y confidencialidad de soluciones propietarias de la profesión. En esta plataforma tecnológica está el Colegio de Madrid y su programa Colmadwin.

En la elección de programa de gestión es importante el nivel de confianza de la empresa o institución que me va a garantizar la accesibilidad, confidencialidad y seguridad



UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :

- 2 Cámaras en color con leds de infrarrojos para visión nocturna.
- 1 grabador digital de 4 entradas, disco duro de 500 Gb. y marca de agua.
- 1 Monitor color TFT 19".
- Instalación de y Carteles de P.V.C..

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA \*\*

- Legalización y adaptación a la Ley Orgánica de Protección de datos (LOPD).
- Extracción de imágenes con la privacidad garantizada según la AEPD.
- Instalación, reconfiguración o reorientación de las cámaras.
- Instalación, reprogramación y reconfiguración del videograbador.
- Cambios de claves y password por los cambios responsables.
- Garantía total de los equipos instalados del kit integral 100% subvencionado, durante la vigencia del contrato de mantenimiento.
- Desplazamientos y mano de obra técnica, incluidas 4 visitas anuales.

\*\* Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



Tel.: 91 811 92 68 www.vigilamosucomunidad.com

# ASG10 UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

- > Conserjes y Porteros.
- > Controladores.
- > Recepcionistas.
- > Limpiezas.
- > Jadinería.
- > Piscinas.
- > Instalación de Sistemas de Control y Circuito Cerrado de Televisión.
- > Mantenimiento y Conservación de Instalaciones.
- > Suministro de Productos y Materiales.



C/ Alverja 16, 1º C - 28011 - Madrid  
Telf.: 91 463 19 48 - Email: info@asg10.com  
www.asg10.com



# SUMARIO



TATAMI INMOBILIARIO

¿Son los pisos turísticos responsables de la subida del precio del alquiler?.....16

25

A FONDO

El boom de los pisos turísticos



9

ACTIVIDAD COLEGIAL

Graduación de la X Promoción del Curso en Administración de Fincas



19

EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Francisco Javier Abajo, director General de Industria

FORO TÉCNICO

Cómo asegurar una fiesta en una comunidad de propietarios.....35

TRIBUNA LEGAL

“Blocking”: un nuevo problema vecinal y social.....40

¿Es posible suprimir incrementos salariales al empleado de fincas?.....42



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Junio-Julio 2017 • Nº 160

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez Torres • Apolonio Dorado Muñoz • Benjamín Eceiza Rodríguez • Esteban López Bermudez • M<sup>a</sup> Ángeles Marín López

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

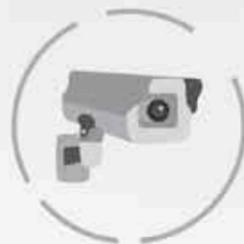
DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985

Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

Conoce  
nuestras ventajas  
para A.F. Colegiados.

De la mano de Prevent,  
el experto en Seguridad para Comunidades



Cámaras de  
Vigilancia



Seguridad para  
Accesos



Protección contra  
Incendios



Más info en [www.prevent.es/ventajasafc](http://www.prevent.es/ventajasafc)  
O contactando 913 768 262 [info@prevent.es](mailto:info@prevent.es)

ACTIVIDAD COLEGIAL



▲ Momento de la exposición del informe de Presidencia. Fotos: Juanjo Bueno

## XXXVII Junta General Ordinaria de Colegiados

El pasado 19 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XXXVII Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) en la Sala "Hemiciclo" de la CEOE.

La apertura de esta Junta corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, que detalló el trabajo realizado durante 2016 y el año en curso en representación del colectivo.

El secretario del Colegio, Benjamín Eceiza, abordó, por su parte, el informe de Secretaría con la labor desempeñada por las distintas comisiones en la que además de los miembros de la Junta de Gobierno participan administradores de fincas.

Tras su intervención, pasó la palabra a Luis de la Peña, tesorero del CAFMadrid, que dio cuenta del informe de las cuentas correspondientes a 2016, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias. La cali-



ficación del ejercicio contable de ese año ha sido favorable, según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advance Audit. Sometido a votación de la sala, fue aprobado por mayoría.

En relación al presupuesto de ingresos y gastos para 2017, quedó sin acuerdo, por lo que su aprobación será estimada en el desarrollo de la siguiente Junta.

Por otra parte, se aprobó por mayoría el presupuesto del Consejo General, con una cuota extra de 8 euros por colegiado, que se girará en dos plazos.

Continuando con el siguiente punto del Orden del Día, se acordó por unanimidad la creación de una nueva comisión de trabajo con el fin de estudiar el cambio de la sede colegial, siendo designados cinco miembros de la Junta de Gobierno y cuatro administradores de fincas presentes en la sala.

Por la amplitud de los temas a tratar, el auditorio aprobó por unanimidad convocar la XXXVIII Junta General Extraordinaria de Colegiados para el próximo 19 de septiembre y así abordar los puntos del Orden del Día pendientes.

**SE ACORDÓ POR UNANIMIDAD LA  
CREACIÓN DE UNA NUEVA COMISIÓN  
DE TRABAJO CON EL FIN DE ESTUDIAR  
EL CAMBIO DE LA SEDE COLEGIAL**

# Las Rozas se convierte en la “ciudad” formativa de los Administradores de Fincas

Dentro del programa “La Formación se mueve”, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) se desplazó el 15 de junio a Las Rozas para impartir una sesión informativa sobre temas de actualidad para el administrador de fincas en el Hotel SEFUTBOL, dentro de la Ciudad del Fútbol, sede oficial de la Real Federación Española y de la Selección Española de Fútbol.

Esta jornada, inaugurada por Juan Sempere, vocal del CAFMadrid, y patrocinada por Endesa, acercó a los profesionales supuestos prácticos en base a asuntos de especial importancia para las comunidades de propietarios. Entre ellos, la desafectación de la vivienda de portería, problema habitual hoy en día, o la acción de cesación de una actividad dañosa, molesta o insalubre para la finca.

La abogada y asesora jurídica del CAFMadrid Patricia Briones, formadora de esta sesión, no eludió ninguno de los temas que están suscitando mayor problemática en el normal desarrollo de las comunidades, como es la okupación de viviendas y cómo puede actuar el administrador de fincas ante esta situación ilegal. Durante la jornada, los



representantes de Endesa presentaron a los cerca de 80 asistentes la propuesta de ahorro garantizado para las comunidades de propietarios.

En el segundo semestre de 2017 Coslada (10 de octubre) y Getafe (12 de diciembre) serán las sedes del programa “La Formación se mueve”.

▲ En la jornada participaron más de 80 administradores



## Convenio de Colaboración con ENDESA

El Colegio ha establecido un acuerdo con Endesa para renovación de la sala de calderas centralizada de las comunidades administradas por profesionales colegiados bajo la modalidad de Ahorro Garantizado. Entre los principales puntos preferenciales para los administradores de fincas destacan:

- Garantía por contrato del ahorro al modernizar la sala de calderas centralizada.
- Sin inversión por parte de la comunidad de propietarios.
- Trato preferente y personalizado: el administrador contará con un gestor personal que estará con él en todo el proceso.

# Acto de graduación de la X Promoción del Curso en Administración de Fincas

El paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares volvió a acoger el pasado 22 de junio el acto de graduación de la Promoción 2014/2017 del Curso de Formación Superior en Administración de Fincas. Este evento fue presidido por Juan Ramón Velasco, vicerrector de Estudios Propios y Posgrado de la Universidad de Alcalá, quien estuvo acompañado en la mesa presidencial por Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), Manuela Julia Martínez, presidenta del Colegio de Madrid (CAFMadrid), Tomás García, director académico del Curso, y Pilar Morgado, coordinadora General de estos Estudios, en el que ya se han graduado más de 500 estudiantes. La madrina de la Promoción, elegida por los alumnos, fue la profesora de Derecho Civil M<sup>a</sup> Ángeles Martín, mientras que en representación de los estudiantes dirigió unas palabras a los asistentes Patricia Riesgo.

En el acto se impusieron las becas (símbolos que representan la adhesión eterna a un colegio) a los 46 nuevos graduados y se otorgaron 15 becas académicas por el importe abonado a los estudiantes con los mejores expedientes de cada curso. El director del Curso, Tomás García, anunció la apertura del proceso de matriculación en la undécima edición correspondiente al Curso 2017/2018 que podrá hacerse desde el 26 de junio al 5 de septiembre de este año.



## El Colegio participa en el Día de las Profesiones

El pasado 6 de junio, organizado por la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM), se celebró en el Colegio Oficial de Arquitectos el I Día de las Profesiones, acto en el que participaron 24 colegios profesionales, incluido el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

Este Día, que se realizará con periodicidad anual, nace con el objetivo de dar a conocer a la sociedad la esencia de las profesiones y poner en valor el trabajo que realizan los Colegios Profesionales y la función social que llevan a cabo a favor del ciudadano. El CAFMadrid tuvo una presencia activa, destacando la jornada conjunta con los APIS, en la que intervino la presidenta Manuela J. Martínez, y la sesión informativa sobre la ITE y el IEE



con el Colegio de Arquitectos de Madrid, que contó con la participación de la vocal Mercedes Carabaña. Tras el acto protocolario de renovación del acuerdo la UICM y la Comunidad de Madrid ratificado por Sonia Gumpert, presidenta de la UICM y Ángel Garrido, consejero de Presidencia de la Comunidad, este último cerró el evento destacando la importancia de las profesiones colegiadas.



Encuentro familiar en

# FAUNIA

El pasado 17 de junio el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) dio la bienvenida al verano con una visita guiada al parque natural Faunia. Un encuentro familiar patrocinado por Ceprosan, Grupo GTG, José Silva, Murprotec, Prevent y Ullastres que hizo las delicias de 400 personas, entre administradores de fincas y familiares.

Las visitas en grupos a este centro temático con cerca de



4.000 animales recorrió los diferentes ecosistemas, destacando la colonia de pingüinos

en los Polos o la interacción en el territorio de los monos. Mientras, los monitores explicaban los secretos de las áreas temáticas que forman Faunia. Finalizada la visita, los invitados pudieron disfrutar de un variado cóctel y de los obsequios que las empresas patrocinadoras habían preparado para los más pequeños, además de distintas actividades como un mago, un pintacaras, globos... Una experiencia única al lado de la naturaleza.

## Colmadwin presenta su agregador financiero

El 16 de mayo el Auditorio de EAE Business School acogió la presentación del agregador financiero de Colmadwin, el único programa hecho por y para administradores de fincas colegiados, contando en esta ocasión con el patrocinio de Prevent Security Systems.

En la inauguración de esta jornada informativa participaron la presidenta de CAFMadrid, Ma-



nuela Julia Martínez, el tesorero y coordinador de la Comisión de Aplicaciones Informáticas Luis de la Peña y la CEO de Prevent, Gricell Garrido. Todos destacaron el compromiso de Colmadwin en ganar seguridad en los procesos contables de las comunidades de propietarios, garantizando el ahorro de tiempo y de trabajo.

Con un carácter eminentemente práctico, los compañeros del Departamento Informático del Colegio, Ricardo Jiménez, Juan González y Ramiro Martín explicaron a los más de 100 administradores de fincas y colaboradores de despacho asistentes la nueva versión 9.5.0 que incluye la conciliación de movimientos bancarios con facturas recibidas. El agregador va a agilizar los procesos rutinarios en la contabilización de las comunidades de propietarios estableciendo una línea directa entre el despacho del administrador y las entidades financieras.

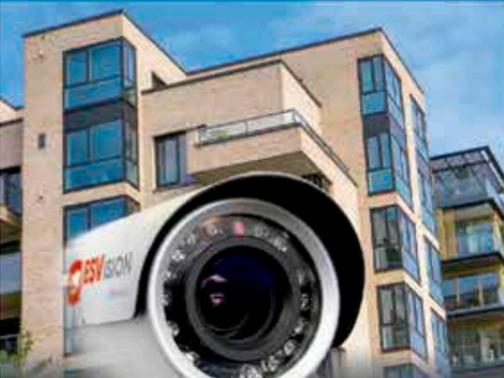




ACUERDO DE COLABORACIÓN

**LÍDERES EN INSTALACIÓN DE CÁMARAS Y CONTROL DE ACCESOS EN COMUNIDADES**

## ESTAMOS SIEMPRE VIGILANDO














**CENTRAL RECEPTORA DE ALARMAS (CRA)**  
**INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO DE SIST. DE SEGURIDAD**  
**CÁMARAS DE VIGILANCIA**  
**CONTROL DE ACCESOS**  
**VIGILANTES DE SEGURIDAD**  
**SERVICIOS DE ACUDA**  
**CONSERJES-AUXILIARES**

Instalación y equipos **sin coste\***

**esvisionseguridad.com**  
**Oferta ESVision ONE**

Oferta válida hasta el **30 junio de 2017** o hasta completar las **150 primeras instalaciones**

**VISITA NUESTRA WEB**

**Rondas de videovigilancia real mediante CRA propia | Control de accesos gestionados 24h**

**PIDA INFORMACIÓN EN**  
**91 670 20 71**  
**info@esvisionseguridad.com**  
**esvisionseguridad.com**

ASESORAMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE SEGURIDAD PRIVADA, NUEVAS NORMATIVAS Y LA LEY LOPD 15/1999 DE PROTECCIÓN DE DATOS

POM  
 Empresa instaladora de sistemas de seguridad autorizada por la D.G.P. nº 1484

ESV  
 Empresa de seguridad autorizada por la D.G.S.C. nº 1762

**Grupo ESV**  
  
**gruposv.com**

**SEDE CENTRAL:**  
 Cincel, 13. Pol. Ind. Santa Ana  
 28522 RIVAS VACIAMADRID (MADRID)  
 Tel: 902 38 40 42 Fax: 91 670 20 91  
 gruposv@gruposv.com

\* Incluye instalación hasta 100 metros de cableado



Éxito de la campaña

¡TE TOCA SER PRESIDENTE!



**D**urante los meses de mayo y junio el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) apostó por una campaña para informar a los madrileños sobre la responsabilidad, cada vez mayor, que implica el cargo de presidente de comunidad y la necesidad de confiar en un administrador de fincas colegiado. Con el mensaje impactante **¡Te toca ser presidente! De tu comunidad de vecinos**, esta campaña arrancó el pasado 25 de mayo en el Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA) con nuestra participación en el stand de

asesoramiento profesional al visitante "SIMA te asesora", donde se distribuyeron a los visitantes flyers informativos. Así mismo, esta iniciativa ha estado apoyada por cuñas publicitarias en los programas de mayor audiencia de la cadena Ser y ha recorrido en un autobús de dos plazas la capital y algunos de los más importantes municipios de la Comunidad de Madrid. Este Road Show tuvo como punto de partida el emblemático estadio Santiago Bernabéu, donde el 5 de junio se dieron cita administradores de fincas y medios de comunicación. Desde allí, el autobús recorrió, durante 15

▲ **Sobre estas líneas, Pedro Ureta, vicepresidente del CAFMadrid, junto a Beatriz Corredor, ex ministra de Vivienda y el representante del Colegio de Notarios, en el stand "SIMA te asesora"**

días y ocho horas diarias, las principales calles de Madrid y las localidades de Alcorcón, Móstoles, Leganés, Fuenlabrada, Alcobendas, Majadahonda, Collado Villalba, Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares. Desde su puesta en marcha, la reacción de los ciudadanos no ha podido ser más positiva, interesándose por los consejos del CAFMadrid y solicitando más información en nuestra sede. También el colectivo ha apoyado y acompañado en ocasiones esta campaña, la primera que sale a la calle con un claro objetivo: ganarse el reconocimiento de la profesión.

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



GESTIONAMOS SOLUCIONES

PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES • FORMACIÓN • ITE Y IEE  
SERVICIOS AUXILIARES • INSPECCIONES REGLAMENTARIAS (BT) • EFICIENCIA ENERGÉTICA  
PISCINAS • LOPD • SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

GRUPO **GTG**



FORO DE ACTUALIDAD  
PARA ADMINISTRADORES  
DE FINCAS DE ESPAÑA:

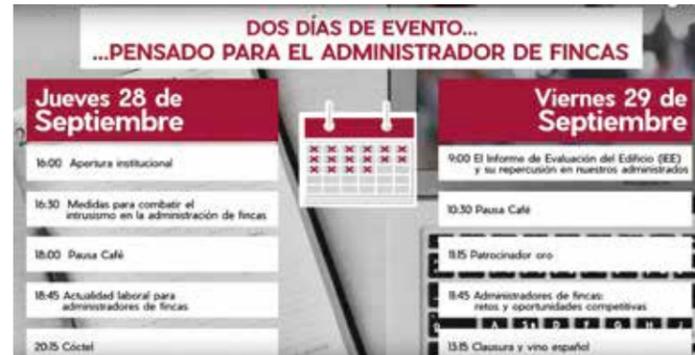
**¿TIENES  
QUE  
ESTAR!**

Los próximos 28 y 29 de septiembre, jueves y viernes, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizará el primer Foro de Actualidad de la profesión, con el objetivo de informar, en un entorno práctico, de las últimas novedades que afectan al sector.

Durante este Foro, abierto a administradores de fincas de toda España, expertos en la materia tratarán temas tan interesantes como el intrusismo profesional, el futuro del sector, las novedades laborales o el Informe de Evaluación del Edificio.

Para empezar, en la jornada de mañana del 28 de septiembre, el magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, Vicente Magro, aportará las medidas para combatir el intrusismo analizando para ello las resoluciones judiciales que han estimado impugnaciones de nombramientos de administradores de fincas no colegiados en juntas de propietarios y el alcance de la responsabilidad que asumen los presidentes de comunidad en vehicular nombramientos que no reúnan las condiciones exigidas para la viabilidad de la designación.

Ya en el horario de tarde, el magistrado José Ángel Folguera y la asesora laboral del CAFMadrid Carmen Jiménez abordarán los temas que forman parte del día a día del administrador en el terreno laboral; desde la ultraactividad del Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de Madrid, y otros convenios regionales, hasta las consecuencias de la reforma



laboral del año 2012 en cuanto a jubilación, posibles despidos y su tipología aplicada al sector.

No menos interesante será el programa que el CAFMadrid ha preparado para el 29 de septiembre. Así, el contenido del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) y su repercusión en las comunidades de propietarios será pormenorizadamente analizado por el experto Salvador Jiménez y Enrique Fernández, asesor de Arquitectura del CAFMadrid. Informarán sobre la normativa de aplicación de dicho documento, proceso de ejecución, presentación y calendario establecido. Por su parte, el catedrático de Economía de Cunef Santiago Carbó expondrá la situación competitiva, sobre la eficiencia y organización interna del sector de la Administración de Fincas, repasando los retos y oportunidades de la profesión.

Este primer Foro de Actualidad cuenta con el patrocinio de las siguientes empresas:



▲ El I Foro de Actualidad tendrá lugar en el hotel NH Madrid Ventas.

**Branco Bajalica S.L.**

C/ Dr Julio González Villasante, 6. 28491 Navacerrada (Madrid)



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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- FUMIGACIONES Y SANEAMIENTO DE JARDINES
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACION DE RIEGO Y DRENAJE
- TRATAMIENTO DE PLAGA Y ENFERMEDADES
- INSTALACION DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- 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.PODAMADRID.ES**

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



**DESTOCONADO**



# ¿Son los pisos turísticos responsables de la subida del precio del alquiler?

añalar a los pisos turísticos como únicos responsables de la subida del precio del alquiler es extremadamente simplista, además de erróneo. El incremento de estos precios en el último año es producto de multitud de factores, entre los que destaca el incremento de la demanda debido a la recuperación del empleo y la economía.

En España hemos pasado de una tasa de paro del 26,9% en el primer trimestre del 2013 a una tasa del 18,7% en el mismo periodo del 2017<sup>1</sup>. Esto lleva consigo una reactivación económica en un mercado que ha aprendido a ver en el alquiler una alternativa más que válida a la hora de elegir una vivienda.

A una demanda de alquiler en crecimiento no le acompaña a igual ritmo, un crecimiento en oferta, lo que finalmente provoca un aumento de precios.

Prueba de la independencia de las viviendas turísticas y la subida de precios del alquiler está en lo ocurrido en años anteriores, como en 2013, cuando, mientras la oferta de pisos turísticos crecía entorno al 24%<sup>2</sup>, el precio de la vivienda en alquiler descendía en la mayoría de ciudades, destacando Barcelona y Madrid, con

1 Fuente: INE  
2 Fuente: Rentalia

descensos del 0,9% y el 2,6% respectivamente<sup>3</sup>.

En los últimos años hay un mito muy extendido acerca de que todos los propietarios de segundas residencias ya no quieren inquilinos sino turistas. Si algún propietario ha experimentado ese cambio habrá comprobado la cantidad de tiempo extra que le tiene que dedicar a una vivienda vacacional. Primeramente se habrá enfrentado con la complicada misión de entender la normativa turística que aplica en su Comunidad Autónoma, y cómo cumplir con sus

3 Fuente: idealista

obligaciones fiscales, que en muchos casos ni la Agencia Tributaria es capaz de aclarar. Después el propietario habrá tenido que encargarse de la gestión de anuncios en portales vacacionales, gestión de las reservas/emails/llamadas de interesados, check in y check out de turistas, limpieza de la vivienda entre estancia y estancia, etc. Si el propietario no puede dedicar su tiempo a esto puede subcontratar estos servicios, con la correspondiente comisión que aplicará la empresa que los realice y el descenso de la rentabilidad. El propietario comprobará cómo aumenta el papeleo con la administración en el caso del alquiler vacacional y a la vez cómo disminuyen las desgravaciones fiscales con respecto al alquiler residencial.

Con esto no queremos transmitir que el alquiler vacacional no sea una interesante alternativa, con rentabilidad, pero hablar de que toda la oferta de viviendas se está convirtiendo en pisos turísticos es claramente una falacia.

Desde algunos sectores se promulga la prohibición total de los pisos turísticos sin caer en la cuenta de que esta medida lo único que potenciará será la economía sumergida y el incremento de los precios de los hoteles. En consecuencia, llegarían a nuestro país menos visitantes y se resentiría el sector del turismo, que ya representa el 16% del PIB<sup>4</sup> y es el motor que está permitiendo la recuperación económica.

4 Fuente: Servicio de estudios de Caixa-bank

rabajar en un portal inmobiliario te convierte en una suerte de imán para gente con dudas sobre su hipoteca, los impuestos que hay que liquidar o si comprar aquí o allí es una buena inversión. Lejos de incomodarme, estas cuestiones me resultan de gran utilidad, dado que son la herramienta perfecta para medir el grado de información del público y descubrir cuáles son los temas relacionados con la vivienda más candentes.

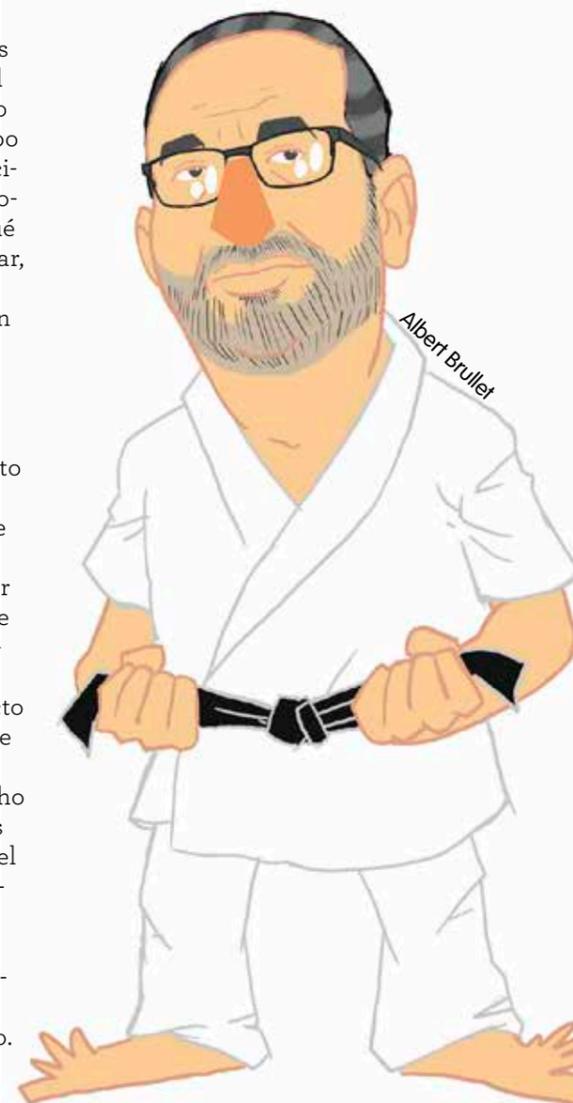
Si hace apenas unos meses los debates estrella eran el Euríbor negativo y el suelo de los precios, de un tiempo a esta parte no paro de recibir consultas informales sobre el alquiler turístico: qué rentabilidad puede alcanzar, la fiscalidad que lo rodea, cómo darle visibilidad a un inmueble que cumple este perfil, etc.

Sin embargo, el auge de esta clase de arrendamiento tiene un lado oscuro, o al menos, teñido en escala de grises. El boom que está experimentando el alquiler turístico provoca el alza de las rentas del alquiler residencial. Si bien no se trata de una relación causa-efecto directa, sí que es cierto que la oferta de alquiler por periodos cortos tiene mucho que ver con las disparadas rentas que está arrojando el de larga estancia en ciudades clave.

Para entender esta influencia, hay que bucear en las raíces del alquiler turístico. La explosión de la economía colaborativa hizo

## Nadie niega que el magnífico potencial de este negocio está alcanzando todo su esplendor

que surgieran webs especializadas que iban más allá del simple papel de nexo de unión entre particulares. La gestión profesional dotó de unas garantías sin precedentes al alquiler vacacional. El alquiler tradicional sigue



Albert Bruller

esperando esta revolución. Aunque existen compañías focalizadas en este negocio, los propietarios siguen sin sentirse cómodos porque el contexto actual no les ampara frente a destrozos o inquilinos morosos.

Las altas cotas de popularidad del alquiler turístico merman la oferta disponible de alquiler residencial. Esto ocurre en plazas clave como Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca o Donostia-San Sebastián. Son ciudades donde la demanda de alquiler ejerce una fuerte presión: los altos precios de venta obligan a tener un alto porcentaje de ahorro de cara a la financiación, y esto provoca que muchos queden expulsados del mercado de venta y relegados al alquiler hasta tener la solvencia adecuada, algo que se complica con la inestabilidad del empleo.

El trasvase de alquiler residencial al turístico y el aumento de los inquilinos del primer tipo generan un desequilibrio. Este ejemplo de escasez de oferta frente a excedente de demanda tiene como consecuencia lógica la subida de los precios. No parece, a priori, fácil de resolver, pero sí que podría valorarse la puesta en marcha de mecanismos que agilicen el trabajo de los juzgados, herramientas que ayuden a prevenir la morosidad e incentivos fiscales.

**MIGUEL ÁNGEL ALEMANY**  
DIRECTOR GENERAL DE PISOS.COM

@maalemny

**ALMUDENA UCHA**  
CEO DE RENTALIA

@AlmudenaUcha

# Francisco Javier Abajo Dávila

DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

*“Independientemente de la decisión del Gobierno, estamos preparando un Decreto que obligará a la instalación de repartidores de costes de calefacción”*

LLEGÓ A LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN SUSTITUCIÓN DE CARLOS LÓPEZ JIMENO HACE MENOS DE UN AÑO. AUNQUE ES INGENIERO DE MINAS, TAMBIÉN ATESORA EXPERIENCIA EN EL SECTOR ENERGÉTICO, FUNDAMENTALMENTE EN EL ÁMBITO DE LAS RENOVABLES, SECTOR EN EL QUE TRABAJABA ANTES DE ACCEDER AL CARGO. SOBRE LAS RENOVABLES, PERO TAMBIÉN SOBRE EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL ENTORNO RESIDENCIAL, NUESTRA VOCAL MARI ÁNGELES MARÍN CENTRA ESTA ENTREVISTA, DIRECTA Y SIN ARISTAS.

Producción: Juanjo Bueno

PUEDES VER TODA LA ENTREVISTA EN NUESTRO CANAL DE YOUTUBE/THCAFMADRID



### Desde la Dirección General de Industria, Energía y Minas, ¿qué objetivos se ha marcado a corto-medio plazo?

El principal objetivo va a ser el apoyo incondicional del sector industrial madrileño. Tenemos previsto hacer un plan industrial para lo que primeramente realizaremos un diagnóstico del sector y estableceremos una estrategia de cara a 2020, fecha establecida por la Unión Europea para que la Industria alcance el 20% del PIB. En la Comunidad de Madrid estamos en un 10%.

La actuación para la mejora de las infraestructuras (fibra óptica, alumbrado público y establecimiento de instalaciones de videovigilancia y seguridad) de los polígonos industriales es otra de las estrategias que vamos a desarrollar.

### ¿Y en las zonas residenciales que es donde los administradores de fincas centramos nuestra labor?

En el sector residencial continuamos impulsando los Planes Renove, que datan de 2006 y que están muy enfocados tanto a comunidades de vecinos como a propietarios. En 2017 vamos a retomar el plan renove de electrodomésticos e impulsar otros destinados a la transformación de salas de calderas que queman carbón y gasoil a gas natural, un combustible más limpio, eficiente y de menor coste.

### Hablando de calderas, sigue paralizada la transposición de la parte de la Directiva Europea que obliga a la instalación de contadores de consumo en edificios residenciales con calefacción central, ¿se va a aplicar finalmente en España?

Efectivamente el capítulo 9 de esta Directiva que emana de la Unión Europea está sin transponer en nuestro país, a pesar de que marcó como fecha límite el 31 de diciembre de 2016.

Nosotros creemos que es importante establecer medidas de ahorro en las viviendas y conseguir un confort, por lo que el establecimiento de este tipo de dispositivos como son los repartidores de costes y válvulas termostáticas es fundamental. Hay estudios realizados por los sectores involucrados que hablan de un 25-30% de ahorro neto en calefacción. Evidentemente la instalación de estos sistemas supone una inversión pero se amortiza en 3 o 4 años.

Otros planes que sacaremos este año van enfocados a temas de seguridad en comunidades de vecinos, por ejemplo con el Plan de Ascensores irán integrados otros ya editados en el pasado (sustitución de iluminación en

## “NO PODEMOS DESESTIMAR LA ENERGÍA NUCLEAR NI EL CONCURSO CADA VEZ MAYOR DE LAS RENOVABLES”

cabina y de los motores de elevación). También durante 2017 incorporaremos ayudas de seguridad pasiva para que en la medida de lo posible no se produzcan atrapamientos o caídas en el ascensor.

También tenemos otro Plan denominado Prien enfocado a la rehabilitación de instalaciones eléctricas comunes de edificios.

### Ya hemos pasado una inspección eléctrica en comunidades hace años...

Hay una obligatoriedad pero también pretendemos que en viviendas con gente con menos recursos podamos favorecer esa rehabilitación de instalaciones con ayudas de la Comunidad de Madrid.

Dentro de este plan renove vamos a incorporar otros, como la instalación del alumbrado

de emergencia con sistemas auto-test que dictaminan si la instalación funciona correctamente en caso de emergencia. También irá apoyado de detectores de presencia para encendido y apagado automático de luces.

### ¿Desde la Comunidad de Madrid se están realizando actuaciones orientadas a la mejora de la calidad del aire y el cambio climático, como las que está impulsando el Ayuntamiento?

El Ayuntamiento solo ha anunciado que tiene un Plan; a nosotros quizás nos falta publicar mejor las medidas pero somos más eficaces en cuanto a la toma de actuaciones. Ya contemplamos medidas como es la sustitución de calderas con cambio de combustible y su consiguiente reducción de emisiones para mejorar el aire que respiramos.

### Una de las medidas contenidas en el Plan A del Consistorio es colaborar conjuntamente con la Comunidad, ¿cómo podría ser esta colaboración?

Tenemos una reunión prevista para finales del mes de julio para intentar coordinar futuras actuaciones. Sabemos que están intentan-

▲ “El Ayuntamiento solo ha anunciado que tiene un Plan; a nosotros quizás nos falta publicar mejor las medidas pero somos más eficaces en cuanto a la toma de actuaciones”



do sacar medidas similares a los Planes Renove, que han sido un éxito y que están siendo copiados por otras Comunidades Autónomas. Estamos abiertos a cualquier colaboración con el Ayuntamiento.

### Desde el punto de vista de las energías renovables, ¿cómo ve el uso de la biomasa?

Como ingeniero creo que el concurso de todas las tecnologías renovables y no renovables en el mix energético son importantes. No podemos desestimar la energía nuclear ni el concurso cada vez mayor de las renovables, dentro de las cuales está la biomasa.

Desde la Dirección General pensamos que la biomasa tiene un recorrido importante y hay que abrirle puertas. De hecho en el Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 esta energía está contemplada como un input más para el desarrollo energético de la región.

Ahora bien, no recomendamos el uso térmico intensivo de la biomasa en la almendra central de Madrid. Sí tiene, por el contrario, un espacio importante en la periferia.

### ¿En qué medida se puede reforzar la colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid con la Dirección General de Industria, Energía y Minas?

Una tercera pata sería la Fundación de la Energía (Fenercom) de la que la Comunidad de Madrid es patrona y tenemos la máxima representación. Se trata de una herramienta muy importante para la gestión de los fondos públicos, por ejemplo con los Planes Renove. Por otra parte, hace unas semanas firmé una carta que se ha buzoneado en las comunidades de vecinos en las que se recordaba la importancia del ahorro y la eficiencia energética de las instalaciones, y recomendábamos el uso de las válvulas termostáticas y los repartidores de costes de calefacción

### Pero muchas comunidades no los han instalado todavía porque, volviendo al asunto, están esperando a que se transponga la Directiva que obliga a ello, ¿va a salir o no?

La transposición del artículo 9 de la Directiva es una cuestión del Ministerio.

Aunque nosotros, que normalmente siempre hemos sido proactivos, estamos preparando un Decreto sobre Eficiencia Energética, que recogerá este tipo de actuaciones. Esperemos que vea la luz a finales de este año.

Independientemente de la transposición por parte del Gobierno, si el Decreto llega a buen puerto, será obligatoria la instalación de repartidores de costes en edificios residenciales con calefacción central en la Comunidad de Madrid.



### POBLACIÓN, TEMPERTURA Y VIVIENDAS

|           | Muertes al año atribuibles a olas de frío (2000-09) | Muertes al año atribuibles a olas de calor (2000-09) | Tasa de riesgo de pobreza 2015. Nivel CCAA | Viviendas anteriores a 1980 | Población mayor de 65 años |      |
|-----------|---|--|--|-----------------------------|----------------------------|------|
|           |   |  |  |                             | 2015                       | 2029 |
| Barcelona | 33  | 121  | 14%  | 62%                         | 15%                        | 21%  |
| Madrid    | 57  | 229  | 15%  | 56%                         | 13%                        | 25%  |
| Valencia  | 29  | 45   | 25%  | 60%                         | 15%                        | 22%  |
| Alicante  | 0   | 51   | 25%  | 42%                         | 15%                        | 20%  |
| Sevilla   | 59  | 63   | 36%  | 52%                         | 13%                        | 28%  |
| Oviedo    | 38  | 33   | 17%  | 58%                         | 22%                        | 25%  |
| A Coruña  | 29  | 47   | 19%  | 51%                         | 20%                        | 25%  |
| Bilbao    | 10  | 74   | 11%  | 77%                         | 18%                        | 29%  |
| Málaga    | 57  | 3  | 36%  | 46%                         | 1%                         | 33%  |
| Murcia    | 7   | 5  | 32%  | 41%                         | 12%                        | 23%  |
| España    | 831   | 1.328  | 14%  | 53%                         | 15%                        | 25%  |

Fuente: Elaboración propia a partir de INE, 2001; INE, 2011; INE, 2015; Díaz et al., 2015

# EL FACTOR SALUD

## CLAVE EN LAS FUTURAS POLÍTICAS DE VIVIENDA



ARANTXA CASTAÑO  
PERIODISTA

En el informe 'Rehabilitación energética de viviendas', WWF reclama a empresas y colegios profesionales que incluyan en los datos económicos de los estudios sobre rehabilitación energética los ahorros de costes sanitarios derivados de la mejora de las condiciones de habitabilidad en las viviendas. Entre otras demandas que la ONG plantea ante administraciones públicas y universidades y centros de investigación, también propone crear equipos mixtos e híbridos de intercambio de conocimientos que integren expertos en salud pública con arquitectos y otros profesionales para el diseño y la realización de intervenciones de rehabilitación en el parque residencial.

WWF vincula claramente la mejora de la habitabilidad de las viviendas y la calidad de vida de las personas a través de la rehabilitación energética residencial, que además reduce el consumo energético y disminuye el gasto sanitario del país. El informe alerta también sobre la situación de vulnerabilidad que presentan las personas con menos recursos en un escenario en el que el cambio climático es incontestable, con un aumento de la temperatura media de un grado centígrado en relación con los valores preindustriales. Como ya ha demostrado el tórrido mes de ju-

nio, España ya está experimentando algunas anomalías térmicas como el incremento de las máximas estivales, la disminución de las precipitaciones o la abundancia de fenómenos climáticos extremos. Según datos ofrecidos por WWF, un 75 % de los 18 millones de viviendas principales construidas en nuestro país no cumplen con ninguna regulación sobre eficiencia energética. Además, por motivos socioeconómicos, casi 3,3 millones de hogares en invierno y 4,5 en verano son incapaces de mantener la temperatura de confort.

Extrapolando al periodo estival las estimaciones de la Organización Mundial de la Salud sobre mortalidad adicional en invierno debido a las condiciones inadecuadas de las viviendas, WWF apunta que la Comunidad de Madrid, con el 17 % del total de los fallecidos en España, lidera las cifras de mortalidad adicional en verano. Esta situación se agravará en las próximas décadas con el avance del cambio climático y el envejecimiento de la población. Su mensaje para los ayuntamientos y el Ejecutivo autonómico es que fomenten los procesos participativos de la ciudadanía en barrios y distritos para definir en profundidad los problemas y que identifiquen las tramas urbanas más vulnerables desde el punto de vista de la salud.

Este es el factor que, según WWF, deben incluir todas las políticas estatales de vivienda, particularmente en las estrategias de rehabilitación. También demandan que se integre la información sobre cambio climático en el diseño de las viviendas para que estén adaptadas a los previsibles escenarios futuros.

gasconfort

gasNatural  
fenosa

Hecho y dicho

Si un administrador de fincas consigue un ahorro así, creerán que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que te permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un

# 30%\*

de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente.**

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades  
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

\* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.



**MUTUA DE PROPIETARIOS**  
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

**¿Quieres aumentar un 50% los beneficios de tu negocio?**

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

**93 487 30 20 / 91 826 40 04**

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



A FONDO

#### INGRESOS POR ALQUILER TURÍSTICO EN CENTRO DE MADRID

Datos de un estudio que cuesta 75€ por noche. Estancia media, 3 noches.

|           |        |
|-----------|--------|
| 9 noches  | 675€   |
| 12 noches | 900€   |
| 15 noches | 1.125€ |
| 18 noches | 1.350€ |
| 21 noches | 1.575€ |
| 24 noches | 1.800€ |

#### MARGEN DEL ALQUILER TURÍSTICO DESPUÉS DE IMPUESTOS

Suponemos que el propietario debe tributar un 20% del rendimiento neto del apartamento turístico.

|           |      |
|-----------|------|
| 9 noches  | 292€ |
| 12 noches | 416€ |
| 15 noches | 540€ |
| 18 noches | 664€ |
| 21 noches | 788€ |
| 24 noches | 912€ |

FUENTE: ALQUILER SEGURO

# EL BOOM DE LOS PISOS TURÍSTICOS

¿ESTAMOS ASISTIENDO A UN "BOOM" DE LOS PISOS TURÍSTICOS? ¿ESTE TIPO DE ALOJAMIENTO ES EL PRINCIPAL CAUSANTE DEL AUMENTO DEL PRECIO DEL ALQUILER? ¿ES MÁS RENTABLE ARRENDAR VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO QUE SACARLAS AL MERCADO DEL ALQUILER TRADICIONAL? ¿ES NECESARIA UNA NUEVA LEGISLACIÓN QUE EVITE LA GENTRIFICACIÓN DE LAS CIUDADES?

Éstas son sólo algunas de las cuestiones que están en boca de los vecinos de las grandes capitales, como son Madrid y Barcelona, principales focos de la denominada turistificación. La rentabilidad obtenida y la rapidez con la que se alquila este tipo de pisos parecen ser los principales motivos que llevan a sus pro-

#### GASTOS MENSUALES POR CONSUMOS Y SUMINISTROS

Gastos fijos mensuales por consumo y suministros de 100€, a pagar por el propietario.

|              |     |
|--------------|-----|
| ELECTRICIDAD | 25€ |
| GAS          | 20€ |
| WIFI         | 30€ |
| AGUA         | 15€ |
| AJUAR        | 10€ |

# LAS CIFRAS DEL ALQUILER TURÍSTICO EN ESPAÑA

DATOS DE LA ENCUESTA REALIZADA POR FOTOCASA ENTRE 1.027 PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS. DATOS DE 2017.

## LOS PROPIETARIOS PREFIEREN ALQUILERES DE LARGA DURACIÓN

Más del 80% de los propietarios prefieren los alquileres de larga duración. ¿Por qué? Respuesta múltiple



## LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

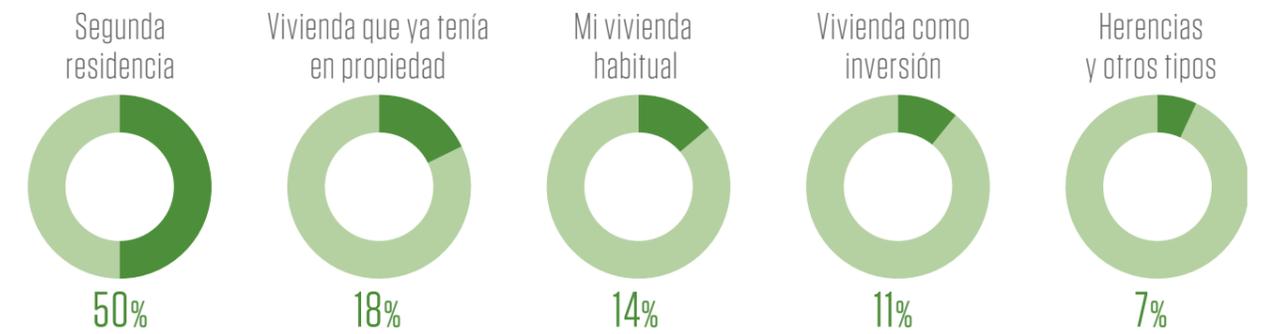


propietarios a decantarse por el alquiler turístico. Sin embargo, antes hay que echar cuentas. Según el primer “Estudio comparativo sobre alquiler turístico vs residencial”, presentado por la empresa Alquiler Seguro, en la mayoría de los distritos de Madrid es necesario que una vivienda destinada al alquiler turístico esté ocupada el 50% de las noches, o lo que es lo mismo, como mínimo todos los fines de semana, para que la rentabilidad pueda equipararse con la de los arrendamientos tradicionales. Este informe señala además que el distrito madrileño en el que una vivienda de uso

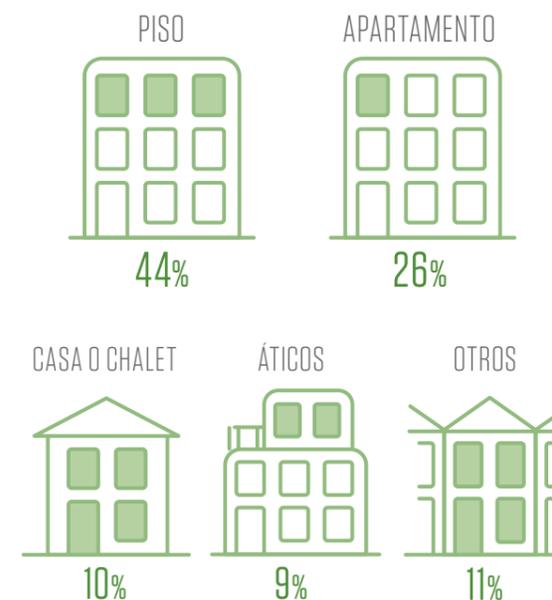
turístico necesita menos noches de ocupación para igualar la rentabilidad es Salamanca. “En concreto, en esta localización, un inmueble requiere estar ocupado entre 12 y 15 noches (40-50%) para igualar los datos de rentabilidad de los arrendamientos tradicionales”, apunta. Tras ésta, se sitúa el distrito Centro donde son necesarias entre 15 y 18 (50-60%). En el otro lado de la moneda, se encuentran los distritos de Vicálvaro, Arganzuela, Usera, Vicálvaro, Villa de Vallecas y Villaverde, donde el alquiler turístico no puede alcanzar la ocupación mínima rentable. Si nos centramos en los gastos en consumos a los que tendrá que hacer frente el propietario de este tipo de alojamiento, éstos serán mayores que en el mercado de arrendamiento residencial, pues deberá afrontar el pago de los servicios básicos (luz, agua...) y wifi. Asimismo, en el capítulo de la tributación,

**EL DISTRITO MADRILEÑO EN EL QUE UNA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO NECESITA MENOS NOCHES DE OCUPACIÓN PARA IGUALAR LA RENTABILIDAD ES SALAMANCA**

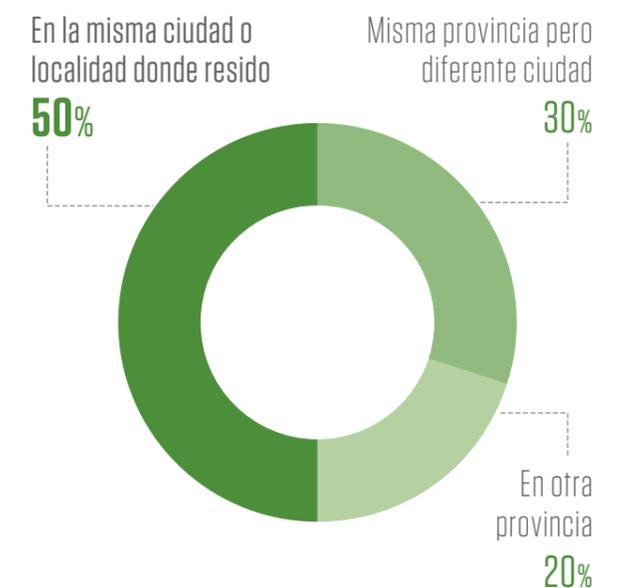
## TIPOS DE VIVIENDA EN ALQUILER POR TIPO DE PROPIEDAD



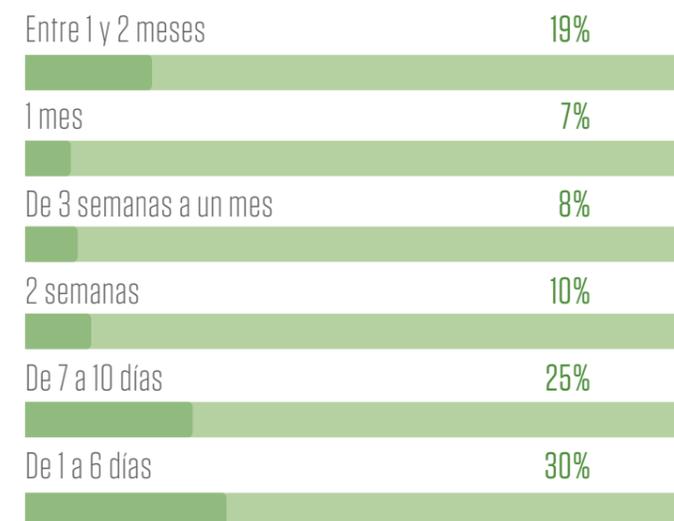
## POR TIPO DE VIVIENDA



## POR UBICACIÓN



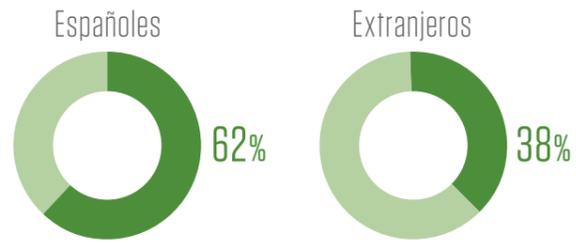
## PERIODO DE ALQUILER



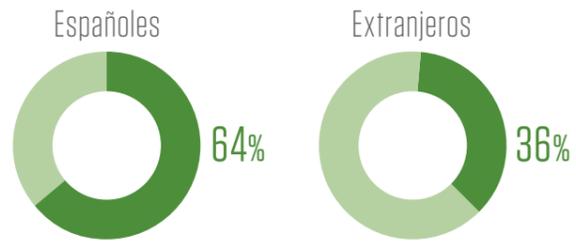
el arrendador de una vivienda podrá desgravarse hasta el 60% de los impuestos, mientras que en el caso de estar destinada a uso turístico no. Con todo, según otro estudio publicado por el portal Fotocasa, “El alquiler turístico, un mercado en alza”, el 74% de los propietarios que en el último año pusieron en alquiler una vivienda turística a través de portales y plataformas de internet asegura que obtiene más ingresos con el alquiler turístico que con el residencial. Un 66% calcula que obtiene entre un 5 y el 15% más; un 16% asegura que los beneficios están entre el 15 y el 20% y un 12% estima que puede llegar a ingresar un 20% más que con el alquiler de larga duración. Las claves para poder alquilar un piso turístico son su tipología, ubicación y precio, apunta este portal. Así, una vivienda en el centro es el tipo de alojamiento más habitual. En su mayoría, las viviendas que se ofertan

▪ NACIONALIDAD DE LOS ALQUILADOS

SUELE ALQUILAR A...



PREFIERE ALQUILAR A...



▪ 8 DE CADA 10 PROPIETARIOS CREE QUE COMPENSA MÁS ALQUILAR SU VIVIENDA COMO PISO O CASA TURÍSTICA QUE COMO RESIDENCIAL Respuesta múltiple

RAZONES POR LAS QUE COMPENSA



RAZONES POR LAS QUE NO COMPENSA



▪ OBLIGACIONES LEGALES Y TRIBUTARIAS

CUMPLE CON SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS RELACIONADAS CON EL ALQUILER



FIRMA UN CONTRATO CON LOS INQUILINOS A POR UNA ESTANCIA DE UNO O DOS DÍAS



CONOCE Y CUMPLE CON LA NORMATIVA LOCAL QUE REGULA EL ALQUILER TURÍSTICO



como alquiler turístico son pisos (44%) o apartamentos (26%) frente a un 10% que son casas o chalets, áticos (9%), dúplex (4%), estudios (3%), casas adosadas (2%), planta baja (1%) o loft (1%).

Respecto a su ubicación, el 47% de los propietarios señala que la vivienda que oferta se ubica en el centro de la ciudad o municipio correspondiente frente a un 29% que están en la playa, un 12% a las afueras, un 6% en

la montaña y otro 6% en un barrio o zona de moda.

Más datos. Mientras que el 62% de los propietarios creen que han conseguido alquilar por su precio, un 37% estima que es por el buen estado de la vivienda.

En relación al repunte de los precios del mercado del alquiler, 7 de cada 10 arrendadores de viviendas turísticas encuestadas por Fotocasa opinan que este reciente fenómeno tiene mucho que ver.

# Plan Renove de Salas de Calderas



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

91 468 72 51



# ¿PUEDE LA COMUNIDAD IMPONER SANCIONES A LOS PROPIETARIOS?



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA Y ASESORA  
JURÍDICA DEL CAFMADRID

A menudo se plantea en las comunidades qué medidas pueden adoptarse cuando un propietario incumple de forma sistemática con sus obligaciones.

La Ley de Propiedad Horizontal únicamente regula como consecuencia directa del incumplimiento del propietario de su obligación de pago, la privación del derecho a votar y a impugnar judicialmente los acuerdos (arts. 15.2 y 18 LPH) así como la reclamación judicial del pago de las cuotas (art. 21).

Pero, ¿qué ocurre cuando el propietario muestra una absoluta indiferencia ante la privación del ejercicio de estos derechos? ¿Cómo presionar al propietario para que se vea en la tesitura de cambiar de actitud y evitar con ello perjuicios a la comunidad?

Son las tres las situaciones más comunes:

**1. Pago de intereses moratorios por el retraso o impago de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias:** debe tratarse de una deuda determinada, exigible y líquida.

Para su imposición, será necesario la adopción de un acuerdo al efecto por mayoría simple, al tener la consideración de acto de mera administración y solo será aplicable a la deuda generada con posterioridad a la adopción del acuerdo por lo que no podrá aplicarse con carácter retroactivo.

Este tipo de acuerdo es admitido por la doctrina

al no ser contrario a la ley a tenor de lo dispuesto en el art. 1255 del Código Civil en virtud del cual la comunidad puede acordar la aplicación de recargos por mora en el pago de las cuotas. Es aconsejable que este recargo no supere el interés legal del dinero más dos puntos.

**2. Privación del uso de servicios o instalaciones comunes del edificio:** a este respecto, es importante diferenciar si se tratan de servicios que afecten o no a la habitabilidad de la vivienda. No es lo mismo limitar al moroso el uso de una piscina o pista de pádel que del ascensor.

A este respecto, el 23 de octubre de 2012 la DGRN dictó una resolución que suscitó mucho interés al entender que las comunidades de propietarios podrían aprobar normas estatutarias que prohibiesen al moroso acceder a la piscina o a la pista de pádel al no tratarse de elementos necesarios para la vivienda y tener la medida un carácter temporal.

Pese a ello, en base a la doctrina mayoritaria, sigo manteniendo el criterio de la falta de competencia de la comunidad para privar del uso de servicios toda vez que tiene a su alcance la vía judicial para reclamar el pago de las cuotas (art. 21 LPH y 249.1.8 LEC) sin acudir a una vía solo reservada a la administración pública.

Por el contrario, parece que existe consenso a la hora de negar la posibilidad de cortar servicios como son el agua o la calefacción pudiendo constituir, en su caso, un delito leve de coacciones contemplado en el art. 172.3 CP.

**3. Actividades prohibidas en los estatutos:** en estos casos, ante la imposibilidad de imponer sanciones, la comunidad dispone del procedimiento judicial regulado en el art. 7.2 de la LPH, conocido como acción de cesación.



## Comunidad que funciona, vecinos satisfechos.



Mantenimiento e instalación de:



Ascensores



Escaleras mecánicas



Puertas automáticas

### Eninter te lo pone fácil

- Te ofrecemos el más completo y profesional servicio de mantenimiento de ascensores y puertas automáticas.
- A un precio sin competencia.
- Con contratos que se adaptan a cada tipo de comunidad.
- Teléfono 24 horas. Respuesta inmediata 365 días al año.
- Recambios de todas las marcas en stock.

Llama ahora al **900 365 007** o entra en **www.eninter.com**



**Siempre a su altura**



# CONSEJOS ÚTILES SOBRE SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**GUILLERMO ALONSO**  
INGENIERO INDUSTRIAL

El buen tiempo pone a prueba los sistemas de climatización que se utilizan en los edificios residenciales para suministrar refrigeración. Aunque la experiencia acumulada estos años de trayectoria profesional muestra que, por cuestiones de ahorro y eficiencia energética, es aconsejable instalar sistemas centralizados de agua, la realidad con la que se encuentran los administradores de fincas es muy variopinta. En aquellos edificios en los que no existe ningún tipo de preinstalación, cada vecino

quiere usar en su vivienda su propio equipo de refrigeración o aire acondicionado, y deciden instalar los conocidos como equipos de expansión directa partidos, split o sistemas 1x1, conviene tener en cuenta tres cosas:

- 1. Si el equipo se va a colocar en la fachada, que es propiedad de la comunidad, el vecino tendrá que asegurarse de que cumple con las condiciones establecidas en los estatutos de dicha comunidad.
- 2. Además, la máquina que se instale deberá tener un tamaño determinado ya que, según el pliego general de ordenación urbana de la Comunidad de Madrid, está prohibido emitir más de 3.600 m<sup>3</sup>/h por fachada.
- 3. Por último, conviene optar por equipos que utilicen refrigerante de tipo R-32 en lugar de utilizar el de tipo R-410 o similar.

Y es que, según el nuevo marco regulatorio europeo sobre refrigerantes, con el fin de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, en el año 2030 el volumen disponible de refrigerante de los gases tipo R-410 (que son hidrofluorocarbonos o HFC) debe restringirse a un 21% con respecto al consumo que se hacía de este gas entre los años 2009 y 2012. Eso quiere decir que, en el futuro, el acceso al R-410 será limitado y, probablemente, también más caro.

En edificios que aún no cuentan con climatización centralizada, aunque tienen la preinstalación hecha, si se opta por instalar un sistema de expansión directa y volumen de refrigerante variable (VRV) hay que tener en cuenta que estos equipos también se verán afectados por el nuevo marco regulatorio sobre refrigerantes. Sin embargo, a fecha de hoy, los fabricantes de grandes sistemas VRV en España no se han adaptado al nuevo refrigerante R-32.



# Te garantizamos el máximo AHORRO

- Ahorros garantizados y certificados por una entidad independiente
- Instalaciones eficientes a coste cero, SIN DERRAMAS
- Gestionamos todas las subvenciones existentes de forma GRATUITA
- Garantía de confort en las viviendas
- Reforma energética integral

PRECIO MÍNIMO GARANTIZADO

# CÓMO ASEGURAR UNA FIESTA EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



**DIEGO S. BAHAMONDE**  
ASESOR DE SEGUROS DE  
CAF MADRID



Llega el buen tiempo, los niños quieren disfrutarlo y los padres plantean actividades para su entretenimiento. Se inicia así un mayor uso de los elementos comunes en nuestras comunidades y no son pocas las incógnitas que surgen al respecto, ya que en muchas ocasiones se realizan desde cursos

de todo tipo a campamentos infantiles. Ante este tipo de actividades, ¿es acertado pensar que el seguro de Responsabilidad Civil de la comunidad se hará cargo de posibles accidentes ocurridos en una fiesta para niños? La respuesta en principio es no, fundamentalmente porque tiene enfoques distintos ser víctima de los daños

▲ Para realizar actividades en las zonas comunes se precisa de aseguramiento específico.

causados por un elemento común, que sufrirá daños por una actividad al utilizar zonas comunes. Y es que lo habitual es dar amparo asegurador a los daños causados a terceros por actos u omisiones negligentes, imputables a la comunidad como propietaria del inmueble o a las personas que de la misma dependan por actos realizados en el desempeño de sus funciones tales como jardinería, servicios de seguridad, mantenimiento y vigilancia.

Por tanto, lo primero que debe analizar un experto en seguros es la actividad a desarrollar y el alcance del seguro contratado. En general los copropietarios son terceros con respecto a la comunidad y sus elementos comunes, pero no en todas las pólizas ni con idéntico ámbito de cobertura. Parece lógico entonces que si se realizan actividades autorizadas, para todos o parte de los propietarios e invitados, se debe suscribir un seguro específico para las actividades a desarrollar que al mismo tiempo puede dar cobertura al riesgo de cancelación o suspensión del evento.

¿Qué ocurre si durante el desarrollo de una fiesta en el recinto de la comunidad se producen daños a los elementos comunes? La reclamación de daños al causante sólo se ejerce si el siniestro se trata de un hecho cubierto en póliza con

independencia de ser el causante un tercero, por lo que es recomendable que la Defensa y Reclamación se contrate en compañía de seguros distinta a la del multirriesgo.

En este sentido, ¿pueden varios copropietarios contratar una empresa que lleve a cabo campamentos de verano en las instalaciones comunitarias previa autorización en junta? Por supuesto, pero debemos tener en cuenta que las pólizas de seguro del edificio, en general, no contemplan en sus condiciones generales dichas actividades y su realización puede ser considerada una agravación del riesgo con las consecuencias que ello conlleva para la cobertura de seguro.

Las empresas externas contratadas deben aportar copia de las condiciones particulares, generales, especiales y recibo de pago, al menos de seguro de Responsabilidad civil para la actividad de ocio, suficiente para responder de los daños materiales, corporales y patrimoniales causados a terceros, incluso aquellos que utilice o trabaje sobre ellos (incluidos castillos hinchables, juegos de agua, actuaciones, servicio de catering, etc.). La relación contractual entre la comunidad de propietarios y los externos debe quedar plasmada, ya que en caso de siniestro la primera puede tener responsabilidad por la cesión de las instalaciones.

**LASSER**  
Nº1 en Servicio Técnico

Instalación y Mantenimiento en  
Empresas, Comunidades y Hogares

**PROTEGE  
TU COMUNIDAD**

La Seguridad que necesitas

50€  
+IVA/mes

\*Incluye: Kit de 4 cámaras CCTV, Grabador hasta 8 cámaras, Monitor, Armario de seguridad, sistema de detección de averías, extracciones legales, instalación básica. Oferta ligada a permanencia de 60 meses. Tramitación LOPD. Ampliaciones disponibles. Servicio con mantenimiento Todo Riesgo. Consulte el resto de condiciones con nuestro equipo comercial.

DGP 2734

Miguel Fleita, 9  
28037 Madrid
info@grupolasser.com  
www.grupolasser.com

Síguenos

900 321 111

Pioneros en "TU COMUNIDAD"

Más de 15 años  
creciendo juntos

Nuestras Líneas de servicio  
abarcán todas las  
necesidades

15  
Años

- Instalaciones
- Obras
- Pocería
- Conservación
- Cerrajería
- Accesibilidad
- Verticales

Grupo reka

www.grupoureka.com

Tlf. (+34) 91 813 36 35 | estudios@grupoureka.com  
Pol. Industrial Puerta de Madrid, C/ Roma n 4-6 nave K, 28977 Casarrubuelos (Madrid)



▲ Destacamos el salto cualitativo que va a dar el sector con la exigencia para las empresas instaladoras y mantenedoras de disponer de un técnico contratado.

## NUEVO REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS



**ADRIÁN GÓMEZ**  
PRESIDENTE DE  
TECNIFUEGO-AESPI

Se ha publicado en el BOE de 12 de junio el nuevo Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, RIPCI, que será obligatorio el 12 de diciembre de 2017. Entre las novedades más importantes que pueden afectar a los edificios de viviendas, destacamos las siguientes:

- 1) La propiedad está obligada a realizar revisiones trimestrales de los aparatos, equipos y sistemas. Y lo debe hacer constar en Acta (siguiendo la norma UNE 23580 Seguridad contra incendios. Actas para la revisión de las instalaciones y equipos de protección contra incendios. Inspección

técnica para mantenimiento). Este requisito lo puede encargar a una empresa de mantenimiento o lo puede hacer la propiedad. Dichas actas deben ir firmadas por la propiedad y el mantenedor.

- 2) En parking de más de 500 metros cuadrados, se contempla una inspección periódica de los equipos de contra incendios que lleven instalados más de 10 años. Esta inspección la realizará una OCA (organismo de control autorizado) independiente. Los plazos para la inspección serán de 1, 2 o 3 años, según el tiempo que los equipos contra incendios lleven instalados.
- 3) Existen mayores exigencias en las condiciones hidráulicas de las BIE, boca de incendio equipada (armario con manguera).
- 4) Una novedad importante es la vida útil de los equipos de protección contra incendios. Por ejemplo, en el caso de los detectores, se sustituirán cada 10 años.
- 5) También es novedad la instalación de un alumbrado de emergencia (para caso de fallo de alumbrado normal) con sus requisitos bien detallados en el texto legal.
- 6) La señalización fotoluminiscente para evacuación, salidas de emergencia y señalización de los equipos de protección contra incendios tiene una vida útil de 10 años, pasados los cuales habrá que sustituirlos o bien hacer una prueba lumínica.

Asimismo se ha actualizado el listado de normas de aplicación de los sistemas, se han concretado las características de uso de algunos sistemas como hidrantes, BIES, etc.

¡Beneficia a tus comunidades de vecinos!



instalaciones calorificas af  
edificios eficientes

+

**VIESSMANN**

SUSTITUYE LA CALDERA DE TU COMUNIDAD  
CON EL MEJOR EQUIPO TÉCNICO CUALIFICADO  
Y LOS PRODUCTOS MÁS AVANZADOS

**3** meses gratis

Mantenimiento de salas de calderas

PRUÉBANOS Y TÚ DECIDES,  
SIN COMPROMISO, SIN PERMANENCIAS, SIN TRUCOS

\* Para nuevas contrataciones. Oferta válida hasta 31/12/2017



instalaciones calorificas af  
T. 91 507 72 80  
www.instalacionescalorificasaf.com  
info@instalacionescalorificasaf.com

Tu empresa de Servicios Energéticos

Más de 40 años de experiencia nos avalan



Un inmueble okupado pierde entre un **40%** y un **60%** de su valor 

Se estiman en **87.500** las viviendas okupadas 

Entre el **10%** y el **35%** de las okupaciones son conflictivas 

## SOLUCIÓN



**VPS - LÍDER EUROPEO** en proteger, mantener y gestionar inmuebles vacíos o desocupados. **Protegemos lo que es tuyo.**  
**PUERTAS DE ACERO DE ALQUILER** 

[www.vpsgroup.es](http://www.vpsgroup.es) | 902 101 962



# LAS MANCHAS DE MOHO NOS AVISAN DE UN PROBLEMA CON LA HUMEDAD



**GUILLERMO CORTÉS**  
 EXPERTO EN PATOLOGÍAS RELACIONADAS CON LA HUMEDAD EN LA EDIFICACIÓN

El exceso de humedad en un espacio cerrado puede manifestarse de muy diversas formas, pero una de las más comunes es a través de manchas de moho en la pared. El moho es un hongo que se encuentra suspendido en el aire y lo podemos encontrar tanto en el exterior como en el interior de nuestra casa. Esas manchas que suelen aparecer en techos y paredes son la consecuencia de un exceso de agua que se acumula detrás de muros y paredes buscando una manera de transpirar a través de la estructura de la vivienda.

Un ambiente cálido y húmedo, con un nivel de humedad ambiental por encima del 60%, es el hábitat ideal para las esporas del moho. Un lugar perfecto para depositarse y reproducirse, generando mal olor y manchas antiestéti-

cas en el hogar. Un contacto directo y continuo con estas micotoxinas es perjudicial para nuestra salud, ya que puede provocar problemas respiratorios y dermatológicos en grupos con un sistema inmunológico más débil (niños y ancianos).

En el momento que identifiquemos una mancha oscura de este estilo, debemos ponernos en contacto con una empresa especializada en la erradicación de las humedades para que identifique el origen del problema y nos plantee la mejor solución para acabar de manera definitiva con el problema.

Los técnicos profesionales determinarán si la aparición de humedad se ha producido por una por condensación, capilaridad y/o filtración. Estas patologías pueden manifestarse mediante el moho en diferentes rincones de la casa, pero debemos saber la raíz del problema para aplicar la solución correcta. El caso de la condensación se produce por un exceso de humedad en una estancia donde la ventilación es escasa o nula. El vapor que desprendemos las personas, así como el que generamos en estancias como el baño, cocina u otros lugares destinados al secado interior de la ropa, provoca que la humedad ambiental aumente y se quede atrapada, exteriorizándose en estado líquido en cercos de ventanas, puertas, o incluso suelos encharcados. En el caso de la humedad por capilaridad y/o filtración, las manchas de moho aparecen por un defecto en la impermeabilización de la construcción. Los muros de la casa absorben el agua del terreno mediante un remonte capilar, y como consecuencia se acumula el agua y aparecen manchas en la pared, salitre, etc.



## “BLOCKING”: UN NUEVO PROBLEMA VECINAL Y SOCIAL



**INMACULADA CUESTA  
Y ERIKA GARCÍA**  
TRABAJADORAS SOCIALES Y  
ASESORAS DEL CAFMADRID

Estamos familiarizados con realidades como el mobbing y/o el bullying, y ahora descubrimos mediante el anglicismo blocking cómo se amplía el acoso hacia otra realidad, en este caso vecinal. El blocking no es exactamente un problema de convivencia vecinal, sino realmente una situación de acoso, donde se dan episodios de violencia – de cualquier índole – de un vecino con otro. Son múltiples los artículos que nos hablan de cuáles son las características de aquellos que funcionan como “víctimas” y “agresores” dentro de una comunidad de propietarios. Diversos profesionales caracterizan a las posibles víctimas como personas inteligentes, muy sensibles a cualquier tipo de agresión por sutil que pueda ser, con un gran sentido de la ética y que por lo tanto experimentará un gran sufrimiento, mientras que a los posibles agresores se les describe como personas

no inteligentes, pero sí listas, que proyectan su malicia sobre alguien que de alguna forma le causa admiración o que envidia. El éxito del blocking va a depender de la concurrencia y participación de tres tipologías de sujetos intervinientes: el agresor, el agredido y los espectadores. El administrador de fincas es un observador privilegiado de la convivencia vecinal, por lo tanto, pertenece al grupo de lo que denominamos “espectadores”. Si bien su rol profesional lo sitúa como alguien que debe mantener la ecuanimidad y objetividad en las relaciones de sus administrados, al objeto de favorecer una convivencia armónica. Los denominados como espectadores en cualquier situación de acoso, son aquellas personas que bien por miedo a que el agresor atente contra ellos o bien por no implicarse en el conflicto, incorporan una actitud pasiva frente a las situaciones explícitas de agresión, que favorece que se incremente, se mantenga y se perpetúe la situación de acoso. El éxito de la agresión se alcanza por las actitudes pasivas de los vecinos que suelen pensar que no les afecta, que es mejor no involucrarse e incluso negar que el acoso se esté produciendo. El no movilizarse favorece la agresión. Por ello, deben ser conscientes de que en su omisión puede llegar a aumentar el daño y el sufrimiento de la víctima. Las víctimas son personas que de forma reiterada tratan de mostrarse como tales, algo que termina generando en los espectadores aburrimiento, rechazo y comportamientos de huida. Puede ser el administrador de fincas un facilitador para que desaparezca la pasividad de los espectadores, su tarea profesional junto con el hecho de no estar inmerso en la comunidad que administra, le protege de posibles agresiones, y le convierte en una figura que puede movilizar a quienes observan y conviven con situaciones de acoso, para proteger a la víctima o prevenir que el acoso se mantenga. Será muy importante para que dicha prevención sea viable estar atentos a diferentes cuestiones, como cuando uno de los propietarios trate de crear animadversión colectiva hacia otro vecino, restarle credibilidad, responsabilizarle de todos los conflictos de la convivencia vecinal e incluso generar bulos inexistentes. El administrador de fincas podrá señalar los anteriores indicadores como factores de detección y facilitar la comunicación entre la posible víctima y el resto de los vecinos al objeto de intentar conseguir una red de solidaridad vecinal que proteja del acoso.

calordom  
**biomasa**

Juntos por las  
**ENERGÍAS  
RENOVABLES**



**BIO**SUBVENCIÓN

300.000€ subvencionables por  
TRANSFORMAR TU SALA DE CALDERAS A BIOMASA



Visita nuestra Web y Solicita información  
**SIN COMPROMISO**

biosubvencion.calordom.es

91 382 13 13

# ¿ES POSIBLE SUPRIMIR INCREMENTOS SALARIALES AL EMPLEADO DE FINCAS?



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ASESORA LABORAL DEL  
CAF MADRID

Con la aparición de la última crisis y la necesidad de cubrir gastos prioritarios de las comunidades de propietarios, en ocasiones los vecinos nos llaman la atención sobre la prioridad de abaratar costes del presupuesto general e inciden en el sueldo del portero. Es en ese momento cuando solicitan una nómina para informarse de las condiciones salariales del trabajador y comienzan las preguntas y propuestas.



En primer lugar, el salario base inicial que para este año 2017 es de 610,06 euros por mes para todas las categorías y jornadas a tiempo completo, se ve incrementado por todo el elenco de incrementos salariales establecidos en el art. 43 del Convenio de Empleados de Fincas urbanas de Madrid. Entre los mismos, destaca el incremento por ascensores establecido en el apartado e) el cual dispone que para el caso de conserjes o porteros cuando esté a su cargo el servicio de ascensor percibirán un incremento del 10 % del salario base inicial para el primer ascensor y un 5 % para los restantes, con un límite del 50 % sobre dicho salario base inicial.

Cierto es que desde el punto de vista técnico, ningún empleado de fincas urbanas puede “estar a cargo del ascensor”, entendida esta expresión como el conjunto de reparaciones, puesta a punto y mantenimiento del aparato elevador, puesto que no tiene cualificación ni profesional ni técnica para ello y además estaría en contra de la normativa de Industria que obliga a la conservación y mantenimiento de dichos aparatos en los inmuebles urbanos. La interpretación de “estar a cargo del ascensor” entiendo que no debe ir encaminada a la figura puramente tecnológica, pues en este caso este complemento salarial no tendría razón de existir, yendo en contra de la norma convencional y significaría la libre facultad empresarial de minorar unilateralmente la retribución del empleado (bastaría con que la comunidad contratase con empresas diversas de mantenimiento, suprimiendo simultáneamente todos los incrementos salariales del empleado que se basaran en dichos servicios). Ello conllevaría dejar a la voluntad de uno de los contratantes el cumplimiento de parte del contenido contractual, en contra de lo establecido en el art. 1.255 del Código Civil, aplicable igualmente al orden social. En este sentido se han pronunciado las sentencias STCT de 15 de febrero de 1989 y STSJ de Andalucía de 19 de enero de 1993.

Por ello, el “estar a cargo del ascensor” debe interpretarse como la labor de vigilancia y observancia del elemento común, llamando a los mantenedores en caso de observar anomalías o irregular funcionamiento o incluso dejarlo inactivo, si entendiera que pudiera afectar a la seguridad de los usuarios, lo que implica una tarea y responsabilidad que justifica su retribución a través del incremento salarial mencionado.

Igual argumento aplicaremos para no suprimir el incremento salarial derivado de estar a cargo de servicios comunes de calefacción central o de agua caliente central o motores de la finca.



Porque todo gran viaje comienza con un pequeño paso...

## Pequeños viajes. Grandes historias.

Bajar en el ascensor arreglándote para esa cita tan esperada, subir las escaleras mecánicas para un evento muy especial, avanzar por un pasillo del aeropuerto hacia el destino que tanta ilusión te hace... Nuestro día a día está lleno de experiencias, pequeños grandes viajes a bordo de los productos que thyssenkrupp diseña para hacernos la vida mejor y más fácil.

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

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

# NO ES NECESARIO UN ACUERDO DE JUNTA PARA TRANSFORMAR UN LOCAL EN VIVIENDA



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DE LA  
AUDIENCIA PROVINCIAL DE  
MADRID

Interesantísima Resolución ha dictado recientemente de fecha **18 de abril de 2017** la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) sobre un tema muy recurrente en relación a si es preceptiva, o no, la intervención de la junta de propietarios de una comunidad para autorizar un cambio

de destino de un local a vivienda o al revés. El caso planteado, de gran relevancia para la vida y funcionamiento de las comunidades, suscita la cuestión de si, para inscribir en el Registro de la Propiedad un cambio de uso de local a vivienda se requiere presentar la certificación que acredita que dicho cambio es aceptado por la unanimidad de los propietarios. Es lo que en este caso exigió el registrador de la propiedad a quien se planteó en este supuesto la petición de inscripción registral del cambio de uso, pero que denegó por falta de ese acuerdo de la junta, según se hizo constar en la denegación de la inscripción que fue recurrida ante la DGRN y ha dado lugar a esta clara y contundente Resolución en la misma línea que muchos autores venimos apoyando y que el Tribunal Supremo también ha resuelto en esta línea en favor del ejercicio del derecho de propiedad y la necesidad de evitar lo que personalmente venimos denominando como "comunidades invasivas". En el caso analizado la DGRN revoca la calificación negativa de un registrador de la propiedad, que había denegado la inscripción alegando que era precisa la autorización de la junta para el cambio de destino con el certificado del secretario o administrador dando fe



del acuerdo unánime de los copropietarios. Los estatutos diferenciaban entre locales y viviendas a la hora de abonar determinados gastos y hacer uso de instalaciones como la piscina comunitaria, pero no establecía una norma clara y precisa al respecto. Y en este caso el registrador entendió que si los locales tenían un diferente tratamiento en los gastos en cuanto a su pago ello no podía permitir que un local se transformara en vivienda sin más y sin el acuerdo de la junta. Pero la solución era más sencilla, porque si los locales pagaban menos gastos que las viviendas la cuestión pasaba por una comunicación del propietario del local al presidente transmitiéndole que "al no existir en el título ni en los estatutos una expresa prohibición de esa transformación de local en vivienda, iba a proceder a su cambio". Ello lo que hubiera motivado es que al ser vivienda pasaría a integrar el número de viviendas y por ello a contribuir como tal vivienda, que no local,

▲ Si no hay prohibición expresa los titulares de vivienda y local pueden cambiar su destino y les basta una mera comunicación si no tocan o utilizan para ello elementos comunes de la comunidad.

en los gastos que aquellas asumían al haber transmutado su destino de uso. Pero sin que la junta pudiera limitar esa opción al no existir prohibición expresa alguna. Lo mismo hubiera ocurrido en el caso de que una vivienda hubiera querido cambiar su destino en despacho profesional si no había limitación alguna. De todos modos, ya existía una doctrina asentada de la DGRN (de 19 de julio de 2016 y 8 de julio de 2015 entre otras) de que la vocación expansiva del dominio permite cualquier objeto del uso siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Pero, como mantenemos, ello no obsta a que los estatutos delimiten el contenido de dichos usos estableciendo restricciones a los mismos. Es decir, que si no hay prohibición expresa los titulares de vivienda y local pueden cambiar su destino y les basta una mera comunicación si no tocan o utilizan para ello elementos comunes de la comunidad.



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:



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

Confort de Confianza



C/ Sarría, 50 (Locales 3 y 4)  
28029 MADRID  
Telfs: 913 864 599 - 913 861 023  
913 167 380 - 913 768 696  
(10 canales de comunicación a su servicio)  
Fax: 913 863 968  
Web: www.technisat.com  
www.technisat.es  
E-mail: technisat@technisat.com



**TEGUI**

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - www.technisat.com



### INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATELITE
- ANTENAS PARABÓLICAS UNIFAMILIARES Y COLECTIVAS
- PORTEROS AUTOMÁTICOS Y VIDEOPORTEROS
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- REDES INTEGRADAS DE CABLE Y FIBRA ÓPTICA
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, PORTEROS Y VIDEOPORTEROS

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

# INSTALACIÓN DE TUBERÍAS POR LOCAL COMERCIAL EN EL TECHO DEL GARAJE



**JESÚS FLORES**  
PROFESOR DE LA  
UNIVERSIDAD REY JUAN  
CARLOS

A 30 años, y no a cinco, asciende el plazo de prescripción de la acción de reclamación que tiene la comunidad de propietarios o, en su caso, la subcomunidad del garaje, contra el local comercial que aprovecha el forjado, es decir, el techo del garaje, para, perforando en varios puntos, hacer discurrir por el mismo las tuberías de desagüe necesarias para la implantación de la actividad deseada en el inmueble. En efecto, dicha doctrina ha resultado confirmada por la STS, Sala de lo Civil, de 14 de septiembre de 2016, que unifica los criterios aplicables al caso.

Además, pese a las amplias facultades que la Escritura de División Horizontal, en los Estatutos, pueda otorgar al propietario para realizar las obras necesarias sin menoscabo de la seguridad del edificio y sin consentimiento del común de los propietarios, la instalación de tales tuberías hubiera requerido el previo consentimiento de la comunidad. El hecho de que haya transcurrido mucho tiempo desde entonces -menos en todo caso de 30 años-, no impide que la comunidad pueda interponer la correspondiente acción contra dicha instalación arbitraria. El conocimiento no equivale a consentimiento, ni el silencio supone genéricamente una declaración, debiendo estarse a las circunstancias del caso concreto, tal y como resulta de la doctrina sentada, entre otras, por las SSTS de 29 de febrero 2012 y de 6 de marzo de 2013.



Nos encontramos pues ante una acción de carácter real y/o personal, en tanto que se dirige al reintegro de un elemento común al estado y situación anterior a las obras frente a quien se reconoce promotor de las mismas siendo entonces el plazo de prescripción de 30 años, tal y como en su día ya se manifestara el propio Tribunal en SSTS de 13 de julio 1995, 11 de noviembre de 2002 y 6 de febrero de 2012, considerando que no existe consentimiento tácito por parte de la comunidad de propietarios. Siendo así, las acciones por las que la comunidad reclama la restitución de cualquier elemento común a su estado ante-

**30**

años, y no a cinco, asciende el plazo de prescripción de la acción de reclamación que tiene la comunidad de propietarios contra el local comercial

rior frente al titular del elemento privativo que pudiera beneficiarse de dicha alteración, son de carácter real y por tanto el plazo de prescripción aplicable a las mismas es el de 30 años establecido en el art. 1963 CC, y no el de cinco contemplado en el art. 1964 CC. La naturaleza real de la acción comporta que sea el propietario actual del local quien esté legitimado pasivamente para soportar la acción y le compete la obligación de reintegrar el elemento común a su estado anterior. A lo que añade, de manera muy interesante, que es indiferente que haya sido o no el propietario contra el que ahora se reclama el autor de la ocupación ilícita pues al adquirir el local lo hace exclusivamente con los derechos que le corresponden según el título constitutivo sin que una situación de puro hecho creada unilateralmente por un propietario anterior pueda beneficiarle frente a la comunidad. Así las cosas, en tal situación, aun existiendo autorización estatutaria genérica para la remodelación del local, procede declarar la ilicitud de las tuberías del desagüe instaladas por el propietario del mismo en el techo del garaje del edificio para la evacuación de aguas residuales hasta conectar con las bajantes comunes, obligando a reponer las cosas a su estado anterior.

**Gas Natural**      **Gasóleo y Propano**      **Electricidad**

**gashogar**  
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 - Bajo B - 28003 Madrid  
Tel. 900 102 045 (gratuito)  
gashogar@gashogar.info  
www.gashogar.info

**ALC**

tecnología  
medioambiente  
rapidez  
servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.  
Avda. General Fanjul, 2 B Fax: 91 719 99 01  
E-mail: alic@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

**24 HORAS**

## ¿PUEDE EL INQUILINO RESOLVER ANTICIPADAMENTE UN CONTRATO DE ALQUILER DE NEGOCIO?



**SALVADOR SALCEDO  
BENAVENTE**  
ABOGADO

El plazo de duración de un arriendo es uno de los aspectos claves en la negociación del alquiler de un inmueble. Especialmente importante resulta esta cuestión si el alquiler recae sobre una edificación que no tiene como destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino, esto es, los también llamados arrendamientos para uso distinto de vivienda, cuyo objeto puede ser comercial, de negocio, etc. Estos arrendamientos, a diferencia de lo que ocurre con el alquiler de vivienda, no están sujetos a un plazo mínimo legal pudiendo establecer las partes la duración que libremente



convenzan. Por lo general, es el arrendatario el más interesado en que el contrato se prolongue en el tiempo para asegurarse una renta de alquiler asumible y poder recuperar la inversión realizada al adecuar el inmueble a la actividad que pretende desarrollar. El arrendador, por el contrario, suele ser reacio a ceder su propiedad por muchos años para evitar una depreciación del alquiler pactado. Diferencias que con frecuencia pueden resolverse estableciendo una actualización de rentas en función de los años de contrato acordados. No obstante, si bien es cierto que la duración del contrato es relevante, también es capital que se reconozca expresamente al arrendatario la facultad de desistir anticipadamente,

convengan. Por lo general, es el arrendatario el más interesado en que el contrato se prolongue en el tiempo para asegurarse una renta de alquiler asumible y poder recuperar la inversión realizada al adecuar el inmueble a la actividad que pretende desarrollar. El arrendador, por el contrario, suele ser reacio a ceder su propiedad por muchos años para evitar una depreciación del alquiler pactado. Diferencias que con frecuencia pueden resolverse estableciendo una actualización de rentas en función de los años de contrato acordados.

No obstante, si bien es cierto que la duración del contrato es relevante, también es capital que se reconozca expresamente al arrendatario la facultad de desistir anticipadamente,

dado que puede verse en la necesidad de poner fin a la relación arrendaticia antes de su vencimiento por vicisitudes varias, resultando en tal caso esencial que el contrato contemple tal prerrogativa a favor del inquilino. De este modo, si el contrato otorga al inquilino la posibilidad de resolverlo anticipadamente, no tendrá éste impedimento alguno para poner fin a la relación arrendaticia aunque dicha rescisión unilateral puede acarrearle el pago de una indemnización al arrendador, si así se ha estipulado por las partes. Cuestión distinta se plantea si dicha facultad resolutoria no ha sido recogida en el contrato, de tal manera que el desistimiento anticipado por parte del inquilino no esté previsto. En tal caso, el arrendatario no podrá resolver anticipadamente el arriendo, pues de hacerlo unilateralmente el arrendador estaría facultado para exigirle el cumplimiento del contrato o resolverlo reclamándole el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. De resultar imposible al inquilino seguir adelante con el arriendo, cabría la posibilidad de entender que tal impedimento, que deberá ser grave y estar debidamente acreditado, es causa justificada para resolver el contrato de alquiler, quedando en todo caso tal apreciación a expensas de lo que el juzgador pueda determinar al respecto.

Por todo ello, conviene no olvidar que en los arrendamientos para uso distinto de vivienda no está en principio contemplado el desistimiento anticipado del inquilino, salvo que así lo convengan los contratantes, motivo por el que la mejor forma de evitar malos entendidos y problemas futuros será preparar a conciencia un buen contrato de arrendamiento.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

**JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

91 535 30 09  
www.josilva.com  
josilva@josilva.com  
www.segurocomparador.es

**SEGURO COMPARADOR**

Deje que nuestros **expertos en seguros para comunidades de propietarios** las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

**Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:**

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.

**CONTROL DE PLAGAS**

**Desinsectación y Desratización**

**ProFinal**

**Ecológico, Seguro y Eficaz**

**¡Sin Olor!**  
Sin Plazo de Seguridad

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.500 comunidades confían en nuestros servicios.
- Tratamientos en árboles y jardines.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Informes de servicios, pagos y certificados ON-LINE.
- ISO 9001 Certificada por AENOR.

**91 304 02 02**

consultoria@profinal.es  
www.profinal.es

# ¿QUÉ ES LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL?



**ALEJANDRO PANTOJA**  
TÉCNICO EN SISTEMAS  
MICROINFORMÁTICOS Y  
REDES LOCALES

La inteligencia artificial se encarga de aportar una capacidad de resolución de problemas a distintos dispositivos como móviles, ordenadores o robots. A través de esta ciencia se han desarrollado sistemas expertos que pueden imitar la capacidad mental del hombre y relacionan reglas de sintaxis del



lenguaje hablado y escrito, para luego hacer juicios acerca de un problema.

## 1. VENTAJAS

En el ámbito laboral reduce los costes y salarios. Por resultar un atractivo, conlleva a generar más ingresos. Se han desarrollado aplicaciones que realizan tareas que el hombre nunca hubiera podido realizar debido a su complejidad. Puede predecir situaciones a largo plazo y reduce el tiempo que consume realizar cierta actividad.

## 2. DESVENTAJAS

Por ser un software, requiere de constantes actualizaciones y mantenimiento. Realizar estos sistemas expertos requiere de mucho tiempo y dinero. El uso irracional y exagerado de esta tecnología podría conllevar a la dominación de las máquinas sobre el hombre, como también llegar a depender mucho de ellas. El hombre se siente menos importante cuando una máquina o un sistema lo superan. Quizá estemos relegando nuestra memoria a un segundo plano con el móvil en la mano.

Los cuatro tipos de inteligencia artificial son:

- Máquinas reactivas:** estudio más básico de la inteligencia artificial. Deep Blue, la máquina que venció a Kasparov, por entonces campeón del mundo de ajedrez. Simplemente actúa a partir de lo que ve.
- Máquinas con memoria limitada:** un ejemplo de la inteligencia artificial de los coches autónomos, recuerda aspectos como autovías o semáforos y se añaden los detalles del momento, con datos sobre peatones o coches de alrededor.
- Máquinas con una teoría de la mente:** son capaces de entender y expresar las emociones e ideas, adaptadas al mundo y respetando lo existente, pudiendo así trabajar en equipo y formar parte del día a día de los seres humanos.
- Máquinas con conciencia propia:** las máquinas son capaces de verse a sí mismas con perspectiva en su entorno, de manera interna y siendo capaces de predecir comportamientos y sentimientos ajenos. Están muy lejos de esto, la pregunta es ¿cuándo llegará?

El futuro está en realizar robots que piensen y actúen como humanos. Máquinas inteligentes que sean capaces de aprender sobre la experiencia. La Robótica trata de convertir una máquina en lo más parecido a un hombre. Incluso se está intentando mezclar la inteligencia artificial con la realidad virtual, para crear sistemas parecidos a los que el hombre actúa en su día a día.



PORQUE...  
**SOY UN BUEN ADMINISTRADOR**  
PIDO LO MEJOR PARA MIS COMUNIDADES

*Un buen Administrador, piensa en la solución del invierno cuando comienza el verano.*

**OFRECE A TUS COMUNIDADES AHORRAR HASTA UN 30%**



**APROVECHA AHORA EL PLAN RENOVE 2017 Y REFORMA LA SALA DE CALDERAS DE TUS COMUNIDADES**

CONSIGUE AYUDAS HASTA DEL 20% DEL COSTE ELEGIBLE

**INDIVIDUALIZA LOS CONSUMOS CON EL PLAN DE IMPULSO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

Ofréceles los repartidores de costes de calefacción y válvulas con cabezal termoestático.



**PLAN DE IMPULSO**

Solicita presupuesto sin compromiso y realizaremos un estudio de **EFICIENCIA ENERGÉTICA GRATIS.**

¿Qué podemos hacer por tu edificio?



Sala de Calderas



Climatización



Contadores de Calefacción



Grupos de presión de agua



Repartidores de Costes



Redes de Tuberías



Instalación Solar



Contadores de Agua

# OTIS

ACCESIBILIDAD



ELEVADORES



PLATAFORMAS



SILLAS

