

administración de
FINCAS

Junio / Julio 2018 | Número 165



**Vivir con
vecinos morosos**



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

EVERY DAY COUNTS

GOMEZ GROUP



METERING



30%

AHORRO CONSUMO

*FUENTE IDAE



+



**EMPIECE
A AHORRAR
INSTALANDO
REPARTIDORES
DE COSTES
DE CALEFACCIÓN**

SOLICITE PRESUPUESTO SIN
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

902 095 096

@ info@gomezgroupmetering.com
www.gomezgroupmetering.com

La Ley del siglo XXI que queremos



**POR MARÍA
ÁNGELES MARÍN**
VOCAL 5º DEL CAFMADRID

"**S**eñor administrador: Como sabe la semana próxima tenemos una Junta General donde se debate un tema de fundamental importancia para la finca. Usted nos ha indicado que la votación del punto único debe de ser aprobada por una mayoría de 3/5 de los propietarios. Ahora bien, como propietario y vecino del quinto A, he estado consultando en Google, y entiendo que lo exigible es mayoría simple pero, se da la circunstancia que además se lo ha comentado a mi primo, que es abogado, y me indica que la aprobación debe de realizarse por unanimidad. Esperamos del cargo que asume en esta comunidad que aclare esta situación a la mayor brevedad posible a fin de evitar conflictos el mismo día de la reunión." Esto es la realidad cuando vas a una junta, la ley es tan farragosa y poco clara que cada uno entiende, para cada votación de un asunto, una mayoría por regla general distinta de lo que piensan los demás.

Son muchos los artículos que no ayudan, por ejemplo, el relativamente novedoso artículo 10 en relación con el artículo 14 pues mientras el primero sanciona que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de junta de propietarios determinadas obras y el citado artículo casi anima a emprenderlas, el artículo 14 te dice, por otro lado, que hay que aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca en la junta general como competencia directa suya que es. Eso sin contar que si el artículo 10 te permite hacer la obra sin junta general, explique usted a los propietarios que la obra decidida por el presidente hay que pagarla obligatoriamente sin consulta previa de los propietarios.

Actualmente cuando envías convocatorias y actas los propietarios te solicitan que no haya gastos de correos y que las notificaciones se envíen por correo electrónico porque les resulta más cómodo de recibir. Pero haciéndolo así posiblemente (tampoco está claro) estemos incumpliendo con la obligatoria constancia del envío que exige la ley a la hora de este tipo de comunicaciones; si mandas un acuerdo de junta por mail y los propietarios no contestan, porque nadie contesta los e-mails, y no te mandan el visto bueno o el recibido del documento que hayas enviado ¿cómo justificas el envío? ¿Con un peritaje informático del envío de la convocatoria de la junta donde se cambiaba el felpudo? La ley tendrá que ajustarse a las costumbres sociales y adaptarse a lo que los propietarios reclaman. Éstos no reclaman fehaciencia en los envíos, los propietarios lo que exigen es que las comunicaciones sean ágiles, rápidas y cómodas.

La ley actual es ambigua y con falta de claridad por lo que la jurisprudencia de los Tribunales de primera instancia y apelación tienen sentencias contradictorias sobre un mismo tema. La LPH es nuestra herramienta de trabajo y como tal tiene que ayudar a los profesionales que la usamos y no cree trabas y zancadillas que pone a veces al administrador colegiado en evidencia por su falta de claridad.

Pero, sobre todo, lo que no debemos consentir los administradores de fincas colegiados, es esa forma actual de legislar, con mala redacción, textos largos, artículos aún extensos y lejos de la redacción de textos más antiguos en los que con los defectos que se quieran, se ha podido mantener a lo largo de los años; ahí está el Código Civil o la misma Ley Hipotecaria que afecta a nuestro trabajo y ambas con decenas de años a sus espaldas y con artículos en su redacción inicial cortos y precisos.

La ley que queremos es la del siglo XXI ajena a los encorsetamientos del siglo pasado y que permita administrar las fincas asumiendo los retos que se plantean en los tiempos de rápida información, asumiendo los propietarios la responsabilidad individual que implica vivir en comunidad, donde las obras generales existen, son necesarias y deben de asumirse, donde la ley no debe de poner barreras a las nuevas formas de comunicación y donde la ley, nuestra herramienta, debe de ser sencilla, corta, fácilmente entendible por los propietarios y por los vecinos. Sólo de esta forma se evitarían cientos de conflictos.

**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.



Telf.: 91 811 92 68
www.vigilamossucomunidad.com

ASG10®

UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



Sociedad de Servicios Integrales

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, 1ºC - 28011 - Madrid
Telf.: 91 463 19 48 - Email: info@asg10.com
www.asg10.com





SUMARIO



25

A FONDO

Vivir con vecinos morosos



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

Nombrada nueva Junta de Gobierno en mayo



18

EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Isabel Bajo, presidenta de CAF Madrid

TATAMI INMOBILIARIO

¿Volverán las hipotecas al 100%?16

ASESORÍA JURÍDICA

La representación de las personas jurídicas30

FORO TÉCNICO

Aspectos colaterales de la accesibilidad ..38

TRIBUNA LEGAL

La responsabilidad del seguro de la comunidad ante caídas.....42

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Junio-Julio 2018 • Nº 165

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Isabel Bajo Martínez** • **Ángel Ignacio Mateo Martínez** • **Juan Sempere Luján** • **M^a 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.

Sobre el papel todos los presupuestos parecen iguales...



Pero la realidad es bien distinta:

 **PREVENT**

Otras Empresas



Todas estas imágenes son fotografías reales



▲ La nueva Junta de Gobierno tomó posesión el pasado 24 de mayo.

NOMBRADA NUEVA JUNTA DE GOBIERNO, tras las elecciones del pasado 24 de mayo

ISABEL BAJO MARTÍNEZ ES LA NUEVA PRESIDENTA DEL COLEGIO

Isabel Bajo Martínez, administradora de fincas con despacho propio desde 1994, es la nueva presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid), tras las elecciones celebradas el pasado 24 de mayo.

Bajo, que también es ingeniera y perito judicial, sustituye a Manuela Julia Martínez en la presidencia del Colegio, cargo que ha ostentado durante los últimos tres años. Se convierte así en la segunda mujer que preside esta institución. "Es un honor recoger el testigo de la presidencia por parte de Manuela, muestra inequívoca de la progresiva incorporación de la mujer en puestos directivos dentro del Colegio", ha señalado la nueva presidenta.

Aunque las elecciones para la renovación de varios cargos de la Junta de Gobierno del CAFMadrid se regían por un sistema de votación de listas abiertas, la elección

de la candidatura conjunta encabezada por la presidenta electa hace que se acompañe de un nuevo equipo de gobierno caracterizado por una sólida trayectoria profesional desempeñada desde despachos independientes.

Además de Isabel Bajo como presidenta, los nuevos miembros de la Junta de Gobierno son **Ángel Ignacio Mateo**, que ocupa el cargo de vicepresidente segundo; **Santiago Vergara**, como tesorero; **Juan Sempere**, **Rocío Molina**, **Carmen Maicas**, **María de los Ángeles Marín** y **Luis del Castillo**, como vocales primero, segundo, tercero, quinto y séptimo respectivamente.

A ellos se unen también miembros que ya pertenecían a la anterior Junta de Gobierno. Se trata de **Benjamín Eceiza**, secretario, **Apolonio Dorado**, vicepresidente primero; **Evelio García**, vicepresidente tercero; **Inés María Navarro**, contadora-censora; y **Esteban López**, **Margarita Manchón**, **Jesús**

Santidrián, **Álvaro Ortega** y **Miguel Fernández**, que ocupan las vocalías cuarta, sexta, octava, novena y décima.

Durante los próximos años de mandato, este equipo se compromete a potenciar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, adaptándola a la nueva realidad social; incorporar y desarrollar el uso de nuevas tecnologías que faciliten la compleja labor multidisciplinar del administrador de fincas; y servir de respaldo a la sociedad aportando profesionales colegiados altamente cualificados que desarrollen su actividad con máxima eficiencia y cumpliendo las normas deontológicas.

"Defenderemos los intereses de todo el colectivo, apoyando la actividad empresarial que representamos en el sector inmobiliario y manteniendo nuestro compromiso de servicio y enlace entre las instituciones, los administradores de fincas y la sociedad", ha manifestado Isabel Bajo.



Acto de graduación de la Promoción 2015-2018 del CURSO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

▼ Sobre estas líneas, foto de familia de la Promoción 2015-2018. En la foto inferior, la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, durante su intervención, acompañada por Margarita Vallejo, vicerrectora de Estudios de Posgrado de la UAH.

El paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió, un año más, el acto solemne de graduación de la promoción correspondiente a 2015-2018 del **Estudio Propio** “Curso de Formación Superior en Administración de Fincas”. Tras la bienvenida a cargo de la vicerrectora de Estudios de Posgrado de la Universidad, **Margarita Vallejo**, que destacó la importancia de una formación de calidad, el director de este Curso, **Tomás García Luis**, resaltó que “el éxito de los graduados es también el éxito de los fami-

liares”. En esta promoción se han graduado 51 alumnos, que ya forman parte de los más de 500 que han terminado estos estudios desde 2007. “Hoy por fin hemos culminado las inquietudes que tuvimos en 2015 cuando iniciamos este curso”, dijeron **María Cruz Romero** y **Manuel Carrascal**, en representación de los estudiantes, al tiempo que agradecieron a sus familias los ánimos que han recibido durante los tres años de duración de estos estudios. Y terminaron su intervención manifestando con orgullo que “juntos haremos de la Administración de Fincas una profesión querida y respetada”.

Seguidamente a la intervención del padrino de la promoción, el profesor **Fernando Díaz**, que quiso destacar la calidad humana y profesional de esta promoción, hizo entrega de los Diplomas e impuso las becas a los estudiantes asistentes. Por su parte, **Pilar Morgado**, coordinadora General del Estudio Propio, nombró a los

ocho alumnos que han sido adjudicatarios de las becas por rendimiento académico. **Isabel Bajo**, que acudía por primera vez como presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), agradeció a la Universidad haber elaborado un programa completo que tiene en cuenta la transversalidad de la profesión. Y animó a los estudiantes a participar de la actividad colegial: “Desde el Colegio os daremos el apoyo formativo y legal que necesitáis porque también es vuestra casa”.

También **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), recomendó a los graduados incorporarse a la corporación institucional porque “la mejor forma de afrontar el futuro es estar bien formados”. Desde el 2 de julio al 5 de septiembre están abiertas las prescripciones del próximo Curso de Formación Superior en Administración de Fincas en la Universidad de Alcalá de Henares.





XXXVIII Junta General Ordinaria de Colegiados

El pasado 28 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XXXVIII Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) en la Asociación de la Prensa.

La apertura de este acto corrió a cargo de la presidenta, **Isabel Bajo**, que agradeció la asistencia de los colegiados para seguidamente dar paso al secretario, **Benjamín Eceiza**. Antes de facilitar detallada cuenta del informe de Secretaría que, además de las relaciones institucionales, incluye la labor realizada por las distintas comisiones de trabajo durante 2017, sometió a votación de la sala las actas de la XXXV, XXXVI y XXXVII Juntas de Colegiados, siendo aprobadas por unanimidad.

Tras su intervención, tomó la palabra a **Santiago Vergara**, tesorero del CAFMadrid, quien resumió las cuentas correspondientes a 2017, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias. Según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advance Audit, la calificación contable de ese ejercicio ha sido favo-

orable. Sometido a la votación de la sala, se aprobaron por mayoría las cuentas del ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre 2017.

PRESUPUESTO PARA 2018

Con respecto al presupuesto de ingresos y gastos para 2018, que incluye un incremento de 15 euros mensuales en la cuota de mantenimiento del programa Colmadwin desde el 1 de julio, éste también fue aprobado por mayoría.

Continuando con el siguiente punto del Orden del Día dedicado al informe de presidencia, Isabel Bajo detalló los actos institucionales y las intervenciones en medios en los que ha participado durante el primer mes de actividad en el cargo. Hizo especial mención a la asistencia al Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España, organizado por el Consejo General. Por último, y a propuesta de la Junta de Gobierno, se aprobó por mayoría la elección de los miembros de la **Comisión de Recursos**, que queda integrado por los colegiados **Beatriz Gismera, Ángel Berlana, Roberto Mangas, Myriam Jiménez y María Dolores Catalán**.



▲ El tesorero del CAFMadrid, Santiago Vergara, durante la lectura del informe de Tesorería. Fotos: Juanjo Bueno



EL ZOO AQUARIUM CELEBRA SU 44 ANIVERSARIO CON LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

El pasado 23 de junio, y coincidiendo con el 44 aniversario de su apertura en la Casa de Campo, el CAFMadrid organizó una visita guiada al Zoo Aquarium de Madrid para dar la bienvenida al verano.

Más de 400 personas, entre administradores de fincas y familiares, disfrutaron de un fantástico día en un parque donde actualmente se exhibe una colección de más de 6.000 animales y 500 especies diferentes.

Nada más llegar, los más pequeños recibieron de manos de los representantes de las empresas patrocinadoras (**Altatec, Conversia, Grupo GTG, José Silva, Murprotec y Zulux** -anteriormente Grupo Enerluz-) algunos detalles (gorras, agua, helados, chuches...) para mitigar el calor de la jornada.



▲ En la foto superior izquierda, los representantes de las empresas patrocinadoras, gracias a las cuales los más pequeños disfrutaron de una agradable jornada en el Zoo Aquarium. Fotos: JB.

Ya en plena visita, agrupados con un monitor, los administradores de fincas y sus familias pudieron conocer la historia de los pandas, una de las señas de identidad del Zoo, el bisonte europeo o los tiernos koalas. Durante el recorrido, los niños también participaron en actividades educativas, como el reciclaje. La exhibición de delfines y el Aquarium, el primer acuario marino tropical de España,

donde destaca el tanque de tiburones grises, cuyas primeras crías en cautividad nacieron dentro de la instalación, fueron otras de las atracciones que pudieron visitar los administradores. Para terminar, y antes de que las familias retomaran por su cuenta la visita durante la tarde, las empresas patrocinadoras ofrecieron un vino español y un menú infantil para los más pequeños.

PRIMERO

GRACIAS

POR TERNERNOS
EN CUENTA

CONTADORES DE AGUA

LECTURA Y MANTENIMIENTO

www.contadorescastilla.com

REPARTIDORES DE COSTES

PARA CALEFACCIÓN CENTRAL

www.repartidoresdecostesparacalefaccion.com

SERVICIOS AL ADMINISTRADOR
FACTURACIÓN INDIVIDUALIZADA
DE SUS CLIENTES



C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid

Tel.: **91 407 82 37**
info@contadorescastilla.com



Los administradores de fincas celebran el **XXI CONGRESO NACIONAL** en Madrid

Con el lema “Avanzamos Contigo”, el XXI Congreso Nacional Administradores de Fincas, celebrado en Madrid durante los días 7, 8 y 9 de junio y organizado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), contó con la asistencia de profesionales de todo el territorio nacional que debatieron sobre accesibilidad universal, protección de datos, nuevas tecnologías, barreras arquitectónicas, viviendas turísticas, la protección del honor, la responsabilidad del administrador de fincas colegiado y el pasado, presente y futuro de la profesión.

La ponencia más esperada fue, sin embargo, la presentación del nuevo texto de la LPH, que corrió a cargo de los miembros de la Comisión de Legislación del CGCAFE **Ángel Hernández, José Arturo Pérez y Enrique Vendrell**. Esta propuesta recoge una serie de artículos para mejorar la convivencia vecinal en las comunidades de propietarios, como es la protección de los derechos de los usuarios y consumidores, estableciendo, entre otras medidas, que cuando la comunidad cuente con los servicios de un profesional, éste deberá contar con un seguro de responsabilidad civil obligatoriamente.

CONTENIDO PRÁCTICO

La función social de los administradores de fincas también estuvo presente en este Congreso, donde **Eduardo Jiménez**, de COCEMFE, explicó las “Ventajas de la



▲ Foto de familia de algunos de los administradores de fincas de Madrid que no faltaron al Congreso Nacional.

contratación de personas con discapacidad en despachos y edificios”, y resaltó la gran labor profesional y humana y la importante colaboración que los Colegios Territoriales y su Consejo General realizan para la integración efectiva de las personas con discapacidad en el mundo laboral. Por su parte, **Mar España**, directora de la Agencia Española de Protección de Datos, explicó el nuevo Reglamento de Protección de Datos y cómo afectaba a los profesionales,

estableciendo las claves más importantes para una correcta adecuación al mismo. También la supresión de barreras arquitectónicas tuvo un espacio en el Congreso. El magistrado **Joan Cremades** hizo referencia a las distintas sentencias que tratan sobre la eliminación de barreras y cómo las distintas normativas han de ser aplicadas para garantizar la accesibilidad universal en las comunidades de propietarios. Sobre los pisos turísticos habló **María de los Ángeles Gomis**, que explicó los problemas que ocasionaban en las comunidades de propietarios y cómo podían ser solucionadas tomando como referente no solo las distintas normativas, sino también la jurisprudencia que se estaba produciendo al respecto. Finalmente, los magistrados **César Tolosa** y **Juan M. Carreras** trataron sobre la responsabilidad civil del administrador de fincas en la ejecución de las obras.

Ahorrrará un 20% en su calefacción... y si no, le devolvemos el dinero*

Instale nuestros repartidores de costes
y válvulas termostáticas en su radiador.

*Consulte las condiciones de la oferta.



**¡GARANTIZADO !
Y si no, le devolvemos
el dinero* .**



ista Metering Services España, S.A.
Tel: +34 917 01 24 83 ■ Email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es/oficinas

ista

CÓMO FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS
MICROINFORMÁTICOS Y
REDES LOCALES

La irrupción de nuevas tecnologías está provocando que cada vez sea más frecuente su uso y la factura electrónica es una tendencia que invita a reflexionar sobre esta implantación, ya que quizá en un futuro no muy lejano sea un sistema de obligado cumplimiento en el mundo.

Desde el 15 de enero de 2015, todas las empresas que trabajen con la Administración Pública deben trabajar con la facturación electrónica, en formato estructurado Factura-e.

La factura electrónica tiene la misma validez legal y efecto tributario que la factura en for-

mato papel. Fundamentalmente hay dos tipos de Factura-e:

1. La factura en formato estructurado que puede ser generada y tramitada de manera automática por un sistema informático. Un ejemplo de este tipo es Factura-e.
2. La factura en formato no estructurado. Es una imagen por lo que su procesamiento debe ser manual. Un ejemplo de este tipo puede ser un documento PDF.

Algunos de los beneficios que presentan las facturas electrónicas son la reducción de costes, una mayor seguridad, beneficios medioambientales, automatización en contabilidad y administración, ahorro del espacio de almacenamiento, rápido y fácil acceso a facturas antiguas e integración con las aplicaciones de gestión internas de la empresa.

IMPLANTACIÓN EN COLMADWIN

Desde la versión 9.11 los usuarios de Colmadwin, herramienta propiedad del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid), tienen a su disposición la posibilidad de incorporar las facturas electrónicas en el módulo “factura-e”. Puede acceder a él siguiendo la ruta “Contabilidad/Factura-e”; una

vez se encuentren en esta ventana si pulsan la tecla F1 del teclado podrán ver la ayuda donde se les explica el funcionamiento de este módulo. Estas facturas deberán ajustarse al formato Factura-e para ser transmitidas de forma automatizada.

Pulsando sobre el siguiente enlace pueden facilitar a los proveedores el formato factura-e <http://www.facturae.gob.es/Paginas/Index.aspx> para que generen las facturas electrónicas.

El departamento de informática del CAFMadrid se encuentra ahora mismo estudiando la segunda fase del módulo “factura-e”, y con ello mejorando e implementando utilidades tecnológicas para mejorar el día a día en el despacho.



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**

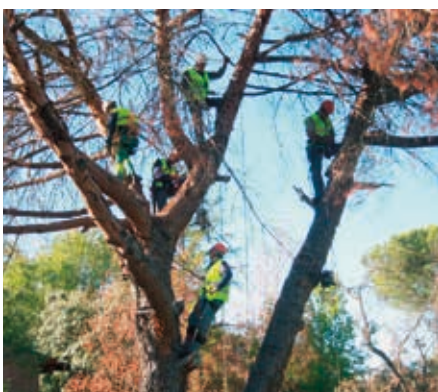
 **BAJALICA@BAJALICA.ES**

 **WWW.PODAMADRID.ES**

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN

PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS



DESTOCONADO



ANA PÉREZ ALARCOS
PERIODISTA ESPECIALIZADA EN
ECONOMÍA. REDACTORA DEL PORTAL
IDEALISTA/NEWS

🐦 @anapalarcos

¿Volverán las

Las hipotecas al 100% son famosas por entrañar un alto riesgo tanto para el banco como para el cliente. Sin embargo, nunca han llegado a desaparecer del mercado... Ni en los momentos más críticos de la crisis. Incluso cuando el grifo de la financiación estaba cerrado para la mayoría de las familias, las entidades han hecho excepciones a la regla habitual: prestar hasta un 80% del precio de compra de la vivienda o de su valor de tasación. Y es que el sector financiero ha preferido asumir más riesgos a cambio de ganar clientes y frenar la caída en picado del saldo vivo del crédito. Ese mismo stock al que aplican intereses para hacer negocio y poder seguir prestando. Entre esos perfiles que han tenido la oportunidad de acceder a una hipoteca con un Loan To Value (LTV) superior a ese 80% habitual están los empleados públicos, los trabajadores con mayores ingresos o aquellas personas interesadas en adquirir una casa en manos de un banco. Actualmente varios bancos están ofreciendo hipotecas que pueden llegar al 100% del precio de compra de la vivienda, como BBVA, Liberbank o ING. Todo un llamamiento a las nuevas generaciones que quieren acceder al mercado residencial en régimen de propiedad, pero que

no tienen ahorros suficientes como para dar la entrada de la casa.

Pero, a pesar de que estamos en un momento de mayor flexibilidad, también hay exigencias. Estos préstamos deben contar con el beneplácito del comité de riesgos de la entidad y solo están reservados para la compra de una vivienda habitual, siendo muy inferior el porcentaje de financiación para las segundas residencias.



Además, y como muestra de la capacidad de pago, es frecuente que los bancos limiten la financiación al inmueble en sí, dejando en manos del cliente el pago de los gastos e impuestos asociados a la compraventa y a la formalización de la hipoteca, siempre que se pueda justificar que este dinero viene del ahorro propio (no de un préstamo personal o de una donación de un tercero). Otra petición usual es exigir vinculaciones a los clientes para rentabilizar la operación, como domiciliar la nómina, contratar el seguro de hogar y vida, o usar las tarjetas de la entidad financiadora con fijando un mínimo anual.

Como prueba de que los bancos cada vez están abriendo el abanico crediticio, basta repasar los datos del Banco de España. A pesar de que no existen datos concretos sobre las hipotecas al 100%, sí es significativo el repunte de los préstamos que superan el 80%. A cierre del primer trimestre, el 14,5% de las nuevas hipotecas tenía un LTV más alto, lo que sitúa al porcentaje más cerca del máximo histórico registrado en junio de 2006 (18%) que del mínimo postburbuja (10,1% de marzo de 2010). ¿Llegaremos a superar los niveles que vimos en pleno boom? La pregunta de momento no tiene respuesta. Lo que está claro es que las condiciones salariales de los jóvenes están retrasando su acceso a la vivienda. Si no disponen de ahorros para conseguir su propia casa, la banca deberá tener cintura para adaptarse a los nuevos tiempos y condiciones de su futura gran base de clientes.

hipotecas al 100%?

Sí, es cierto. Desde hace unos meses alguna entidad ha vuelto a retomar las perniciosas prácticas anteriores a la crisis financiera y vuelve a conceder el 100% de la financiación de una vivienda. Se trata de BBVA y alguna otra más discreta que no lo publicita. Y sí, es cierto. Las entidades libran una batalla por ganar clientes hipotecarios abaratando los préstamos y relajando, un poco, los criterios de concesión. No pueden quedarse fuera del negocio que les proporciona más rentabilidad pero, dicen, no estar asumiendo más riesgos.

Ni toda la banca está concediendo estas hipotecas ni mucho menos son para todos. De momento, no hay barra libre en el sector financiero y parece que no la habrá. Los supervisores no quitan ojo al mercado hipotecario español, al que vigilan muy de cerca el Banco Central Europeo y el Banco de España.

Las entidades financieras dicen estar usando criterios razonables que nada tienen que ver con las maniobras que provocaron la crisis económica y en algún foro se ha escuchado a algún representante de la banca decir que han aprendido de los errores. Su capacidad para medir sus propios riesgos es lo que les permite tener unas ofertas comercialmente muy atractivas, atendiendo al perfil de cada cliente.

Esto es, que esas hipotecas al 100% que ahora da BBVA y algún otro son excepcionales: para clientes probadamente solventes

Parece complicado imaginar que todas las entidades financieras vuelvan a conceder hipotecas por el 100% del valor de tasación de la vivienda

NO



que cumplen innumerables requisitos. Y lo cierto es que este tipo de financiación nunca ha dejado de desaparecer del todo porque siempre hay operaciones que desde el punto de vista del riesgo se pueden conceder. De hecho, al cierre de 2017 el 14,5% del nuevo préstamo era por importes superiores al umbral del 80% recomendado por el Banco de España.

El resto de entidades, la mayoría, aplica con contundencia el límite del 80% del valor de tasación. Incluso BBVA ha dicho en los últimos meses que ve un error que la banca conceda hipotecas con una financiación superior al 80% del valor del inmueble. Tienen una presión regulatoria tan fuerte que no les compensa.

A las entidades supervivientes de la crisis les ha costado más de 10 años, la presión del BCE y el Banco de España y miles de millones sanear los balances de créditos y activos heredados de la burbuja inmobiliaria. Aun-

que los activos tóxicos todavía suponen el 5,5% del balance de las entidades (un nivel razonable sería reducirlo en torno al 3%), están cerca de llegar al final del camino. Por otro lado, el coste del rescate financiero ha costado 77.000 millones de euros. No parece pues razonable volver a cometer los mismos errores de antaño.

SANDRA LÓPEZ LETÓN
PERIODISTA ESPECIALIZADA
EN ECONOMÍA.
REDACTORA DE NEGOCIOS
DE EL PAÍS

[@slopezleton](#)

EN PRIMERA PERSONA



ISABEL BAJO

NUEVA PRESIDENTA DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID)

“Los administradores de fincas debemos liderar el impulso de la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal”

DESDE EL MISMO DÍA EN QUE RESULTARA ELEGIDA NUEVA PRESIDENTA DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID) Y TOMARA POSESIÓN DE SU CARGO, ISABEL BAJO HA CONTINUADO CON LA APRETADA AGENDA (Y RITMO) DE TRABAJO QUE DEJARA SU ANTECESORA, MANUELA JULIA MARTÍNEZ, SIN TENER APENAS TIEMPO DE ECHAR LA VISTA ATRÁS. APROVECHAMOS ALGUNOS DE ESOS MOMENTOS LIBRES DE COMPROMISOS PARA, YA EN UN AMBIENTE RELAJADO, CONOCER SUS PRIMERAS IMPRESIONES EN EL CARGO Y LOS PROYECTOS EN LOS QUE QUIERE EMPEZAR A TRABAJAR.

Producción: Juanjo Bueno

¿Cómo valora el primer mes como presidenta del CAFMadrid?

Ha sido un primer mes de mucho trabajo, principalmente relacionado con la coordinación de la nueva Junta de Gobierno, la incorporación al Consejo General, la participación en CEIM y la formación de las Comisiones de Trabajo. En fin, con todo lo que conlleva empezar una nueva etapa. Pero también ha sido un mes de una gran carga emocional, sobre todo en lo que respecta a mi asistencia como presidenta del Colegio de Madrid al Congreso Nacional, que además celebraba los 50 años de creación del Colegio Nacional de Administradores de Fincas.

¿Cuál es la percepción que tenía como colegiada desde fuera de la institución y cómo es ahora una vez que ha ocupado el principal puesto directivo?

Me ha causado muy buena impresión el grupo de trabajo que hay en el Colegio, comenzando con la gerencia, gabinete de prensa, secretaría de presidencia y asesoría jurídica, que son los departamentos con los que he estado en contacto hasta el momento. Entiendo, y doy por extensivo, que probablemente el resto de equipos de trabajo me causen igual impresión cuando tome contacto con ellos.

Sí me he encontrado, por otro lado, puntos que necesitan una activación inmediata y urgente: no tenemos programada formación más allá del online, no tenemos un plan de comunicación a futuro... Existen áreas que están más abandonadas y requieren de un trabajo inmediato, como por ejemplo la web-escritorio, que me preocupa mucho que no esté ahora mismo a pleno rendimiento.

Es la segunda mujer en presidir esta institución con una candidatura que además ha sido paritaria. En este sentido, ¿cree que la mujer está posicionándose en una profesión tradicionalmente masculina?

La incorporación de la mujer en la Administración de Fincas es manifiesta en las nuevas colegiaciones, donde creo que son mayoría. Sin embargo, su representación en los cargos directivos tanto del Colegio de Madrid como del Consejo General no es tan alta comparada con el número de colegiadas que somos. Sí es cierto que soy la segunda mujer que accede al cargo pero también es cierto que con los años que lleva la institución hemos sido cuatro presidentes, y si las mujeres sumamos algo menos de cuatro años en la presidencia, el resto (46 años) lo han ocupado hombres.



CUANDO HABLAMOS DE LA COLEGIACIÓN, HABLAMOS DEL PODER DE LA UNIÓN DE UN COLECTIVO, PERO NO SÓLO PARA LOS INTEGRANTES DEL COLEGIO SINO TAMBIÉN PARA LA SOCIEDAD

¿Cuáles son las principales prioridades que están en su agenda de trabajo?

Si hablamos de las más urgentes, pienso en la activación de la web-escritorio que necesitamos como herramienta de trabajo y en la labor que tienen que desarrollar las comisiones que son realmente el futuro de la profesión. Ya cuando hablamos de medio-largo plazo tenemos que hablar del posicionamiento de la profesión y del impulso de la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal que creo que los administradores de fincas debemos liderar.



Otro de los puntos importantes en los que queremos participar es en los procesos tecnológicos que faciliten el trabajo a los colegiados y que también nos acerquen a nuestros administrados.

Continuando con otro de los principales retos como es dar a conocer un nuevo texto de la Ley de Propiedad Horizontal, ¿considera que este contenido responde a las demandas actuales?

Teniendo en cuenta que se presentó en el Congreso que se celebró del 7 al 9 de junio, lo que he podido leer y contrastar va en la línea de aportar una seguridad jurídica mayor a la que tenemos actualmente y que, por supuesto, va a favorecer la convivencia.

¿En qué aspectos cree que se van a solucionar los problemas que actualmente existen en las comunidades de propietarios y que no ha resuelto una ley que es anticuada y

▲ **Isabel Bajo tomó posesión de su cargo como presidenta de CAFMadrid el pasado 24 de mayo.**

anquilosada en el tiempo, por ejemplo en cuanto a morosidad o pisos turísticos?

En cuanto a la morosidad ampliamos la afectación real, que redundará en la garantía del cobro. Si hablamos de régimen de mayorías, también estamos relegando la unanimidad a casos mínimos favoreciendo la agilidad de la toma de acuerdos en las comunidades e incorporando los medios tecnológicos proponiendo realizar juntas donde pueda haber una asistencia virtual, que ayudará a la participación de los propietarios. También hablamos de temas que muchos pueden considerar más secundarios, pero que son igualmente importantes, como es la eliminación de la segunda convocatoria, que agilizará la celebración de las juntas.

Es una realidad que la participación del colectivo en actos asamblearios ha sido tradicionalmente escasa, ¿cómo se puede potenciar?



LOS INTERESES DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN ESTÁN MUY ALEJADOS DE LA PROFESIÓN. EL CENTRO DE SU ACTIVIDAD ESTÁ EN EL VOLUMEN DE CONTRATOS

Vamos a intentar que participen en todo. No sólo en la Asamblea, sino como te comentaba antes en las Comisiones de Trabajo. Los administradores son imprescindibles. Precisamente, cuando hablamos de la colegiación, hablamos del poder de la unión de un colectivo, pero no sólo para este colectivo sino también para la Sociedad. El Colegio va a ser mediador entre los problemas que vemos en las comunidades de propietarios (pisos turísticos, morosidad, subvenciones...) y las Administraciones Públicas. Nos erigimos en ese mediador y para serlo necesitamos la presencia de los compañeros en la vida colegial.

Hace escasas semanas se celebró un nuevo Acto de Clausura del Curso de Formación Superior en Administración de Fincas de la Universidad de Alcalá, por el que han pasado ya 500 graduados desde 2007, ¿son estos estudios el futuro de la profesión?

El futuro de la profesión está en los estudios del tipo que se imparten en Alcalá de Henares, que realmente son muy buenos y transversales como es nuestra profesión. Pero también el futuro está en el Colegio, porque es donde nos agrupamos y donde esa formación la renovamos. Por eso, entiendo que la profesión está formada por estudios previos universitarios sólidos que garanticen el acceso al trabajo y la formación continua aportada por el Colegio.

Los mal llamados fondos “buitre” han entrado de lleno en el sector inmobiliario, incluso con la compra de despachos de administradores de fincas, ¿cómo valora este tipo de operaciones?

Sus intereses están muy alejados de la profesión. El contenido total de nuestra profesión es amplio y afecta a la vida en la comunidad de propietarios, mientras que los a los fondos les interesa el volumen de contratos de cada comunidad, y quedan al margen de la deontología, del papel mediador ante la Administración, de esa garantía de un profesional formado... El centro de la actividad de los fondos de inversión está en volumen y contratos. ¿Y la profesión dónde queda?

Para terminar, desde una percepción más personal que profesional, ¿qué cree que aporta cada uno de los miembros de la Junta de Gobierno con los que trabajará mano a mano?

Somos un grupo de profesionales con una formación sólida, una trayectoria profesional dilatada, y en determinadas áreas (informática, legal...) especialmente formados. Tenemos además una presencia de empresarios que han trabajado más en propiedad vertical que en horizontal, algo que me parece muy importante para el desarrollo de la profesión. Aunque hablamos mucho de ellas, los administradores de fincas no sólo nos dedicamos a las comunidades de propietarios; también estamos en patrimonio inmobiliario, en administración de centros comerciales... En la Junta de Gobierno tenemos profesionales de todos los sectores y es buena esa pluralidad para empujar hacia el inmenso abanico de áreas de trabajo que tenemos.

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



UN NUEVO CONCEPTO DE
SERVICIO AL ADMINISTRADOR:

El Servicio Integral

GESTIONAMOS SOLUCIONES

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



Repsol BiEnergy e+10

El gasóleo calefacción que proporciona
a tus clientes mayor eficiencia energética



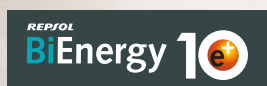
REPSOL

Inventemos el futuro

-  Hasta un **30% de ahorro energético.**
-  Mayor respeto por el **medio ambiente.**
-  **La mayor red de distribución.**

**Colabora con nosotros y ofrece a tus clientes el gasóleo calefacción
más eficiente para calderas de condensación.**

Llama ya al **901 101 101**
o infórmate en **repsol.es**



Recomendado por los principales fabricantes de calderas:

Ufell

WOLF
calentadores al servicio de energía

ROTEX
a member of DAIKIN group

VIESSMANN
climate of innovation

Buderus
Grupo Bosch

JUNKERS
Grupo Bosch

Ferrolli

Reducción de emisiones de SO_x, superior al 95% respecto al gasóleo C estándar en todas las calderas. Reducción de emisiones de CO y partículas superior al 95% y de CO₂, proporcional al ahorro energético mencionado respecto al gasóleo C estándar en calderas convencionales. Reducción de emisiones de NO_x, superior al 20% respecto al gasóleo C estándar en calderas de condensación con quemador de llama azul.



VIVIR CON VECINOS MOROSOS

EL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA (CGCAFE) HA PRESENTADO EL ÚLTIMO INFORME DE MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. UN ESTUDIO QUE, CON DATOS DE 2017, APUNTA A QUE CASI EL 39% DE LAS FINCAS DE NUESTRO PAÍS TIENE UN PROPIETARIO MOROSO. UN VECINO QUE, EN EL 7% DE LOS CASOS, SE TRATA DE UNA ENTIDAD FINANCIERA.

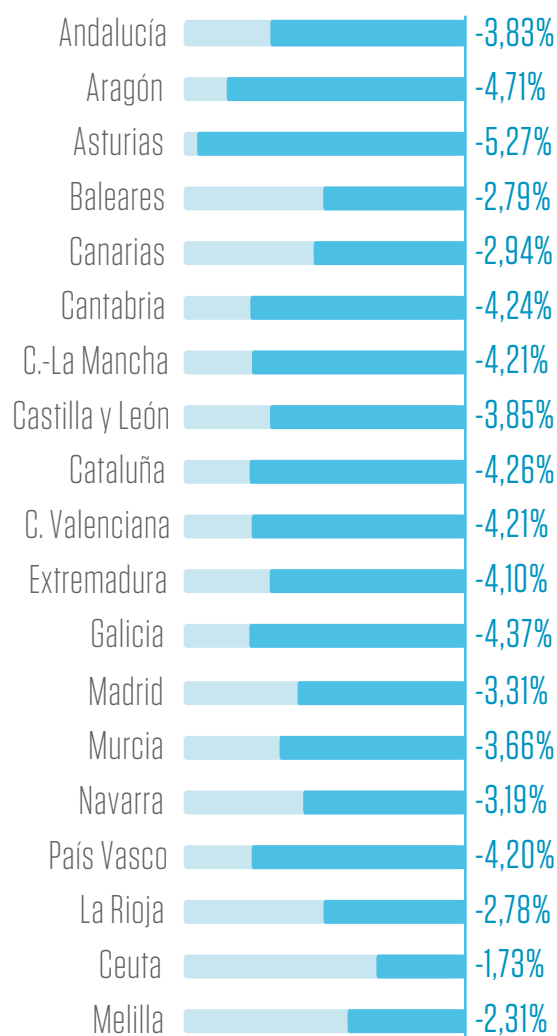
Sobre una muestra de 1.500.000 de comunidades, este estudio refleja, sin embargo, un descenso de la morosidad de un 8% a un 4% en el último año, alcanzando un nivel de impago superior a 1.601 millones de euros, frente a los casi 1.666 de 2016. Según el presidente del Consejo General, Salvador Díez, la previsión es que esos datos mejoren durante 2018. Si bien con el inicio de la crisis, las empresas y las promotoras se convirtieron en los nuevos propietarios morosos, esta situación se ha solventado con la transmisión de inmuebles a los bancos, que siguen siendo malos pagadores en las comunidades, constata el informe. En este sentido, las entidades financieras, que son propietarias de algún inmueble en el 16% de los edificios residenciales, siguen debiendo a las comunidades 317 millones de euros, el 20% total de la deuda.

1.065€

ES LA CANTIDAD QUE
CADA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS ESPAÑOLA
ADEUDA DE MEDIA

• VARIACIÓN DE LA MOROSIDAD

2016-2017



■ VARIACIÓN DE LA MOROSIDAD 2016-2017 POR COMUNIDADES

● De -1% a -2% ● De -2% a -3% ● De -3 a -4% ● Reducción superior a -4%



Durante la presentación del estudio, Díez recordó que ya en 2013 el CGCAFE remitió, sin éxito alguno, una carta a la Asociación Española de la Banca (AEB) en la que pedía que trasladara a sus asociados que se pusieran al día con las cuotas de comunidad de los inmuebles que tenían en su cartera.

Varios son los factores que apuntan los administradores de fincas para que la lacra en la que se ha convertido la morosidad bancaria para las comunidades de propietarios siga presente en muchas de ellas: de un lado, las entidades, que cuando se adjudican un piso, siguen sin inscribir en tiempo y forma los inmuebles en el Registro de la Propiedad; de otro, la mala gestión que tienen internamente. De hecho, según el presidente del Consejo General, los fondos de inversión tienen más capacidad que ellas para gestionar el patrimonio inmobiliario.

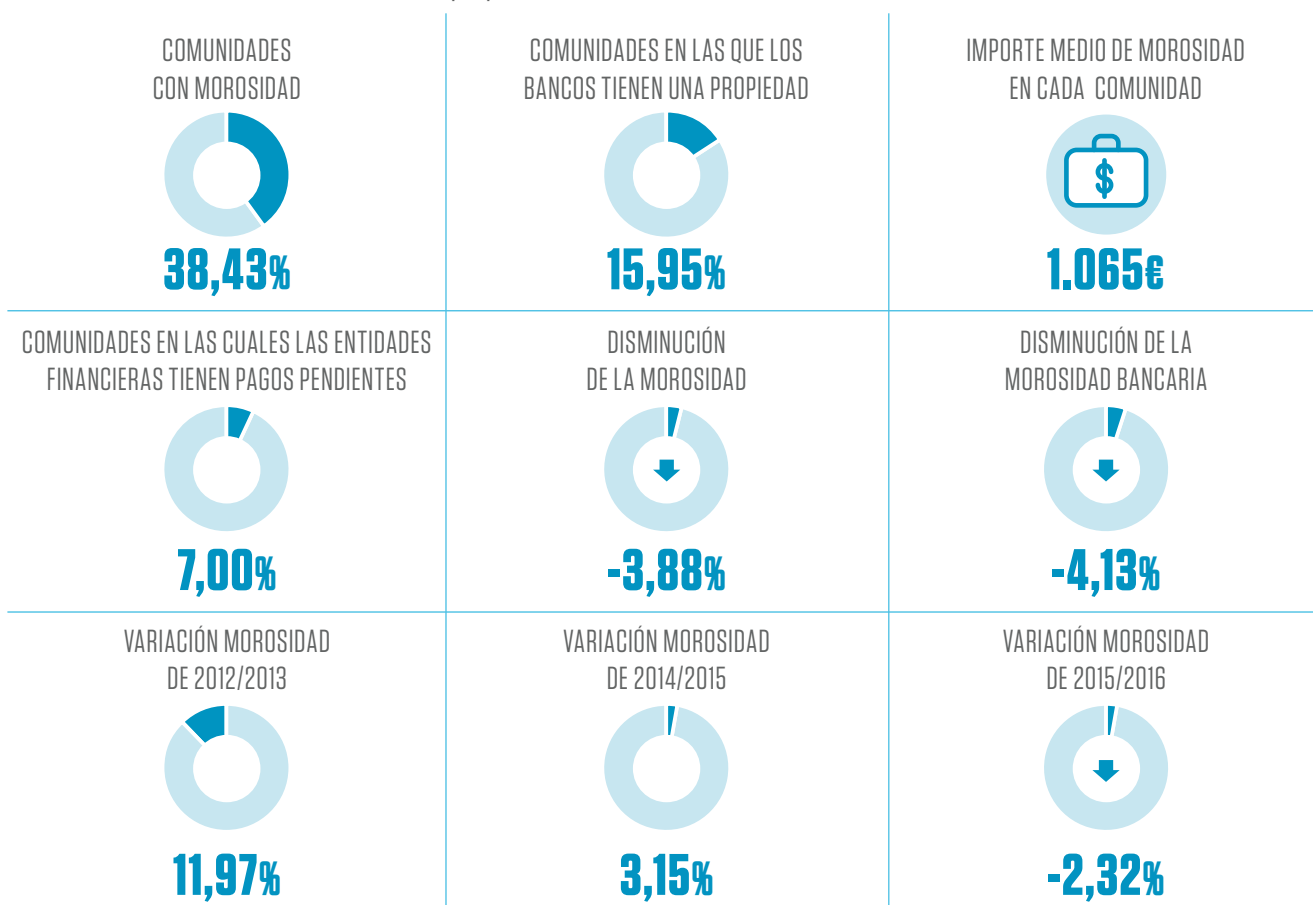
COMPORTAMIENTO DE LAS CCAA

Con todo, el descenso generalizado de la morosidad durante 2017 se ha dejado sentir en la comunidad valenciana, Asturias, Aragón, Cantabria, Cataluña, Castilla La-Mancha, País Vasco, Valencia y Extremadura. Los datos son menos buenos en Canarias, Islas Baleares, La Rioja, Navarra o las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Tampoco la Comunidad de Madrid ha mostrado el comportamiento necesario en lo que a descenso de morosidad se refiere: ha pasado de casi 226 millones de euros en 2016 a 218 en el último ejercicio. Una situación que lleva a que en ocasiones las comunidades no puedan realizar las labores de mantenimiento ordinario de su edificio, suprimir barreras arquitectónicas o rehabilitar energéticamente la finca.

LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ESPAÑA

Estimación 1.500.000 de comunidades de propietarios



218 millones

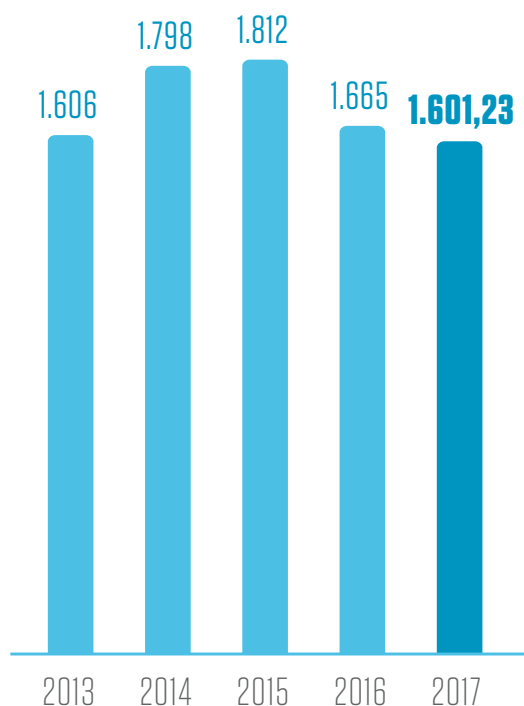
LA MOROSIDAD EN LA COMUNIDAD DE MADRID HA PASADO DE CASI 226 MILLONES DE EUROS EN 2016 A 218 EN EL ÚLTIMO EJERCICIO

Según el informe elaborado por el CGCAFE, cada comunidad de propietarios española adeuda 1.065 euros de media, 44 euros menos que hace dos años.

MEDIDAS CONTRA LA MOROSIDAD

El Consejo General ha presentado en su XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas la propuesta para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que establece, para combatir la morosidad en las comunidades de propietarios, lo siguiente:

■ VARIACIÓN DE LA MOROSIDAD EN EUROS



7%

ESTE ES EL PORCENTAJE DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LAS CUALES LAS ENTIDADES FINANCIERAS TIENEN PAGOS PENDIENTES

1. Interés legal del dinero. Se podrán establecer medidas frente a la morosidad tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal del dinero en el tiempo en que un propietario sea moroso, siempre que no sean abusivas o desproporcionadas. También privar temporalmente al moroso de instalaciones o servicios que no afecten a la habitabilidad, como es la piscina o pistas deportivas.

- 2. Afección real.** Los administradores proponen que se reclame al adquirente de un inmueble el importe adeudado por morosidad de todos los gastos comunes y del fondo de reserva que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años naturales inmediatamente anteriores a su transmisión del inmueble.
- 3. Fecha de adjudicación.** Cuando una entidad financiera se quede con un inmueble por impago de una hipoteca, proponen que la reclamación de la deuda se realice, si supera el tiempo de los años antes establecidos, desde la fecha en que el banco se adjudica dicho inmueble.
- 4. Certificado de deudas.** Se refuerza el certificado de deudas, que el comprador debe exigir al vendedor. “Si el primero renuncia a ello, en caso de existir deudas la responsabilidad del pago será solidaria y corresponderá a vendedor y comprador”, señalan desde el Consejo.
- 5. Crédito de la comunidad.** Calificar el crédito por las cuotas correspondientes a la anualidad corriente y a los cuatro años anteriores como hipoteca legal tácita a los efectos de ser considerado como crédito privilegiado a efectos concursales.



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



Mejoras pensadas para ti. Modernización de ascensores.

Con thyssenkrupp podrás incorporar pequeñas mejoras en tu ascensor de forma sencilla, rápida y asequible.

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
 @thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp



LA REPRESENTACIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA Y ASESORA
JURÍDICA DEL CAFMADRID

En el número anterior abordamos la representación voluntaria, es decir, la delegación de voto que el propietario realiza en un tercero, que puede ser o no propietario, mediante el boletín de representación que suele adjuntarse con la convocatoria o mediante un poder notarial.

Existe otra modalidad de representación, la legal, que sobre todo se produce en las comunidades cuando la propiedad pertenece a una persona jurídica, generalmente sociedades, empresas o bancos.

¿Qué formalidades deben cumplirse para la validez de este tipo de representación?

1. El representante debe ostentar la condición de administrador o representante legal de la sociedad, facultado por la ley, los estatutos de la sociedad o mediante un poder que le habilite expresamente para ello.
2. Debe acreditar esta condición al secretario-administrador mediante la exhibición o puesta a disposición de la escritura o de aquellos documentos que acrediten su condición. No es válida una mera comunicación sino que será necesario que quede acreditada.

¿Qué ocurre si la persona jurídica es nombrada para ejercer el cargo de presidencia

de la comunidad? ¿Quién se encuentra legitimado para ejercer de manera efectiva el cargo?

La propia LPH en su art. 13 señala como requisito imprescindible que el presidente se elija entre los propietarios. Por ello, la persona jurídica, como titular de la finca, será la que legalmente sea nombrada para el cargo y así figurará en acta. Sin embargo, dada la especialidad, será su apoderado o representante legal quien en la práctica actuará como tal y así deberá reflejarse igualmente en el acta donde figure el nombramiento.

En consecuencia, no se admite que un simple apoderado ejerza dicho cargo en representación de la sociedad.

A este respecto, es interesante el criterio mantenido por la Audiencia Provincial de Málaga en la sentencia dictada el 8 de marzo de 2006 al señalar que "(...) los apartamentos NUM 000 y NUM 001, integrados en la comunidad, pertenecen en propiedad a una sociedad de la que el Señor Jesús Ángel tiene apoderamiento expreso para representarla en la junta de propietarios...por lo que la elección del citado señor como presidente de la comunidad, en su condición de apoderado, y por tanto en representación de la persona jurídica propietaria de los inmuebles, resulta ajustada a derecho y goza el acuerdo adoptado al respecto del quórum necesario para su válida aprobación(...)".

¿Puede el representante de la sociedad delegar el voto en un tercero?

El único requisito exigible, aplicando el mismo criterio para la representación voluntaria, es que el tercero acuda a la junta con un escrito de delegación firmado por el apoderado o representante legal de la sociedad siendo aconsejable que lleve, por si fuese requerido por la junta, la documentación que lo acredite.

PRUÉBELA AHORA

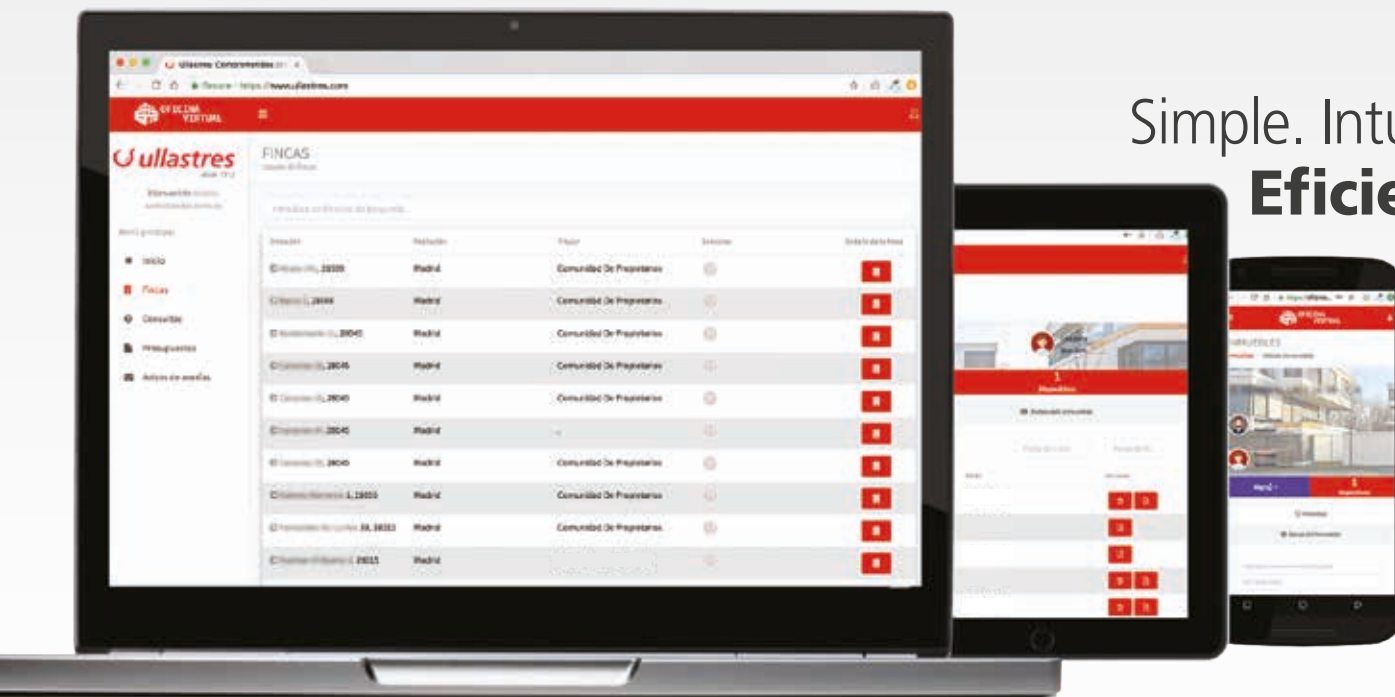


ullastres
desde 1912
Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



NUEVA OFICINA VIRTUAL



Simple. Intuitiva.
Eficiente.

En nuestra **NUEVA OFICINA VIRTUAL** usted podrá:



Ver y gestionar
TODOS LOS SERVICIOS
de consumos e instalaciones
centralizados de sus fincas



ACCEDER en todo
momento a las
liquidaciones
de consumos



CAMBIAR el titular
de un recibo
sin esperas



Notificar averías



y mucho más...

Además...

Nuestra nueva página web le ofrece toda la información referente a Ullastres optimizada para cualquier dispositivo. Mostramos con una ágil navegación todo lo que podemos ofrecerle y toda la dimensión de nuestra compañía.

Nuestra nueva App pone a su disposición la facilidad de gestionar sus consumos. En un solo clic tendrá acceso a nuestros servicios, podrá conocer la ubicación del dispositivo de medición, el tipo de fluido, el último consumo registrado y su fecha, y enviar su consumo actual.

SISTEMAS DE
CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE
AGUA CALIENTE
SANITARIA



SISTEMAS DE
AGUA FRÍA



SISTEMAS DE
CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS
ELÉCTRICOS



www.ullastres.com

91 726 49 10





EL FIN DE LAS INSTALACIONES DE CARBÓN SE ACERCA ¿CÓMO AFRONTARLO?



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Es un hecho que las viejas instalaciones de carbón van camino de desaparecer. Se trata de un sistema de calefacción poco eficiente, que además contribuye a la polución ambiental, tal y como muestran los resultados de las inspecciones de eficiencia energética obligatorias en la Comunidad de Madrid para instalaciones térmicas de más de 70 kW.

En el caso de las instalaciones de carbón el resultado de estas inspecciones de eficiencia energética nunca es aceptable debido al bajo rendimiento de los generadores que utilizan este combustible.

La normativa estatal tampoco está a favor de este tipo de instalaciones. El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) prohíbe la utilización de combustibles sólidos de origen fósil, como el carbón, en instalaciones térmicas de edificios.

A pesar

de este contexto legal, se ha permitido que las instalaciones de carbón continúen funcionando, pero aquellas comunidades de propietarios que debieran afrontar una rehabilitación de la sala de calderas, o que quisieran sustituir la caldera, no podrían elegir una instalación de carbón sino que deberían optar por otro combustible.

Esta transición tiene fecha de caducidad en la ciudad de Madrid, donde el Ayuntamiento, dentro de su Plan A de Calidad de Aire y Cambio Climático, contempla eliminar el uso de carbón para el año 2020. Una medida que, según datos del consistorio, afectaría a unas 400 instalaciones.

El objetivo del Ayuntamiento es lograr que la capital disfrute de sistemas de climatización eficientes de bajas emisiones, dados los problemas de polución ambiental que Madrid ha registrado en los últimos tiempos. Una situación que en parte está motivada por la combustión de combustibles fósiles como el carbón.

FALSAS CREENCIAS

Sin embargo, estas acciones chocan con la creencia popular, infundada, de que las instalaciones de carbón son “más rentables” y que “proporcionan más calor”. Lo que sucede es que la mayoría de estas instalaciones son muy antiguas y no tienen posibilidad de instalar un sistema de regulación. Por ello, se tiende a quemar un exceso de combustible durante el día para compensar el descenso térmico que se produce durante la noche.

En las instalaciones modernas, en cambio, gracias a los sistemas de regulación y control, es posible ofrecer una temperatura de confort adaptada a las necesidades reales de la vivienda, que varíe en función de las horas del día y de la época del año.

De ese modo se gana en confort ya que no se produce un exceso de temperatura durante el día y, además, se puede ampliar el servicio de calefacción durante la noche. También se evita el derroche energético, lo que tiene un doble efecto positivo: se evitan las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera y la comunidad de propietarios ahorra energía.





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
EXCLUSIVO PARA CLIENTES DE CAF MADRID

Solicite más información en:

91 396 03 03 WWW.REMICA.ES



MANTENIMIENTO DE

INSTALACIONES DE SEGURIDAD EN COMUNIDADES



JUAN ANTONIO DÍAZ HUMANES
RESPONSABLE DE
MARKETING Y
COMUNICACIÓN DE
EMPRESA DE SEGURIDAD

Todavía existen numerosas dudas respecto a qué empresas pueden instalar y hacerse cargo del mantenimiento de instalaciones de seguridad en comunidades de propietarios. Tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Seguridad Privada 5/2014 y el Nuevo Reglamento General de Protección de Datos que es aplicable desde el 25 de mayo, las dudas son aún mayores.

Frente a esta incertidumbre, CEIM ha consultado recientemente a la Unidad Central de Seguridad Privada - Dirección General de la Policía-, quien con fecha 05/03/2018 ha dado la siguiente respuesta:

“La prestación de servicios privados de vigilancia y protección de bienes, mediante el uso de videocámaras con la finalidad de prevenir la comisión de delitos está reservada normativamente a empresas de seguridad autorizadas y a vigilantes de seguridad habilitados, de conformidad a lo establecido en el artículo 5,

puntos 1 y 2, de la Ley 5/2014, de 4 abril, de Seguridad Privada”.

“Cuando la finalidad de estos servicios sea prevenir infracciones y evitar daños a las personas o bienes objeto de protección o impedir accesos no autorizados, serán prestados necesariamente por vigilantes de seguridad o, en su caso, por guardas rurales. No tendrán la consideración de servicio de videovigilancia la utilización de cámaras o videocámaras cuyo objeto principal sea la comprobación del estado de instalaciones o bienes, el control de accesos a aparcamientos y garajes, o las actividades que se desarrollan desde los centros de control y otros puntos, zonas o áreas de las autopistas de peaje. Estas funciones podrán realizarse por personal distinto del de seguridad privada”.

Cabe recordar que esta nueva Ley de Seguridad Privada no sólo se extiende a las empresas de seguridad, también al usuario de sus servicios definido como “las personas físicas o jurídicas que, de forma voluntaria u obligatoria, contratan servicios o adoptan medidas de seguridad privada”, y por tanto, también alcanza a las comunidades de propietarios que contraten servicios de seguridad.

Respecto al Nuevo Reglamento General de Protección de Datos, incluye el nuevo principio de responsabilidad proactiva respecto al tratamiento de datos personales (como las imágenes captadas por las cámaras de videovigilancia). No especifica cuáles son las medidas que se deben llevar a cabo, pero deberán ser apropiadas y demostrables. Esta responsabilidad no puede recaer en manos del presidente de la comunidad, por lo que deberá existir una figura externa con la suficiente experiencia y recursos técnicos y humanos que garantice la seguridad y secreto de los datos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

PLAN RENOVE COMUNIDAD DE MADRID

Salas de Calderas

¿POR QUÉ CAMBIAR SU CALDERA A GAS NATURAL?

- Por ahorro en su factura de combustible.
- Por comodidad y seguridad en el suministro de la calefacción / ACS.
- Por el medio ambiente y la mejora de la calidad del aire.

CUANTÍA DEL INCENTIVO EN FUNCIÓN DE LA POTENCIA DE LA NUEVA CALDERA

Infórmese de todas las características del Plan Renove en
www.cambiatucaldera.com

PERIODO DE REALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN
desde el día 1 de noviembre de 2017
hasta el 31 de diciembre de 2018



**Comunidad
de Madrid**

GRUPOS DE PRESIÓN Y VÁLVULAS REDUCTORAS



PABLO GARCÍA
INGENIERO TÉCNICO
INDUSTRIAL Y ASESOR
INDUSTRIAL DE CAFMADRID

En la Comunidad de Madrid, la Orden 2106/1994, de 11 de noviembre, de la Consejería de Economía, por la que se establecían las normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las

instalaciones interiores de suministro de agua obligaba, según se indicaba en las prescripciones generales, a colocar grupo de presión en todos los inmuebles a partir de dos alturas excepto en viviendas unifamiliares o en aquellas que la entidad suministradora garantizara la presión en la red general (datos que normalmente no facilitaba el Canal de Isabel II) y como mínimo un grupo por cada 60 suministros o fracción.

Con la entrada en vigor del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobaba el Código Técnico de la Edificación (CTE), aparecían otras condiciones para la obligación de la instalación del grupo de presión y valores mínimos de caudal en los diversos puntos de las viviendas. En su sección HS-4 punto 3.2 (elementos que componen la instalación de suministro de agua) nos encontramos, en el apartado 3.2.1.5.1m con que una de las partes de la instalación son los sistemas de sobreelevación (grupos de presión) y sus condiciones de diseño son:

- 1) El sistema de sobreelevación debe diseñarse de tal manera que se pueda suministrar a zonas del edificio alimentables con presión de red, sin necesidad de la puesta en marcha del grupo.
- 2) El grupo de presión debe ser de alguno de los dos tipos siguientes:

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.

- a) Convencional, que contará con: i) depósito auxiliar de alimentación; ii) equipo de bombeo; iii) depósitos de presión con membrana.
- b) De accionamiento regulable, también llamados de caudal variable, que podrá prescindir del depósito auxiliar de alimentación.
- 3) El grupo de presión se instalará en un local de uso exclusivo que podrá albergar también el sistema de tratamiento de agua. Las dimensiones de dicho local serán suficientes para realizar las operaciones de mantenimiento.



Por lo que, a pesar de poder no ser necesaria la instalación de un grupo por tener suficiente presión, al aparecer en el CTE como parte de la instalación de la red de suministro de agua se debe instalar y se debe diseñar de manera que pueda alimentar en caso de necesidad a todos los puntos de suministro del edificio. Además, por ser una instalación más del edificio se debe mantener en perfecto estado, tal y como exige el CTE para todas las instalaciones del edificio, para que el grupo pueda ser usado en caso de necesidad. Por otra parte y para evitar largos periodos de inactividad del grupo, es aconsejable instalar temporizadores que permitan el funcionamiento diario de la instalación durante algunos periodos de tiempo. Evidentemente existirán edificios en los que la presión de suministro del agua de la red sea tan elevada que puede llegar a dañar ciertos aparatos (calderas normalmente). Para ello ya está previsto en el CTE que se instalen válvulas reductoras de presión bien en el ramal o derivación pertinente para que no se supere la presión de servicio máxima establecida en las tablas correspondientes del CTE o cuando se prevean incrementos significativos en la presión de red de tal forma que no se supere la presión máxima de servicio en los puntos de utilización.

calidad

rapidez

ALC

tecnología

medioambiente

servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. General Forquíl, 2 B Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS

ASPECTOS COLATERALES DE LA ACCESIBILIDAD



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Desde hace algunas fechas, y como consecuencia de la normativa vigente, recibimos una avalancha de información acerca de la necesidad de hacer accesibles los inmuebles existentes. En muchas juntas de propietarios, se propone la necesidad de eliminar esos peldaños existentes en los portales de las fincas, bien por petición de algún propietario, o bien por iniciativa propia para dotar de accesibilidad dichos accesos. Generalmente, las opciones más comunes planteadas son la realización de una rampa, un elevador, o bien la instalación de una platafor-

ma salvaescaleras. En algunos casos, hasta se plantea la posibilidad de colocar una silla salvaescaleras, las cuales son de uso restringido para el ámbito doméstico.

Antes de la realización de la solución adoptada, o bien de la instalación del equipo aprobado, debemos tener en cuenta algunos aspectos importantes, que pueden tener consecuencias graves para la comunidad de propietarios. Estas medidas a adoptar, en la mayoría de los casos, se están colocando en una vía de evacuación del inmueble. La salida a través del portal de la finca, normalmente es la vía de evacuación del edificio en caso de incendio en el mismo. Por ello, hay que tener en cuenta lo establecido en el Código Técnico de la Edificación DB-SI Seguridad (CTE) en caso de Incendio, en lo relativo a los preceptos establecidos para las vías de evacuación.

RESPONSABILIDAD

¿Qué sucedería en el caso de que una rampa o mecanismo instalado en un portal, no cumpla con las exigencias de una vía de evacuación del edificio, e interrumpa la misma? Las compañías de seguros que debieran hacerse cargo de las indemnizaciones correspondientes, podrían alegar en su favor la existencia de dicho me-



TENOFRANSA



Somos una empresa de pocería, que cuenta con profesionales con una larga experiencia en todo tipo de trabajos de saneamiento y alcantarillado.

SERVICIOS QUE OFRECEMOS:

- Realizamos desatracos y desatascos
- Limpieza de redes de alcantarillado y de saneamientos interiores
- Obras de Pocería
- Inspección con Cámara TV
- Vaciado fosas sépticas y depósitos de residuos.
- Informe técnico

Comunidades de propietarios, urbanizaciones, casas y polígonos industriales.

Contamos con camiones y maquinaria moderna para este tipo de trabajos y con un **servicio de asistencia las 24 horas, 7 días a la semana.**

Servicio con vehículo de desatracos sin coste de desplazamiento. Ponemos a su disposición de forma **GRATUITA** un diagnóstico de su instalación, presupuestando los trabajos precisos para su mejora o reparación en caso de ser necesarios, de forma cerrada y sin compromiso.

 911 644 063
 654 787 874
 obrasyproyectos@tenofransa.com
 www.tenofransa.com

C/ Santillana del Mar, 4 P. 30
28660 Boadilla del Monte
Madrid

canismo y la obstrucción de la vía, y por tanto eximirse del abono de las mismas. Por todo ello, es importante no solo aplicar la normativa de accesibilidad, sino también la normativa vigente que afecte a las obras o instalaciones a efectuar. En muchos casos, se toman decisiones arbitrarias por parte de los propietarios. Si la rampa no puede cumplir la pendiente establecida, se ejecuta con una pendiente mayor. Aún cuando se solicite licencia para la realización de la misma, esta será denegada por no cumplir la normativa vigente. Además, si se ejecuta sin licencia de obras, corremos el riesgo de que en caso de accidente de alguna persona que la utilice, el responsable sea la propia comunidad de propietarios. Y como en el caso anterior, las pólizas de seguros no cubrirían las indemnizaciones pertinentes porque la rampa no cumple la normativa.

Otro caso muy común, en los edificios de la zona centro de Madrid y cascos históricos de otras poblaciones, son los portales con algún grado de protección, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana. La realización de una instalación o la ejecución de obras en estos portales, sin la correspondiente licencia preceptiva, es una infracción urbanística, de la cual será responsable la comunidad.



Por todo ello, debemos tener en cuenta que, para la realización de cualquier medida de eliminación de barreras arquitectónicas, se deberá solicitar la preceptiva licencia de obras, garantizando así el cumplimiento de toda la normativa aplicable para este tipo de actuación, y por tanto, evitando responsabilidades a la comunidad de propietarios. Asimismo, en relación con las pólizas de los seguros suscritos por la Comunidad, estos deberán responder de estas dado que la actuación cuenta con todos los permisos pertinentes que garantizan el correcto diseño de los mismos.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

Instalación y Mantenimiento en
Empresas, Comunidades y Hogares

ADÁPTATE
al nuevo RIPCI

Solicita presupuesto GRATIS

Expertos en P.C. Incendio en Comunidades

TE AYUDAMOS A CUMPLIR CON EL NUEVO REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS RIPCI 2017

Nuevo
RIPCI
Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios

APLICACIÓN ANTES DE
DIC 2018

www.grupolasser.com 900 321 111



LA SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN PISOS TURÍSTICOS



ADRIÁN GÓMEZ
PRESIDENTE DE
TECNIFUEGO-AESPI

La presión de la demanda turística en España facilita un aumento desorbitado de las viviendas de uso residencial que sus propietarios alquilan. Sorprende la explosión de pisos turísticos, relacionada con la extensión de la economía colaborativa: el año pasado, según estadísticas fiables, las plazas en viviendas de uso turístico (casi 362.500 en las 22 ciudades españolas más grandes) superaron por primera vez la oferta de los hoteles. Sin embargo, la legislación de seguridad contra incendios aplicable en España, el Código Técnico de la Edificación (CTE), no contempla este tipo de edificios en su articulado, por lo que no se les exigen medidas de seguridad contra incendios.

Esta ausencia legislativa estatal la han suplido las comunidades autónomas. En Madrid, por ejemplo, el Decreto 79/2014 señala que “Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente”. Las legislaciones autonómicas, en general, regulan más aspectos tributarios que los de

seguridad. Esta escasa y genérica mención a la seguridad contra incendios hace que en la práctica haya un vacío legal sobre las medidas en este tipo de espacios.

Existe un anteproyecto de Ley de Turismo, que tiene como finalidad regular la actividad de los bloques de apartamentos turísticos y de las viviendas privadas. El borrador de la ley establece tres categorías: los establecimientos turísticos ya conocidos (hoteles, apartamentos turísticos, agroturismos, albergues), por otro las viviendas privadas que se alquilan a usuarios para estancias cortas y, en tercer lugar, las habitaciones que se arrendan dentro de un mismo piso. Cada fórmula de alquiler tendrá que atenerse a la normativa de construcción vigente que se determine para cada caso, tanto en seguridad, como en accesibilidad y medidas contra incendios.

En Europa se está trabajando también contra esta misma problemática: lagunas reguladoras y falta de armonización socavan la seguridad contra incendios del usuario. El Parlamento Europeo aprobó en 2015 una resolución en la que se incluye la protección contra incendios en hoteles y apartamentos turísticos. Este es el primer paso para que la Comisión Europea tome cartas en el asunto y presente propuestas de normas mínimas para la seguridad del turismo en la UE, en particular en el ámbito de la seguridad contra incendios.

Mientras tanto, desde TECNIFUEGO-AESPI queremos destacar la necesidad de instalar de manera voluntaria medidas de seguridad contra incendios. Sistemas de detección, extintores, manta ignífuga y rociadores automáticos son algunos de los elementos que toda vivienda turística debe tener instalados.

¿Y si **renovar la caldera centralizada** es la pieza que necesita tu comunidad para **ahorrar**?

gasconfort



Naturgy 

Naturgy te ofrece **Gasconfort**, un servicio que 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.naturgy.es/gasconfort

atencionsoluciones@naturgy.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.

LA RESPONSABILIDAD DEL SEGURO DE LA COMUNIDAD ANTE CAÍDAS



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
PROFESOR DE LA
UNIVERSIDAD REY
JUAN CARLOS

El Tribunal Supremo, entre otras, en sentencias de 31 de mayo de 2011 y 19 de febrero 2007, ha tratado el tema de las caídas producidas en edificios en régimen de propiedad horizontal que declara la existencia de responsabilidad de la comunidad de propietarios cuando es posible identificar un criterio de responsabilidad en el titular del mismo, por omisión de medidas de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución que debían considerarse exigibles (obras, agua, superficies deslizantes no señalizadas, utensilios abandonados en el suelo, etc.).



No puede apreciarse responsabilidad de la comunidad en los casos en los cuales la caída se debe a la distracción del perjudicado o se explica en el marco de los riesgos generales habituales de la vida por tratarse de un obstáculo que se encuentra dentro de la normalidad o tiene carácter previsible para el accidentado, como el tropiezo al subir o bajar las escaleras, por poner un ejemplo. En definitiva, deben excluirse del ámbito de aplicación del art. 1902 CC los pequeños riesgos que la vida obliga a soportar, el riesgo general del propio hecho de vivir “pues riesgos hay en todas las actividades de la vida” (SAP Burgos, secc. 3ª, de 19 de octubre de 2016).

En cambio, aunque excepcionalmente, para la jurisprudencia el propio riesgo objetivado constituye un criterio de responsabilidad con fundamento en el art. 1902 CC. La jurisprudencia no ha aceptado una “inversión de la carga de la prueba”. Ello obligaría a la comunidad a probar que ha adoptado todas las medidas necesarias, que la caída –y el daño– no han sido por su culpa, bastándole al perjudicado indicar que sufrido un daño e identificar al que se supone culpable. No se aplicaría en estos casos el principio general de que quien alega la culpa de otro prueba debe probarla. En realidad esta situación significa una aplicación del principio de la proximidad o facilidad probatoria o una inducción basada en la evidencia, en la existencia de un daño desproporcionado o ante falta de colaboración del causante del daño, cuando este está especialmente obligado a facilitar la explicación del daño por sus circunstancias profesionales o de otra índole (art. 217 LEC). Ahora bien, frente a estas situaciones excepcionales, en los supuestos en que la causa que provoca el daño no supone un riesgo extraordinario -regla general-, no procede esa inversión de la carga de la prueba respecto de la culpabilidad en la producción de los daños ocasionados por lo que corresponderá al perjudicado acreditar o probar la existencia de negligencia por parte de la comunidad (STS de 22 de febrero de 2007).

La responsabilidad de la comunidad de propietarios por una caída en elementos comunes (portal, pasillos, escaleras, ascensor, etc.) podrá ser declarada sólo si la persona perjudicada acredita que las lesiones producidas se debieron a una omisión de las medidas de mantenimiento, cuidado o precaución exigibles a la comunidad. Pero si aquel daño se produce como consecuencia de los riesgos generales de la vida inherentes al comportamiento humano en la generalidad de los casos, no procede la declaración de responsabilidad (SAP Asturias, Secc. 5ª, de 28 de marzo 2014).

PRECISIÓN

TRANSPARENCIA Y FLEXIBILIDAD.



techem

Nuestros repartidores de costes de calefacción, contadores de agua domésticos y contadores de energía Radio 4 con protocolo OMS (Open Metering Sistem) garantizan un sistema de lecturas abierto y flexible proporcionando una medición exacta en la fecha elegida.

OMS®



LA RESPONSABILIDAD DE LOS PADRES POR DAÑOS CAUSADOS POR SUS HIJOS MENORES



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Los padres no pueden abstenerse de sus obligaciones en las comunidades de propietarios con respecto a las actuaciones que lleven a cabo sus hijos que causen daños a terceros o en zonas comunes. Nótese que las juntas de propietarios pueden adoptar normas de régimen interno por mayoría simple para disciplinar la convivencia en la comunidad. Pero ello es obvio que se dirige a los propietarios para que las cumplan, pero también – y esto es importante – para que las hagan extensiva a los miembros de su familia, a fin de que respeten esas normas de convivencia.

Como apunta la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 8ª, Sentencia 364/2006 de 10 Oct. 2006, Rec. 279/2006 cabe concluir en estos casos que si los hijos causan daños en la comunidad en zonas de elementos comunes o a comuneros existe, por tanto, responsabilidad exigible a los padres de los menores por los daños causados por éstos en la propiedad de un tercero (o la comunidad si fuera el caso) porque se encontraban bajo su custodia y guarda. No puede olvidarse que la responsabilidad civil de los padres por los daños causados por los hijos bajo su guarda, declarada en el art. 1903 párrafo 2.º CC, se justifica por la transgresión del deber de vigilancia que a los padres incumbe sobre los hijos "in potestate", con presunción de culpa en quien la ostenta. Esta responsabilidad es solidaria (de ambos progenitores) pues nos encontramos en el caso de una manifestación de la denominada



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

solidaridad impropia que es figura que se ha desarrollado por la jurisprudencia para garantía y protección del perjudicado en los casos de responsabilidad extracontractual. También hay que destacar que no valdría como excusa que los hijos son revoltosos, o que no pueden estar siempre encima de ellos, ya que en estos casos las SSTs de 8 de marzo y 10 de noviembre de 2006 han precisado que el art. 1903 contempla una responsabilidad por riesgo o cuasi objetiva, justificándose por la trasgresión del deber de vigilancia que a los padres incumbe sobre los hijos sometidos a su potestad con presunción de culpa en quien la ostenta, y con la inserción de ese matiz objetivo en dicha responsabilidad, que pasa a obedecer a criterios de riesgo en no menor proporción que los subjetivos de culpabilidad. No puede ampararse en que la conducta del menor, debido a su escasa edad y falta de madurez, no pueda calificarse de culposa, pues la responsabilidad dimana de culpa propia del guardador por omisión del deber de vigilancia. Solo si existiera un daño causado por caso fortuito del menor no habría responsabilidad de los padres y así resulta sumamente esclarecedora la STS de 28 de diciembre 2001, que es el caso paradigmático de ausencia de responsabilidad de los padres por las lesiones causadas como

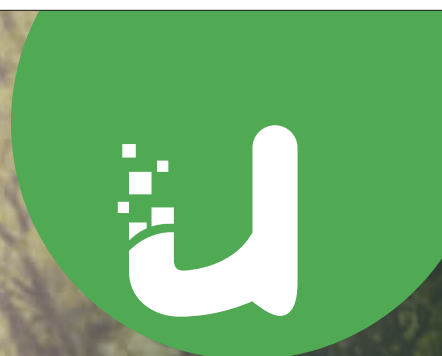


consecuencia de la práctica de juegos infantiles. Ahora bien, si los menores causan daños en zonas de elementos comunes o a terceros (vehículos aparcados, etc.) no puede alegarse que ello se hace “jugando” o expresiones semejantes para tratar de justificar la falta de culpa de los menores, ya que en esos casos responden los padres por omitir ese traslado a los menores de que deben respetar los bienes de la comunidad.

Podríamos contarte
que somos una empresa
que cubre y soluciona
todas las necesidades de
Obra, Rehabilitación
y Conservación

Que tenemos más de
15 años de experiencia

O puedes llamarnos...
y no volver a
preocuparte de nada



Grupo Ureka



91 813 36 35
www.grupoureka.com

* Y si tienes una emergencia,
disponemos de **servicio 24h**
682 629 513



LA ACTIVIDAD EMPRENDEDORA: PLAN DE EMPRESA



ANTONIO MANUEL GARCÍA
ASESOR DE GESTIÓN
EMPRESARIAL DEL
CAFMADRID

El Plan de Empresa es un documento que describe y analiza un negocio, estudia su viabilidad técnica, económica y financiera, desarrollando la estrategia, el marketing, la gestión de las operaciones y de las personas, estableciendo quién tiene que hacer cada cosa, en qué momento y de qué manera, recogiendo la visión y misión del emprendedor.

La elaboración del Plan de Empresa exige al emprendedor trabajar en un primer nivel de gestión de la Empresa, obligándole a manejar

conocimientos de empresa, de negocio y de mercado. Nos sirve de guía en la planificación u organización del negocio, aclarando estrategias, objetivos y responsabilidades.

Pero además el Plan proyecta escenarios futuros posibles de la situación del negocio, mostrando las posibilidades de crecimiento, supervivencia o declive de los primeros años de la vida de nuestro negocio. Nos permite cuantificar los recursos necesarios para conseguir los ingresos esperados.

Una vez la empresa se ha puesto en marcha, el Plan se convertirá en una potente herramienta de planificación y seguimiento, ayudándonos a detectar desviaciones que se produzcan con relación a los objetivos y retos iniciales, permitiéndonos tomar las decisiones más acertadamente. Es además una carta de presentación para potenciales socios y proveedores, a los que además estaremos mostrando nuestra capacidad de gestión del negocio.

ACTIVIDAD EMPRENDEDORA

Tras una ligera caída en el año anterior, la tasa de actividad emprendedora total (TEA) o en fase inicial en España creció en el 2017 un punto porcentual para ubicarse en el 6,2%.

Desde el año 2011 y hasta el 2016 las estimaciones del indicador TEA habían oscilado entre el 5,2% y 5,8%, pero no se había superado el umbral del 6,0% desde el año 2008. Sin embargo, el 28,3% de la actividad emprendedora capturada por el indicador TEA en el 2017 corresponde a personas que emprendieron motivadas por la necesidad, mientras que hasta el año 2009 apenas representaban el 15% de la actividad emprendedora total.

El perfil de la población emprendedora en fase inicial durante el último año en España tenía una edad media de 40 años, mientras que, por tramos de edad, el 33,3% tenía entre 35 y 44 años. Con respecto al género, la población emprendedora en fase inicial identificada en el último año volvió a estar dominada por una participación masculina relativamente mayor que la femenina (55,1% frente a 44,9% de las personas respectivamente).

Por otro lado, el 49,8% del TEA español en el último año corresponde a personas emprendedoras que tenían algún tipo de formación superior o de postgrado, mientras que el 49,2% corresponde a personas que habían recibido formación específica para crear empresas en algún momento de su vida.

Para completar el perfil emprendedor, cabe mencionar que las personas con mayor nivel de ingresos fueron las que, por un año más, mostraron una mayor propensión a emprender negocios nacientes o nuevos en el 2017.

¡SI EL CONTADOR DE AGUA DE LA COMUNIDAD O URBANIZACIÓN
QUE USTED ADMINISTRA LO LEE EL PORTERO O EL VIGILANTE
ESTE ANUNCIO ES PARA USTED!

Asociación española
de empresas lectoras de
Contadores y Energía



Contrate **empresas especializadas del sector** con experiencia acreditada
en el servicio de lectura de contadores a un **precio muy competitivo**

Servicios que prestan las empresas **miembros de Apecae:**

- ✓ **Venta, Instalación y Lectura de contadores de agua fría y caliente**, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Carta de Preaviso** para leer los contadores convencionales
- ✓ **Emisión y envío de liquidaciones de consumos** en diversos soportes físico o electrónico compatible con los programas de los Administradores de Fincas
- ✓ **Venta, instalación y Lectura de contadores de calefacción** y repartidores de costes, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Atención personalizada**
- ✓ Oficina de **atención al usuario**
- ✓ Recepción de **lecturas 24 horas**
- ✓ **Consumos estimados** a los pisos donde no se haya podido obtener la lectura
- ✓ Listados de **consumos e incidencias**





MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunclick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04



EL PARQUE INMOBILIARIO MADRILEÑO APRUEBA EN CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Al cumplirse cinco años de la entrada en vigor de la normativa que establece la obligatoriedad de la certificación energética para edificios, la plataforma Certicalia ha publicado un balance de las más de 55.000 solicitudes gestionadas en todo el territorio nacional. Según esta empresa, cerca de la mitad de los inmuebles de antigua construcción en España “solo” ha obtenido la calificación energética E. En la escala que va de la A (muy eficiente) a la G (muy deficiente), E es la calificación más frecuente en la mayoría de las comunidades autónomas (47,50 % de los edificios), seguida por la G (24,90 %) y la F (13,52 %). Según el IDAE, la Comunidad de Madrid mejora estas marcas, puesto que en torno a un 55 % de sus edificios preexistentes han recibido esta calificación tanto en emisiones como en consumo. Los datos de Certicalia son demoledores respecto a la atribución de la calificación A en edificios antiguos: solo cuatro entre Madrid y Cataluña. Algo más abundantes son las calificaciones B: 36 en Aragón, Cataluña, Madrid, Galicia y Andalucía. En el otro extremo están las islas, que poseen el mayor número de viviendas calificadas con una G. Esto se debe, según la plataforma, a que fuera de la península no se usa el gas natural y el sistema penaliza las instalaciones eléctricas. “La tendencia mejorará en España al empezar a certificarse inmuebles construidos bajo el nuevo Código Técnico de la Edificación, más orientado al ahorro energético”, asegura Diego Lasasa, CEO y cofundador de Certicalia.

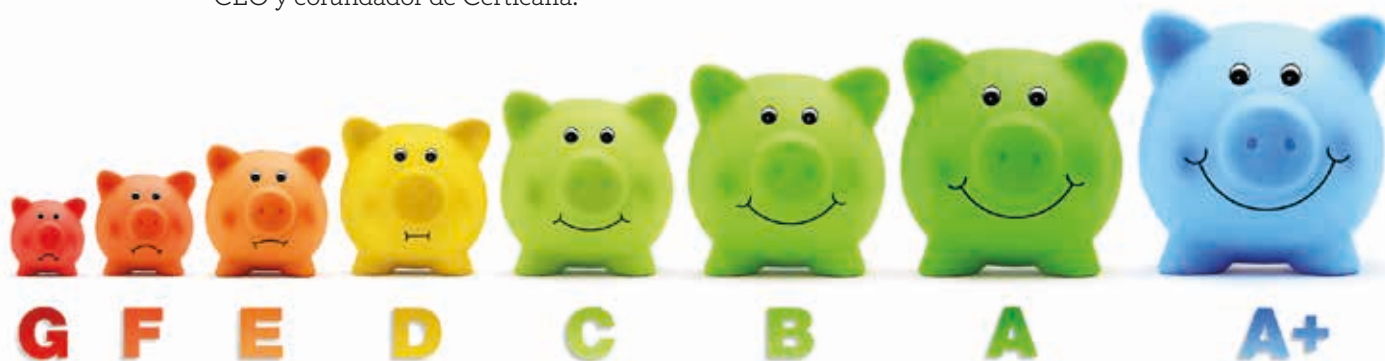
El IDAE confirma la transformación del parque edificatorio desde 2006, año de entrada en vigor de la normativa. Según su último informe, de los 2.135 inmuebles de nueva construcción certificados en la Comunidad de Madrid, 1.905 han recibido en relación con las emisiones las calificaciones A, B y C, solo uno la F y ninguno la G. La calificación E, que domina en edificios preexistentes, es apenas testimonial en este listado (45 edificios).

CUÁNTO AHORRA UN SOBRESALIENTE EN EFICIENCIA

Para GMS Arquitectura, obtener una calificación D o E supone aprobar dentro de la valoración establecida como vivienda sostenible, mientras que una F o una G implica que la vivienda gasta por encima de la media y requiere una intervención para ser medianamente sostenible o incluso superar el examen con nota. Tener una vivienda calificada con A, B o C implica ahorro y una importante ventaja competitiva para alquilar o vender.

Tomando como referencia el gasto medio de una vivienda española en suministros, que estaría en torno a los 60 euros al mes, este estudio de arquitectos estima que viviendas calificadas con A, B y C gastarían por debajo de la media, con 35, 45 y 55 euros, respectivamente; D y E, las calificaciones más frecuentes en el parque inmobiliario español, estarían en torno a la media y F y G, con 75 y más de 80 euros, respectivamente, muy por encima de esta.

Ampliando esta estimación al gasto medio anual en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria, que en España ronda los 735 euros para una vivienda tipo E, las calificaciones A y B rondarían los 280 euros, la C unos 360 y la D 465. F y G pagarían, respectivamente, 1.000 y 1.500 euros, doblando la media del país.





¿QUÉ CONSECUENCIAS TIENE LA FALTA DE COMUNICACIÓN A LA COMUNIDAD?

Consulta

¿Quién responde del pago de los gastos comunes si el transmitente no comunica el cambio de titularidad?

Respuesta

Según lo dispuesto en el art. 9.1.i) de la LPH, el transmitente deberá comunicar al secretario de la comunidad este cambio por un medio que pueda tener constancia de los datos del nuevo titular, con la carga de seguir respondiendo de forma solidaria al pago de los gastos habidos con posterioridad a la transmisión, con independencia del derecho de repetir entre las partes. Aunque si la compraventa se hace sin inscripción registral, el que figura como propietario en el Registro seguirá siendo responsable del pago de los gastos, aunque solo sea a los efectos de que el embargo de la finca sea posible.

No obstante, el citado precepto señala que esta responsabilidad no será de aplicación cuando la comunidad haya tenido conocimiento del cambio por cualquier otro medio o por actos concluyentes, por lo que, en estos casos, habrá de determinarse, qué ha de entenderse por tales. En opinión de SEPÍN bastará una comunicación verbal si la comunidad lo acepta y el nuevo titular es citado a las juntas como propietario.

Sentencias

El pacto entre el comprador y el vendedor sobre pago de cuotas comunitarias no vincula a la comunidad respecto a la reclamación del pago que se reclama al titular registrar, cuando además ni siquiera se le ha comunicado dicha transmisión

AP Madrid, Sec. 12.^a, 854/2013, de 20 de noviembre

Recurso 603/2012. Ponente: Fernando Herrero de Egaña. SP/SENT/752126

"... Obviamente, el hecho de que entre transmitente y adquirente se haya podido pactar que sea el adquirente quien se haga cargo de



las cuotas comunitarias devengadas mientras que el transmitente era propietario del bien -lo cual se indica a efectos dialécticos dado que la recurrente no alega que así sea-, no vincula a la Comunidad de Propietarios, ya que ello supondría una asunción de deuda que, para vincular al acreedor, es decir a la comunidad, precisa del consentimiento de ésta, tal y como establece el artículo 1205 del Código Civil, no constando ni dicha asunción de deuda, ni la aceptación de la comunidad.

Pero es más, con arreglo al artículo 9 i) de la Ley de Propiedad Horizontal, los cambios de titularidad en el inmueble han de ser comunicados a la Comunidad de Propietarios, estableciendo dicho precepto que el incumplimiento esta obligación genera la responsabilidad solidaria del transmitente con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de repetición entre ambos.



editorial jurídica
sepín



ullastres

desde 1912

Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



Centralice la gestión de instalaciones y consumos de sus fincas con ullastres



GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES Y SUS CONSUMOS EN EDIFICIOS

Simplifique su gestión de fincas y ahorre

- Ahorre** tiempo de gestión.
- Solucione** incidencias con mayor **agilidad**.
- Simplifique** la gestión de instalaciones y consumos.
- Hable** con un único interlocutor.
- Alargue la vida** de las instalaciones.
- Controle** de manera eficiente el consumo.



REPARTIDORES
DE COSTES
VÍA RADIO



CONTADORES
DE AGUA
VÍA RADIO



GESTIÓN DE
CONSUMOS



SALA DE
CALDERAS



INSTALACIÓN
SOLAR



GRUPO DE
PRESIÓN DE
AGUA

...

www.ullastres.com

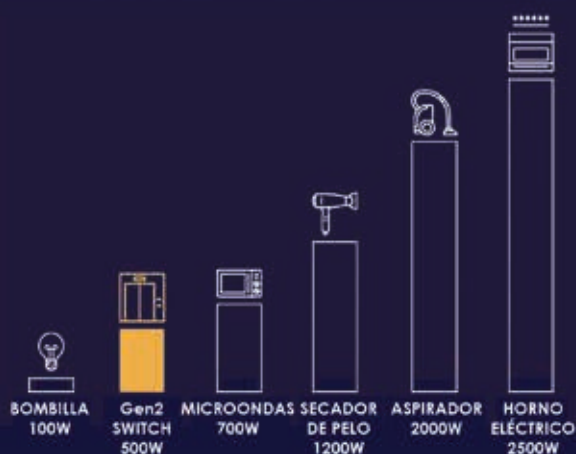
91 726 49 10



Nunca se logró tanto con tan poco

Ascensor

GEN²
Switch



Sólo precisa 500W
de potencia

Funciona con corriente
monofásica

Autonomía de más de
100 viajes en caso
de corte eléctrico

Regenera energía

OTIS

Made to move you

www.otis.com

901 24 00 24

