



administración de  
**FINCAS**

Noviembre/Diciembre 2019 | Número 172



**¿Cómo impacta la inestabilidad  
residencial en la salud?**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



Ahorre con los repartidores de costes de calefacción

Hasta un 30% en sus consumos\*

\*Fuente IDAE

**GOMEZ GROUP**   
METERING

Contacte con nosotros:  
Teléfono 91 334 28 29  
info@gomezgroupmetering.com  
www.gomezgroupmetering.com



CARTA 

## Logros y retos del CAFMadríd



ISABEL BAJO,  
PRESIDENTA DEL  
CAF MADRID

**D**urante 2019, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha continuado apostando por facilitar la labor de los más de 3.500 colegiados a través de una información objetiva y un asesoramiento personalizado.

La calidad informativa, mediante circulares, legislación y sentencias comentadas, o la revista institucional nos permiten estar al día de la profesión y de toda la normativa que rodea a las comunidades de propietarios o al patrimonio inmobiliario.

Información que complementa a la perfección el trabajo de las asesorías con las que cuenta CAFMadrid. Cuestiones o dudas que diariamente, y de forma presencial o telemática, resuelven profesionales expertos en las materias que afectan al correcto funcionamiento de las comunidades.

En este camino por avanzar hacia una transformación digital, hemos apostado

por la automatización de los procesos de trabajo, no sólo impulsando la calidad conseguida con la obtención de la ISO 9001 y el sello Madrid Excelente, sino también con la implantación de una nueva red IP de comunicaciones.

Las videoconferencias, los cursos online y la formación en herramientas tecnológicas serán pronto una realidad y el complemento perfecto a la formación presencial y a la gestión de nuestro Campus Virtual, que ya es un éxito en la impartición de cursos especializados.

Los administradores de fincas, las nuevas generaciones, demandan estos servicios. Herramientas como CAFirma, que permite gestionar la comunicación con las Administraciones Públicas, y facilita la emisión y centralización de certificados digitales, o Colmadwin, con su agregador financiero que mecaniza los procesos de contabilización, abrieron el camino hacia la implantación de los despachos sin papeles.

La solvencia económica del Colegio permitirá alcanzar estos objetivos. Mientras, seguiremos fomentando la formación de calidad y las relaciones entre colegiados a través de jornadas, cursos y eventos.

Reservo estas últimas líneas para desearos una muy Feliz Navidad, en compañía de vuestras familias, esperando que 2020 sea un año de éxitos personales y profesionales.

“ SEGUIREMOS FOMENTANDO LA FORMACIÓN DE CALIDAD Y LAS RELACIONES ENTRE COLEGIADOS A TRAVÉS DE JORNADAS, CURSOS Y EVENTOS ”



**V.S.C.®**  
Vigilamos Su Comunidad

**UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES**

**SIN COSTES SIN DERRAMAS**

**GRATIS\* PLAN 100% SUBVENCIONADO**

**EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :**

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

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

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

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

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

**Telf.: 91 811 92 68**  
[www.vigilamossucomunidad.com](http://www.vigilamossucomunidad.com)

**ASG10® UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES**

**Sociedad de Servicios Integrales**

**SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA**

**NUESTROS SERVICIOS:**

- > Conserjes y Porteros.
- > Controladores.
- > Recepcionistas.
- > Limpiezas.
- > Jardinería.
- > 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](http://www.asg10.com)

**SUMARIO**



**25 A FONDO**  
**¿Cómo impacta la inestabilidad residencial en la salud?**



**30 ASESORÍA JURÍDICA**  
**Qué hacer ante la calificación negativa del Registrador de la Propiedad**



**18 EN PRIMERA PERSONA**  
**Entrevista a Hilario Alfaro, presidente de Madrid Foro Empresarial**

**ACTIVIDAD COLEGIAL**  
**Reunión informativa con el Ayuntamiento de Madrid.....7**

**Cena Anual del CAFMadrid.....8**

**FORO TÉCNICO**  
**2020: Año clave para la transición .....32**

**Modificaciones en el criterio de instalación de equipos de climatización .....34**

**TRIBUNAL LEGAL**  
**Cada comunero responde de la reparación de sus elementos comunes de uso privativo .....44**

**Extinción de arrendamientos de locales de negocio...46**

**administración de FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2019 • Nº 172

**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 • Mª 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.



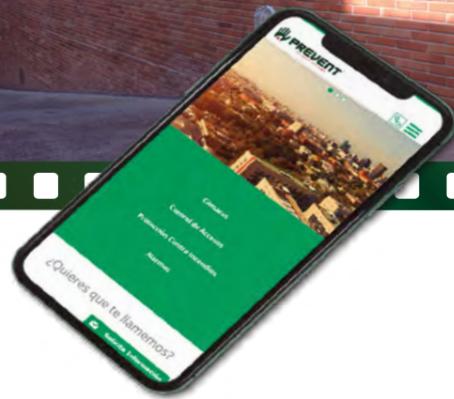
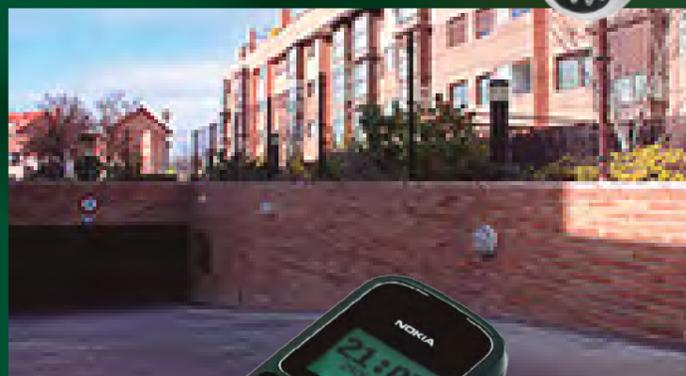
- ¿Está seguro de que el sistema de cámaras funciona correctamente?
- ¿Todas las cámaras se ven con claridad?
- ¿Quieren reconocer caras y matrículas?
- ¿Han sufrido un robo y no había imágenes registradas?
- ¿Han roto una cámara y nadie ha sido informado?
- ¿El grabador está a la vista de todo el mundo?

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)



✓ 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:



ACTIVIDAD COLEGIAL

## REUNIÓN INFORMATIVA CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID



El pasado 18 de noviembre, la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, y los miembros de la Comisión de Relaciones Institucionales, Eduardo Martín y José Carlos Robles, se reunieron con el titular de la nueva Área Delegada de Vivienda, Álvaro González, la directora General de Vivienda, Isabel Casas, y la jefa de Gabinete del Ayuntamiento de Madrid, Carmen Guijarro, para tratar los nuevos planes que el consistorio pondrá en marcha. El Ayuntamiento pretende destinar un total de 19,8 millones de euros dentro del nuevo Plan Subvenciones en tramitación y nuevas líneas

de Ayudas a la Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid previsto para 2020. El reparto de cantidades se realizará mediante tres convocatorias que afectarán directamente a las infraestructuras de las comunidades de propietarios:

- Convocatoria de ayudas a la accesibilidad, conservación, eficiencia energética y retirada de amianto, destinada a comunidades de propietarios. Estará dotada inicialmente con 9 millones de euros, ampliables hasta 15 millones de euros. Además, el nuevo Plan contempla 1 millón de euros a presupuestos participativos destinados

a medidas de mejora de la sostenibilidad urbana a través de la rehabilitación de las edificaciones, en concreto la implantación de cubiertas verdes y huertos urbanos en las azoteas.

- Convocatoria destinada a la adaptación de las viviendas de personas con movilidad reducida, con un importe de 3 millones de euros.
- Además, se establece una tercera línea innovadora y complementaria a las anteriores para la financiación de las actuaciones de rehabilitación en los edificios de viviendas, de manera que el presupuesto que cada comunidad de propietarios destina a realizar las obras sea cubierto en un porcentaje en torno al 40% por la subvención y el otro 60% por una financiación. Los costes estimados para esta línea ascienden a 800.000 euros.

“Desde CAFMadrid estamos alineados con este plan que permitirá mejorar la rehabilitación y regeneración urbana y con ello la calidad de vida de los madrileños que se benefician del nuevo sistema de subvenciones y financiaciones blandas”, ha destacado Isabel Bajo.

## Renovación de acuerdo con el Colegio de Ávila

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha ratificado el convenio que en la prestación de servicios mantiene con su homónimo en Ávila. Al acto de la firma acudieron las presidentas de los dos colegios, Isabel Bajo y María Rosa Herráez, así como la administradora de fincas de Ávila María José Hidalgo. De esta manera se ratifica en su integridad el convenio firmado el 15 de diciembre de 1999 entre ambos Colegios.



CENA ANUAL DEL CAFMADRID

**ISABEL BAJO:**

“SOMOS AGENTES FUNDAMENTALES PARA LA SOSTENIBILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS”

El pasado 22 de noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó su tradicional Entrega de Menciones Honoríficas a los compañeros con 40 y 25 años de ejercicio de la profesión, así como a los administradores que, tras jubilarse, han decidido incorporarse al censo de colegiados de honor. Entre los más de 40 homenajeados recogieron su medalla de Plata por los 25 años la presidenta y el vicepresidente segundo del Colegio, **Isabel Bajo** y **Ángel Mateo**. En esta ocasión, el acto, moderado por la vocal del Colegio, Rocío Molina, estuvo presidido por el presidente del Grupo Educativo CEF-UDIMA, **Arturo de las Heras**, que también acudió, nada más finalizar este evento, a la Cena Anual de CAFMadrid. Allí, y ante los más de 400 asistentes, destacó la labor del administrador de fincas colegiado, “un verdadero gestor de, probablemente, lo más importante que tenemos los ciudadanos, la vivienda”.

Resaltó, asimismo, la oportunidad que tienen estos profesionales para enfrentarse con éxito al nuevo escenario de transformación digital que se está introduciendo en todos los sectores empresariales.

**UNA PROFESIÓN COMPROMETIDA**

La presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, que compartió mesa, entre otros, con el director General de Vivienda de la Comunidad de Madrid, **José María García**; el concejal de Vivienda del Ayuntamiento, **Álvaro González**; y el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), **Salvador Díez**, ensalzó la profesionalidad de los administradores de fincas en el sector inmobiliario. “Somos agentes fundamentales para la sostenibilidad y la accesibilidad de los edificios. Nuestra profesión siempre será necesaria”, afirmó. “Mientras que un edificio se construye en tres años, su conservación se prolonga



▲ Sobre estas líneas, foto de familia de los administradores con 40 años en la profesión. Fotos: Aurelio Rodríguez.

durante 100 años más, y aquí la labor del administrador es vital”, recalzó la presidenta. Este evento, al que asistieron representantes de 14 colegios de administradores de fincas, fue también el escenario perfecto para la presentación en Madrid del Congreso CNAF 2020, que se celebrará en Málaga en junio de 2020. La Cena Anual 2019, que finalizó con el tradicional sorteo de regalos y fin de fiesta, contó con el

patrocinio Oro de **Ullastres, cuya directora de Gestión y Consumos, Dolores Chao**, se dirigió a los asistentes para agradecerles el compromiso de fidelidad que mantienen con su empresa. El evento también estuvo patrocinado por **Calordom, Conversia, Grupo GTG, Ibercaja, José Silva, Murprotec, Navarro y Navarro, Picón y Asociados, Prevent y Sabadell**.



▲ Arriba, mesa presidencial con autoridades. ▶ A la derecha, momentos de la cena y de la entrega de Menciones. En primer plano, **Dolores Chao** y **Arturo de las Heras**.





▲ El abogado Alejandro Fuentes-Lojo explicando a los ponentes las herramientas jurídicas para hacer frente a la ocupación.

## ¿QUÉ HACER ANTE UNA OKUPACIÓN DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD?

El pasado 14 de noviembre, el abogado **Alejandro Fuentes-Lojo Rius**, participó como ponente en la conferencia "Ocupación ilegal de viviendas. Herramientas jurídicas de defensa", que celebró el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) en su sede. En la jornada, eminentemente práctica, se abordaron las distintas herramientas jurídicas existentes en nuestro sistema jurídico para conseguir de forma eficaz el desalojo de okupas cuando el titular es una empresa, una comunidad de bienes, o la comunidad de propietarios (por ejemplo, vivienda de portería). Son muchas las vías lega-

les para instar el desalojo forzoso de un okupa pero en la práctica pocas son las vías rápidas y eficaces. Especial atención se prestó a las herramientas que tienen las comunidades de propietarios para desalojar a un okupa ante la inacción del propietario de la vivienda ocupada. Todo ello con especial atención a las novedades de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, y atendiendo a los primeros criterios jurisprudenciales sobre la materia. Al finalizar la conferencia, el ponente presentó a los asistentes su última obra jurídica, la "Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos".

## Los Bomberos forman a los administradores de fincas en prevención de incendios en viviendas

En el marco de colaboración entre los Cuerpos de Bomberos del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid y CAFMadrid, más de una veintena de administradores de fincas participaron el pasado 5 de noviembre en una jornada sobre prevención de incendios en viviendas. **Juanjo Mostajo**, suboficial instructor del Grupo Pedagógico del Cuerpo de



► Representantes del Cuerpo de Bomberos demostrando las consecuencias del fuego en un edificio. Foto: JB

Bomberos del Ayto. de Madrid y **Joaquín González**, Instructor de la Unidad de Prevención y Divulgación del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, fueron los encargados de dar a conocer, de una manera didáctica, los principios básicos de prevención y autoprotección en caso de incendio en vivienda. Si se produce un incendio, "el humo tiende a ocupar las plantas altas", explicó Mostajo, "por lo que es importante no salir de la vivienda, que es el lugar más seguro". Las estadísticas arrojan que el 70% de las víctimas son vecinos que están en la escalera y han inhalado humo. "Es importante transmitir que una vía de evacuación llena de humo puede convertirse en una trampa mortal", destacó por su parte González. Los Bomberos recomendaron **mantener las puertas cerradas de la vivienda, ya que pueden contener un incendio entre 10 y 15 minutos**, y concienciar a los vecinos sobre la importancia de instalar un detector de humos. Se pueden instalar en el pasillo o en el salón, pero no es conveniente en la cocina.

PRIMERO  
**GRACIAS**  
POR TERNOS  
EN CUENTA

**CONTADORES DE AGUA**  
LECTURA Y MANTENIMIENTO  
[www.contadorescastilla.com](http://www.contadorescastilla.com)

**REPARTIDORES DE COSTES**  
PARA CALEFACCIÓN CENTRAL  
[www.repartidoresdecostesparacalefaccion.com](http://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](mailto:info@contadorescastilla.com)



torias mitológicas. Tras finalizar la visita, Ceprosan invitó a los administradores a una cena-cocktail en un restaurante emblemático de Madrid situado en el barrio de los Jerónimos. Allí, el vocal del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Esteban López**, agradeció a la empresa el patrocinio de esta visita por la pinacoteca y recordó la importancia de este tipo de actividades para salir de la rutina del despacho y poder estrechar relaciones con los compañeros. Por su parte, **Marga Vázquez**, representante de Ceprosan, destacó la labor de los administradores de fincas y obsequió a los asistentes con una Guía del Museo del Prado y un marcapáginas en donde se podía leer una poesía escrita por ella, que dedicó a los asistentes. Viajes LyO, agencia especializada en viajes de turismo activo y culturales, organizó esta jornada.

## VISITA AL MUSEO DEL PRADO EN SU BICENTENARIO

Con motivo del bicentenario del Museo del Prado, el pasado 12 de diciembre, 50 administradores y acompañantes pudieron disfrutar de una visita privada y guiada, de temática mitológica, por sus salas. Patrocinada por la empresa **Ceprosan**, esta actividad cultural permitió descubrir en una ruta de más

de hora y media alguna de las pinturas más célebres de los grandes maestros de los siglos XVI, XVII y XIX. Los asistentes, que formaron dos grupos, fueron acompañados por expertos guías, que explicaron, a través de las pinturas y de una manera didáctica y anecdótica, las mejores y más desconocidas his-



## Jornada sobre la nueva era de la transición energética

El pasado 29 de octubre, tuvo lugar en las instalaciones de Remica la jornada "Hacia la transición energética. Nuevas tecnologías en el sector residencial", impartida por **Antonio Ocaña**, director comercial de esta empresa.

**Benjamín Eceiza**, secretario del CAFMadrid, fue el encargado de dar la bienvenida a los casi 30 administradores de fincas que acudieron al curso, que, en



esta ocasión, centró su atención en el autoconsumo, la aerotermia, la domótica integral y los vehículos eléctricos. Ocaña aclaró que en una instalación de calefacción es fundamental disponer de la potencia

necesaria, no sobredimensionada, contar con calderas modulares y contratar a una empresa de servicios energéticos (ESE). Este tipo de empresas tiene como misión ahorrar energía en una comunidad de propietarios asumiendo cierto riesgo económico. Sobre el autoconsumo, el director comercial de Remica aconsejó acompañar nuestro consumo con la producción solar. Esto es, las instalaciones de autoconsumo fotovoltaico hay que diseñarlas en función de la curva de demanda y con sistemas de producción que actúen en el mayor horario de consumo eléctrico posible.

# 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](mailto:BAJALICA@BAJALICA.ES)

[WWW.PODAMADRID.ES](http://WWW.PODAMADRID.ES)

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



**DESTOCONADO**

# Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid CENA ANUAL 2019

# ¡Gracias!



CONVERSIA  
HFL GROUP

GRUPO GTG



MURPROTEC  
Diagnosis / Tratamiento / Solución



PICÓN & ASOCIADOS  
ABOGADOS



Sabadell Professional



# ullastres

## CAF MADRID Y LEFEBVRE CREAN LA REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

LA PUBLICACIÓN INCORPORA QUINCENALMENTE TRIBUNAS, CONSULTAS, LEGISLACIÓN Y ACTUALIDAD JURISPRUDENCIAL DEL SECTOR.

Desde el pasado mes de octubre y gracias al acuerdo alcanzado con Lefebvre, todos los miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid cuentan con el acceso a los contenidos online de la nueva Revista de Derecho Inmobiliario que Lefebvre edita para el CAF Madrid. La publicación bebe de una de las revistas decanas del sector, que desde entonces se ha mantenido como referencia en la divulgación del contenido jurídico inmobiliario. Para profundizar un poco más en sus cualidades y características hemos entrevistado a **Antonio Fresnillo, jefe de Redacción de Obras Especializadas de la editorial Lefebvre**, quien ha estado al frente de la coordinación del contenido de la publicación desde sus orígenes.

### ¿Qué valor añadido aportan los contenidos de la revista a los colegiados?

La revista de Derecho Inmobiliario aporta el enfoque riguroso y especialmente práctico sobre las cuestiones jurídicas más controvertidas a las que se tiene que enfrentar el administrador de fincas en su práctica diaria. Entre nuestros colaboradores se encuentra Vicente Magro Servet, magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo desde 2018.

### ¿Son los autores uno de los puntos fuertes de la nueva revista?

Contar con Magro Servet es un lujo porque es sobradamente conocido por los administradores de fincas como habitual ponente en numerosos cursos y jornadas, en los que siempre se ha caracterizado por su análisis ágil, sencillo y práctico a la hora de ofrecer soluciones a los temas que más dudas pueden suscitar. No solo coordina la sección Foro abierto, donde debaten sobre estos temas, sino que, además, ofrece interesantes artículos en los que da su propia opinión. Pero es que el panel de colaboradores de la revista asegura la máxima actualidad en la temática que se trata en cada número de la revista. Entre otras colaboraciones contamos con la participación de Francisco Berjano Arenado, magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Sevilla; Juan Ángel Moreno García, magistrado de la Sección 9ª Audiencia Provincial de Madrid; Eduardo Salinas Verdeguer, presidente de la Audiencia Provincial de Albacete; por poner algunos ejemplos. Aun con todo esto, uno de los valores de la publicación es que incor-



pora el conocimiento y la participación de destacados colaboradores de la editorial Lefebvre en función de la actualidad del momento.

### Si pudiera escoger una función para la revista, ¿cuál sería?

Que el contenido doctrinal de la Revista de Derecho Inmobiliario para Administradores de Fincas se convierta en la referencia de conocimiento para que el administrador esté al día de las novedades legislativas y jurisprudenciales que se vayan produciendo.

### ¿Cómo apuesta Lefebvre por los administradores de fincas y qué servicios ofrece al colectivo?

Lefebvre ofrece diferentes soluciones adaptadas a las necesidades de los profesionales. Desde hace 20 años contamos con la obra especializada Propiedad Horizontal, obra transversal que conjuga el clásico análisis del régimen de propiedad horizontal con otras materias conexas a la actividad del administrador: seguros, laboral, protección de datos. Dispone además de amplísimas bases de datos de jurisprudencia y legislación en las que el administrador puede encontrar toda la normativa aplicable a los diferentes elementos de los edificios: ascensores, instalaciones de suministro energético o recreativas, etc.



## ¿Qué hago con un siniestro de comunidad u hogar CONSORCIABLE?



**DIEGO S. BAHAMONDE**  
ASESOR DE SEGUROS  
DEL CAFMADRID

Para poder tener derecho a una indemnización del Consorcio por los daños sufridos como consecuencia de un fenómeno derivado de los riesgos extraordinarios que cubre esta entidad, la comunidad de propietarios u hogar deben disponer de una póliza multirriesgo en vigor con el recibo pagado y contratada mínimo 7 días antes de la ocurrencia del siniestro.

Es obligatorio tener cubiertos los mismos bienes, y al menos por las mismas sumas aseguradas contra los riesgos extraordinarios, no siendo de aplicación franquicia alguna por parte del Consorcio.

Aunque no hacemos mención en este artículo, el Consorcio de Compensación de Seguros da cobertura a siniestros extraordinarios en otros riesgos como autos, personales, empresas, etc.

En caso de discrepancias se podrá contratar un perito particular a cargo del asegurado,

comunicando su nombramiento al perito del Consorcio y a la Delegación Territorial, realizando en adelante las labores de tasación conjuntamente por ambos peritos.

### ¿QUÉ COBERTURAS ASUME EL CONSORCIO?

Por fenómenos de la naturaleza, terrorismo y actuaciones de las Fuerzas Armadas y Cuerpos de Seguridad.

No requiere que por parte de los poderes públicos se emita una declaración oficial de "catástrofe" o de "zona catastrófica".

La cobertura es automática una vez ocurrido alguno de los siguientes eventos garantizados:

- Fenómenos de la naturaleza: inundaciones extraordinarias, terremotos, maremotos, erupciones volcánicas, tempestad ciclónica atípica y caída de cuerpos siderales, aerolitos y embate de mar en la costa, aunque no haya anegamiento.
- Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz.

### CÓMO, DÓNDE Y CUÁNDO SOLICITAR LA INDEMNIZACIÓN

La solicitud de la indemnización al Consorcio, tanto en el caso de daños personales como materiales, se puede presentar directamente por el propio asegurado, por el tomador, o bien a través de la entidad aseguradora con la que se contrató la póliza o del agente o corredor de seguros que intervino en su contratación.

En el caso de solicitar indemnización por daños materiales, la forma más rápida y sencilla es presentar la solicitud por una de las siguientes vías: por teléfono, llamando al 900 222 665 o 952 367 042 o bien on-line, desde la propia página web del Consorcio de Compensación de Seguros. También puede presentarse por escrito dirigido a la delegación regional del Consorcio siendo la opción menos recomendable por su agilidad.

Existe un procedimiento específico para los casos en los que la causa de los daños haya sido el viento o el tornado. Las aseguradoras cubren los daños por viento a partir de la velocidad que indiquen las respectivas pólizas y el Consorcio de Compensación de Seguros cubre dichos daños por viento sólo en los casos en los que se hayan producido a causa de

# 120 KM/H

Existe un procedimiento específico para los casos en los que la causa de los daños haya sido el viento o el tornado. Las aseguradoras cubren los daños por vientos extraordinarios con rachas máximas superiores a 120 Km/h.

vientos extraordinarios con rachas máximas superiores a 120 Km/h.

### ¿QUÉ CIRCUNSTANCIAS QUEDAN EXCLUIDAS DE LA COBERTURA QUE OFRECE EL CONSORCIO?

- En cuanto a ramos de seguro: carecer de un seguro sobre los bienes siniestrados, o que, teniéndolo, pertenezca a un ramo al que el sistema de Riesgos Extraordinarios no extiende su cobertura (ni se cobra recargo por ello).
- Riesgos extraordinarios si la causa de los daños es distinta de los eventos extraordinarios incluidos en las distintas coberturas.
- En cuanto a los bienes dañados, no existirá cobertura de los daños si éstos se han producido como consecuencia de vicio o defecto del bien en cuestión, y no por alguna de las coberturas de riesgos extraordinarios.
- En cuanto al tipo de daños: que se trate de daños indirectos o pérdidas de cualquier clase derivadas de daños directos o indirectos distintos de la pérdida de beneficios incluida en las coberturas de riesgos extraordinarios.

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

# HILARIO ALFARO

PRESIDENTE DE MADRID FORO EMPRESARIAL

*“Los pisos turísticos y los hoteles tienen que tener las mismas reglas de juego”*

MADRID FORO EMPRESARIAL (MFE) ATERRIZÓ HACE AÑOS EN EL ÁMBITO EMPRESARIAL PARA DAR RESPUESTA A UNA NUEVA FORMA DE CONCEBIR LA SOCIEDAD, HACIÉNDOLA PARTÍCIPE DE ESTE SECTOR.

INDEPENDENCIA POLÍTICA, UTILIDAD REAL, EFICACIA EN LA GESTIÓN, BELIGERANCIA FRENTE A LA CORRUPCIÓN Y TRANSPARENCIA SON LOS CINCO PRINCIPIOS EN LOS QUE SE BASA ESTA ORGANIZACIÓN. PARA DESARROLLAR EL POTENCIAL DE LAS EMPRESAS MADRILEÑAS. PARA CONOCER MÁS DE MFE, DE LA QUE EL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID ES SOCIO DESDE HACE MESES, HABLAMOS CON SU PRESIDENTE HILARIO ALFARO.

Juanjo Bueno Fotos: Tania Seinero



### ¿Cuáles son los principales retos a los que se ha tenido que enfrentar como presidente de MFE?

MFE nació hace cinco años y los retos que había por aquel entonces son muy distintos a los de hoy en día, pero el objetivo principal y uno de sus pilares es mejorar la vida de los ciudadanos desde el punto de vista de la sociedad civil empresarial. Para ello tocamos todos los ámbitos desde las diferentes mesas de trabajo. MFE lo formamos 350 pequeñas, medianas y grandes empresas. Sí hemos notado, no obstante, que al cumplir el quinto año hay más empresas grandes que se fijan en nosotros. Eso quiere decir que hemos hecho un buen trabajo.

### ¿Cómo es la estructura organizativa y funcional de MFE y a qué tipo de actividades destina sus recursos?

En nuestros Estatutos reflejamos que no podemos tocar dinero público en forma de subvenciones o fondos de formación. Eso nos da una independencia económica que a su vez trae independencia política.

Somos la única organización a nivel nacional que estamos en esa situación. Queremos ayudarnos entre nosotros y con nuestros recursos. Y lo hacemos a través de las 20 mesas de trabajo que nacen de abajo arriba; no porque al presidente se le ocurra un día montar una mesa de Urbanismo, por ejemplo, sino porque se reúnen 10 o 15 profesionales y lo debaten. Nosotros desde arriba lo que hacemos es ayudar a los objetivos que esa mesa quiere fijarse. Entre las mesas más activas, destaca la de Internacional, que cada 20 días reúne a empresarios con un embajador, la de Turismo, que está trabajando en que el Palacio de Congresos del Paseo de la Castellana se reabra, en la tasa turística en Madrid... Todas las mesas tienen su momento y su actividad a lo largo del año.

### Uno de los principales motores de la economía madrileña es la construcción, ¿cómo valora la situación de Madrid a futuro?

En la mesa de Urbanismo se ha tocado el tema de Madrid Nuevo Norte, que es una gran oportunidad para la capital, pero, por lo que dicen, hasta dentro de diez años se seguirá sin mover un ladrillo, algo que es sorprendente. Nosotros lo que tenemos que hacer es apretar para que esos tiempos no sean ciertos. Es necesario que Madrid Nuevo Norte se ponga ya en marcha. Tenemos que forzar a la Administración para que haga lo que quiere la sociedad civil, que es cerrar esa brecha que tiene Madrid. También cuestionamos el tema de las li-



**“ES TAL EL CÚMULO DE DESACIERTOS QUE HA HABIDO EN LAS ÚLTIMAS LEGISLATURAS QUE HABRÍA QUE PLANTEARSE HACER UNA AMNISTÍA DE LAS ORDENANZAS, UN BORRÓN Y CUENTA NUEVA”**

encias de obra o de aperturas, ya sea para locales o viviendas, que sigue siendo una asignatura pendiente. Cuando entra un nuevo Gobierno, este no sólo no quita las ordenanzas anteriores, sino que va poniendo otras

encima. Y al final la misma legislación para el mismo tema puede decir blanco y negro a la vez.

Es tal el cúmulo de desaciertos que ha habido en las últimas legislaturas que habría que plantearse hacer una amnistía de las ordenanzas, un borrón y cuenta nueva. Empecemos de cero sector por sector y tema por tema.

Los problemas se van dilatando y lo que podía ser un motor de riqueza para la ciudad, no lo es. Hay promotores y constructores que se están planteando salir de Madrid. Es tan complicado invertir en la región que se nos van a ir a otras Comunidades a hacerlo.

**La vivienda social es otra de las asignaturas pendientes. ¿Cree que el Plan Vive que prevé la construcción de 25.000 viviendas en**

### alquiler en los próximos años en la Comunidad de Madrid será un revulsivo, o se tienen que activar también otras medidas?

Lo que tiene que hacer la Comunidad de Madrid es cumplir lo que promete. Los políticos tienen bastante poca credibilidad. Cuando cumplan y nos creamos que cumplen les prestaremos un poco más de atención. Tenemos que reivindicar la sociedad civil. Me preocupa mucho más lo que digan los Colegios de Administradores de Fincas, de Arquitectos... que lo que vaya a decir un político de un partido en un momento determinado.

### ¿Considera que la normativa autonómica y local está siendo muy laxa con la regularización de los pisos turísticos?

El Colegio de Administradores tendría que decir mucho aquí para buscar el equilibrio entre negocio y vecinos; o entre una zona de Madrid y otra, porque los pisos turísticos se están concentrando en el distrito Centro y está expulsando a los vecinos. Como madrileño no me gusta un centro de ciudad en la que no haya vecinos.

Los Administradores de Fincas tendrían que buscar y ofrecer soluciones positivas a la Administración y orientar tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad. Pero, en cualquier caso, los pisos turísticos y los hoteles tienen que tener las mismas reglas de juego.

### ¿Cómo está afectando la desaceleración económica entre los empresarios madrileños, se empieza a notar inquietud?

Creo que en los últimos meses hemos hablado tanto de crisis que la hemos traído más rápido. En este caso, tiene mucha responsabilidad la irresponsabilidad de los políticos que tenemos. Si ellos tuvieran experiencia en el mundo empresa, en pagar nóminas, seguros sociales... otra raza política tendríamos y no estaríamos en la situación que estamos hoy.

### ¿Qué le pediría al nuevo Gobierno para hacer de Madrid la capital europea de la competitividad?

La sociedad civil está por encima del nivel medio del político. Y si nos escucharan más tendríamos una sociedad infinitamente mejor. Para ser competitivo primero tenemos que mejorar la vida de los que tenemos alrededor y de los sectores que desarrolla cada ciudad. Al nuevo Gobierno le pediría que se preocupara más por los ciudadanos y que fuera responsable con su programa.

### ¿Qué ciudad quiere Hilario Alfaro?

No quiero una ciudad que crezca porque en Barcelona salen corriendo las empresas y



vienen a Madrid. Quiero una ciudad en la que realmente compitamos con París, Londres, Nueva York, Berlín... no con Valencia, Barcelona o Bilbao, aunque sí tengamos que trabajar de la mano con estas últimas para montar escenarios mucho más atractivos de los que tenemos. Necesitamos estabilidad social, económica y política; sino no avanzaremos.

**El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid es socio de MFE, ¿cómo valora el papel de esta institución? ¿Y el de sus profesionales?**

Para nosotros es un honor que esté y forme parte de MFE. Es de las grandes instituciones que después de cinco años se han acercado a nuestra asociación. Y desde luego son ellos los que nos tienen que guiar en temas fundamentales para Madrid, por ejemplo el de los pisos turísticos.

Los Administradores de Fincas saben mejor que nadie dónde buscar el equilibrio para este tema y para otros, como las ordenanzas, puesto que ellos están todo el día navegando en esta maraña legislativa. Esas son las asignaturas pendientes que tiene Madrid y su visión es fundamental.



Gas Natural

Gasóleo y Propano

Electricidad

**gashogar**  
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 - Bajo B • 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

[gashogar@gashogar.info](mailto:gashogar@gashogar.info)

[www.gashogar.info](http://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

INSUFLADOS AISLAMIENTO INTERIOR

AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS

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 INTEGRAL EN ESTA TIPOLOGÍA DE OBRAS

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



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

Calle del Cidro Nº2  
Ofi. 2º-6 C.P 28044  
MADRID, Tlf.915670573  
[AVISOS@triteca.es](mailto:AVISOS@triteca.es)  
[www.triteca.es](http://www.triteca.es)

ATENCION EN TODA ESPAÑA

# 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](http://www.profesionales.murprotec.es)



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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



A FONDO

## ¿CÓMO IMPACTA LA INESTABILIDAD RESIDENCIAL EN LA SALUD?

LA VIVIENDA ESTÁ ÍNTIMAMENTE RELACIONADA CON LA SALUD DE SUS RESIDENTES. LA INESTABILIDAD NO SOLO INCIDE DIRECTAMENTE EN EL BIENESTAR EMOCIONAL SINO TAMBIÉN EN LA SALUD PSICOLÓGICA Y FÍSICA DE LAS PERSONAS QUE VIVEN EN HOGARES VULNERABLES, QUE TIENEN DIEZ VECES MÁS RIESGO DE TENER PEOR SALUD QUE EL RESTO.

Así al menos se deduce del informe “Cuando la casa nos enferma”, que llega a su segunda edición, y que está elaborado por la asociación Provienda en colaboración con el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. Este estudio es una continuación del realizado en 2018, donde se partía de una evidencia: que una vivienda inadecuada tiene efectos perjudiciales para la salud. En dicho trabajo de investigación ya se constató como la presencia de humedades, de insuficientes recursos para poder mantener la vivienda a una temperatura adecuada o la escasa luz natural aumentaban el riesgo de problemas respiratorios, dificultades para conciliar el sueño o enfermedades esqueléticas y musculares. Fruto de este trabajo, Provienda inició una nueva investigación que profundiza en la situación de las personas que participan en algunos de sus programas en Madrid, Alicante y Tenerife. El informe ha sido realizado a través de entrevistas cualitativas y una encuesta a 1.247 personas en las provincias de Madrid, Alicante y Tenerife.

Para conocer las condiciones de las viviendas, se han tenido en cuenta una serie de características: la habitabilidad, la salubridad, el hacinamiento, el entorno y la accesibilidad. Partiendo de la definición que sobre la habitabilidad aporta Provienda (mínimo de calidad y seguridad constructiva, equipamiento estructural, instalaciones y servicios básicos que debe tener una vivienda para que se considere segura para sus residentes), el estado general de conservación y mantenimiento de las viviendas de la población vulnerable es muy inferior al de la población general, según el estudio.

Casi dos de cada diez consideran que su casa está en mal o muy mal estado. Además, la proporción de este tipo de vivienda aumenta incluso entre las personas que consideran que tienen mala salud (25,1%), así como las personas con malestar emocional y psicológico grave (29,1%).

Uno de los ámbitos en los que esta Asociación ha preguntado con más precisión es el referente al estado de salubridad de las viviendas. El 34,5% de la población vulnerable ha reconocido haber tenido en el último año problemas de plagas (roedores, cucarachas, chinches, etc.), porcentaje que alcanza el 43,5% en el caso de las personas con mala salud.

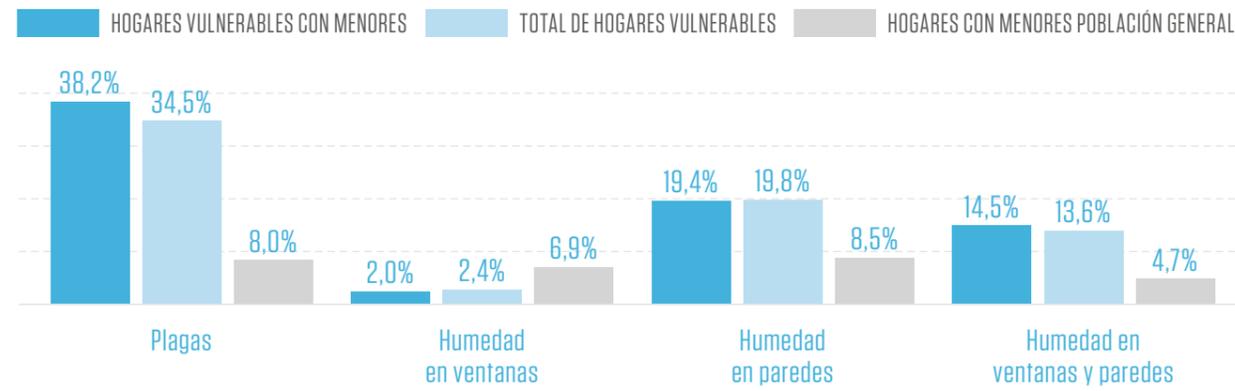
Por otro lado, el 35,9% ha tenido problemas de humedad o condensación en su vivienda, aparte del baño. Ese porcentaje alcanza el 43% de las personas vulnerables cuyo estado de salud puede considerarse regular o malo.

### POBREZA ENERGÉTICA

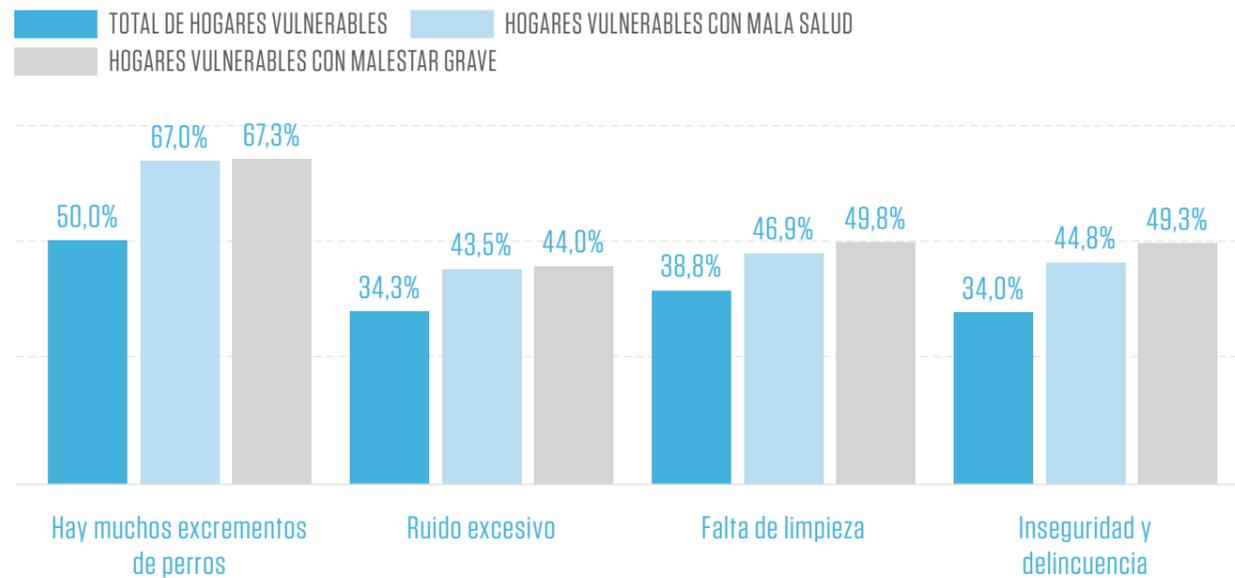
Otra problemática que caracteriza la situación de vulnerabilidad residencial de esa población es la precariedad energética. En otras palabras, cuál es el nivel de confort térmico que tienen las personas en sus hogares. Seis de cada diez residentes vulnerables afirman no disponer de sistema o fuente de calefacción en cada estancia de la casa. Por otra parte, asociado a la mayor precariedad económica de estas personas, el 20,4% reconoce que ha llegado a quedarse sin suministro energético de la casa (gas, electricidad, etc.). De hecho, casi la mitad dice no estar nada satisfecho o poco satisfecho (45,9%) con la temperatura interior de la vivienda en invierno, así como un 42,9% tampoco lo está durante los meses de verano.

Por último, Provienda se ha interesado sobre la necesidad de reforma o reparaciones en la casa, y en caso afirmativo sobre la gravedad de la misma. Más de una tercera parte de la población ha confirmado que su casa necesitaría reparaciones importantes.

## HOGARES CON MENORES QUE SUFREN PLAGAS O HUMEDADES SEGÚN TIPO DE HOGAR



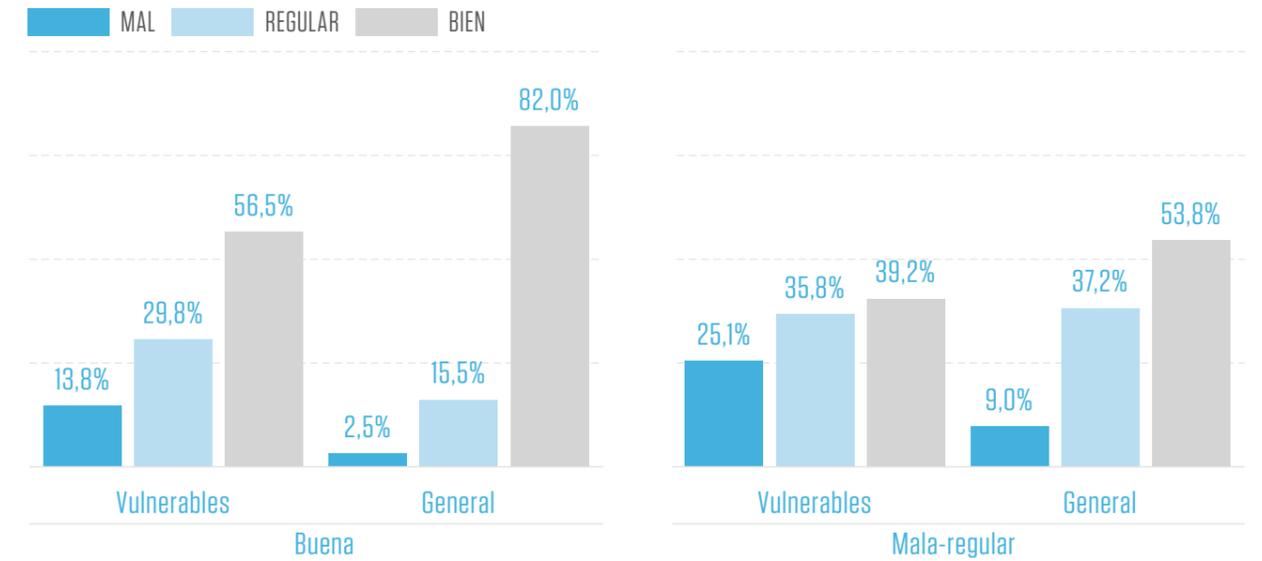
## PORCENTAJE EN HOGARES VULNERABLES CON PERCEPCIÓN DE MALA SALUD SEGÚN TIPO DE PROBLEMÁTICA



Entre las personas con mala salud o regular alcanza el 43,6%. Otro indicador que da cuenta de la vulnerabilidad residencial es la existencia de una situación de hacinamiento, es decir de ocupación excesiva de la vivienda. El 22,5% de las personas vulnerables viven en situación de hacinamiento frente al 3,4% de la población general. En este estudio se considera hacinamiento si la superficie media de la vivienda por persona es igual o menor a 15 metros cuadrados. Esta medida no comprende sótanos, trasteros, buhardillas no habitables y terrazas abiertas o jardines. Ahora bien, ¿cómo influye la situación residencial y entorno en la calidad de vida y salud de la población? Mientras que para las personas vulnerables resulta difícil asociar sus problemas de salud física con su situa-

ción social y residencial, sí establecen esta relación respecto a su malestar psicológico. El 36% de las personas vulnerables hacen la asociación frente a tan solo el 8,7% de la población general. En primer lugar, se ha preguntado por el tipo de vivienda en el que viven las personas encuestadas. Los edificios de menos de 10 viviendas son el tipo de edificación en el que viven la mitad de los hogares vulnerables (50,6%). En el caso de los hogares de población general este tipo de vivienda es bastante menos (24,3%). Los principales problemas que las personas se han encontrado en su entorno son: el exceso de excremento de perros (50%), la falta de limpieza (38,8%), el ruido excesivo (34,2%) y la inseguridad (34%). En cuanto a la accesibilidad, el 57,3% de los

## ESTADO DE SALUD SEGUN EL ESTADO DE LA VIVIENDA PARA CADA TIPO DE HOGAR



### GUÍA “EDIFICIOS Y SALUD. SIETE LLAVES PARA UN EDIFICIO SALUDABLE”

El Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) ha editado la guía “Edificios y salud. Siete llaves para un edificio saludable”, en la que se abordan, desde el punto de vista constructivo, las áreas centrales que pueden afectar a la salud de los usuarios de los edificios, donde pasamos hasta un 90% de nuestro tiempo. En colaboración, y bajo el asesoramiento del Consejo General de Colegios de Médicos (CGCOM), los

autores de esta obra, expertos Arquitectos Técnicos, desgranar, a través de ocho capítulos, siete aspectos fundamentales para conseguir un edificio saludable y asegurar la salud de los usuarios de la vivienda, tanto a nivel físico como psicológico. En concreto, son siete las llaves para alcanzarlo: bienestar térmico, calidad del aire, productos saludables, protección frente al ruido, iluminación, accesibilidad y calidad del agua.

hogares vulnerables viven en una vivienda que carece de ascensor. Esta cifra llega a aumentarse hasta el 59% en aquellos hogares en los que viven menores.

#### LA SOLEDAD NO DESEADA

Por último, el estudio tiene presente la soledad de los ocupantes de las viviendas. Dos de cada diez personas vulnerables reconocen sentirse muchas veces solas (el 18,4% frente al 3,1% de la población general). Cuando su salud es mala o regular esa experiencia de la soledad también se agudiza. Representan el 29% frente al 9,3% que tienen buena salud. En resumen, las personas atendidas por Provienda presentan una situación globalmente más precaria y acumulan más dificultades sociales y residenciales que, a su vez, se repercuten en mayor medida en la percepción de su calidad de vida, su estado emocional o su malestar psicológico.

6/10

Seis de cada diez residentes vulnerables afirman no disponer de sistema o fuente de calefacción en cada estancia de la casa.

Los principales aspectos que determinan el nivel de malestar de las personas vulnerables son: la pérdida de sueño, la sensación de agobio o tensión, la dificultad para hacer frente a los problemas cotidianos o el hecho de estar poco feliz o incluso deprimido. Estas circunstancias se dan, además, en mayor medida cuando las personas vulnerables padecen mayores problemas residenciales. Las personas vulnerables y sus familias residen predominantemente en vivienda de alquiler o alquiler social, y también en situación de especial fragilidad e inestabilidad como es la ocupación por necesidad o el subarriendo. De manera general, su situación residencial se caracteriza por la inestabilidad. Provienda analiza también la relación entre malestar psicológico y situación residencial de la población vulnerable pero teniendo en cuenta las particularidades que puedan existir en distintos tipos de hogar y formas de convivencia.



¿Crees que tus comunidades necesitan un buzón inteligente para la recepción de sus compras online

Puedes solicitarlo en [citibox.com](http://citibox.com)

## Buzones inteligentes: 😎 Qué son y cómo pueden ayudar a las comunidades

*La era tecnológica ha ampliado las posibilidades de mejorar la calidad de vida de los vecinos a través de servicios digitales: Los buzones inteligentes.*

No hay duda de que **el comercio electrónico está creciendo a un ritmo imparable**. Según el último estudio elaborado por IAB Spain, el 70% de los internautas realizan compras *online*. Esto se traduce en un **aumento significativo del número de paquetes** que se entregan a diario además de un coste medioambiental sobre todo en grandes ciudades. Donde por ejemplo, cada una de las compras que hacemos a través de internet suponen la emisión de 80 kilos de CO2 a la atmósfera.

**Otro de los grandes problemas del e-commerce son las entregas fallidas.** "A día de hoy el 30% de las compras online no se entregan a la primera y esto se debe, en el 90% de los casos a la ausencia del destinatario en los domicilios" comenta David Bernabeu, CEO de Citibox.

Si tenemos en cuenta que el **84% de las personas quieren recibir el paquete en su casa... ¿Cuál será el futuro de las comunidades?** ¿Cómo gestionarán la recepción de entre 2 y 3 paquetes semanales por vecino?

Cada vez son más las comunidades que tienen un grave problema con la gestión de la paquetería, siendo **las conserjerías de las comunidades las más afectadas** en este sentido.

Actualmente, son muchos los usuarios que deciden recibir sus compras online en **buzones inteligentes o taquillas automatizadas** con el objetivo de reducir las entregas fallidas de sus pedidos.

Muchas empresas han visto una oportunidad para añadir valor en el mercado del *e-commerce*. **Correos, Amazon, Citibox...** Cada una con una propuesta diferente, tratan de resolver el gran problema en la recepción de nuestros pedidos online.

*Amazon Locker* y *Citypaq* han apostado por crear **una red de puntos de conveniencia** en gasolineras, supermercados, centros comerciales o lugares concurridos para la recogida de las compras online.

Citibox en este caso, pretende ser algo más cercano y accesible para los compradores online, evitando tener que desplazarte a una tienda o una centro comercial para recoger el paquete, ya que, **los buzones inteligentes Citibox se instalan en las zonas comunes de los edificios adaptándose a las necesidades de cada comunidad**. A diferencia del resto de soluciones del mercado, **no necesitan conexión a Internet ni a la red eléctrica** evitando costes adicionales para la comunidad.

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

Tus comunidades necesitan buzones inteligentes  
Pídelos gratis en [citibox.com](http://citibox.com)



**citibox**

**citibox**



## QUÉ HACER ANTE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. DEPARTAMENTO  
JURÍDICO DEL CAFMADRID

En el artículo anterior hacía referencia a la disparidad de criterios entre los registradores a la hora de interpretar el nuevo art. 17.12 de la LPH y la exigencia de obtener un quórum de 3/5 o unanimidad para prohibir que una vivienda fuese destinada a uso turístico. La ambigua redacción de la LPH y la enorme casuística existente en las comunidades, en muchas ocasiones se traduce irremediablemente en una ausencia de uniformidad de opiniones entre los notarios y registradores con una consecuente inseguridad jurídica. Si el día de la junta se consigue alcanzar la tan ansiosa unanimidad, no habrá problema alguno o sí, según los casos... Por el contrario, la situación se complica si no podemos adoptar el acuerdo por unanimidad al votar en contra del mismo determinados propietarios que ven en su vivienda una fuente de ingresos en auge. En estos casos, en los que al menos tenemos adoptado el acuerdo por los 3/5, ¿qué puede hacer la comunidad cuando el Registrador se

niega a inscribir la nueva cláusula estatutaria? A este respecto, la Ley Hipotecaria (LH) en su art. 108 señala que *“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. [...]”*

En este caso, si el Registrador califica de forma negativa impidiendo la inscripción del acuerdo adoptado, conforme prevé la propia LH, la comunidad puede adoptar alguna de las siguientes soluciones:

1. Solicitar una segunda calificación del Registrador de la Propiedad sustituto que corresponda de una demarcación territorial diferente en el plazo de los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa.
2. Interponer recurso gubernativo ante la DGRN o, en su defecto, ante el órgano jurisdiccional competente según el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma en que se encuentre demarcado el Registro de la Propiedad. El plazo para su presentación es de 1 mes

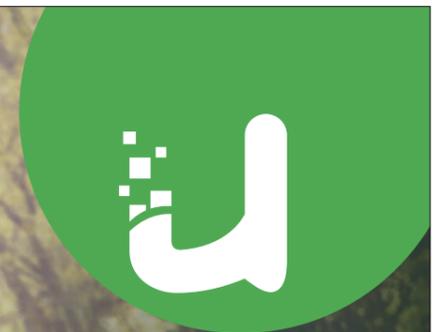
contado desde el día en que se notifica a la comunidad la calificación negativa. El plazo para resolver el recurso será de 3 meses. En el supuesto de que se confirme la calificación del Registrador, la comunidad podrá acudir a la vía judicial.

3. Demanda ante el Juzgado de Primera Instancia competente de la capital de provincia en la que se encuentre ubicado el Registro de la Propiedad. El plazo será de 1 mes desde que fue notificada la calificación negativa.

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**

**0 puedes llamarnos... y no volver a preocuparte de nada**



**Grupo Ureka**



**91 813 36 35**  
[www.grupoureka.com](http://www.grupoureka.com)

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



## 2020

### AÑO CLAVE PARA LA TRANSICIÓN



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

"Los últimos cinco años han sido los más cálidos a nivel global desde que hay registros y la concentración de CO<sub>2</sub> en la atmósfera alcanzó un récord histórico". Esta frase de Antonio Guterres, secretario general de las Naciones Unidas, ha sido una de las más difundidas durante la pasada Cumbre del Clima, COP 25, celebrada en el mes de diciembre en Madrid.

Precisamente, Madrid es una de las ciudades españolas donde los problemas de contaminación ambiental preocupan y mucho. El nuevo ejecutivo municipal ha presentado recientemente la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360, que rebajará las emisiones de óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>) -gas que contribuye al efecto invernadero- un 20% en 2023. Entre las diversas medidas recogidas en Madrid 360 se contempla terminar con los sistemas de calefacción más contaminantes. Con lo expuesto en esta estrategia, no existirá ninguna caldera de carbón en la ciudad en 2022 y se reducirán al 50% las 4.500 calderas de gasóleo en 2027.

Para alcanzar este objetivo, Madrid 360 prevé destinar 50 millones de euros de ayudas entre 2020 y 2023. Se calcula que, de ese

modo, se podrían reducir hasta 90 toneladas de emisiones NO<sub>x</sub> anuales en la capital.

La eliminación de los sistemas de calefacción más contaminantes ya se contemplaba en el Plan A del anterior Gobierno Municipal y, a buen seguro, es una medida que incluirán. o que incluso ampliarán, los sucesivos equipos de Gobierno que se hagan cargo de la Alcaldía de Madrid.

La razón es muy sencilla: es innegable que en los grandes núcleos urbanos la contaminación ambiental es una cuestión de interés público que afecta directamente a la salud de los ciudadanos. En este contexto, los sistemas de calefacción contaminantes no tienen cabida, algo de lo que hay que informar y concienciar a las comunidades de propietarios.

El cambio no es cuestión del futuro, sino del presente. La tecnología ya permite poder sustituir los viejos sistemas de carbón o gasoil por energías menos contaminantes como el gas natural, pero, sobre todo, por energías 100% renovables, como la solar fotovoltaica y la aerotermia.

Para que las comunidades de propietarios realicen la transición energética de sus instalaciones y conozcan el potencial de ahorro energético y económico que pueden llegar a alcanzar, necesitan solicitar una auditoría energética. De ese modo, estarán preparadas para actuar con agilidad una vez se publiquen las ayudas de la Estrategia Madrid 360.



## Te acompañamos en la transición energética a coste cero

### Auditorías energéticas sin coste

Medidas de Ahorro Energético (MAEs)

Integración de energías renovables (fotovoltaica, aerotermia...)

Gestión energética de instalaciones

Disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> certificadas por una entidad independiente

Tramitación gratuita de subvenciones

Ahorros energéticos garantizados por contrato

91 396 03 03 · [comercial@remica.es](mailto:comercial@remica.es)

EN EDIFICIOS EXISTENTES

# MODIFICACIONES EN EL CRITERIO DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN



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

En muchos edificios existentes, la ubicación de los equipos de climatización de las viviendas en el inmueble es muy complicada. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Madrid facilitó la instalación de los equipos en las fachadas de los inmuebles, siempre que estas no estén protegidas arquitectónicamente, y que se tenga aprobado un proyecto de conjunto de fachada que garantice la homogeneidad de esta. Dicho proyecto deberá cumplir toda la normativa vigente en el momento de su aprobación por el Ayuntamiento.

Otra solución para la ubicación de estos equipos era la instalación de estos en la cubierta. Cuando las cubiertas son inclinadas, hasta ahora se realizaban unas plataformas horizontales, que permitían la ubicación de los equipos, así como el acceso a los mismos para su correcto mantenimiento. Estas plataformas han estado permitidas hasta hace escasas fechas.

Es en este punto donde se ha producido un cambio de criterio en la normativa de aplicación. **La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en Acuerdo de 21 de mayo de 2019** (BOAM de 7 de junio), modifica este criterio, amparándose en que la ciudad de Madrid se está potenciando las vistas de las cubiertas de los inmuebles.

Por ello, con objeto de que estas instalaciones, que son necesarias para garantizar la mejora de la habitabilidad y uso de las viviendas, no perjudiquen estéticamente el diseño arquitectónico de la ciudad, se requiere que la instalación de los equipos sea realizada bajo los faldones de la



cubierta, sustituyendo estos por una rejilla que permita la ventilación, o incluso suprimiendo dicho faldón. En dicho Acuerdo se expone que no será aprobada la ejecución de plataformas sobre faldones de cubierta.

Si bien esta solución parece sencilla, conlleva algunos problemas. Se debe tener en cuenta que, al retirar un faldón de una cubierta, estamos eliminando el material que genera que la misma sea impermeable, y que da estanqueidad al inmueble. Por lo tanto, tendremos que dotar a esa zona descubierta del aislamiento y la impermeabilización necesarias, así como de la red de evacuación de las aguas, canalizándolas a las bajantes existentes. Por tanto, deberemos generar una cubierta plana sobre el forjado del bajo cubierta del inmueble, que garantice la estanqueidad de la envolvente.

Ahora bien, ¿y si no existe dicho forjado? En muchos edificios antiguos, la parte horizontal del bajo cubierta está formada por unos tirantes de madera que forman parte de la estructura de la cubierta, y por un falso techo de cañizo sujeto a estos. En estos casos, la solución se complica. Primero, porque los tirantes de madera no están calculados para soportar cargas verticales, sino para trabajar a tracción, dentro de la estructura de la cubierta. Y segundo, porque no hay base de apoyo para soportar los equipos. En estos casos, la realización de una base sólida de apoyo implica la realización de unas obras que afectarán a las viviendas inferiores, con los problemas que implica la salida de los propietarios o inquilinos de estas durante la ejecución de las mismas.

## 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

GRUPO **GTG**





## CONSECUENCIAS DE LAS CERTIFICACIONES FALSAS SOBRE EQUIPOS PCI



**JOSÉ LUIS PÉREZ REAL**  
DIRECTOR GENERAL  
TÉCNICO DE AMPIMEX

El Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, Real Decreto 513 / 2017, de 22 de mayo, establece ciertas obligaciones en materia de documentación de las operaciones realizadas, tanto de instalación como de mantenimiento. En este sentido, el art. 15 ap.2 del referido Reglamento, dice claramente “la empresa mantenedora habilitada no podrá facilitar, ceder o enajenar certificados de actuaciones no realizadas por ella misma”. El art. 10 ap. 2, referido a la instalación de equipos y sistemas, dice “la empresa instaladora habilitada no podrá facilitar, ceder o enajenar certificados de instalación no realizados por ella misma”. El art. 12 ap. d) del citado Reglamento, dice que es obligación del instalador “una vez concluida la instalación, la empresa instaladora facilitará al titular o usuario de la misma, así como a la dirección facultativa, la documentación técnica e instrucciones de mantenimiento correspondientes a la instalación, necesarias para su buen uso y conservación”. Y en cuanto al mantenimiento, de acuerdo al art. 17 ap. e), señala que las empresas mantenedoras tienen la obligación de “emitir un certificado del mantenimiento periódico efectuado, en el que conste o se haga referencia a los equipos y sistemas del mantenimiento,

anexando copia de las listas de comprobación utilizadas, durante las operaciones y comprobaciones ejecutadas, con las anotaciones realizadas y los resultados obtenidos.” Es decir, la reglamentación técnica es clara en tal sentido: los certificados, documentos, e informes, relativos a la instalación o mantenimiento de los sistemas y equipos de protección contra incendios, deben ser emitidos y firmados por las empresas y técnicos que hayan realizado físicamente, directamente, dichas instalaciones o mantenimientos. Se ha detectado en el sector de la instalación y mantenimiento de sistemas contra incendios cierta problemática, sobre todo a partir del momento en que fue aprobado, y entró en vigencia el citado Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios. Hemos encontrado casos en los que el mantenedor o instalador de un equipo o sistema de PCI expide un certificado o informe que no es del agrado del dueño de la instalación o usuario de la misma, por ejemplo porque le supone adaptar a normativa vigente sus instalaciones y eso le ocasionaría ciertos gastos. Por ello, el dueño de la instalación o usuario de la misma, que no quiere gastar dinero, considera que es mejor acudir a otra empresa, que no duda en emitir los necesarios certificados, documentos e informes, dando el visto bueno a todo, sin haber siquiera aparecido por la instalación, es decir, certificando que esta cumple normativa en todo sentido, y no haber comprobado de ninguna forma en qué estado se encuentran esos equipos y sistemas, emitiendo por tanto una certificación o informe falsos.

## ¿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  
servicliente@thyssenkrupp.com  
www.thyssenkrupp-elevator.com/es  
@thyssenkruppES





## YA TENGO INSTALADO EL PUNTO DE RECARGA, ¿Y AHORA QUÉ?



**JUAN DE LA CRUZ, MIGUEL ÁNGEL BLANCO**  
PROFESORES DEL CENTRO DE FORMACIÓN DE APIEM

**Y**a he hecho la instalación del punto de recarga en mi garaje, ¿qué tengo que hacer ahora? ¿Qué inspecciones hay que pasar? ¿Puedo solicitar ayudas estatales o autonómicas? ¿Cuáles serían las tarifas eléctricas más ventajosas? Siempre que se instale un punto de recarga, el usuario debe exigir a la empresa instaladora su tramitación. De no hacerse se incurre en una ilegalidad que puede afectar a todo el garaje y poner en riesgo a todos los usuarios del mismo, en caso de que la instalación esté mal realizada. Una instalación para recarga de vehículos eléctricos necesitará para su ejecución un proyecto, redactado por un ingeniero, o una memoria técnica de diseño, hecha por la empresa instaladora responsable de dicha instalación, que estará debidamente autorizada para baja tensión. Requerirán proyecto las instalaciones de más de 50 kW si son en el interior, las de más de 10 kW si son en el exterior, y las de recarga rápida en corriente continua (modo de carga 4). Las instalaciones distintas

a estas precisarán memoria técnica de diseño.

Después del montaje del punto de recarga, y para completar la tramitación, la empresa instaladora abrirá un expediente de instalación nueva ante una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI), presentando:

- Proyecto o memoria técnica de diseño, según el caso.
- Certificado de la instalación del punto de recarga detallando las características de la instalación y el esquema elegido.
- Dossier de información al usuario.
- Certificado de dirección de obra (en el caso de proyecto) y verificación de la instalación.

La EICI hará inspección, antes de su puesta en servicio, de todos los montajes para recarga de vehículo eléctrico que necesitaron proyecto técnico, y del 10% de los restantes. Además, tendrán inspección periódica cada 5 años las instalaciones que precisaron proyecto técnico para su legalización. Así se acredita la correcta ejecución y el cumplimiento con la normativa vigente.

Las inspecciones periódicas de garajes (se

**5 AÑOS**

Tendrán inspección periódica cada 5 años las instalaciones que precisaron proyecto técnico para su legalización

realizan cada 5 años y afectan a todo el garaje) y las de las instalaciones comunes de los edificios de viviendas de más de 100 kW (se realizan cada 10 años y afectan a toda la instalación de enlace del edificio, incluido el cuarto de contadores), se verán afectadas por los defectos que puedan tener las instalaciones de recarga de vehículo eléctrico. De esta manera, la acción individual que supone el montaje de un punto de recarga de un vecino de un edificio de viviendas puede afectar a toda una comunidad de propietarios de un garaje y/o de un edificio.

Del mismo modo, una vez instalado el punto de recarga, pueden solicitarse las ayudas establecidas en el plan MOVES para la instalación de puntos de recarga. Se canalizarán necesariamente a través de las empresas instaladoras previamente adheridas al Programa MOVES. Serán actuaciones subvencionables la adquisición de vehículos de energías alternativas. Igualmente serán actuaciones subvencionables los sistemas de recarga de baterías para vehículos eléctricos, tanto en la modalidad de adquisición directa como de operaciones de financiación por "renting", así como la preinstalación eléctrica para recarga de vehículo eléctrico en comunidades de propietarios.

**calidad**  
**rapidez**  
**tecnología**  
**medioambiente**  
**servicio**

**ALC**

91 719 99 00

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

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

**24 HORAS**



## EL ABSENTISMO LABORAL, ¿CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD?



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ABOGADA Y ASESORA  
LABORAL DEL CAFMADRID

La posibilidad de extinguir el contrato de trabajo por causas objetivas ante faltas de asistencia justificadas no es nuevo, procede de las reformas laborales de 2010 y 2012. La reforma introducida en el **art. 52. D) del Estatuto de los Trabajadores (ET)** pretendía frenar el absentismo laboral permitiendo el despido por causas objetivas, con una indemnización de 20 días por año trabajado, si se prueban determinadas faltas al trabajo, concretando unos límites para su cómputo, aunque las faltas estén justificadas.

En concreto, el ET establece como causa del despido objetivo las faltas de un trabajador del 20% de los días hábiles en un periodo de dos meses consecutivos, siempre que el total de faltas de asistencia en los doce meses anteriores alcance al 5% de las jornadas hábiles, o del 25 % en cuatro meses discontinuos dentro de un periodo de doce meses, aunque dichas bajas estén justificadas.

Pues bien, la cuestión de inconstitucionalidad que formula el Juzgado de lo Social núm. 26

de Barcelona se plantea por vulneración de derechos fundamentales, en concreto los arts. 15, 35.1 y 43.1 CE alegando que conlleva una evidente amenaza o coacción hacia el trabajador, al disuadirle de permanecer en situación de incapacidad temporal por temor a ser despedido.

El resultado de la cuestión ha sido ocho magistrados en contra de la cuestión de inconstitucionalidad y cuatro a favor de la misma.

La sentencia, por mayoría, declara que el art. 52. D) ET responde al objetivo legítimo de proteger la productividad de la empresa y la eficiencia en el trabajo, atendiendo a la singular onerosidad que las bajas intermitentes y de corta duración suponen para el empleador. Ello encuentra fundamento en la libertad de empresa que reconoce el art. 38 CE, que encomienda a los poderes públicos la garantía y protección de su ejercicio así como la defensa de la productividad.

Por otra parte, el art. 52 d) ET no menoscaba la integridad física de los trabajadores puesto que el citado artículo excluye de su aplicación los supuestos de enfermedad o accidente no laboral cuando la baja médica tenga una duración de más de 20 días consecutivos, así como las que obedezcan a un tratamiento médico de cáncer o enfermedad grave, ni tampoco son computables las inasistencias derivadas de accidente de trabajo, de riesgo durante el embarazo y la lactancia y de enfermedades causadas por el embarazo, parto o lactancia, así como las motivadas por la situación física o psicológica derivada de violencia de género.

Por su parte, los magistrados en contra de la tesis mayoritaria de la sentencia han formulado votos particulares en los que muestran su disconformidad con la misma. Los cuatro magistrados que votaron en contra de la sentencia consideran que sí vulnera el derecho de los trabajadores a preservar su salud y que invocando el art. 38 CE la libertad de empresa o la defensa de la productividad no deben ser antepuestas al derecho a la integridad física y moral de los trabajadores y trabajadoras.

La sentencia concluye que el artículo 52 d) ET no genera un peligro grave y cierto para la salud de los trabajadores afectados por la decisión extintiva que a su amparo pueda adoptarse por el empresario, abonando la indemnización correspondiente.



# AHORRA

HASTA UN 30% EN TU FACTURA.



### EVITA SORPRESAS:

Con ayuda de los productos TECHEM, repartidores de costes de calefacción, las válvulas y cabezales termostáticos 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](mailto:info@techem.es) 917 374 890



# ¿PUEDE UN PROPIETARIO ATRIBUIRSE COMO RENTA LA SUBVENCIÓN RECONOCIDA A LA COMUNIDAD CUANDO NO HA PAGADO LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR?

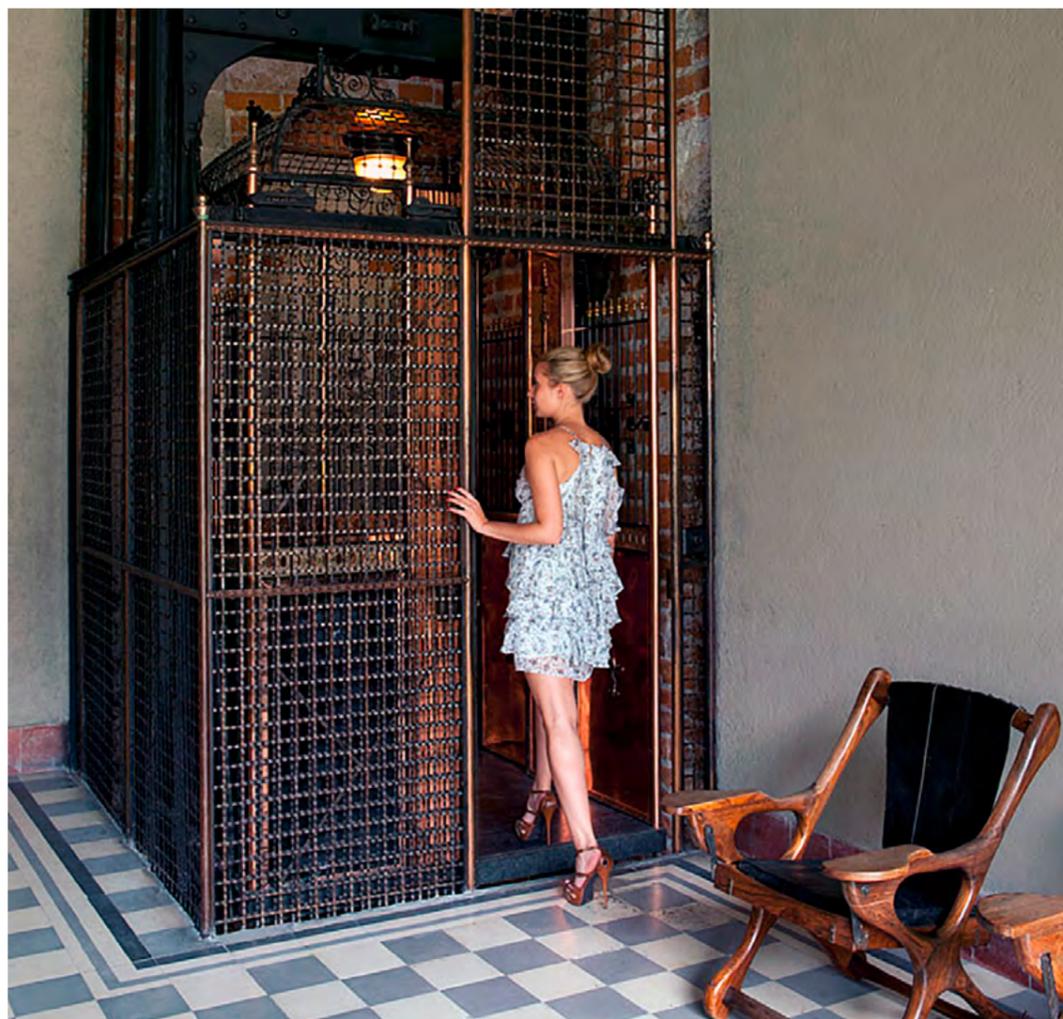


**BERNARDO PRIETO.**  
ABOGADO

La respuesta a la pregunta que constituye el objeto de este artículo requiere, como cuestión previa, indicar que, a efectos fiscales, y, en concreto, respecto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), las comunidades de propietarios se compu-

tan, en cuanto a la obtención de rentas, como comunidades de bienes.

Lo precedente exige, de cara al análisis del tratamiento tributario de la subvención, que se tenga que acudir a la **Ley 35/2006, de 28 de noviembre, de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (LIRPF)**, cuyo art. 89, por remisión del art. 8.3 del mismo Cuerpo Legal, atribuye a los comuneros las rentas obtenidas por la comunidad en atención a los



► El propietario que no haya contribuido a la instalación del ascensor, siempre que en el momento del cobro de aquella siga siendo propietario, podrá atribuirse la subvención como renta en atención a su coeficiente de participación.

pactos existentes en cada caso, y, en su defecto, a partes iguales. En consecuencia, si la comunidad de propietarios es la beneficiaria de la subvención—que tributariamente se califica como ganancia o pérdida patrimonial—, ésta, en principio, conforme a lo estipulado en el párrafo segundo del art. 3.1 b) de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, deberá ser atribuida a cada uno de los propietarios en atención a su coeficiente de participación en la finca, “con independencia del acuerdo de la comunidad consultante sobre la asunción del coste de las obras de instalación del ascensor” (DGT CV2511/2018, de 18 de septiembre de 2018). Es decir, que, en principio, como sostiene la parcialmente transcrita Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos (DGT), “será a la totalidad de los miembros de la comunidad a quienes corresponda atribuir el importe de la subvención a través del régimen de atribución de rentas” y no únicamente a los propietarios que hayan asumido el coste de la instalación del ascensor. Ahora bien, como matiza la reciente **Consulta Vinculante de la DGT 714/2019, de 29 de marzo de 2019**, sin perjuicio de lo anterior, si la subvención sólo se concede a algunos

propietarios, y no a todos, para lo cual habrá que remitirse a la resolución que la reconozca, “será a éstos a los que de acuerdo con la normativa expuesta corresponda atribuir, en los términos apuntados, la subvención obtenida por la comunidad”. Por último, para finalizar, debemos indicar que, si bien existe cierta discrepancia a nivel jurisdiccional, la postura de la DGT es pacífica, en cuanto unánime, en relación con la aplicación del criterio de imputación temporal recogido en el **art. 14.2 c) de la LIRPF**, lo que, en última instancia, supone que la atribución de la renta “deberá efectuarse a quien ostente la condición de propietario de cada piso o local en el momento de cobro de la subvención” (DGT CV2511/2018, de 18 de septiembre de 2018). En definitiva, podemos concluir que, con carácter general, salvo que la subvención sólo se conceda a determinados propietarios y así se estipule expresamente en la resolución que la acuerde, el propietario que no haya contribuido a la instalación del ascensor, siempre que en el momento del cobro de aquella siga siendo propietario, podrá, pese a todo, atribuirse la subvención como renta en atención a su coeficiente de participación.



# 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

# CADA COMUNERO RESPONDE DE LA REPARACIÓN DE SUS ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL SUPREMO

Tema recurrente como ninguno en el ámbito de la propiedad horizontal es el relativo a quién debe responder del mantenimiento, conservación y rehabilitación de elementos comunes de uso privativo, por cuanto son muchos los problemas que surgen en torno a quién debe mantener los buzones de correos, telefonillos, lose-tas de terraza, barandillas, etc., es decir, aquellos elementos que, en principio, no están integrados *ad intra* en el concepto de

elemento privativo, pero que se utilizan solo y exclusivamente por el comunero, aunque se predique técnicamente de ellos que son elementos comunes. La cuestión es que si se trata de un problema general detectado es una cuestión estructural que debe resolver la comunidad. Si se trata de un hecho puntual aislado de un comunero debe resolverlo el por tratarse de cuestión relacionada con el uso de elemento común de uso privativo. Los problemas de mantenimiento de carácter estructural son de la comunidad siempre, correspondiendo al comunero los de mantenimiento diario tales como baldosas, barandilla, etc. Y además es indisponible esta obligación de la comunidad que no



puede cederse por acuerdo en ningún caso al comunero, siendo este acuerdo nulo de pleno derecho. En otras ocasiones resulta interesante destacar que para poder valorar si la responsabilidad es de la comunidad o del comunero debería encargarse a un perito que determine si existe responsabilidad por defecto estructural, o si es la inexistencia de conservación del comunero lo que ha producido el daño, bien en el propio inmueble del mismo, o del vecino. El criterio mayoritario en los pronunciamientos de las Audiencias Provinciales es entender que el legislador utiliza dos elementos o criterios esenciales a fin de determinar si un elemento es común o privativo, cuales son que dichas conducciones o elementos estén comprendidos dentro de los límites del piso o local, y en segundo lugar que sirva de forma exclusivamente al propietario del correspondiente piso o local (baldosas, puertas, etc.). Estas sentencias sostienen que la naturaleza de la conducción cambia en el punto en que penetra en cada uno de los pisos o locales, con independencia de dónde se encuentre el contador particular o la llave de acceso y que la atribución a cada propietario de un derecho

singular y exclusivo sobre las instalaciones de todas clases existentes en su vivienda vendrá definida, salvo que el título constitutivo disponga otra cosa, por dos características: que estén comprendidas dentro de los límites de su piso o local y que sirvan exclusivamente a su dueño, lo que implica, a su vez, ambos elementos esenciales, la posibilidad del propietario particular de ejercer su dominio con total accesibilidad, al conllevar la titularidad del elemento privativo en cuestión, el deber de mantenimiento. Dicho de otro modo el carácter de elemento común que el **art. 396 del Código Civil** confiere a las canalizaciones o conducciones de agua, gas y electricidad debe ser matizado en el sentido de que sí lo son todas las bajantes o conducciones que sean generales, así como las canalizaciones desde el acceso al edificio, enganche o acometida a la red general hasta el punto de empalme o bifurcación al acceso o entrada de dichas canalizaciones a cada vivienda o local, adquiriendo la naturaleza de privativas dichas conducciones desde el momento en que transcurran por el interior de cada vivienda o local y presten servicios exclusivos a las mismas.

## 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

DESDE  
1960  
CON TIGO

CONSULTA EN NUESTRA WEB EL RESTO DE DIVISIONES Y SERVICIOS

## EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO A FINALES DE 2019. ¿A QUÉ CONTRATOS AFECTA?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
ABOGADO

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio de renta antigua, el legislador de la LAU 94 optó por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario fuera una persona física, de aquellos en los que fuera una persona jurídica.

Por ello, se mantienen en el caso de arrendatarios persona física, aunque de forma limitada, derechos de subrogación mortis causa, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de 20 años, que podrá superarse por 5 años más, esto es hasta 31 de diciembre de 2019, en los

casos que se dirán más adelante.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre 5 y 20 años desde la entrada en vigor de la LAU 94, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto a los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendatarias.

Estos plazos de duración de los arrendamientos cuyo titular a la entrada en vigor de la LAU 94 (1 enero de 1995) era una persona jurídica y que, conforme a la DT 3ª de la LAU 94, apartado 4, tienen una duración legal máxima hasta 31 de diciembre de 2014, se pueden ampliar 5 años más, esto es como máximo hasta



# 5-20 AÑOS

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre 5 y 20 años.

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.

31 de diciembre de 2019, si se da alguna de las siguientes condiciones:

- Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 94 se hubiere producido el traspaso del local de negocio.
- Que siendo la renta más las cantidades asimiladas a la renta que pagaba el arrendatario a la entrada en vigor de la LAU 94 inferior a la renta actualizada conforme a ley este arrendatario la hubiese actualizado al 100% desde la primera anualidad de actualización
- Que, aunque no se haya efectuado la actualización de renta, pero la renta más cantidades asimiladas a ella que satisfacía el arrendatario a la entrada en vigor de la LAU 94 ascendiese a un importe superior a la renta resultante de los cálculos de actualización.

No obstante, téngase en cuenta que si se producen las tres condiciones, es decir, traspaso y actualización, la ampliación del plazo sería a mi juicio por 10 años, y no solamente por 5

años, por lo que los contratos que cumplan esta doble confición no se extinguirán a finales de 2019, sino el 31 de diciembre de 2024. Estos plazos también son aplicables a los arrendamientos cuyo titular el 1 de enero de 1995 era una persona física, en los que se haya producido la subrogación a favor del descendiente del arrendatario después de la entrada en vigor de la LAU 1994 conforme a lo previsto en la misma Disposición Transitoria 3ª, en su apartado 3, párrafo segundo. Nótese que no se extinguirán aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio en los que el plazo determinado pactado en el contrato que quedare por transcurrir a la entrada en vigor de la LAU 94 fuere superior a los plazos y ampliaciones de plazo previstos en esta Disposición Transitoria. Es decir, aquellos contratos (si existe aún alguno), en los que a fecha 31 de diciembre de 2019 el plazo contractual convenido por las partes y determinado (no indefinido) no hubiere transcurrido por completo.

# LA EMPRESA DIGITAL



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

Las empresas se encuentran en un momento de transición, en el que se deben adaptar a la transformación digital, como solución a la enorme cantidad de documentación, información y datos a las que se enfrentan las empresas. En plena era de la Información, los antiguos sistemas de almacenamiento presentan demasiadas carencias, el papel puede dañarse o deteriorarse, el gasto en papel, impresión, la ocupación de espacio... Por no hablar de la sostenibilidad medioambiental.

El primer paso pasa por la digitalización de los archivos, mediante un escáner, es la creación de una copia digital, que posteriormente será almacenada en una localización central,

acompañados de una serie de metadatos, de una firma electrónica que garantiza su autoría, autenticidad y veracidad, elementos que resultan indispensables para cualquier empresa. El objetivo es deshacerse del papel y hacer más eficiente, productivo y rápido todo el manejo de documentos que necesita la empresa para su funcionamiento.

Los sistemas de gestión documental se están convirtiendo en una pieza cada vez más importante. Es un pilar fundamental para la transformación digital.

Document Management System se trata de un conjunto de procesos creados para asegurar, gestionar, guardar, administrar, etiquetar, controlar el flujo de trabajo de los documentos y archivos, sistemas de recuperación, etc. El gestor documental posibilita un mayor aprovechamiento de los recursos, de espacio físico y la localización de documentos.

Se busca organizar la información, documentos e imágenes en un espacio digital al que todos los empleados tengan acceso de manera sencilla, cómoda y rápida. También busca garantizar el buen funcionamiento, apoyarnos en un conjunto de técnicas y prácticas de la organización, cumpliendo, cómo no, la Ley de Protección de Datos GDPR.

Gracias a internet y las plataformas de almacenamiento online, podemos aprovechar la gestión documental en la nube siendo el acceso posible desde cualquier lugar y dispositivo.

## VENTAJAS

Las ventajas son muchas: el ahorro de costes, de tiempo, la productividad, la mejora el uso del espacio, las búsquedas rápidas gracias a los metadatos de los archivos, la asignación de roles e indexación de los archivos con otras herramientas de la empresa como la ERP, correo electrónico, CRM, mail, fax...

Sin menoscabo de otros beneficios como las acciones de administrar, controlar el flujo de documentos, seguridad de los documentos, eficiencia, eficacia, mejor organización, un repositorio central de documentos y archivos, acceso a los documentos, concienciación con el medio ambiente.

Más que hablar de oficina sin papeles debemos pensar en un concepto mucho más amplio, la empresa digital. Se automatizan todas las tareas, todo se maneja desde cualquier dispositivo incluido el móvil, trabajar en línea con los documentos, firma digital, se envían notificaciones electrónicas, digitalización certificada.



#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



# 75 AÑOS DEL DNI



ARANTXA CASTAÑO  
PERIODISTA

En plena evolución hacia el DNI 4.0, hemos visitado en la Real Casa de la Moneda, en Madrid, la muestra conmemorativa del 75º aniversario del DNI. La exposición, que cierra sus puertas el 6 de enero, viajará hasta noviembre de 2020 a Barcelona, Sevilla, Pamplona, Toledo, Valencia y Bilbao.

Corría el año 1944, en plena dictadura, y Franco decidió acabar con salvoconductos y otros elementos identificativos vinculados al régimen creando por decreto un DNI con carácter nacional como "documento intransferible, inmutable e infalsificable". Franco fue el titular del número 1 y reservó para su familia los siguientes. Concedió desde el 10 a la Familia Real y dejó vacíos hasta el 100. Los comprendidos entre el 101 y el 158 se asignaron a algunos elegidos por el jefe del Estado, con las ausencias destacadas como la de su cuñada y Serrano Suñer o sus propios hermanos.

Siete años después, una vez constituida la empresa pública para la fabricación y salvados los escollos de la miseria y el aislamiento, se inicia la expedición ininterrumpida desde el número 1000 en Madrid, Valencia y Zaragoza. Entre 1951 y 1952 se instalaron 59 equipos de expedición en capitales de provincia,

todas ellas a cargo de personal femenino. Durante diez años todos los DNI fueron verdes, aunque había un modelo rojo para Ifni, Guinea y Sahara. En 1962 se cambia al azul y se introducen pequeños cambios en los campos. En el reverso se suprimen "sexo" y "empleo" pero se mantienen "profesión" y "firma". Entre 1958 y 1985 constaba además el "estado civil" y a partir de 1965 el "grupo sanguíneo", primero voluntario y obligatorio hasta 1985.

Durante la transición, el DNI se convierte en elemento clave para garantizar la transparencia en las elecciones libres, por lo que se imponen mejoras en la factura y la seguridad. A mediados de los 80 asume la producción la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (FNMT-RCM), que garantiza el proceso junto a la Dirección General de la Policía. El documento era similar al anterior, aunque ya comenzaban los trabajos necesarios para su renovación ante los retos derivados de la informática.

Los DNI de los 90, de color anaranjado, ya aportaban medidas de alta seguridad, siendo el primero de los docu-



mentos de identificación informatizado, lo cual facilitaba su expedición y multifuncionalidad. La primera versión del DNI electrónico (DNIe) data de 2006. Fue una revolución y condujo a la versión 3.0, la actual, que se expide desde 2015 y que recibió el premio al mejor documento de seguridad en Europa.

Este modelo permite acceder a numerosos servicios de la era digital, identificando al ciudadano de modo seguro en la red, gracias al desarrollo de múltiples aplicaciones móviles. Actualmente, la colaboración entre la FNMT-RCM y el Cuerpo Nacional de Policía avanza hacia el DNI Exprés y el DNIe 4.0.



## ¿QUÉ PODEMOS HACER POR SUS EDIFICIOS?

GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES Y SUS CONSUMOS EN EDIFICIOS



CALDERA CENTRAL



REPARTIDOR DE COSTES VÍA RADIO



CONTADOR DE CALEFACCIÓN VÍA RADIO



INSTALACIÓN SOLAR TÉRMICA



SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



CONTADOR DE AGUA FRÍA VÍA RADIO



GRUPO DE PRESIÓN DE AGUA



RED DE TUBERÍAS



y mucho más...



### OFICINA VIRTUAL DE ULLASTRES

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



SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA



SISTEMAS DE AGUA FRÍA



SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS ELÉCTRICOS



Gold Service

**Serbis**®

POCERÍA  
Para Administradores de fincas

Más información en el teléfono: 91 610 62 53

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