

administración de
FINGAS

Septiembre/Octubre 2019 | Número 171



**Los jóvenes
madrileños y la
vivienda en propiedad**



CAF Madrid
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 buena administración tiene nombre (y número): tú, él y ella



JUAN SEMPERE,
VOCAL Y COORDINADOR
DE LA COMISIÓN DE
COMUNICACIÓN DEL
CAFMADRID

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid quiere ser visible. Para ello ha utilizado a sus mejores embajadores: los profesionales que se sumaron, sin apenas medir sus consecuencias, a la campaña que publicitó el CAFMadrid al colectivo, y para la que fueron seleccionados. ¿Por qué una campaña de marketing enfocada al profesional? Como miembro de la anterior Junta de Gobierno y de la actual presidida por Isabel Bajo, una de las peticiones que nos llegaban del colectivo era la necesidad de desarrollar una campaña que pudiese en valor la profesión.

Cada vez es más evidente que nos encontramos ante una profesión que, sin desviar la atención de esta carta, se caracteriza por su atomización, por querer destacar y hacer bien el trabajo, pero desde los propios despachos y las comunidades, no desde el Colegio que nos atiende, asesora y, cuando es necesario, nos protege. ¿Por qué se ha elegido a unos profesionales para representar la campaña y no

a otros? Así lo ha decidido la agencia de comunicación contratada y el resultado no ha podido ser mejor. O así consideramos por el feed back que hemos recibido de los compañeros y las compañeras.

No podemos negar que ha habido quejas. Al Colegio ha llegado una. Como tampoco obviamos que somos un colectivo con más de 3.500 colegiados y colegiadas, donde todos, o al menos la gran mayoría, apostamos firmemente por que la profesión tenga su lugar en el sector y en la sociedad.

Las administradoras y los administradores que han dado la cara por esta campaña, publicada en prensa, emitida en radio y visualizada por redes sociales, no se expondrán solo a los vecinos que decidan bajar a la junta. Se exponen a más, a hacer que su imagen sea pública. Y por ello tenemos que reconocer su esfuerzo y dedicación por querer hacer de este Colegio su marca profesional.

Obviamente cualquier rostro debe ser bien identificado, en este caso a través del número de colegiado, y no sólo por ser su mejor seña de identidad profesional sino también porque es la mejor garantía para el ciudadano. El objetivo era dar credibilidad a una campaña personificada en administradores/as de fincas colegiados/as, nuestra mejor carta de presentación.

LA BUENA ADMINISTRACIÓN TIENE NOMBRE, el de CAFMadrid. Un Colegio que formamos todos: los administradores y las administradoras que han participado desinteresadamente en esta campaña, y los que en la sombra también trabajamos día a día para que cale en la sociedad la necesidad de contar con un profesional altamente preparado.



CADA VEZ ES MÁS EVIDENTE QUE NOS ENCONTRAMOS ANTE UNA PROFESIÓN QUE SE CARACTERIZA POR SU ATOMIZACIÓN, POR QUERER DESTACAR Y HACER BIEN EL TRABAJO



**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





25

A FONDO

¿Cómo es la relación de los jóvenes madrileños con la vivienda en propiedad?



30

ASESORÍA JURÍDICA

Acuerdo de prohibición de los pisos turísticos: ¿3/5 o unanimidad?

18

EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Rafael Ferrándiz, jefe del Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Madrid

ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio se reúne con la Consejería de Vivienda.....7

La problemática de las viviendas de uso turístico, a debate10

FORO TÉCNICO

Calefacción 100% renovable para las comunidades.....32

Actuaciones en las cubiertas de los edificios de Madrid....36

TRIBUNA LEGAL

El accidente de trabajo "in itinere"42

Ascensor obligatorio mediante juicio de equidad.....46

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Septiembre-Octubre 2019 • Nº 171

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

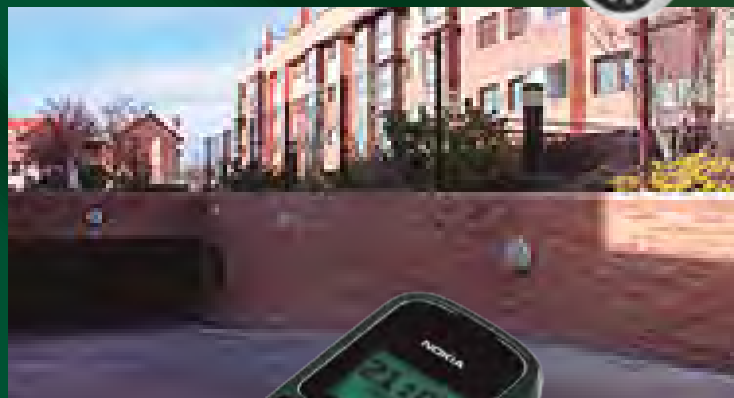
Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.



- ¿Está seguro de que el sistema de cámaras funciona correctamente?
- ¿Todas las cámaras se ven con claridad?
- ¿Quieren reconocer caras y matrículas?
- ¿Han sufrido un robo y no había imágenes registradas?
- ¿Han roto una cámara y nadie ha sido informado?
- ¿El grabador está a la vista de todo el mundo?

LA TECNOLOGÍA AVANZA CADA VEZ MAS RÁPIDO Y PREVENT TAMBIÉN

2006
Cámaras de 540 líneas



2019
Full HD 2 MP (1920X1080) y 5 MP (2560X1920)



PASADO

PRESENTE



Más de 5000 cámaras conectadas y monitorizadas en tiempo real por nuestro centro operativo de servicios (C.O.S) a través de nuestra V.P.N. Red Segura de Comunicaciones para la detección de sabotajes y averías de los sistemas instalados.

Consulte cómo son las nuevas instalaciones de Prevent y su mantenimiento predictivo



Expertos en seguridad para Comunidades de Propietarios

91 376 82 62
info@prevent.es
www.prevent.es

Con la garantía de:





El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), representado por su presidenta, **Isabel Bajo**, y su tesorero, Santiago Vergara, se reunió el pasado 19 de septiembre con la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, en cuya representación acudió su consejero, **David Pérez**, la viceconsejera **Engracia Hidalgo** y el director General de Vivienda José María García. Durante la reunión, el consejero anunció que destinará ayudas a la rehabilitación de viviendas y tramitará un nuevo Reglamento de Vivienda Protegida que, entre otras características, incluirá una reducción de carga burocrática para lograr una vivienda protegida más flexible, con menos limitaciones y restricciones para su promoción, acceso y transmisión.

PLAN VIVE MADRID

“La Comunidad de Madrid destinará a lo largo de esta legislatura casi 100 millones de euros a la rehabilitación de viviendas y apostará de-

EL COLEGIO SE REÚNE CON LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA

cididamente por programas de ayudas específicas que promuevan su rehabilitación integral”, reiteró Pérez. Precisamente una de las funciones de los administradores de fincas es facilitar a las comunidades de propietarios que representan el acceso a los planes de rehabilitación. Para el consejero, “los administradores son aliados fundamentales para nuestra política de vivienda, por eso hemos mantenido un encuentro con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid que tiene más de 3.500 colegiados en nuestra región, y hemos hablado de rehabilitación y de la necesidad de colaborar tanto en el aspecto de conservación como de eficiencia energética”. Isabel Bajo, que ha calificado la reunión de satisfactoria, mostró la colaboración de

CAFMadrid en la política de vivienda que desarrollará la Comunidad de Madrid. En esta primera toma de contacto, David Pérez también dio a conocer uno de los principales objetivos del Ejecutivo de Isabel Díaz Ayuso: el Plan Vive Madrid, que tratará de poner en el mercado 25.000 viviendas en los próximos 8 años, además de generar seguridad jurídica en el ámbito de la promoción.

La reunión también puso el foco en la accesibilidad, los pisos turísticos, y “en algo importantísimo para nosotros como es el arbitraje y la mediación”, en palabras de Pérez. En este sentido, anunció que el CAFMadrid colaborará con la Comunidad de Madrid para mejorar la capacidad que tenemos de buscar soluciones arbitradas y mediadas.



CAMPAÑA LA BUENA ADMINISTRACIÓN TIENE NOMBRE

Desde el 16 de octubre y durante un mes, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha puesto en marcha una campaña de prestigio de la profesión de Administrador de Fincas en medios (20 Minutos, La Razón y cadena COPE), que pone en valor los servicios y funciones que prestamos a todos los madrileños.

Bajo el nombre “LA BUENA ADMINISTRACIÓN TIENE NOMBRE”, esta campaña plantea como segundo objetivo la concienciación de la población madrileña en la necesidad de contratar los servicios de administradores colegiados para el buen funcionamiento de sus Comunidades de Propietarios, y la oportunidad que se brinda a otros profesionales para poder colegiarse en CAFMadrid. ¿Nos sigues?



▲ La campaña ha sido desarrollada por Saracho & Team Comunicación.



Solucionaf

EL DIRECTORIO DE EMPRESAS Y
PROFESIONALES DE REFERENCIA



Solucionaf es el directorio de empresas del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)

Gestionado por CAFMadrid, pensado por y para los administradores de fincas, como ayuda para sus necesidades diarias.

**¡CONTIGO
CRECEMOS
JUNTOS!**

› **ACCESIBLE:** Directorio online adaptado para su consulta desde cualquier dispositivo.

› **INTUITIVO:** Permite localizar empresas por categoría de actividad, palabras clave y ubicación.

› **FIABLE:** Información contrastada y actualizada.

› **PARTICIPATIVO:** Los colegiados pueden valorar a las empresas presentes.

Si tienes cualquier duda,
podemos ayudarte en

717 71 33 77
solucionaf@cafmadrid.es

www.solucionaf.com



LA PROBLEMÁTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, A DEBATE

Los pisos turísticos siguen despertando el interés de los administradores de fincas. Así al menos lo constata el número de inscritos a la jornada organizada por el CAFMadrid el pasado 15 de octubre en la Torre Espacio. Esta jornada, impartida por **Patricia Briones**, abogada del Departamento Jurídico del Colegio, tuvo un doble objetivo. Por un lado, conjugar la normativa vigente que a este respecto regula tanto la Comunidad, desde el punto de vista turístico, como el Ayuntamiento de Madrid en el ámbito urbanístico. A ello hay que unir la legislación estatal con el nuevo art. 17.12 de la LPH.

Por otro lado, la jornada también acercó a los más de 70 asistentes la práctica de toda esta normativa y el conocimiento sobre a qué organismos oficiales deben dirigirse los administradores de fincas colegiados cuando en alguna de las comunidades que administran se plantean problemas relacionados directamente con las viviendas de uso turístico.

Esta jornada, que contó con gran participación de los



administradores de fincas, sirvió para conocer la discrepancia de criterios entre los Registradores y Notarios a la hora de interpretar el nuevo art. 17.12 y exigir un quórum de 3/5 o unanimidad cuando se trata de prohibir que una vivienda pueda ser destinada a uso turístico.

▲ **Más de 70 administradores** asistieron a la Jornada.

Según Patricia Briones, “la problemática tiene como base una amalgama de normas de difícil interpretación y aplicación si no es por gente experta en el tema”. “Es más”, destacó durante la ponencia, “la discrepancia de criterios existente a la hora de interpretar un nuevo artículo de la LPH, lejos de solucionar o dar solución a la adopción de un acuerdo para prohibir los pisos turísticos, ha traído problemas en las comunidades, a las que se ha unido la falta de información de la Administración”. Durante la jornada, los asistentes pudieron intervenir para plantear todas las dudas e inquietudes que les está generando esta cuestión.

PRIMERO

GRACIAS

POR TERNEROS
EN CUENTA

CONTADORES DE AGUA

LECTURA Y MANTENIMIENTO

www.contadorescastilla.com

REPARTIDORES DE COSTES

PARA CALEFACCIÓN CENTRAL

www.repartidoresdecostesparacalefaccion.com

SERVICIOS A
FACTURACIÓN
DE SUS CLIENTES



C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid

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





MÁS DE 50 PAREJAS PARTICIPAN EN EL TORNEO DE PÁDEL

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), con el patrocinio exclusivo de Grupo GTG, organizó el pasado 20 de septiembre el tradicional Torneo de Pádel. Celebrado en Reebok Sports Club La Finca, en Pozuelo de Alarcón, más de 50 parejas disputaron una ligüilla, clasificándose los finalistas del cuadro de oro y de plata. Además de la competición, los asistentes disfrutaron de un obsequio de bienvenida y de un cocktail-comida cortesía de Grupo GTG.



▲ Este Torneo contó con el patrocinio exclusivo de Grupo GTG.



▲ **Campeones Oro:**
Juan Ángel Pizarro
Luis Ángel Domínguez

► **Subcampeones Oro:**
Juan Alberto Corcho
Miguel Ángel San Juan



▲ **Campeones Plata:**
José Luis Rodríguez
Daniel Santos

► **Subcampeones Plata:**
José Relimpio
César Guijarro



En la entrega de trofeos participaron Santiago Vergara, tesorero, y Evelio García, vocal del CAFMadrid y, por parte de Grupo GTG, su director general Miguel Ángel Terrel, y la responsable comercial Mónica Harpigny.

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



Iván Ullastres

CONSEJERO DELEGADO DE GRUPO ULLASTRES

“HAY QUE ABORDAR DE FORMA CONJUNTA GESTIÓN DE CONSUMOS Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES CENTRALES”

Grupo Ullastres ha crecido mucho en el campo de los servicios a Comunidades de Propietarios en los últimos años, al menos así se percibe, incluso con la actualización que ha tenido en su propia imagen, ¿qué hay detrás?

Empezando por el final, la actualización de nuestra imagen responde justamente a nuestro afán por hacer llegar a todos nuestros clientes, aquellos servicios que en Ullastres prestamos. Pero lo más importante es el porqué de esos servicios, y es que nuestros más de 100 años de experiencia realizando servicios a Comunidades de Propietarios, más de 17.500 comunidades a día de hoy, nos ha llevado a entender que la única forma de compaginar la eficiencia energética en el edificio y el bienestar y confort de las personas, es abordando de forma conjunta la gestión de consumos y el mantenimiento de las instalaciones centrales.

Estamos convencidos de que de esta forma las comunidades no sólo ahorran costes de suministros, sino que además optimizan servicios tan críticos como calefacción, agua caliente o agua fría. Todo esto redundará en calidad de vida y tranquilidad para todos nuestros clientes.

Seguramente que la mejora en calidad de vida y tranquilidad en comunidades tiene un impacto positivo en las Administraciones de Fincas que las gestionan, pero algo que parece complejo en su dimensión, ¿no haría más complejo para Administradores de Fincas y vecinos su interacción con Ullastres?

¿Mayor complejidad? ¡Todo lo contrario! La centralización de servicios tan beneficiosos para nuestros clientes en un único proveedor ya facilita de por sí su gestión, pues en mucho mayor medida cuando los cambios que hemos estado abordando están orientados a que esta gestión sea incluso más sencilla. Iniciativas como un canal único de Atención a Clientes para cualquier necesidad relativa a nuestros servicios o la total renovación de nuestra Oficina Virtual como canal que facilite la accesibilidad, sin restricciones horarias, a información muy relevante del servicio, están orientadas a hacer todo mucho más fácil a nuestros clientes.

¿En qué consiste ese canal único de Atención a Clientes?

Antes de responder a tu pregunta

y por contextualizar, en Ullastres atendemos más de 100.000 peticiones de servicio al año por teléfono o correo electrónico, procedentes de Administraciones de Fincas, vecinos, presidentes de comunidades o de porteros/conserjes, y relativas tanto a la gestión de consumos como al mantenimiento de las instalaciones centrales.

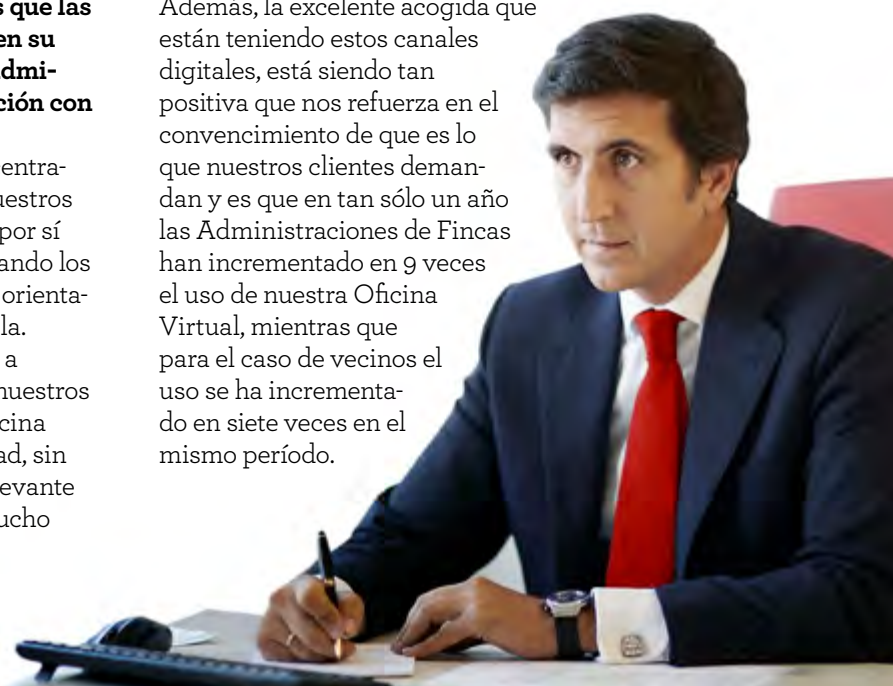
Para hacerlo más fácil a nuestros clientes hemos puesto recientemente en funcionamiento un servicio unificado de Atención a Clientes, desde el que atienden personas especializadas en acompañar y dar respuesta a la diversidad de peticiones de servicio que nuestros clientes puedan requerir.

Con un servicio de atención tan personalizado ¿qué papel juega una oficina virtual?

Nuestra Oficina Virtual es el complemento perfecto a todos estos servicios. Por supuesto que queremos que nuestros clientes nos llamen y conocer de primera mano qué necesitan de nosotros, pero sin privarles de tener acceso sin restricciones horarias, a prácticamente toda la información de servicios que puedan necesitar, en su práctica habitual.

Esto es también extensible a vecinos, para quienes además de la Oficina Virtual ponemos a su disposición la App Ullastres Connect.

Además, la excelente acogida que están teniendo estos canales digitales, está siendo tan positiva que nos refuerza en el convencimiento de que es lo que nuestros clientes demandan y es que en tan sólo un año las Administraciones de Fincas han incrementado en 9 veces el uso de nuestra Oficina Virtual, mientras que para el caso de vecinos el uso se ha incrementado en siete veces en el mismo período.





Instalador
Autorizado



AUTOMATIZACIÓN PUERTAS DE PORTAL

SOLUCIONES
EN ACCESIBILIDAD



www.domya.es

T. 900 373 602

- Fácil y rápida instalación.
- Sensores de seguridad.
- Operadores equipados con tecnología Low Energy que en caso de obstáculo detiene la puerta e invierte la marcha.

Repsol BiEnergy e+10

El gasóleo calefacción que proporciona
a tus clientes mayor eficiencia energética



REPSOL

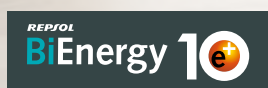
Inventemos el futuro



-  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:

Tifell

WOLF
Source power efficiency of energy

ROTEX
a member of DAIKIN group

VIESSMANN
climate of innovation

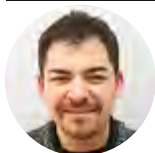
Buderus
Grupo Bosch

JUNKERS
Grupo Bosch

ferroli

Reducción de emisiones de SO₂, 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.

CÓMO HACER UN PLAN DE MARKETING DIGITAL: ESTRATEGIAS Y TÁCTICAS



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

No voy a ser yo quien diga cómo hacer un plan de Marketing adecuado, pero antes de trazarlo deberemos empezar por **saber qué objetivos** queremos conseguir; por ejemplo, el reconocimiento de nuestra marca, captar nuevos clientes, aumentar el número de ventas o servicios, incrementar nuestra cuota de mercado, etc.

Hay que saber cuáles son las tendencias del sector, que el contenido que ofreces aporte valor y es multicanal, no solo para tu web, sino también para tu blog, redes sociales o foros. Plantea soluciones a los problemas de tus consumidores, optimiza el contenido para que sea más visible, crea mensajes que destaquen cuál es la solución a su problemática.

No está de más que nos paremos a pensar en qué situación está nuestra empresa y hacer un análisis para saber las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO), que actualmente tenemos.

Y es que, estas herramientas y campañas de Marketing Digital, además de mejorar nuestra imagen o marca y posicionar nuestro producto, también sirven para disponer de mucha información **en tiempo real y en un solo clic**: un ejemplo de ello son las visitas a tu web, los clics en los anuncios y en vídeos. Esto nos permite detectar las campañas que tienen éxito o las que fracasan y reaccionar para corregirlas o cambiar de estrategia.

Este tipo de herramientas están al alcance de **cualquier empresa**. Como, por ejemplo, **Google Analytics** (Universal Analytics) y **Google Search Console**, dos de las más importantes y **gratuitas**.

Diferenciarnos de los demás y aprovechar la tecnología que tenemos a nuestro alcance hará que nuestros clientes se decanten por nosotros o no. Invierte recursos en adecuar tu negocio lo máximo posible a las nuevas tecnologías y a los nuevos tiempos que corren. En un futuro cercano el smartphone seguirá siendo protagonista en estrategias de promoción.

Ahora bien, debemos ser conscientes, por la experiencia de un administrador de fincas que lo aplica, que el Plan de Marketing para cubrir los objetivos deberá hacerse con una estrategia a medio/largo plazo.

RAFAEL FERRÁNDIZ

JEFE DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

“Es necesario que la vecindad vuelva a los edificios. La gente defiende la privacidad de su vivienda y luego está enganchada a Gran Hermano”

EN 2018, EL CUERPO DE BOMBEROS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID TUVO QUE HACER 1.295 INTERVENCIONES POR INCENDIOS EN VIVIENDAS. EN LO QUE LLEVAMOS DE 2019, YA SON 1.069 LOS SINIESTROS OCURRIDOS. “LA PREVENCIÓN ES LA HERRAMIENTA QUE MÁS VIDAS HA SALVADO”, ASEGURA RAFAEL FERRÁNDIZ. ESTE “BOMBERO DE CORAZÓN”, TRAS HABER PASADO MÁS DE 36 AÑOS POR TODOS LOS PUESTOS, ALGUNAS VECES HASTA DOS VECES, ASUME DESDE HACE SEIS MESES LA JEFATURA DE ESTE CUERPO. FUE DESIGNADO POR LA ANTERIOR ALCALDESA MANUELA CARMENA Y RATIFICADO POR EL ACTUAL REGIDOR, JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-ALMEIDA.

Juanjo Bueno



En la actualidad hay 1.455 bomberos en el Ayuntamiento, además de 47 oficiales y 25 arquitectos técnicos apoyando en labores de prevención. “Es de los mejores Cuerpos que hay en este país, y estamos capacitados a nivel mundial”, no duda en decir Ferrándiz. Y añade: “El bombero madrileño es un profesional muy comprometido con la seguridad de la ciudad. Somos capaces de acometer cualquier proyecto, hemos aprendido a superar las adversidades, con calidad, eficacia y eficiencia. Tenemos que ser muy buenos y además costar muy poco a la ciudad”. Quizás una asignatura pendiente para todos, profesionales, Administraciones Públicas y ciudadanos, sea la prevención.

¿Consideras que las campañas de concienciación al ciudadano sobre los riesgos del fuego en los bloques de vivienda son suficientes o se deberían de destinar más recursos?

Mi entrada en Bomberos coincidió con un cambio de estrategia en el Cuerpo debido al siniestro de la discoteca de Alcalá 20. Los primeros 10-14 oficiales que entramos por aquel entonces nos dedicamos a batir la prevención de la ciudad; estaba olvidada porque antiguamente la poca prevención que había dependía de la Junta Consultiva de Espectáculos que dependía del Ministerio de Interior.

En un año hicimos 8.000 inspecciones para combatir el tema de la prevención. Contábamos con la Ordenanza Primera de Prevención de Incendios, que databa del 76 y en el 93 hicimos la Ordenanza de Prevención de Incendios. A partir de esta última ordenanza se cambió la normativa a nivel estatal.

El Cuerpo de Bomberos de Madrid ha sido precursor de la Prevención, con Jesús de Benito a la cabeza. Aunque en 2002-2003 hicimos una gran campaña de prevención, hay que hacer más, que todos los interlocutores próximos al ciudadano, como los Administradores de Fincas Colegiados, consigan que estas campañas entren en las comunidades de propietarios.

¿Cuáles son los principales retos en materia de prevención?

Hemos dado charlas en colegios, en comunidades de propietarios... pero no podemos llegar a todos los sitios; necesitamos divulgar campañas con la ayuda de otros profesionales... Ahora mismo estamos muy ilusionados con la colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, proyecto que está llevando Eugenio Amores, que también ha sido jefe del Cuerpo.

La gente tiene que tomar conciencia de la necesidad de la prevención. El incendio de vivien-

“EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID VA A SALVAR MUCHAS VIDAS, SUS COLEGIADOS VAN A SER PARTÍCIPES DE LA SEGURIDAD Y DE UN RESULTADO A FUTURO DE REDUCCIÓN DE VÍCTIMAS.”



das lo controlamos muy bien, podemos decir que es nuestro campo de juego, nos entrenamos con las viviendas para prevenir incendios de grandes infraestructuras. Pero el ciudadano no está acostumbrado a la prevención.

Aunque nosotros vayamos con celeridad y seamos capaces de rescatar en situaciones muy complejas, críticas y con garantías de vida, esto no significa que el ciudadano no sepa lo que tiene que hacer. De ahí la importancia de estas campañas; qué hacer en caso de incendio, dónde tienes que pedir auxilio, cómo tienes que hacer la llamada al 112, qué pasa si la escalera está llena de humo...

Estas campañas pueden llegar con vosotros, los administradores de fincas, que en esta ocasión habéis acudido a nosotros... Pensamos que el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid va a salvar muchas vidas, sus colegiados van a ser partícipes de la seguridad y de un resultado a futuro de reducción de víctimas.

¿Cuáles son las principales reivindicaciones del Cuerpo de Bomberos de la capital en lo que a prevención se refiere?



Todos los años organizamos, conjuntamente con la Fundación Mapfre, una semana de la Prevención con muy buena acogida. No queremos quedarnos en una semana al año, queremos llevarla a los 21 distritos con el apoyo del Consistorio.

Todos los Ayuntamientos apuestan por la prevención, saben que al final son recursos invertidos que no producen gastos a la ciudad. Si lo traducimos en términos económicos, el que no existan incendios significa que se movilizarán menos bomberos, Policía y sanitarios.

Trabajamos ahora en un concepto común de la emergencia; actuamos todos los servicios en conjunto (Policía, Bomberos, Samur Social...) para dar una respuesta más organizada y operativa. Todo lo que sea prevención significa que la ciudad es más segura y que produce menos gastos para el resto de los ciudadanos. Tenemos que conseguir que las organizaciones que trabajan para el ciudadano participen de nuestras medidas de prevención y las impulsen. Aunque en ocasiones sea repetitivo, la gente debe tener grabado en la cabeza cómo debe actuar en caso de siniestro.

¿Qué porcentaje de incendios en viviendas y edificios residenciales se podrían evitar de tener un plan de prevención correcto?

Se puede prevenir al 100%. El ciudadano piensa que el sitio más seguro del mundo es su vivienda, y en cambio es donde más incendios se producen. ¿Por qué? Porque nos relajamos y pensamos que la prevención la tiene que hacer otro. No. Tu caldera tiene unas medidas de seguridad, y tú tienes que estar atento las revisiones periódicas.

La cultura de la prevención es necesaria. Por poner un ejemplo, el orden en las casas, la limpieza es fundamental, ya que no hay nadie, más que nosotros mismos, que regule la carga de fuego que hay en una vivienda.

Un edificio es un ser vivo. Nada dura infinito a no ser que lo vayas manteniendo.

Los incendios en viviendas son algunas de las intervenciones más comunes, pero qué otro tipo de salidas realiza Bomberos que afectan al parque inmobiliario

Inundaciones, escapes de gas, daños en construcciones.... Por fortuna la Ordenanza de Conservación, con las ITE, permitió cambiar el parque inmobiliario de Madrid.

Cuando yo entré en el Cuerpo podía tener del orden de tres apuntalamientos en cada jornada, algunos de las cuales llevaba solucionarlos 24 horas. A partir del control de las edificaciones, es muy difícil que se produzcan colapsos estructurales en un edificio de viviendas. De hecho, los que se han producido (hotel Ritz, edificio Paseo General Martínez Campos...) han sido en obras en construcción. La única excepción que tuvimos fue un escape de gas en la Avenida Pablo Neruda.

¿Cómo fue la actuación en el edificio de Pablo Neruda?

Aunque no hubo ningún tipo de incendio, la explosión por el escape de gas fue muy grande debido a la situación de la vivienda, en el epicentro del edificio.

Nosotros recibimos llamadas de varios sitios, la principal es del 112. Cuando se recibe este aviso, funcionamos por claves; la dirección nos da el parque más cercano con los recursos adecuados para solucionar a priori esa intervención.

Nuestro tiempo medio de intervención en Madrid es de 6 minutos aproximadamente, cuatro minutos por debajo de lo que nos pide nuestra carta de servicios.

Inmediatamente enviamos los recursos y empezamos a establecer el sistema; el cierre de las zonas paralelas, la evacuación controlada por nosotros, el confinamiento de personas si es necesario hasta que se produzca la extinción.

Cuando tenemos un incidente se empieza a cerrar la zona caliente y templada, donde se situarán los servicios de emergencia, hasta que todo esté solucionado y preparado para pasar el mando o bien a los servicios municipales o incluso al presidente de la finca (a partir de ese momento es la comunidad la que tiene que empezar a prepararse..., pudiendo requerir la ayuda municipal o no).

La labor del administrador de fincas colegiado es aquí fundamental para nosotros, porque lo consideramos el técnico del presidente. Aunque este último es el responsable legal de la comunidad, nosotros le recomendamos que sea asesorado por su administrador de fincas, sobre todo en tema de seguros, dónde tiene que ir a pedir los informes, etc.

De todas las intervenciones realizadas en edificios de viviendas, ¿cuáles revisten mayor problemática debido a las condiciones de habitabilidad?

Sin lugar a dudas, los pisos patera. No puede ser que en una vivienda de 50 metros vivan 15 personas, o que un piso grande se haya dividido en muchos pequeños con un alto índice de ocupación.

En los hoteles está controlado el número de

personas que hay en sus planos de emergencia y autoprotección y en cambio en la vivienda no, porque no existe el plan de autoprotección. Cada uno está en su vivienda, y no hay un punto de encuentro de los vecinos, lo que dificulta la evacuación.

Cuando evacuamos un edificio residencial estamos también sujetos a la ley: “La puerta está perfecta, ¿cómo la voy a romper?”, pero no sabes qué hay detrás... ¿Hasta dónde podemos llegar? Ante la duda, evidentemente intentamos entrar por la puerta o por una ventana... Aunque son zonas muy compartimentadas, no existe un plan de autoprotección en viviendas. No lo pide la ley, pero sería aconsejable que los vecinos lo tuvieran. Conocer, al menos, cuál es el punto de encuentro y el número de teléfonos de los vecinos.

Es necesario que la vecindad vuelva a los edificios. La gente defiende la privacidad de su vivienda y luego están enganchados a Gran Hermano. Es un poco extraño. Es aquí donde tus vecinos deben de saber que existes.

Para terminar, me gustaría recalcar que en todas las viviendas, sean nuevas o viejas, tiene que haber tres cosas: la existencia de un extintor, de detectores en la zona de riesgo y saber qué hago en caso de incendio.



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

gashogar
ENERGÍA

○ Zurbano, 87 - Bajo B - 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

gashogar@gashogar.info
www.gashogar.info

ESPECIALISTAS EN AHORRO ENERGETICO

TRiteca ROCKWOOL

PROFESIONALES PARA LA CONSTRUCCION

SISTEMA SATE CON
MEDIDAS DE SEGURIDAD

SISTEMA SATE CON
LANA DE ROCA

AISLAMIENTO E
IMPERMEABILIZACION
DE CUBIERTAS

INSUFLADOS
AISLAMIENTO INTERIOR



EXCLUSIVO PARA
ADMINISTRADORES
APORTACION DE ESTUDIOS
TERMOGRAFICOS
GRATIS
EN TODAS NUESTRAS OFERTAS



NUESTROS HORARIOS DE VISITA:
DE LUNES A VIERNES DE 9 A 19
SABADO DE 9 A 14

ATENCION EN TODA ESPAÑA

Calle del Cidro N°2
Ofi. 2º-6 C.P 28044
MADRID, Tlf.915670573
AVISOS@triteca.es
www.triteca.es

PRESTAMOS UN SERVICIO
DIFERENTE Y PERSONALIZADO,
EN EL QUE CADA DETALLE ES
IMPORTANTE, PORQUE EL
ÉXITO DEL CONJUNTO SE BASA
EN LA SUMA DE DETALLES.

EN TRITECA ROCKWOOL
VELAMOS POR LA GESTIÓN
INTEGRA EN ESTA TIPOLOGÍA
DE OBRAS

- VISITA DE PERSONAL
ESPECIALIZADO EN
AHORRO ENERGETICO
- ASISTENCIA A LAS
REUNIONES DE
COMUNIDADES PARA
PRESENTARLES Y
MOSTRARLES NUESTROS
SISTEMA DE AHORRO
ENERGETICO.
- GESTION DE LICENCIAS
- ACUERDOS CON
ENTIDADES BANCARIAS
PARA LA OBTENCION
DE PRESTAMOS
- GESTION DE
SUBVENCIONES

MURPROTEC®

Diagnosis / Tratamiento / Solución

Que las **humedades** no
sean una parte más de tus
proyectos



Mucho más que la garantía decenal.
Nuestros tratamientos ofrecen una
garantía de hasta 30 años.



GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

Murprotec, protege el
valor de tus proyectos

*Solicita tu diagnóstico gratuito,
personalizado, in situ y sin compromiso*

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

MURPROTEC
colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

Delegaciones Murprotec en:
España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia

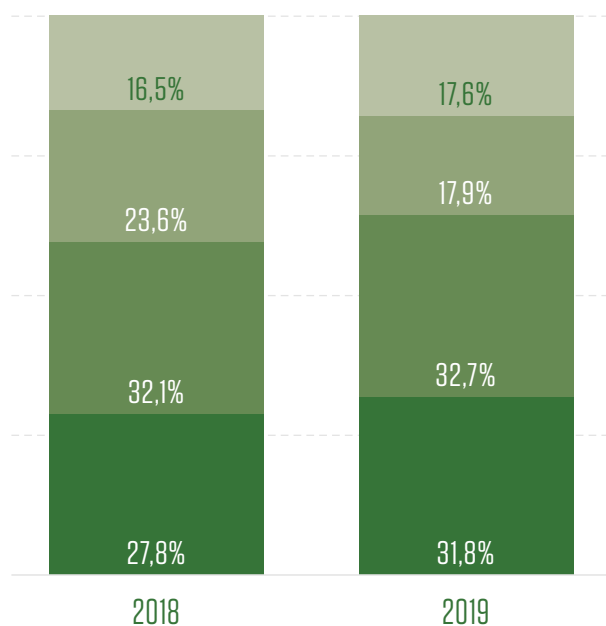


¿CÓMO ES LA RELACIÓN DE LOS JÓVENES MADRILEÑOS CON LA VIVIENDA EN PROPIEDAD?

“LOS JÓVENES MADRILEÑOS QUE DESEAN COMPRAR UNA VIVIENDA LO TIENEN DIFÍCIL, PERO NO IMPOSIBLE”. ESTA ES LA PRINCIPAL CONCLUSIÓN QUE PUEDE EXTRAERSE DE LOS DATOS RECOGIDOS EN EL INFORME *LOS JÓVENES MADRILEÑOS Y SU ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD*, ELABORADO POR EL SALÓN INMOBILIARIO INTERNACIONAL DE MADRID (SIMA).

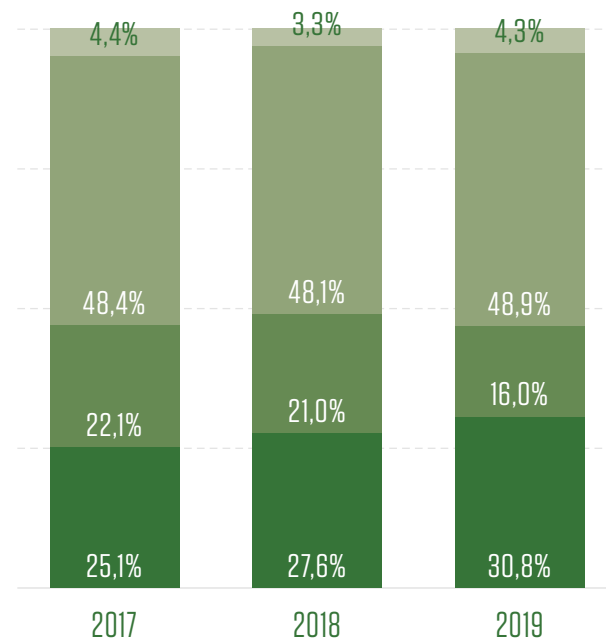
Cinco de cada diez jóvenes madrileños que en la actualidad están buscando activamente una vivienda con el propósito de adquirirla comenzaron a hacerlo hace menos de seis meses, aunque a día de hoy supone un esfuerzo financiero casi imposible. ¿Cuál es el perfil de este demandante de entre 25 y 35 años y qué le lleva ahora a querer convertirse en propietario de una vivienda? El informe de este año refleja un interesante cambio cualitativo respecto a anteriores ediciones: los factores de índole personal comienzan a cobrar una importancia creciente. Ya no es tan decisivo disponer de los ahorros suficientes como el deseo de formar una familia. La razón

¿POR QUÉ COMPRAR AHORA UNA VIVIENDA?



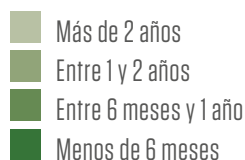
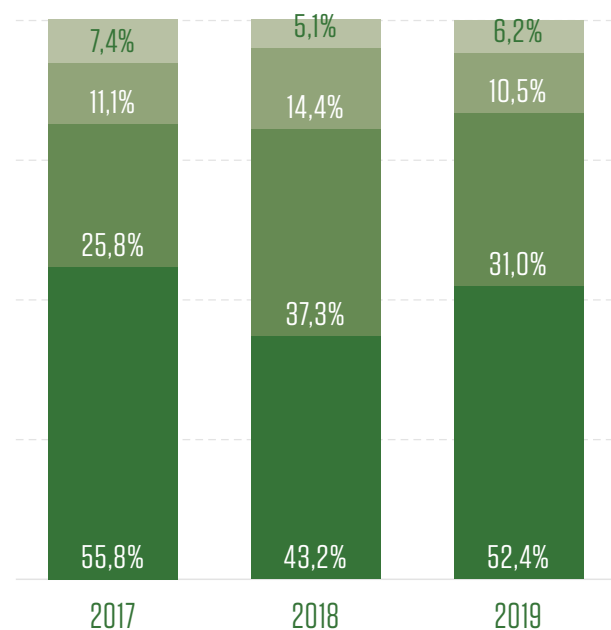
- Otras razones
- He conseguido ahorrar
- Trabajo estable / mejor salario
- Formar una familia

MOTIVACIÓN PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA

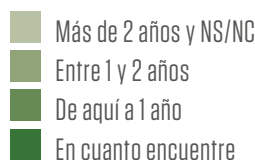
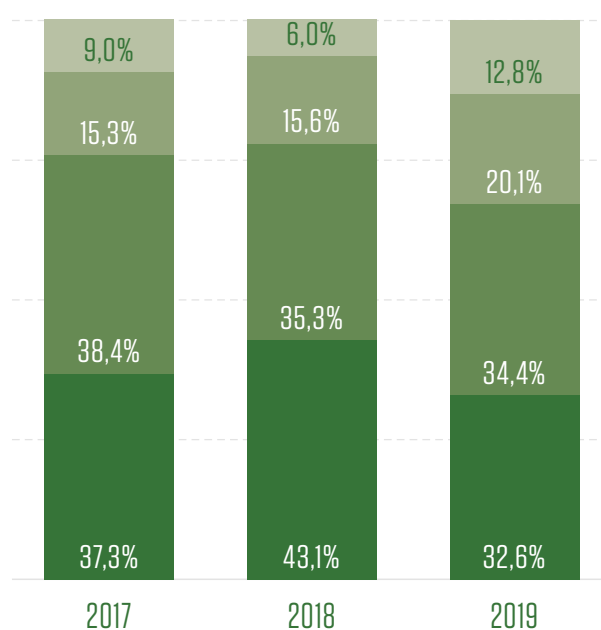


- Otras razones
- Cambiar de alquiler a propiedad
- Mejorar la actual vivienda
- Independizarse

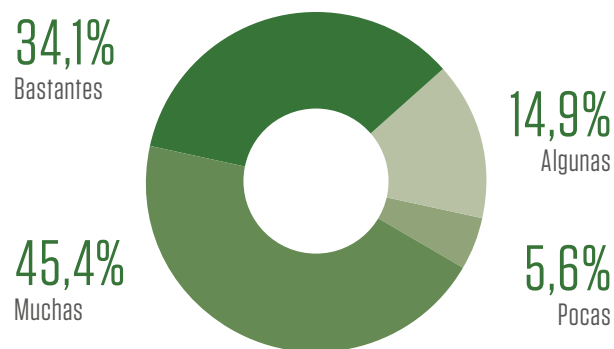
¿CUÁNDO COMENZÓ EL PROCESO DE BÚSQUEDA DE UNA VIVIENDA?



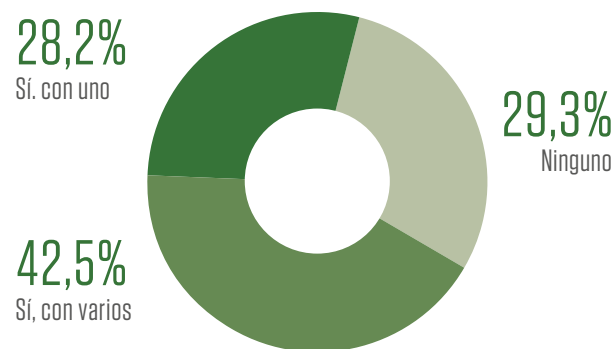
PLAZO DE INTENCIÓN DE COMPRA



PROBABILIDAD DE QUE LE CONCEDAN LA HIPOTECA



¿HA CONSULTADO YA CON ALGÚN BANCO?



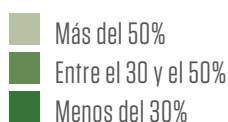
principal de este cambio, según el SIMA, hay que buscarla en la creciente confianza de los jóvenes madrileños en su futuro profesional, bien porque han encontrado un trabajo estable, bien porque su salario ha mejorado.

“El acceso a una vivienda en propiedad ya no es solo cuestión de expectativas, sino también de realidades. El deseo de formar una familia o de independizarse como propietario y no como inquilino (la motivación de casi la mitad de los encuestados), presuponen un grado determinado tanto de desarrollo personal como profesional y económico. No hay duda de que la revalorización de los precios

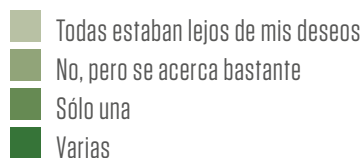
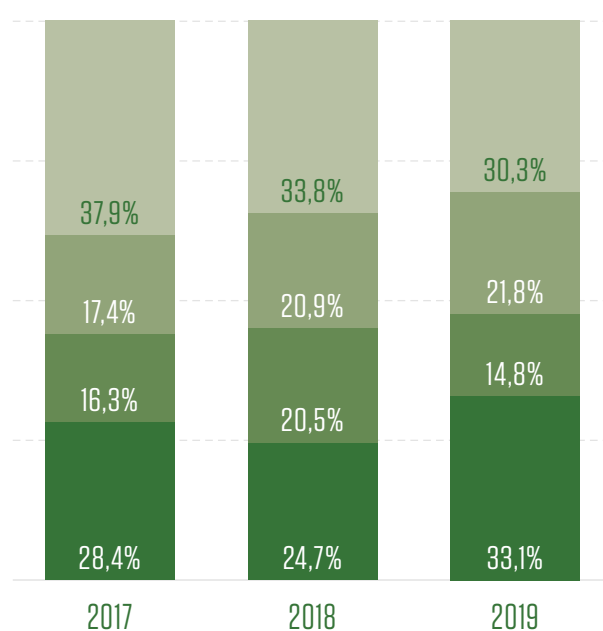
residenciales está elevando el perfil del comprador joven de vivienda”, ha explicado Eloy Bohúa, director del SIMA.

Este informe profundiza también en los condicionantes del acceso de los jóvenes al estatus de propietario. Un acceso complicado, que se ha endurecido en los últimos años y que les sitúa en una posición más vulnerable que la del resto de la población madrileña. Dificultades que se trasladan, en primer lugar, al presupuesto de compra. Así, mientras continúa decreciendo el porcentaje de encuestados con un presupuesto menor de 180.000 euros (en los dos últimos años ha descendido siete

INGRESOS QUE TENDRÁ QUE DEDICAR AL PAGO DE LA CUOTA HIPOTECARIA



¿HA VISTO UNA OFERTA QUE SE AJUSTE A SUS NECESIDADES?



puntos hasta situarse en el 23,2% de la muestra), aumenta el de jóvenes con un mayor poder adquisitivo (hasta 300.000 euros), sin duda como resultado de la necesidad de adaptación a las condiciones actuales del mercado residencial en la Comunidad de Madrid. Con todo, el esfuerzo de los *millennials* madrileños no parece ser suficiente. Mientras que su presupuesto medio ha aumentado un 6% entre 2017 y 2019 (desde 244.115 € hasta 258.671 €), el Índice de Precios de Vivienda del INE referido a la Comunidad de Madrid, lo ha hecho en el mismo periodo en un 22%, casi cuatro veces más.

Al igual que sus mayores, los jóvenes madrileños buscan en la hipoteca la forma de contrarrestar la brecha los incrementos de precio. El dato más llamativo es el porcentaje de encuestados que tendría que financiar más del 80% del precio de adquisición, que se sitúa ya en el 43%, la cifra más alta de la serie histórica del informe. Por el contrario, la proporción de jóvenes con necesidad de financiar menos del 80% del precio de la vivienda (lo que en términos financieros se considera porcentajes sostenibles) se reduce hasta el 57% (seis puntos menos que la media de los dos años anteriores).

El importe de la hipoteca también refleja la

43%

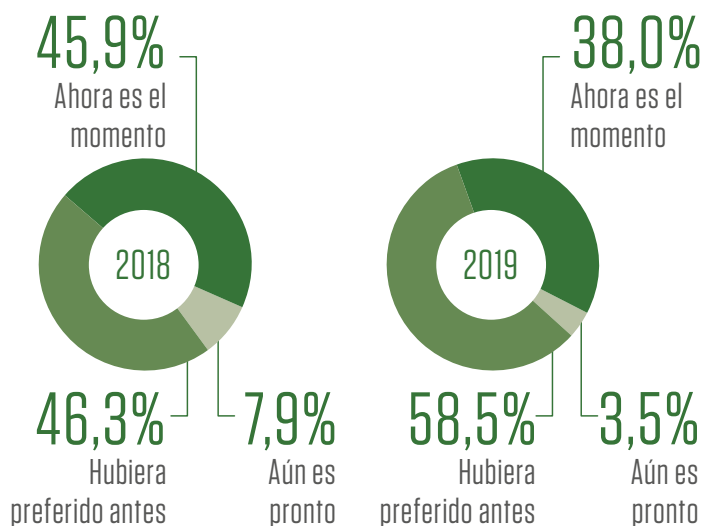
de los jóvenes encuestados tendría que financiar más del 80% del precio de adquisición, lo que supone la cifra más alta de la serie histórica del informe.

presión alcista de los precios residenciales. Así, el porcentaje de jóvenes madrileños que necesitaría una hipoteca de hasta 180.000 euros se desploma en solo un año desde el 58,2% hasta el 40,2%, mientras que el de aquellos que solicitarían entre 180.000 y 240.000 euros o entre 240.000 y 300.000 euros se incrementa en casi 7 y 9 puntos, respectivamente, en el mismo período. Por su parte, la caída del porcentaje de potenciales solicitantes de una hipoteca por debajo de 180.000 euros es, ante todo, una prueba de “realismo”: resulta evidente que la subida de precios exige un esfuerzo hipotecario cada vez más intenso.

OPTIMISMO MILLENNIAL

Aún así, no deja de llamar la atención el optimismo, destaca el informe, que traslucen los encuestados cuando se les interroga por sus posibilidades de conseguir la hipoteca que desean (el 45% se decanta por una de tipo fijo y el 19% por una de interés variable). Ocho de cada diez jóvenes manifiestan contar con “muchas” o “bastantes” posibilidades de contratar la hipoteca que necesitarán, a pesar de que tres de cada diez encuestados reconozca que “todavía no ha hablado con ningún banco”. La mejora del acceso a la financiación, por una parte, y la estabilidad de los tipos de interés, por otra,

MOMENTO DE LA EMANCIPACIÓN



se apuntan en el informe como las razones de este optimismo *millennial*.

El informe elaborado por el SIMA dedica un capítulo final a analizar las condiciones de acceso a la vivienda de los jóvenes madrileños en relación al conjunto de visitantes de SIMA encuestados. La conclusión no ofrece dudas:

los millennials son, con diferencia, el colectivo de edad más vulnerable y el que muestra una menor flexibilidad para adaptarse a los cambios del mercado residencial.

De acuerdo con los datos del informe, cinco de cada diez jóvenes precisan la solidaridad familiar para poder comprar una vivienda. Una proporción que no deja de crecer: en 2018 eran cuatro de cada diez. Además, se trata de una ayuda trascendental. Sin ella, la mayoría de los jóvenes no podría emanciparse o, de hacerlo, sería a costa de cambiar radicalmente sus planes. En lo relativo al presupuesto medio, el de los jóvenes es un 6% inferior al del total de la muestra entrevistada. También lo es su capacidad para incrementarlo: 4,5% en 2019 frente al 8,7% del conjunto de los encuestados. Asimismo, la estadística corre en contra de los millennials en lo que al importe de la compra a financiar se refiere: el porcentaje de quienes no tienen necesidad de financiar cantidad alguna está 9 puntos por debajo de la media global, y casi 10 puntos el de quienes deberían financiar más del 50%. Con todo, el dato más preocupante es que el 42,8% de los jóvenes encuestados necesitaría financiar más del 80% del precio de compra, 15 puntos por encima que el total de la muestra.

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

En el mercado encontrarás tantas **pólizas como colores...**

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.

ullastres

desde 1912

Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



NOS HEMOS RENOVADO PARA
FACILITAR SUS GESTIONES.
PRUEBE LAS **NOVEDADES DE**
LA OFICINA VIRTUAL.



**GESTIONAR TODAS
LAS SALAS DE CALDERAS
DESDE LA OFICINA VIRTUAL**
para su mantenimiento por:

- 1) Peticiones de **encendido y apagado** online.
 - 2) Gestión del estado y seguimiento en **tiempo real** de las solicitudes del servicio.
 - 3) Todo **sin esperas ni llamadas**.
- ¡UNA GESTIÓN FÁCIL Y SENCILLA!**



www.ullastres.com/inviernotranquilo

**CENTRALICE LA GESTIÓN EN LA OFICINA VIRTUAL Y CONTRATE TAMBIÉN
EL MANTENIMIENTO DE LAS SALAS DE CALDERAS CON ULLASTRES**

 **Un servicio efectivo
y de calidad.**

Más de 100 años nos avalan.

 **Soluciones integrales**
para las instalaciones y sus
consumos en edificios.

 **Asesoramiento técnico de
garantía, por profesionales
con amplia experiencia.**



EMERGENCIAS
24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE
CONSUMOS



EQUILIBRADO
HIDRÁULICO



AUDITORÍA
ENERGÉTICA

...

www.ullastres.com
91 744 44 90



ACUERDO DE PROHIBICIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS

¿3/5 O UNANIMIDAD?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

La última reforma de la LPH y el nuevo art. 17.12 ha hecho correr ríos de tinta. Señala este artículo, en relación con el art. 5.e de la LAU, que por una mayoría de 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas pueden adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de las viviendas calificadas para uso turístico, conocidas como “VUT”. Lo que en un principio parecía que resolvía el

problema en el que se encontraban aquellas comunidades en las que una vivienda estaba destinada a uso turístico al posibilitar la adopción de acuerdos sin exigir el requisito de la unanimidad, a día de hoy no parece estar tan claro.

El punto de inflexión se encuentra en determinar si cuando el art. 17.12 habla de “limitar o condicionar” la actividad puede extenderse a su prohibición.

Es unánime la doctrina a la hora de afirmar que la restricción de los derechos de los propietarios debe ser interpretada de forma restrictiva respetando en, todo caso, el libre ejercicio de las facultades inherentes al derecho de propiedad dentro del ámbito de la propiedad horizontal.



PROFESIONALES A SU SERVICIO

C/ La Granja, 86- 2ª Planta
28108 - Alcobendas (Madrid)
Tfno: 91 484 14 52
Email: info@libraserviciosauxiliares.es

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

www.libraserviciosauxiliares.es

NUESTROS SERVICIOS:

- ☐ CONSERJES
- ☐ AUXILIARES Y CONTROLADORES
- ☐ SISTEMAS DE CONTROL
- ☐ JARDINERÍA
- ☐ LIMPIEZA

EMPRESA CLASIFICADA L-6-D Nº 73737



3/5

partes de la totalidad de propietarios y cuotas pueden adoptar acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de las viviendas calificadas para uso turístico

Sin embargo, en lo que se refiere a las viviendas de uso turístico, la doctrina se encuentra dividida adoptando **dos posiciones claramente diferenciadas:**

- Por un lado, un sector doctrinal considera que cuando el art. 17.12 señala limitar o

condicionar, se entiende incluida la prohibición. En ese caso, la comunidad podría prohibir que las viviendas pudieran ser destinadas a uso turístico por una mayoría de 3/5.

- Por otro lado, otro sector doctrinal mantiene un criterio más conservador al considerar que este nuevo artículo solo permite poner límites o exigir determinados requisitos para que el propietario desarrolle esta actividad pero que, en ningún caso, es extensible a su prohibición.

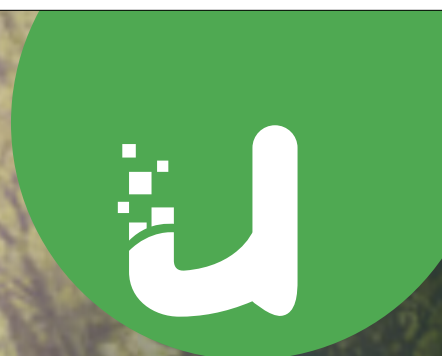
Lo cierto es que, una vez más, la ambigüedad del legislador y las prisas a la hora de regular una materia que pide a gritos una ley aplicable a todo el territorio nacional, vuelve a colocar a las comunidades en una situación de incertidumbre e inseguridad a la hora de adoptar el acuerdo y del quórum exigido para ello, 3/5 o unanimidad.

Ante esta situación, con la finalidad de acudir a las juntas con “todo atado” considero aconsejable acudir previamente al Notario y, sobre todo, al Registrador para informarse de los requisitos que va exigir a la comunidad para concederle “el salvoconducto” necesario para que pueda limitar, condicionar o, incluso, prohibir las VUT en su edificio.

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



GUILLERMO ALONSO.
INGENIERO INDUSTRIAL

La aprobación en abril de 2019 del Real Decreto 244/2019 facilita que las comunidades de propietarios puedan instalar paneles solares para generar su propia electricidad (energía fotovoltaica).

Se trata de un gran paso para España, el país de la Unión Europea en el que más personas viven en bloques de viviendas (concretamente, el 65% de los vecinos).

Uno de los aspectos clave para la implantación del autoconsumo, mediante energía fotovoltaica en bloques de viviendas, es que la nueva ley introduce la “instalación de producción próxima a las de consumo y asociada a las mismas”. Una figura, gracias a la cual, las comunidades se pueden beneficiar de la producción eléctrica de otras instalaciones próximas que generen excedentes energéticos. Pero, además de producir electricidad, la energía solar fotovoltaica en comunidades de propietarios también puede aprovecharse para generar calefacción y refrigeración si se combina con aerotermia, que es la “energía almacenada en forma de calor en el aire ambiente”. La aerotermia permite producir calefacción y agua caliente con un sistema de bomba de calor. Esta tecnología ha mejorado mucho en los últimos años en cuanto a rendimientos y

temperaturas a alcanzar, y además está cada vez más integrada con los entornos digitales, de modo que pueden controlarse sus consumos y cambiar ciertos parámetros vía web. Además, la aerotermia está sujeta a estrictas normas que garantizan su sostenibilidad: normativa tanto en lo que respecta a los refrigerantes F-GAS para neutralizar las emisiones directas, como EcoDesign para combatir las emisiones indirectas.

Según nuestra experiencia, a pesar de que lo que más se instala actualmente son calderas de gas de condensación en comunidades de propietarios, poco a poco van aumentando aquellas que deciden integrar sistemas de aerotermia para generar calefacción.

En resumen, superadas las barreras legislativas para que las comunidades puedan beneficiarse de instalar paneles solares fotovoltaicos sin que eso suponga un excesivo coste económico, y mejorada la tecnología aerotérmica, un sistema de calefacción basado al 100% en energías renovables ha dejado de ser ciencia ficción y se ha convertido en una realidad. Para implementarlo en una comunidad de propietarios, no existe una receta única, sino que cada instalación presenta sus propias particularidades. Por eso, lo mejor es contactar con profesionales especializados en integrar energías renovables en las instalaciones térmicas, como las empresas de servicios energéticos (ESEs), que realizan un proyecto previo de viabilidad y estudian la mejor solución para poner en marcha este tipo de sistemas.

Ser cliente PREMIUM tiene ventajas

Contrata **mantenimiento*** y **gas** y consigue:

Para **nuevos clientes** de mantenimiento:

1 año de mantenimiento **gratis**
25% de descuento en la tarifa de gas

Si ya **eres cliente** de mantenimiento:

25% de dto. durante **1 año** en tu cuota
25% de descuento en la tarifa de gas

Más información en:

91 396 03 03 • comercial@remica.es

Para nuevas contrataciones hasta el 31 de diciembre de 2019.

*Mantenimiento preventivo y correctivo (m.o.)

Recibir paquetes en casa sin tener que estar en casa ya es posible

Tus comunidades necesitan buzones inteligentes
Pídelos gratis en citibox.com



ASPECTOS NORMATIVOS Y DE SOSTENIBILIDAD DE LA BOMBA DE CALOR



CECILIA SALAMANCA
RESPONSABLE DEL
DEPARTAMENTO TÉCNICO
DE LA ASOCIACIÓN DE
FABRICANTES DE EQUIPOS
DE CLIMATIZACIÓN

En el sector de la climatización, los equipos bomba de calor se han convertido en uno de los principales protagonistas. Es una tecnología fiable, consolidada y respetuosa con el medioambiente, además de ser altamente eficiente como sistema capaz de proporcionar calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria mediante la utilización de energía procedente de fuentes renovables, lo que coadyuva a la consecución de los objetivos de la UE, relativos a la mejora de la eficiencia energética, al uso de energías renovables y a la disminución de emisiones de CO₂.

Los equipos Bomba de Calor son idóneos para todo tipo de instalaciones, incluidas residenciales, donde el confort es muy importante y la demanda de calefacción, refrigeración y ACS se puede cubrir, incluso, con un solo equipo.

Es una máquina térmica que, utilizando un gas refrigerante en un ciclo termodinámico cerrado, transfiere calor del entorno

natural, aire, agua o tierra, a un edificio o a aplicaciones industriales, invirtiendo el flujo natural del calor, de modo que fluya de una temperatura más baja a una más alta.

La bomba de calor toma la energía procedente de fuentes renovables, es decir, del entorno natural (el aire, el agua o la tierra) y la transporta al interior de los recintos. La cantidad de calor transportado es muy superior a la energía que consume, entre 3 y 5 veces más. En el caso de los equipos “reversibles”, funcionando en modo calefacción, transfieren el calor del exterior (aire, agua, o tierra) y lo impulsan hacia el interior del recinto. Por el contrario, trabajando en modo refrigeración, transfiere el calor del interior y lo impulsan hacia el exterior del recinto.

Esta tecnología está contemplada por diversos organismos como una solución eficiente para la climatización de los edificios y es clave en los Edificios de Energía de Consumo casi Nulo, especialmente cuando se contempla la refrigeración.

En esta línea, la Comisión Europea en su Comunicación relativa a la Estrategia de la UE referente a la calefacción y la refrigeración, menciona que “La transformación de un edificio en un edificio

eficiente permite el cambio a bombas de calor (...). Estos aparatos ahorran costes. Las bombas de calor pueden transformar una unidad de electricidad o gas en 3 o más unidades de calefacción o refrigeración”.



ACTUACIONES EN LAS CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS DE MADRID



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

En los inmuebles existentes, debido a las limitaciones para actuar en fachadas o zonas interiores del edificio, bien por protección arquitectónica, o bien por requerimientos normativos, en muchas ocasiones se nos plantea la posibilidad de utilizar la cubierta para colocar elementos que no podemos instalar en ningún otro lugar del edificio.

En este caso, vamos a referirnos a dos aspectos concretos: la colocación de instalaciones en cubierta, y la instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas.

La normativa vigente en el municipio de Madrid data de 1997, año en que se revisó el Plan General de Ordenación Urbana. Dada la evolución de las necesidades de los propietarios de las viviendas, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en acuerdo de 21 de mayo de 2019, establece los parámetros que deben cumplir las mencionadas actuaciones.

En el caso de los trasteros prefabricados, se prevé la posibilidad de instalarlos por encima de la altura de los edificios existentes. La imagen que debe transmitir dicha instalación es como si fuera un ático del inmueble, cumpliendo las condiciones de ser una edificación por encima de la última altura permitida, y con una superficie inferior a la superficie en planta del edificio. Dichos trasteros deberán tener una apariencia similar a la del resto del edificio, y adecuarse a las

características, volumetría, fachada y cubiertas del inmueble. Por tanto, no está permitida la instalación de elementos que no cumplan con estos estándares de estética previstos, eliminando por ello elementos prefabricados metálicos, de PVC o de madera, que no se integren en el conjunto del inmueble.

Todos estos parámetros, junto con los establecidos en el Plan General, deberán quedar justificados adecuadamente en el proyecto técnico necesario para realizar la solicitud de la licencia de obras preceptiva.

Dependiendo el tipo de cubierta existente, las instalaciones se podrán realizar de forma distinta.

- En el caso de las cubiertas planas, estas instalaciones podrán colocarse sin sobrepasar la altura del peto de cubierta. En el caso de sobrepasar el mismo, deberán quedar en el interior de un recinto, evitando la vista desde la vía pública, y dotándolos del aislamiento acústico, de acuerdo con la normativa de aplicación.
- En cubiertas inclinadas, estas instalaciones se deberán instalar, preferentemente, en las zonas de bajo cubierta, o sea, bajo los faldones de la misma. Se les podrá dotar de ventilación cuando así lo requieran, mediante la sustitución de parte del faldón por rejillas. Como novedad respecto a lo autorizado hasta la fecha, no se permitirá la instalación de plataformas sobre faldones de cubierta, para ubicar equipos o instalaciones.

En el supuesto de edificios catalogados, las instalaciones deberán ubicarse en el interior de la envolvente del edificio, bajo los faldones que forma la cubierta. En ningún caso se podrá alterar la envolvente del mismo.

¿Podrá la tecnología sentir algún día las emociones humanas?

La nueva voz de la movilidad urbana.
Ascensores synergy y evolution.

T: 901 02 09 09

serviciente@thyssenkrupp.com

www.thyssenkrupp-elevator.com/es

 [@thyssenkruppES](https://twitter.com/thyssenkruppES)



engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp



CÁMARAS EXTERIORES

CON CARCASA O COMPACTAS

¿CUÁL ES LA MEJOR ELECCIÓN PARA UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?



GRICELL GARRIDO
CEO DE EMPRESA
DE SEGURIDAD

Empezaría con una reflexión: las cámaras de circuito cerrado de televisión se instalan en una comunidad de propietarios para mejorar la seguridad.

Antes de instalar un circuito cerrado de televisión, lo primero es asegurarse de cuáles son las necesidades reales y luego determinar el alcance del sistema que se requiere. Las decisiones sobre el diseño, la selección de los materiales, la instalación y el mantenimiento afectan de manera significativa su efectividad.

La disuasión es un porcentaje muy importante de la eficacia del sistema y por lo tanto el tamaño de la cámara juega un papel relevante. Para comparar la capacidad de disuasión de los tamaños de las cámaras que deben ser vistas por el delincuente, utilizaremos la norma UNE 81-501 “Señalización de seguridad en los centros de trabajo”, porque nos da instrucciones claras sobre el conjunto de estímulos que condicionan la actuación del individuo que los recibe frente a unas circunstancias que se pretenden resaltar, indicando para fórmulas de aplicación para una distancia de 50 metros.

En particular analizaremos tres tamaños de cámara:

1. Una cámara con carcasa con una superficie visible de 30x10cm.
2. Una cámara compacta grande con una superficie visible de 15x8,5cm.
3. Una cámara compacta pequeña con una superficie visible de 10x8,5cm.

Relacionando la distancia a la que se puede percibir cada cámara respecto a la mayor de ellas (cámara con carcasa) obtenemos los siguientes resultados:

Tipo de cámara	Relación de la distancia a la que se percibe*
Cámara con carcasa	100%
Cámara compacta grande	65%
Cámara compacta pequeña	53%

*comparada con la cámara de mayor tamaño (cámara con carcasa)

Del resultado podemos concluir que una cámara compacta sólo se puede percibir a una distancia entre el 53% y el 65% respecto a una cámara con carcasa. Claramente, la efectividad del sistema de CCTV se reduce en la misma proporción.

En el caso de las cámaras en interior, la cercanía al usuario permite utilizar cámaras de menores dimensiones, por ejemplo, domos y mini domos.

Otras ventajas de las cámaras con carcasa respecto a las cámaras compacta en exteriores:

- La carcasa no permite observar el modelo de la cámara por lo que el atacante potencial no puede advertir la tecnología de la cámara.
- En un verano caluroso, el sol incide directamente sobre la cubierta de la cámara compacta aumentando la temperatura interna de su electrónica y por lo tanto potencia el ruido térmico y reduce la vida útil de los componentes electrónicos, lo que no sucede cuando la cámara está en el interior de una carcasa, ya que existe una cámara de aire entre ambas y las carcasas van equipadas con ventilador para reducir la temperatura y con calefactor para garantizar el óptimo funcionamiento en verano e invierno.
- Otra gran diferencia es la resistencia ante los impactos, ya que en el caso de la compacta es la propia cámara quien los recibe y en el caso de la carcasa, es esta quien recibe el impacto y no la cámara contenida en su interior.

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



¿SON FIABLES LOS CONTADORES DE AGUA INSTALADOS EN LAS VIVIENDAS?



PABLO GARCÍA. INGENIERO
TÉCNICO INDUSTRIAL Y
ASESOR INDUSTRIAL DEL
CAFMADRID

Para la medición de consumos, es preciso distinguir entre contadores para el agua fría y contadores para el agua caliente. En la ciudad de Madrid es obligatoria la instalación de ambos contadores, según se indica en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua publicada en 2006, para los edificios construidos con posterioridad a

la publicación de dicha ordenanza. Para los edificios construidos anteriormente también es obligatoria su instalación a partir del año 2009. Por otra parte, la medición individual del consumo de agua caliente también es obligatoria a nivel estatal para aquellos edificios sujetos al RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios), es decir, para aquellos edificios construidos a partir de 1998 o que han sido sometidos a reformas en su infraestructura energética. En la actualidad en España, una gran parte de los contadores de agua instalados en las viviendas tienen una antigüedad mayor a 10 años con lo que la medición que realizan puede no ser correcta ya que con el paso del tiempo los aparatos pierden precisión en el conteo y se producen lecturas anómalas, lo que se traduce en que los vecinos no pagan lo que realmente consumen.

Para solucionar este problema y que las familias sepan, y paguen, lo que consumen realmente el Gobierno ha publicado un Proyecto de Orden que obligará a cambiar, entre otros instrumentos de medición, los contadores de agua con más de 12 años de antigüedad.

De esta forma las familias podrán establecer un control sobre el consumo de agua consiguiendo así aparte de un gran ahorro económico, una mejora medioambiental.



Esta medida ya se aplica en otros países de la Unión Europea.

En la actualidad el periodo de vida útil o lo establecen las empresas de gestión de lecturas de consumos o directamente se sustituyen los contadores cuando se detectan lecturas evidentemente erróneas, lo que provoca que existan casos de aparatos de medición con más de 25 años de antigüedad.

Además, un problema que aparece al realizar las lecturas de los consumos es que muchos contadores de agua existentes en España carecen de tecnología para la transmisión de datos por lo que requieren de una lectura presencial para obtenerlos, algo que en muchas ocasiones es imposible pues no existe la posibilidad de acceder al interior de las viviendas por diversas causas.

Para evitar estas situaciones la reciente publicación de la nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética plantea nuevas disposiciones como la obligación de instalar contadores de lectura remota para los contadores instalados a partir del 25 de octubre de 2020 y los que ya estén instalados, deberán ser sustituidos por este tipo

2020

La nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética plantea nuevas disposiciones como la obligación de instalar contadores de lectura remota para los instalados a partir del 25 de octubre de 2020

de dispositivos antes del 1 de enero de 2027. El hecho de renovar el parque de contadores con dispositivos inteligentes evitará situaciones actuales como las manipulaciones que falsean los consumos. Asimismo, estos contadores permitirán al usuario final disponer de una información mucho más exacta, más periódica y de acceso inmediato al estar disponibles de manera online.

Por último, indicar que los contadores con comunicación radio se basan en dos tipos de sistemas: por un lado, la red móvil, que consiste en desplazar a una persona a la comunidad que sin necesidad de entrar a la vivienda realice las lecturas los meses fijados y después descargar esos datos en los servidores del proveedor de servicios. Por otro, la red fija con la cual se instala un concentrador en el edificio que recoge las lecturas de los contadores todos los días, sin necesidad que acuda al edificio ninguna persona y posteriormente se vuelcan en una web.

Por tanto, las comunidades deberán ir planteándose la sustitución en un futuro no muy lejano de los contadores existentes por otros inteligentes.

calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avda. las Águilas, 2 B. Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



EL ACCIDENTE DE TRABAJO 'IN ITINERE'



CARMEN JIMÉNEZ
ABOGADA Y ASESORA
LABORAL

Recientemente el Tribunal Superior de Justicia de Canarias se ha pronunciado sobre la calificación de accidente de trabajo *in itinere* de una agresión sufrida por un portero.

Se trata de un portero que cuando terminó su jornada laboral, y se dirigía a su domicilio, ubicado en la misma finca, sufrió una agresión consistente en que un vecino le propinó varios martillazos en la cabeza y el hombro, esperándole en un rellano de la escalera en la oscuridad.

A consecuencia de las lesiones, el trabajador inició una baja por incapacidad temporal solicitando que se calificase como accidente de trabajo *in itinere*, calificación que no se reconoció derivando en una demanda en el Juzgado de lo Social que lo calificó como accidente no laboral así como el recurso posterior ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias que estamos comentando.

La sentencia declara que lo determinante para la existencia de un accidente de trabajo

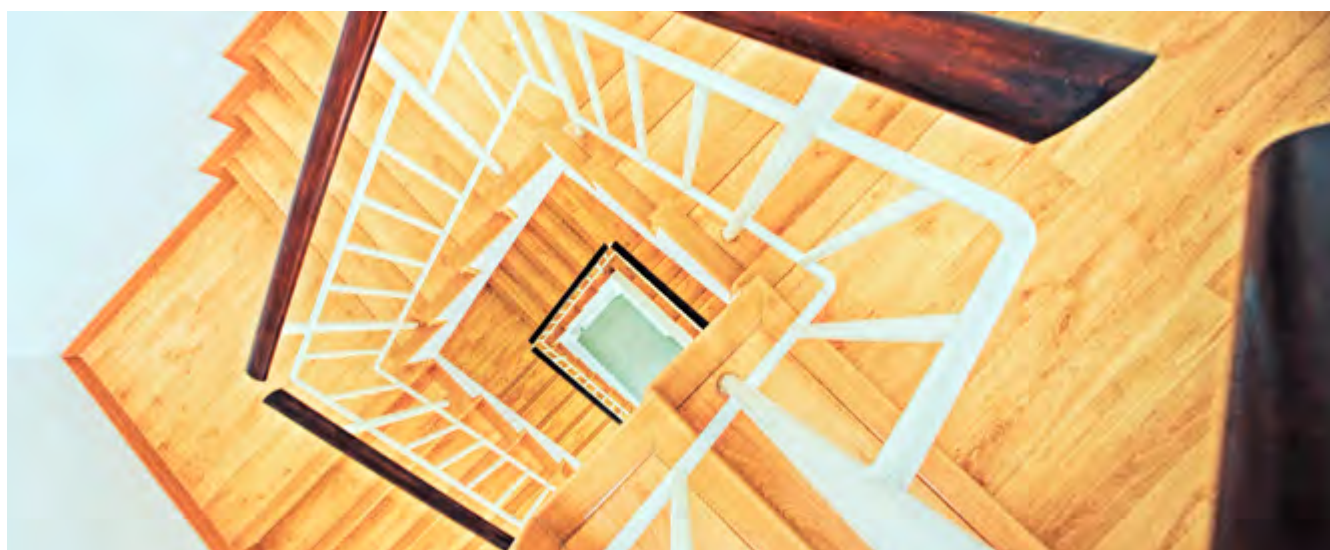
es la relación causa-efecto con el trabajo y que la agresión se debía a rencillas personales ajenas al trabajo generadas por un largo enfrentamiento del agresor con la Junta Directiva de la comunidad.

Por ello, la sentencia confirma que la incapacidad temporal del portero es de carácter común habiendo sido el condenado el agresor por sentencia penal por un delito leve de lesiones.

Recordemos los requisitos para que un accidente laboral sea considerado *in itinere*. Aparte de su relación con el trabajo, la jurisprudencia nos indica, como regla general, que el desplazamiento se estuviera realizando por motivos profesionales para iniciar o finalizar su trabajo y que el accidente suceda en tiempo próximo a la hora de entrada o salida del mismo y en el trayecto, en su caso, con vehículo habitual.

No se exige que la ida o vuelta se realice desde o al domicilio del trabajador, siendo el punto de salida o llegada el centro de trabajo u otro lugar al que el afectado haya tenido que desplazarse por razones laborales. Por otro lado, el trayecto no ha de ser siempre el más corto ni el mismo, lo que no ha debido ser interrumpido por episodios ajenos a su recorrido, es decir por otras actividades de interés personal.

Concluimos recordando la modificación introducida por el artículo 14 de la Ley 6/2017, de 24 de octubre, de Reformas Urgentes del Trabajo autónomo, que con efectos de 26/10/2017, establece como accidente de trabajo del trabajador autónomo el ocurrido como consecuencia directa e inmediata del trabajo que realiza por su propia cuenta y que determina su inclusión en el campo de aplicación de este régimen especial.



AHORRA

HASTA UN 30% EN TU FACTURA.



techem

EVITA SORPRESAS:

Con ayuda de los productos TECHEM, repartidores de costes de calefacción, las válvulas y cabezales termostaticos podrás optimizar el rendimiento y mejorar el control del consumo de tu calefacción consiguiendo un ahorro de hasta el 30% de la factura de calefacción y evitando el derroche energético.

Solicita información sin compromiso: info@techem.es 917 374 890



NECESIDAD DE IMPUGNAR ACUERDOS DE ALTERACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES EN EL PLAZO DE 1 AÑO POR CADUCIDAD



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Muy interesante ha sido la sentencia que dictó el Tribunal Supremo, por medio de su Sala Primera 159/2018 de 21 de marzo. 2018, Rec. 1731/2015, en la que vuelve a recordar el criterio de que “*Los acuerdos comunitarios sobre alteración de elementos comunes, que se hayan adoptado por mayoría, pese a requerir la unanimidad,*

quedarán convalidados si no se recurren en el plazo establecido, al tratarse de una infracción de la Ley de Propiedad Horizontal (arts. 15 a 18 de la LPH)”

Ello es importante, a fin de recordar que el artículo 18.3 LPH señala que: la acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

Con ello, los acuerdos generales deben impugnarse en el plazo de 3 meses a salvo los contrarios a la LPH o estatutos que deben serlo en el plazo de 1 año. De lo contrario el acuerdo será firme y no será oponible. Destacar que la impugnación a que se refiere la ley es la judicial, no interrumpiendo el plazo de impugnación lo que en ocasiones se entiende como la impugnación en la junta del acuerdo, modalidad impugnativa que no existe, dado que el hecho de que el comunero remita un escrito al administrador de fincas comunicándole que quiere “impugnar el acuerdo” no provoca efecto alguno, ni está previsto en la

LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

LLEGA EL 2º DIVIDENDO ADAPTAMOS TU COMUNIDAD

Tramitamos las Subvenciones aprobadas por el Gobierno

100%
SUBVENCIONABLE
HASTA AGOTAR
FONDOS

**SIN
COSTES**
para su
Comunidad

Llama gratis y te asesoramos

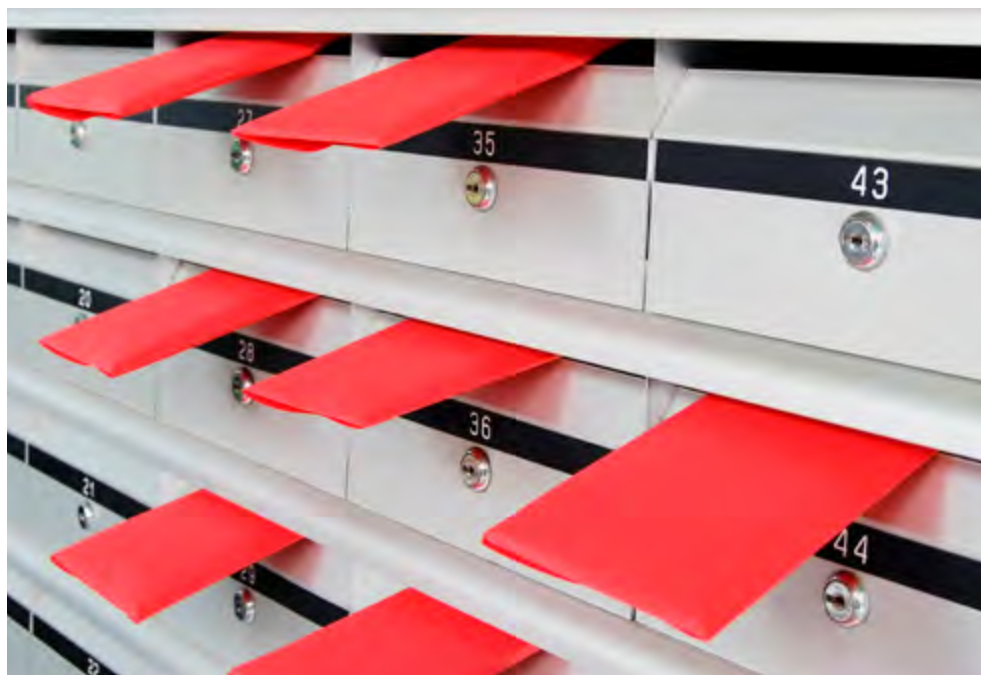
900 321 111

www.grupolasser.com



HOMOLOGACIÓN
Nº 0179

CONSULTA EN NUESTRA WEB EL RESTO DE DIVISIONES Y SERVICIOS



de la acción que le permitía la LPH en el artículo 18.3 LPH, pero sobre la que el comunero dejó pasar el tiempo sin impugnar. Así, si se adopta un acuerdo con error en la fijación del quórum exigible legalmente ese acuerdo debería ser impugnado en el plazo de un año por vía judicial, deviniendo firme si no se impugna. Además, en todo caso el acuerdo es firme y ejecutivo y si un comunero pretende que se suspenda su ejecución deberá impugnarlo judicial-

norma un trámite extrajudicial de impugnación del acuerdo, por lo que no es admisible una vía impugnativa fuera de la judicial. La no impugnación judicial provoca la asunción de la validez del acuerdo y la aplicación del consentimiento por la vía de la caducidad

► Los acuerdos comunitarios quedarán convalidados si no se recurren.

mente e instar del juez su suspensión cautelar del acuerdo, ya que si no se hace así, aunque se alegue un error en el quórum que exigía el acuerdo, éste podrá ejecutarse en ausencia de impugnación y suspensión cautelar del acuerdo.



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

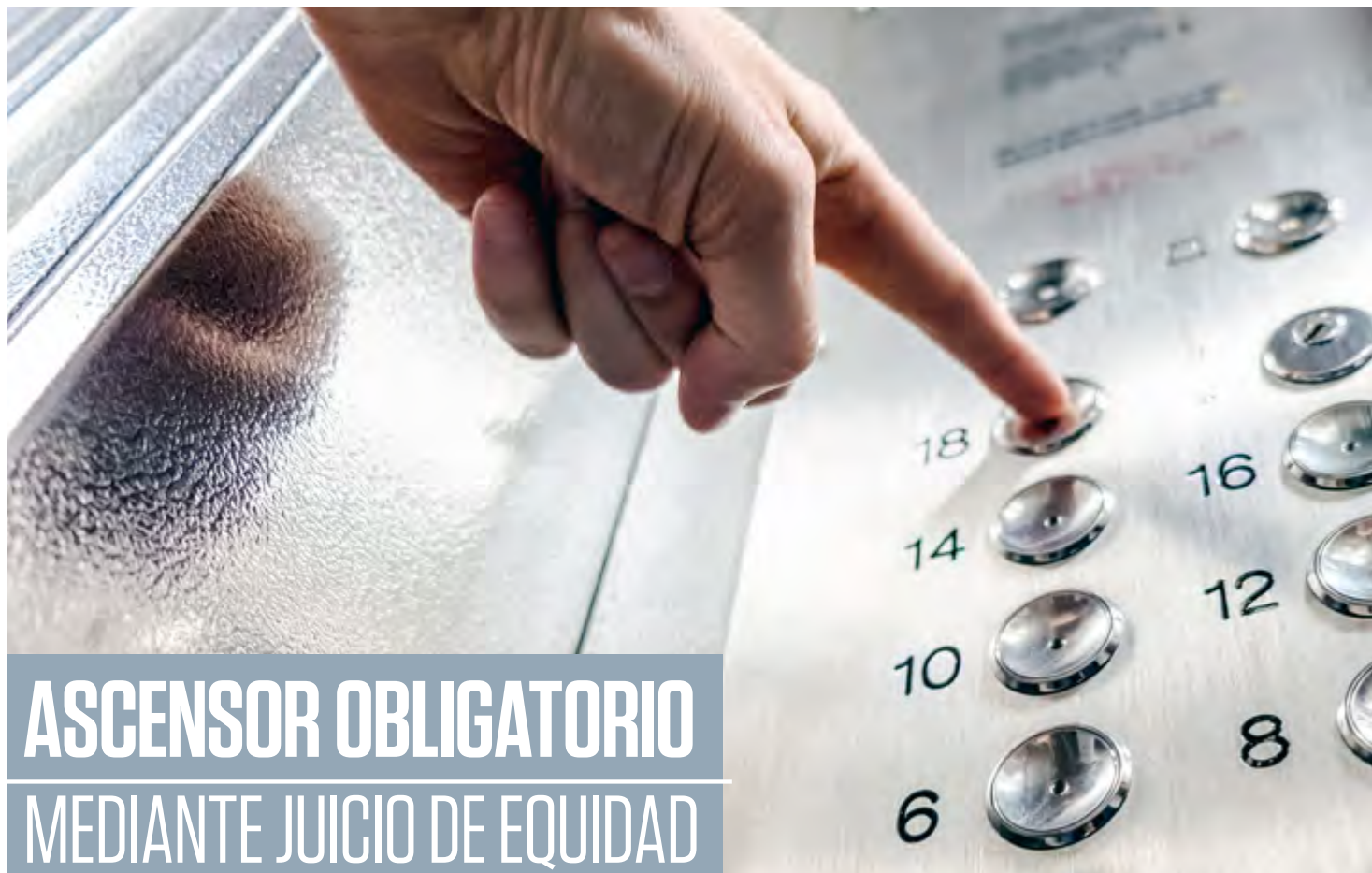


info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza



ASCENSOR OBLIGATORIO MEDIANTE JUICIO DE EQUIDAD



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
PROFESOR TITULAR DE
DERECHO CIVIL UNIVERSIDAD
REY JUAN CARLOS

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre un asunto que no todos los días llega hasta el Alto Tribunal, y que tiene una indudable trascendencia práctica para las comunidades de propietarios. El interés de la STS, Sala 1ª, de 19 de junio de 2019, radica en que llegado el caso, cuando hay un empate de votos en la junta general de la comunidad, el juicio de equidad puede desbloquear el acuerdo y forzar a que se adopte la decisión más favorable para la comunidad que, en este caso, es la instalación de un ascensor como medida de accesibilidad universal dirigida a suprimir las barreras arquitectónicas del inmueble.

En este caso, la voluntad de la comunidad de propietarios es suplida por el juez en el juicio de equidad. Ocurrido un empate en relación con el número de votos personales, aunque la suma de coeficientes sea diferente, no existirá acuerdo, en la medida en que la LPH exige la doble mayoría: la de propietarios (votos perso-

nales) y la de coeficientes. El juicio de equidad se contempla en el artículo 17.7 LPH para los casos en que la comunidad no pueda adoptar acuerdo por imposibilidad de formación de las mayorías necesarias. El proceso de equidad no se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, no viene expresamente recogido como procedimiento especial, aunque tradicionalmente solía acudir al procedimiento del juicio verbal. No obstante, en la actualidad es un juicio que se tramita como un procedimiento de jurisdicción voluntaria regulado en la Ley 15/2015 de 2 de julio.

Como exige el precepto es preciso repetir de nuevo la junta, pero si se repite y persiste el empate, la comunidad, sin necesidad de abogados ni de procurador, puede dirigir a través de su presidente un escrito ante el Juez de Primera Instancia solicitando que resuelva el problema adoptando la solución que objetivamente resulte la más conveniente para los vecinos. Esta solución se fundamentará en el sentido común o respuesta lógica que cabe esperar ante una situación análoga. El juez citará y escuchará a todas las partes interesadas. En efecto, desde un punto de vista práctico el juicio comienza con la petición por escrito dirigida al Juez de Primera Instancia de la localidad en la que la comunidad



ART 17.7

de la LPH
contempla el
juicio de equidad
para los casos en
que la comunidad
no pueda adoptar
acuerdo por
imposibilidad
de formación
de las mayorías
necesarias.

tenga el domicilio encabezado por el presidente o por aquellos propietarios que solicitan el juicio en cuestión, con sus datos personales. Como se ha indicado anteriormente el escrito no necesita la firma de abogado ni de procurador, pero se debe acompañar copia del acta de la junta en la que el secretario indique que reunidos los vecinos no se han podido adoptar acuerdos al no alcanzarse la nueva mayoría. Al acta en cuestión debe acompañarse el acta de la nueva junta repetida a la que obliga el artículo 17.7 LPH.

En el escrito hay que nombrar a los “contradictores” y sus domicilios para que puedan ser citados. Por “contradictores” se entienden los propietarios que mantiene la postura contraria o disidente respecto de la los solicitantes del juicio de equidad.

El nudo del problema radica en definitiva en la dificultad para alcanzar, en ocasiones, el acuerdo, en la medida en que es necesario obtener doble mayoría, de propietarios y de cuotas de participación. Así, en estos casos los interesados en la aprobación pueden acudir al juez para que resuelva el conflicto conforme a la equidad.

vecinomoroso.es
Reclamamos judicialmente
las deudas de morosos en
comunidades de propietarios
GRATIS
Consulte nuestra página en internet

¿ES VÁLIDO UN PACTO QUE ESTABLEZCA QUE EL ARRENDATARIO DE VIVIENDA DEBE ASUMIR LA REPARACIÓN DE LA CALDERA?



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

El art. 21 de la LAU 94 establece que las obras de conservación de la vivienda son a cargo del arrendador, salvo que los desperfectos sean atribuibles al arrendatario, o aun no siéndolo, se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario, que deben en todo caso ser reparadas por el arrendatario. Conforme a lo anterior, debemos preguntarnos si la reparación de la instalación de caldera constituye una “pequeña reparación” en cuyo caso le correspondería su pago al inquilino, o si por el contrario, excede de dicho concepto, y estamos ante una obra de conservación general cuyo pago corresponde por norma imperativa al arrendador, salvo que el arrendatario sea responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada o fuere causado por las personas de su casa (arts. 1563 y 1564 del Código Civil). El concepto de “pequeñas reparaciones” es un concepto jurídico indeterminado que no define la ley. No obstante, los tribunales han definido las “pequeñas reparaciones” a que hace referen-

cia el art. 21.4 de la LAU 94 como “desperfectos que durante el arrendamiento se produzcan como consecuencia del uso de la cosa arrendada, pero no es de aplicación a aquellos supuestos en que no son consecuencia del uso, sino que son realizados para poder usar la cosa” (SAP Málaga de 8 de febrero de 1999) y como “pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario, sobre los elementos que no tengan el carácter de estructura o afecten a elementos fijos, como las paredes o muros de cerramiento” (SAP Santa Cruz de Tenerife de 30 de abril de 2004).

En particular, por lo que respecta a la reparación de una caldera, el criterio mayoritario en los tribunales, considera que no estamos ante una “pequeña reparación”, y por tanto, su pago le corresponde al arrendador, salvo mal uso del arrendatario o el resto de convivientes (SAP Valencia, Sec. 8ª, nº226/2018, de 10 de mayo; SAP Madrid, Sec. 14ª, nº756/2004, de 14 de octubre; y SAP Zaragoza, Sec. 5ª, nº627/2012, de 5 de diciembre).

Conforme al criterio mayoritario en los tribunales, una cláusula que obligue al arrendatario a asumir el coste de reparación de la caldera es nula de pleno derecho porque contraviene una norma legal imperativa (art. 21 de la LAU). Más dudas plantea la cuestión de la validez de una cláusula de repercusión del coste del mantenimiento o revisión anual de la caldera, existiendo criterios contradictorios en los tribunales (SAP Zaragoza, Sec. 5ª, nº627/2012, de 5 de diciembre; SAP Madrid, Sec. 9ª, nº259/2013, de 21 de junio; y SAP Madrid, Sec. 12ª, nº939/2013, de 19 de diciembre).

A nuestro juicio, sí es válida una cláusula que establezca la obligación del arrendatario de asumir las revisiones periódicas de la caldera, y aun no existiendo cláusula expresa en el contrato, entendemos que también sería exigible dicho pago al arrendatario, pues conforme a lo dispuesto en el art. 1555.2º del Código Civil, de aplicación subsidiaria a la LAU, es obligación del arrendatario “usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia”, lo que conlleva de forma implícita la obligación de mantener la cosa arrendada adecuadamente mientras dure el contrato, asumiendo pues los gastos que sean necesarios para una adecuada conservación de la misma.

En conclusión, es necesario distinguir entre aquellas obras que son de reparación que traen causa de la existencia de un desperfecto en la cosa, que son de cuenta del arrendador salvo pequeñas reparaciones o mal uso, y aquellas otras que son meras actuaciones – más que “obras” propiamente – de mantenimiento para la adecuada conservación de la misma a lo largo del tiempo, que son de cuenta del arrendatario.





#ProfesionalesDeLaEnergía

#TransformamosTuSalaDeCalderas

"SALA DE CALDERAS CONDICIONADA"

Es el resultado de cada inspección realizada en salas que aún funcionan con carbón, estén como estén. El objetivo medio ambiental es que todas estas desaparezcan para el año 2020 trayendo consigo cuantiosas sumas de penalización para aquellas fincas que no cumplan en plazos las adecuaciones oportunas.

La **solución** es transformar la sala de calderas bien sea a gas, gasóleo o biomasa.

¿Cómo vamos a ayudarte a **Ahorrar?**



Análisis de la
Situación



Tramitación de
Subvenciones



Oferta
Personalizada



Presupuesto sin
Compromiso



ES 327



www.calordom.com

Avenida de la Constitución, 2 - 28850 Torrejón de Ardoz - Madrid // 91 382 13 13 info@calordom.com



MADRID

ES LA CAÑA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Desde los Austrias al *brewpubs*, Madrid acumula méritos para convertirse en capital cervecera. Una condición que reivindican Enrique Ibáñez y Gumersindo Fernández en su último libro, publicado por La Librería. La historia arranca en 1535 con el advenimiento de los primeros maestros cervecedores procedentes del Flandes y no concluye, porque Madrid, en la actualidad, acoge al menos una decena de ferias y eventos en torno a esta bebida mientras ve multiplicarse la producción de cerveza artesana. Para los castellanos del siglo XVI, era un producto “extranjero, exótico, poco apetecible y mal elaborado”. El Antiguo Régimen refrendó su exclusividad al conceder su explotación mediante estanco, hasta que, por presiones de los cervecedores santanderinos, la Corona se vio obligada a suprimir los privilegios a finales del siglo XVIII. También fue el final para la Real Fábrica de Barquillo, que sucumbió a la liberalización dando paso a los pequeños industriales ubicados en Lavapiés, Leganitos, Hortaleza o Santa Isabel. En el siglo XIX comenzó la producción de cervezas de alta fermentación, como las denominadas “francesas”, las más comunes. Las *ale*, *porter* o *stout* se importaban y por su elevado precio quedaban reservadas a

las clases acomodadas. Con la invención de las máquinas refrigeradoras comienzan a elaborarse las *lager* con levaduras de baja fermentación. La madrileña fábrica de Santa Isabel se adelantó a los proyectos industriales llamados a liderar la producción en el mercado español en el siglo siguiente. La Segunda Revolución Industrial obró el milagro de la mecanización, que permitió multiplicar la oferta en respuesta a una demanda creciente y consciente. Es el momento de Casimiro Mahou en Madrid y de August K. Damm en Barcelona. Poco a poco, aquella bebida elitista y extranjera se fue popularizando, ganó en calidad y llenó vasos en verano mezclada con limonada, hasta convertirse en producto asequible y gustoso. Hacia 1917 Madrid ya lideraba la producción cervecera en España. Tras el paréntesis de la guerra civil y gracias a la protección del régimen la industria inició su recuperación con el franquismo. Hacia 1944 el consumo de cerveza por madrileño y día era de “un octavo”, una cifra muy similar a la ingesta *per capita* en la España de 2017 (0,13 litros). El fin del aislamiento internacional trajo las marcas extranjeras. A las puertas de 2020, Ibáñez y Fernández afirman que “aún es pronto para ver si los cervecedores artesanos pueden consolidarse o si serán paulatinamente arrinconado por las multinacionales”. En cualquier caso, “las cervezas artesanales han venido para quedarse, pero tal vez en el segmento *premium* del mercado que mayoritariamente seguirá en manos de la gran industria”.

PRUÉBELA AHORA



ullastres

desde 1912

Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



OFICINA VIRTUAL

La gestión de sus fincas las 24hs
y mucho más fácil...



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



**ACCEDER Y
DESCARGAR**
liquidaciones
de consumo



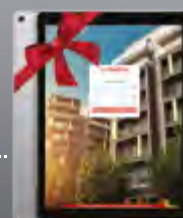
Solicitar la
**PUESTA EN
MARCHA** de su
calefacción central



NOTIFICAR AVERÍAS
u otras gestiones,
pudiendo hacer
seguimiento de
su estado



y mucho más...



**SORTEO
iPad**
por usar nuestra
Oficina Virtual
hasta el 31/12

Consulta las bases del concurso en
www.ullastres.com/bases-sorteo
Fecha del sorteo: 13 de enero 2020



SISTEMAS DE
CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE
AGUA CALIENTE
SANITARIA



SISTEMAS DE
AGUA FRÍA



SISTEMAS DE
CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS
ELÉCTRICOS

...

www.ullastres.com

91 744 44 90



Gold Service

Serbis®

Pocería

Para Administradores de fincas

Más información en el teléfono: 91 610 62 53

www.serbis.es