administración de
FINCAS

Enero/Febrero 2020 | Número 173

El Colegio apuesta por la calidad con el certificado AENOR

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

EVERY DAY COUNTS

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

Ahorre con los repartidores de costes de calefacción

Hasta un 30%
en sus consumos*
*Fuente IDAE

GOMEZ GROUP
METERING

CARTA

El Código Técnico de la Edificación se adapta a las exigencias en eficiencia energética

La modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobada por el Gobierno en diciembre de 2019 y que será de obligado cumplimiento a partir de junio de 2020, mejorará las prestaciones energéticas del edificio teniendo en consideración la salud, el confort y la seguridad de los usuarios.
Según el Ministerio de Fomento, ahora de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, esta actualización de la normativa dará lugar a edificios nuevos o ampliamente rehabilitados de alta eficiencia energética, que, apoyados por fuentes de energía renovables, conseguirán reducir el consumo de energía primaria en un 40%.
Para empezar, el Documento Básico de Ahorro de la Energía (DB-HE) se modifica íntegramente. El objetivo es incentivar el fomento de las tecnologías más eficientes y sostenibles para un mejor acondicionamiento de los hogares, conseguida gracias a una mayor calidad de las envolventes. Se persigue con ello alcanzar un mayor confort para el residente con un mínimo gasto energético del hogar.
Esta revisión de las exigencias en materia de ahorro energético y de incorporación de energía procedente de fuentes renovables en el sector de la construcción resulta además imprescindible para el progresivo avance hacia una economía baja en carbono competitiva en 2050, objetivo con el que se ha comprometido España a través de acuerdos internacionales en las últimas Cumbres del Clima.
Pero este no es el único Documento que se actualiza, también el nuevo CTE plantea una modificación del apartado "Propagación exterior" incluido en el "Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio", con el fin de adecuar los cerramientos exteriores de los edificios al avance tecnológico del sector y a las nuevas exigencias normativas.
Por primera vez cobra especial importancia la nueva sección "Protección frente a la exposición al radón" incorporada al "Documento Básico de Salubridad".
En este apartado del CTE se establece el nivel nacional de referencia para las concentraciones de radón en recintos cerrados y se recogen las medidas reglamentarias para limitar la penetración de este gas en los edificios en función del municipio en que se ubiquen estos. Esto es, se limita la exposición de las personas al gas radón, reduciendo así los riesgos asociados a la misma, ya que la exposición prolongada a altas concentraciones es un factor de riesgo para el cáncer de pulmón.
Cabe recordar que el radón es un gas radiactivo y cancerígeno que procede de las rocas y suelos, es decir, se ubica en la propia naturaleza. Aunque no suele presentarse en niveles altos al aire libre, sí lo podemos encontrar en nuestras viviendas, especialmente en zonas con suelos muy permeables.

> "EL OBJETIVO ES INCENTIVAR EL FOMENTO DE LAS TECNOLOGÍAS MÁS EFICIENTES Y SOSTENIBLES PARA UN MEJOR ACONDICIONAMIENTO DE LOS HOGARES"

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 vigenciadel contrato de mantenimiento.
- Desplazamientos y mano de obra técnica, incluidas 4 visitas anuales.

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.

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

ASG10®
UNA NUEVA DIMENSIÓN EN
SERVICIOS A COMUNIDADES

Sociedad de Servicios Integrales

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

SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA

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

SUMARIO

8 ACTIVIDAD COLEGIAL
Alfredo Ortega: "La reputación de marca es clave para que el Colegio sea influyente en la Sociedad"

25 A FONDO
Las inspecciones de los edificios, las grandes desconocidas por el ciudadano

18 EN PRIMERA PERSONA
Entrevista a Álvaro González, concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

NOS INTERESA
¿Cuándo una comunicación por Whatsapp puede incumplir la Protección de Datos en la Administración de Fincas?.....12

FORO TÉCNICO
Órdenes de ejecución vía ITE vs notificación de realización de obras vía IEE 34

¿Por qué tenemos que proteger los equipos de videovigilancia?.....39

TRIBUNA LEGAL
Cerramiento del perímetro de la mancomunidad.....42

administración de FINCAS
Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Enero-Febrero 2020 • Nº 173

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.

ACTIVIDAD COLEGIAL

JORNADA "LA REGULACIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL EN LAS CCPP"

VICENTE MAGRO: "HACE FALTA UNA LEY NACIONAL DE ALQUILER VACACIONAL"

La regulación del alquiler vacacional en las comunidades de propietarios sigue despertando el interés de los administradores de fincas, sobre todo en referencia al boom de los pisos turísticos. Para conocer el estado actual de este régimen de arrendamiento tras el decreto 7/2019, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó el pasado 28 de enero una masterclass impartida por el magistrado del Tribunal Supremo .

Ante un aforo de más de 130 administradores de fincas, Magro profundizó en las líneas directrices de la regulación del alquiler vacacional, que queda al margen de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y fijó una serie de criterios para la coexistencia entre pisos turísticas y viviendas convencionales en las comunidades de propietarios.

El magistrado compartió ante la sala la propuesta del CAFMadrid de promulgar una ley nacional del alquiler vacacional, "y no una fragmentación normativa por comunidades autónomas y ayuntamientos". A este respecto, señaló que en la actualidad nos encontramos que 14 de 17 CCAA (las tres restantes se encuentran en fase de aprobar el correspondiente decreto) han regulado de forma totalmente distinta y sin ningún tipo de coordinación sobre el sector. Magro incluso motivó una necesaria regulación uniforme del alquiler vacacional donde se reconozca al administrador de fincas como un agente colaborador en la gestión en las comunidades.

> "SI EL LEGISLADOR HUBIERA QUERIDO QUE SE PROHIBIERA EL ALQUILER VACACIONAL SIN JUSTA CAUSA LO HUBIESE INDICADO ASÍ"

"LIMITAR O CONDICIONAR"

La posibilidad que tiene la comunidad de propietarios de impedir el alquiler turístico de una vivienda -por un acuerdo de 3/5-, planteado en la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal bajo los términos "limitar o condicionar", abrió también un interesante debate sobre su alcance. En opinión del ponente, "si el legislador hubiera querido que se prohibiera el alquiler vacacional sin justa causa lo hubiese indicado así". Y puso como ejemplo la prohibición de fumar en espacios comunes cerrados de una comunidad. "Es más", añadió, "la opción de que se prohibiera sin justa causa puede suponer una vulneración del ejercicio del derecho de la propiedad privada".

Vicente Magro recomendó, asimismo, establecer una serie de criterios para que las comunidades puedan fijar normas de conducta que concilie los intereses tanto de los propietarios que quieran poner en alquiler sus viviendas bajo el régimen jurídico vacacional como de la propia comunidad a no verse sobresaltada por actividades molestas generadas por este tipo de inquilinos.

Abogó, además, por la entrega a los arrendatarios, por parte de los propietarios, de las normas completas de régimen interno de la comunidad, bajo la advertencia de poder ejercitar el inmediato derecho de expulsión en 24 horas con pérdida de las cantidades entregadas y sin derecho de devolución.

ALFREDO ORTEGA

GERENTE DEL CAFMADRID Y RESPONSABLE DEL SISTEMA DE CALIDAD

"LA REPUTACIÓN DE MARCA ES CLAVE PARA QUE EL COLEGIO SEA INFLUYENTE EN LA SOCIEDAD"

Beneficios de implantar un SGC ISO 9001 en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas

El CAFMadrid cuenta desde hace casi un año con un sistema de gestión de calidad en base a la norma ISO 9001:2015 certificado por AENOR.
Este sistema consiste en la coordinación de un conjunto de actividades que permiten planear, controlar y perfeccionar aquellos elementos de una organización que influyen en la satisfacción del cliente y en el logro de los resultados deseados.

¿Cuáles fueron los principales motivos que llevaron al CAFMadrid a implantar este sistema?
La decisión de implantar un sistema en el Colegio en base a esta norma voluntaria fue motivada por los diversos beneficios que aportan a cualquier organización, y en especial al CAFMadrid, entre los que se encuentran el incremento del nivel de satisfacción de los colegiados, el fomento del aprendizaje y perfeccionamiento de la capacitación del personal del Colegio, la mejora en la imagen de marca, el fomento de la innovación y la mejora de la eficiencia de los procesos.

¿Cómo ha trabajado el Colegio la imagen de marca desde la implantación de este sistema?
Disponer de este sello de calidad contribuye a la mejora de la percepción que tiene el colegiado y la sociedad sobre el Colegio.
La certificación demuestra que nuestra institución se preocupa por sus colegiados, y les muestra su interés por la mejora continua y por la búsqueda de oportunidades. La reputación de marca es clave para que el Colegio sea influyente en la sociedad.

¿Qué medidas ha puesto en marcha el Colegio para incrementar el nivel de satisfacción de los colegiados?
A través de la implantación de este sistema, el Colegio ha analizado las necesidades y expectativas de sus colegiados y se han definido los procesos adecuados para poder satisfacerlas. ¿Cómo? Con la optimización del servicio de asesorías, incrementando la calidad de los cursos de formación o apostando por la transformación digital, entre otras mejoras.

¿Los procesos de trabajo han ganado en eficiencia?
El Colegio ha realizado un importante esfuerzo en sistematizar y documentar cada uno de los procesos que conforman su actividad, tanto los operativos, como los de apoyo. Al estar claramente definidas las tareas y funciones se alcanza una mayor eficiencia en su desarrollo y una reducción de costes. Tener más controlados los procesos también nos facilita detectar áreas de mejora. En este aspecto han sido claves la dedicación y trabajo de los empleados del CAFMadrid, no solo en el tránsito de implantación que ha documentado y registrado los procesos existentes, sino también en el valor añadido de profundos conocimientos consolidados en muchos años de trabajo hasta conseguir un modelo de gestión eficiente y de calidad reconocida.

Otro de los beneficios de implantación de la norma AENOR es el perfeccionamiento de la capacitación de los empleados del Colegio. En este sentido, ¿se ha desarrollo algún plan formativo?
Efectivamente. El Colegio ha implantado un ambicioso plan de formación interna para todos sus empleados. Al tener más información de los procesos se pueden destinar más recursos a la capacitación del personal de manera que estos puedan adaptarse a las nuevas exigencias tecnológicas y puedan ejecutar sus funciones eficientemente y con mayor motivación y compromiso.

¿Qué papel juega la innovación en este proceso de mejora continua?
La implantación de un sistema de gestión de calidad implica un avance fundamental y una búsqueda continua de adaptación a nuevas tecnologías y métodos de trabajo más eficientes. El proceso de transformación digital está en marcha y redundará en nuevos servicios y herramientas más eficaces del Colegio para sus colegiados.

Además de la norma voluntaria ISO, ¿existen otros sellos de calidad en los que esté trabajando el Colegio?
Paralelamente, seguimos trabajando en la renovación por parte de la Comunidad de Madrid del sello MADRID EXCELENTE, también otorgado en 2019, siendo esta la marca de garantía de la Comunidad de Madrid para certificar la calidad y la excelencia en gestión de las organizaciones, y máximo reconocimiento de notoriedad y prestigio reconocidos.
Es importante subrayar que la recepción de estos dos Certificados supone una clara apuesta por la mejora continua ya que estamos adquiriendo una serie de compromisos, con nuestros colegiados y público en general, de todos los servicios que prestamos desde el Colegio.
Los sistemas de gestión no son un fin en sí mismos, son un medio estratégico que adopta el CAFMadrid con el objetivo de que su desempeño pueda orientarse, de manera estructurada, hacia el camino de la excelencia.

ISO 9001 TE HACE GRANDE

La norma ISO 9001 es el modelo más utilizado en las relaciones cliente/proveedor nacionales e internacionales. Es el lenguaje universal en este tipo de intercambios en una multitud de sectores y tiene una especial importancia para las PYMES, ya que les permite demostrar su capacidad para cumplir con las necesidades de sus clientes. Este modelo, cuyas primeras ediciones solo eran utilizadas por las grandes empresas industriales, ha ido evolucionando en sucesivas revisiones adaptándose a las necesidades de todo tipo de entidades, incluyendo PYMES y otras organizaciones.
Durante estos últimos años se ha introducido una clara orientación a la satisfacción de los clientes y a la gestión de los procesos y todo ello con un enfoque hacia la mejora continua.

> LA CERTIFICACIÓN DEMUESTRA QUE NUESTRA INSTITUCIÓN SE PREOCUPA POR SUS COLEGIADOS, Y LES MUESTRA SU INTERÉS POR LA MEJORA CONTINUA

▲ **Isabel Bajo y José Porras hacen entrega del viaje a Praga a Patricia Santos, colegiada 10351.**

ÉXITO DE LA CITA TEATRAL POR **SAN VALENTÍN**

El Teatro Amaya acogió, el pasado 15 de febrero, un nuevo pase privado para administradores de fincas colegiados y acompañantes, patrocinado por **Remica**. En esta ocasión, la obra teatral elegida fue ***"Sé infiel y no mires con quién"***, protagonizada por Josema Yuste y Tete Delgado. Una desternillante comedia que ha batido todos los récords conocidos de permanencia en cartel (14 semanas en Madrid), espectadores (más de 50.000) y, cómo no, carcajadas. El 92% de espectadores recomiendan esta obra.

Antes de comenzar la función, el director General de Remica, **José Porras**, y la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas (CAFMadrid), **Isabel Bajo**, subieron al escenario para dar la bienvenida a los asistentes al pase privado de teatro que, con motivo de la festividad de San Valentín, se celebra todos los años.

Seguidamente tuvo lugar el tradicional sorteo de un viaje de fin de semana a Praga, que recayó en la administradora Patricia Santos Raboso, colegiada número 10351.

Además de la invitación a "Sé infiel y no mires con quién", los administradores de fincas recibieron un detalle de la organización.

La XI Fiesta de la Ilusión hizo sonreír a más de 1.400 niños

La organización Ningún Niño sin Sonrisa entregó, el pasado 5 de enero, los juguetes que distintas empresas y organizaciones como el **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** (CAFMadrid), en colaboración con **Prevent Security Systems**, donaron gracias a la solidaridad de los administradores de fincas y vecinos de Madrid.

En la XI Fiesta de la Ilusión, que tuvo lugar en el colegio Amador de los Ríos, más de 1.457 niños y niñas recibieron de manos de los tres pajes reales su paquete con libros, juguetes y juegos didácticos teniendo en cuenta su carta de Reyes.

En total, se entregaron durante la tarde del domingo 11.658 juguetes, 7.528 peluches, 6.505 libros y 148 cestas de higiene-alimentación infantil.

El CAFMadrid ha dispuesto en la partida presupuestaria del ejercicio 2019 un importe de **3.600 euros** para obras asistenciales, que se ha distribuido en las siguientes entidades: **Cáritas Madrid** (1.800 euros) y **Comedor de Maria Inmaculada** (1.800 euros).

Ahorro de costes y energía en las calefacciones comunitarias

Consúltenos sin compromiso. Le realizaremos un estudio personalizado a su medida y a la de sus clientes, valorando la viabilidad y costes, para que sus Comunidades de vecinos, se beneficien ya del ahorro y reparto de los consumos en calefacciones centralizadas

OMS® Open Metering System

CONTADORES CASTILLA

Contadores de Agua, Energía y Repartidores de Costes para Calefacción Central

Instalación, lectura y mantenimiento

Sistema de calidad certificado de acuerdo a norma ISO 9001- EQA European Quality Assurance

Tel.: **91 407 82 37**

www.contadorescastilla.com

Todo lo que necesita su Comunidad en una sola empresa

Estudios de eficiencia energética . Análisis de costes en Comunidades
Adaptación, transformación, sustitución y mantenimiento de calderas
Suministro de combustible

- Transformación de sala de calderas
- Mantenimiento de sala de maquinas
- Suministro de combustibles
- Tuberías, bajantes, en agua fría y caliente
- Servicios relacionados

CASTILLA soluciones energéticas

Gestor Energético Integral

Soluciones completas de mantenimiento

C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid
Tel. **91 737 45 50**
info@castillase.com

NOS INTERESA

¿Cuándo una comunicación por Whatsapp puede INCUMPLIR LA PROTECCIÓN DE DATOS en la Administración de Fincas?

JOSÉ PICÓN RODRÍGUEZ
ABOGADO ESPECIALIZADO
EN PROTECCIÓN DE DATOS

Cada vez es más frecuente el uso por los administradores de fincas de aplicaciones de mensajería instantánea para efectuar comunicaciones a los vecinos en el marco de la gestión de la comunidad; en especial, del servicio de WhatsApp.

En sus últimas resoluciones, la Agencia Española de Protección de Datos viene entendiendo que un prestador de servicios puede utilizar lícitamente estos sistemas de mensajería para comunicarse con sus clientes, en la medida en que resulte necesario para el desarrollo de sus funciones. Aplicando ese criterio, podemos entender que los administradores de fincas pueden utilizar WhatsApp para comunicarse con los vecinos en aspectos relativos a la gestión de sus comunidades.

Para no incurrir en incumplimientos de la normativa de protección de datos, es importante que los administradores de fincas tengan en cuenta que, cuando envíen una comunicación simultáneamente a varios vecinos, los datos personales de cada uno de ellos no puedan ser visibles para el resto. Para ello, es importante que se tenga la precaución de incorporar los datos de los destinatarios a una "Lista de difusión" y no a un "Grupo" de WhatsApp, lo cual evitará ese riesgo.

Dicho lo anterior, pueden existir situaciones concretas en las que los administradores de fincas consideren oportuno crear un "Grupo" de WhatsApp en vez de utilizar una "Lista de difusión", para que algunos vecinos puedan enviarse mensajes entre sí. Esto es atractivo, por ejemplo, en el marco de una comisión constituida al efecto por la comunidad para gestionar algún asunto de interés común o si fuese conveniente poner en contacto a varios vecinos para resolver un problema que les afecte, como una avería.

Para atender estas concretas necesidades de crear un 'Grupo' de WhatsApp, **es imperativo legal** que, previamente**, los administradores de fincas obtengan el consentimiento informado de todas las personas que vayan a ser incluidas en el 'Grupo'**.

El consentimiento puede obtenerse de cualquier forma válida en derecho, si bien, para constituir prueba frente a terceros, es recomendable que dicho consentimiento conste por escrito. En principio, el administrador de fincas podría recabar este consentimiento mediante un mensaje de Whatsapp recibido en un "Chat privado" con el interesado, con carácter previo a la creación del "Grupo".

A los efectos de recabar el consentimiento por este medio, conviene señalar que la política actual de WhatsApp establece que cualquier usuario pueda eliminar un mensaje enviado antes de que transcurran 4096 segundos (1 hora y 8 minutos) de su envío. Por tanto, para asegurar la existencia de un medio probatorio del consentimiento, es recomendable que los administradores de fincas sólo otorguen crédito a los mensajes de WhatsApp en los que se otorgue el consentimiento una vez transcurra ese plazo de 1 hora y 8 minutos en el que podrían ser borrados.

Por último, conviene aclarar que el servicio ordinario de WhatsApp no es el más idóneo para el envío de comunicaciones en el marco de las relaciones profesionales o empresariales con los clientes. Este servicio no cumple todas las exigencias de la normativa europea sobre protección de datos. Por ello, es recomendable utilizar la **versión Business**, que ofrece mayores garantías legales: el alojamiento de los datos se lleva a cabo dentro de la U.E. -Irlanda- y sus condiciones generales de contratación incorporan el clausulado exigido legalmente a los encargados del tratamiento.

Branco Bajalica S.L.

C/ Puerta de Abajo, 43 Nave-5 28430 Alpedrete (Madrid)

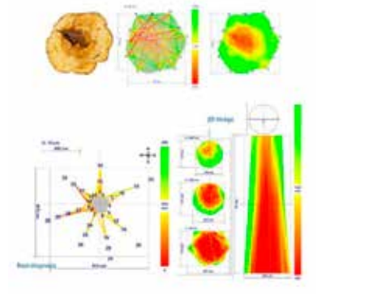
LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDIENRÍA EN GENERAL

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- REFORMAS DE ALTO STANDING
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS
- GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES

918 56 01 77 – 616 87 83 80

bajalica@bajalica.es www.bajalica.es

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



Murprotec, un año más, líder indiscutible en el **tratamiento definitivo** contra las **humedades** por **profesionales** como tú.

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

MURPROTEC®

Diagnosis / Tratamiento / Solución

EFICACIA COMPROBADA HASTA 30 AÑOS DE GARANTÍA

CONDENSACIÓN · CAPILARIDAD · FILTRACIONES

65 años de experiencia nos avalan como profesionales

GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC Colabora con Cáritas

Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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

ARRENDAMIENTOS URBANOS

LA IMPORTANCIA DE LA NOTIFICACIÓN PERSONAL AL DEMANDADO EN EL PROCESO DE DESAHUCIO

"La arrendadora demandó al arrendatario, reclamando cantidades en concepto de rentas y gastos impagados. La demanda se interpuso en el lugar donde se encontraba la finca arrendada, después de que las partes hubieran firmado un documento por el que ponían fin al contrato, y a pesar de que la representante legal de la arrendadora había recibió un correo en el que, después de haber resuelto el contrato, y ante la exigencia de que devolviera las llaves, el arrendatario le comunicó que se había ido a Alicante. La representante legal de la arrendadora reconoce igualmente que conocía el teléfono del arrendatario, aunque refiere que no se lo cogía cuando le llamaba. Aunque la arrendataria ha intentado demostrar que el arrendatario continuaba ocupando la vivienda cuando se interpuso la demanda, por lo que habría estado bien emplazado allí, de la declaración de la vecina en la vista en el sentido de que veía movimiento en la casa después de la fecha en la que se resolvió el contrato no puede concluirse con seguridad que el arrendatario continuara ocupando la vivienda porque, como la propia vecina reconoció, no llegó a verlo a él. En definitiva, cabe presumir que, si la dirección de correo electrónico del arrendatario y su teléfono se hubieran dado al Juzgado, posiblemente se habría podido localizar al demandado a efectos de su emplazamiento y comparecencia en el proceso de desahucio."

(STS, Sala Primera, de lo Civil, 275/2019, de 21 de mayo)

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
SOCIO DE FUENTES LOJO ABOGADOS.
DIPUTADO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL ICAB

DERECHO DE DESISTIMIENTO. INAPLICABILIDAD CUANDO UN COARRENDATARIO ABANDONA LA VIVIENDA

"Toda vez que lo que se pretende por la parte actora no es la resolución del contrato, sino la reclamación de cantidad frente a los arrendatarios que suscribieron el contrato, y de forma unilateral abandonaron la vivienda, porque si la demandada abandonó la vivienda, como alega en el mes de septiembre de 2015, no puede entenderse que quede exonerada de sus

obligaciones como arrendataria, cuando no costa que notificara siquiera el presunto abandono de la vivienda a la arrendadora, sin perjuicio de los efectos que entre los arrendatarios pueda tener tal hecho, puesto que una cosa es el derecho de desistimiento que la ley de arrendamientos urbanos reconoce al arrendatario, y otra cuestión distinta es que en un contrato suscrito por varios arrendatarios, alguno de ellos presuntamente abandone la vivienda, sin consentimiento ni expreso, ni tácito del arrendador , y por tal hecho se pueda deducir que queda exonerado de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, puesto que dicha interpretación es contraria al artículo 1256 del C. civil."

(SAP Madrid, Sección 9.ª, 369/2019, de 17 de julio)

Solucionaf

EL DIRECTORIO DE EMPRESAS Y PROFESIONALES DE REFERENCIA

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

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

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

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

› **FIABLE:** Información contrastada, actualizado.

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

Y ahora puedes ganar un pack de experiencias* (cenas, alojamientos, actividades,...)

*Promoción destinada a Colegiados de CAFMadrid según bases de la misma.

Si tienes cualquier duda, podemos ayudarte en
717 71 33 77
solucionaf@cafmadrid.es

www.solucionaf.com

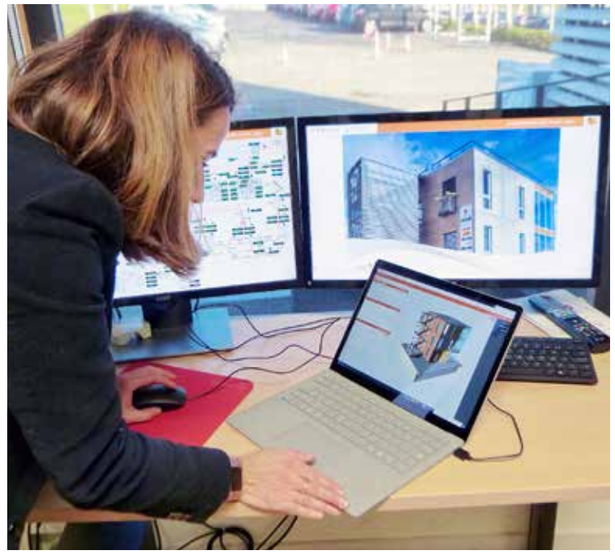
TECNOLOGÍA

GEMELOS DIGITALES

EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS. DEPARTAMENTO INFORMÁTICO DEL CAFMADRID

Los gemelos digitales o (digital twins, en inglés) se presenta como una tecnología disruptiva de la industria 4.0 en la simulación y análisis de procesos industriales, pero también se está extendido a edificios, ciudades, fábricas y otros sectores.
Una de las virtudes del gemelo digital es aprovechar todo lo que aportan otras tecnologías, como los nuevos avances en técnicas y aprendizaje automático mediante Big Data, los sensores, Internet de las Cosas, la nube, tecnología de modelado, herramientas de realidad aumentada o realidad virtual que nos permiten hacer simulaciones.
El gemelo virtual nos permite conocer el estado y desarrollo de cualquier elemento conectado, ofreciéndonos información en tiempo real, detectar anomalías y poder corregirlas a tiempo antes de que ocurran en el mundo real. De esta manera se puede conseguir un entorno seguro.
Es muy importante que la información del mundo físico sea verídica, sino no habrá forma de implementar el gemelo digital.



▶ **El primer edificio digital europeo, Kubik, desarrollado por Tecnalia, está en España.**

EDIFICIOS MEJOR CONECTADOS

Según la Agencia Internacional de la Energía, los edificios son los responsables del 30% del consumo energético global y del 28% de las emisiones de CO_2. Señala que el consumo energético y el mantenimiento de los edificios son los principales gastos que tienen los propietarios de un edificio.
Antiguamente los edificios contaban con cableado, fontanería, elementos y máquinas necesarias para su funcionamiento, pero no existía nada que optimizara el uso de todos sus componentes. Ahora, gracias a los gemelos digitales, tenemos la herramienta perfecta para optimizar su funcionamiento; esto es, saber dónde están las fugas térmicas, conocer el consumo eléctrico o qué elementos de los ascensores están sufriendo mayor desgaste y necesitan ser reemplazados. Permiten, además, ajustar los sistemas de climatización, electricidad o ventilación para garantizar el confort térmico y eficiencia energética del edificio.
Los edificios están cada vez más conectados, son más eficientes, sostenibles y optimizados. Una gestión inteligente y automatizada puede suponer un ahorro de hasta el 40% en el consumo energético y si añadimos un mantenimiento predictivo y un servicio proactivo en el edificio, puede suponer hasta un 20% más de ahorro energético.
Algunos de los beneficios que reporta el gemelo digital son lo siguientes: previene o reduce los tiempos de inactividad, previene problemas reduciendo el margen de error y fallos, mejora el consumo de energía, ahorra costes, da una visión en tiempo real de lo que sucede, detecta ineficiencias, reduce las emisiones contaminantes, da mayor fiabilidad, planifica escenarios mediante simulaciones probando que un arreglo propuesto de una pieza funciona antes de aplicarlo.
Sin duda, estos entornos digitales son elementos seguros y productivos que permiten proporcionar una mejora continua. En los próximos años veremos cómo muchas empresas y ciudades optan por esta nueva tecnología.

ÁLVARO GONZÁLEZ

CONCEJAL DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

“Desde que soy concejal no hemos tenido una sola okupación”

EN EL MES DE FEBRERO EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PUSO EN MARCHA UN PROGRAMA DE REHABILITACIÓN, BAUTIZADO COMO ARRUR, QUE SE GESTIONARÁ Y TRAMITARÁ A TRAVÉS DE LA EMVS (EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO). UN PLAN QUE AFECTA, EN SU PRIMERA CONVOCATORIA, A DIEZ ÁREAS AFECTADAS DE LA CAPITAL Y QUE BENEFICIARÁ A MÁS DE 4.900 EDIFICIOS Y CASI 42.000 VIVIENDAS. “LA ESTIMACIÓN INICIAL ES QUE LAS AYUDAS LLEGUEN A 1.400 INMUEBLES, CIFRA QUE SE PUEDE INCREMENTAR A LO LARGO DEL DESARROLLO DEL PROGRAMA. TAMBIÉN ESTÁ PREVISTO QUE GENERE MÁS DE 2.300 EMPLEOS ENTRE DIRECTOS E INDIRECTOS”, ASEGURAN DESDE EL CONSISTORIO MADRILEÑO.

Juanjo Bueno Fotos: Tania Sainero

Para hablar de este programa y de otros planes como Rehabilita 20-20, que es una "continuación" del Plan MAD-RE de la anterior corporación, hablamos con el concejal de Vivienda del Ayuntamiento Álvaro González.

Impulsar la rehabilitación es una de las líneas estratégicas del Área delegada de Vivienda del consistorio. ¿En qué se diferenciará el nuevo programa de ayudas con respecto al desarrollado por el anterior equipo de Gobierno con el Plan MAD-RE?
Cuando entramos en el Ayuntamiento nos encontramos con una situación muy complicada en relación al Plan MAD-RE, un atasco de 103 millones de euros y más de 2.500 expedientes sin tramitar que estamos afrontando de manera decidida y con un plan de choque.
Esto hace que, durante el año en curso, tengamos que gestionar 40 millones de la anterior corporación, además de un Plan Rehabilita 20/20 con 20 millones más. Es decir, en 2020 vamos a gestionar unos 60 millones de euros.
Vamos a intentar no cometer los errores del anterior equipo de Gobierno, agilizando en gran medida la gestión de esas ayudas.
¿Y cómo lo vamos a hacer? Primero, dando información a todos los que quieran acceder a estas ayudas. En segundo lugar, simplificando administrativamente toda la burocracia anterior, sobre todo con declaraciones responsables. Y, por último, extendiendo las ayudas a todos los distritos de la capital: hay una diferencia sustancial en lo que fue el Plan MAD-RE y el Plan Rehabilita 20/20 y es que nosotros vamos a afrontar esa rehabilitación en todo Madrid. Prácticamente el 60% de la ciudad quedaba fuera de esas ayudas, y creemos que la eficiencia energética es importante a todos los niveles.

En este sentido, ¿qué lugar ocupará la eficiencia energética en este nuevo Plan Rehabilita 20/20?
La eficiencia energética es fundamental para la lucha contra el cambio climático tal como lo recoge la Agenda 2030. La anterior corporación consiguió hacer hincapié en este aspecto en un 16% de los edificios subvencionables, pero creemos que hay que hacer un esfuerzo mayor.
No solamente hay barrios degradados sobre los que hay que decididamente actuar, y lo haremos con ayudas de prácticamente el 100% de financiación inicial, sino también sobre el resto de la ciudad de Madrid con la intención clara de incentivar la eficiencia energética. No podemos olvidar que el 35% de las emisiones de C02 lo producen los propios edificios.
Vamos a pedir a las comunidades de propietarios beneficiarias de estas ayudas que colaboren poniendo unos contadores para poder medir la eficiencia energética y la reducción de consumo que conseguirán con estas nuevas acciones.
Al margen de las líneas anteriores que seguía el Plan MADR-RE, que continuaremos, actuaremos sobre una muy importante como es la salubridad, principalmente contra el amianto, presente en las edificaciones de los años 60 y 70.

> ***"HAY QUE INSTAR AL GOBIERNO DE LA NACIÓN A QUE CAMBIE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA QUE LA ADMINISTRACIÓN PUEDA ACTUAR DE OFICIO EN CASOS DE OKUPACIÓN"***

Tras constituirse la mesa de vivienda y okupación, integrada conjuntamente por la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid, ¿en qué tipo de programas de actuación están trabajando para combatir este problema?
Lo importante es que se ha creado una mesa que va a plantear una serie de políticas coordinadas entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento.
En lo que respecta al consistorio, en la EMVS tenemos unas 6.700 viviendas con muy baja okupación, únicamente 112, de las cuales aproximadamente 44 serían okupadas con "k". Hay que distinguir las ocupaciones ilegales de aquellas temporales por el fallecimiento del progenitor.
Desde que soy concejal de vivienda no hemos tenido una sola okupación gracias al trabajo que se está haciendo desde la EMVS. La intención es llegar a una okupación cero al final de la legislatura.
La Comunidad de Madrid está trabajando en otra línea. Pero es un tema que preocupa. Además de ser el titular del Área de Vivienda, soy concejal presidente del distrito de Carabanchel y tengo algunos edificios okupados que están creando no solo una alarma entre los vecinos, sino también una cierta insalubridad.

Hay que instar al gobierno de la nación a que actúe; hay que cambiar la Ley de Propiedad Horizontal y hacer los cambios legislativos necesarios para que la administración pueda actuar de oficio.

Como presidente de la EMVS, ¿qué cambios está planteando para un sistema de adjudicación más rápida y una gestión correcta del mantenimiento de las viviendas públicas?
Cuando llegamos a la EMVS nos encontramos con una situación cuanto menos curiosa. Hasta que no se acababa de adjudicar una promoción no se podía empezar la otra. Y esto no es ágil porque desde que sacamos la oferta hasta que se adjudica pasan cinco meses.
Hemos llegado a un acuerdo para agilizar el procedimiento de tal manera que, a medida que vamos sacando las promociones, podamos ir adjudicándolas casi inmediatamente.
Con esto conseguimos fundamentalmente dos cosas: que no tengamos okupaciones ilegales -nos ahorramos además en seguridad en los edificios-, y que el ciudadano ocupe su vivienda con una inmediatez récord.
El resto de los consejeros de la EMVS, incluso de distintos grupos políticos, han sido sensibles en este sentido y han entendido que esa agilización era necesaria porque no podíamos esperar a que las viviendas fueran habitadas.

"Compramos tu vivienda" es otro de los programas que ha puesto en marcha la EMVS, ¿en qué consiste?
Esta actuación persigue que los madrileños que quieran vender su vivienda vean a la EMVS como un posible comprador. Es una herramienta más para ampliar el patrimonio de esta entidad y poner pisos protegidos en alquiler en el mercado.
Recientemente hemos publicado un pliego de condiciones elevando los estándares de precios para adecuarlos a la situación del mercado porque con el pliego anterior, de 2017, era imposible acceder a comprar pisos en otros distritos que no fueran Usera, Vallecas, Carabanchel o Villaverde. Nosotros hemos buscado un reequilibrio y una mejor gestión del patrimonio de la EMVS.

¿Qué problemas puede plantear la fijación de los precios del alquiler en una ciudad como Madrid?
Estamos preocupados con la regulación del precio del alquiler propuesta por el gobierno estatal. Si atendemos a las experiencias de Lisboa o Berlín, o sin ir más lejos de Barcelona, no parece que sean muy exitosas. En la ciudad condal se da incluso la paradoja de que en algunos barrios, como el Raval, el estándar de precios regulado era superior a lo que se pagaba en realidad. Pensamos que es el propio mercado el que debe regular la oferta y la demanda.
Esta medida anunciada haría que el pro-

pietario, en lugar de mirar hacia el alquiler, que es una fórmula que está en boga y todos queremos que se potencie, tienda a la venta. Entonces habrá menor oferta y, por lo tanto, el precio se incrementaría. Hay estudios que lo corroboran.

En el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid somos un dique claro de contención contra este tipo de medidas populistas, porque además no creo que sirva absolutamente para algo más que para encorsetar un poco más el mercado del alquiler en la capital.

efi gashogar plus

La eficiencia energértica a tu alcance

Gashogar lanza Efiplus de forma gratuita para todos los administradores de fincas

Eficiencia energética en tus comunidades de propietarios.

Monitorización de los contadores de gas y electricidad en tiempo real.

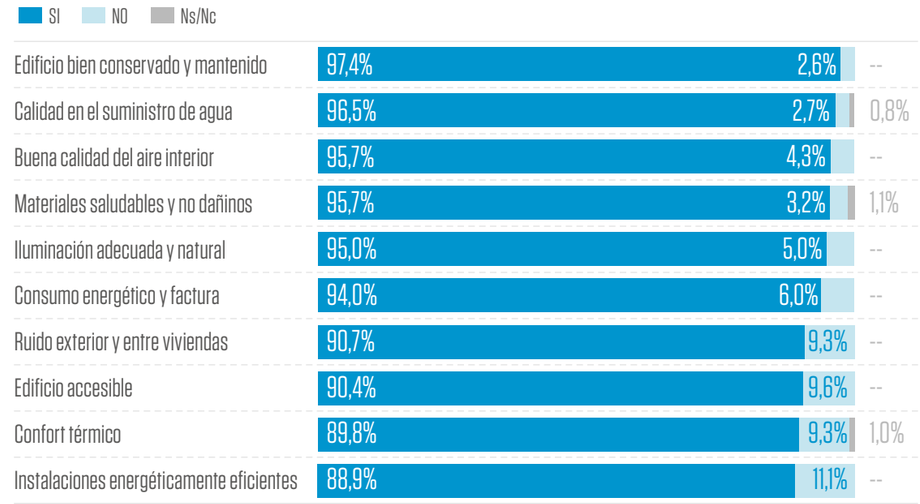
Generación de informes energéticos.

gashogar

900 10 20 45
www.gashogar.info

A FONDO

▪ VALORACIÓN DE LA IMPORTANCIA



LAS INSPECCIONES DE LOS EDIFICIOS

LAS GRANDES DESCONOCIDAS POR EL CIUDADANO

LOS PRINCIPALES FACTORES PRESENTES A LA HORA DE DECIDIR LA COMPRA DE UNA VIVIENDA SON SU UBICACIÓN, TANTO POR EL ENTORNO DE LA MISMA COMO POR LA COMUNICACIÓN Y EL PRECIO, QUE ENGLOBA EL PROPIO COSTE DE LA VIVIENDA Y LAS TASAS QUE TODO PROCESO DE COMPRA SUPONE.

Estas son las principales conclusiones del estudio "¿Cómo decidimos la compra de una vivienda?", encargado por el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE), pero no las más sorprendentes. Veamos.

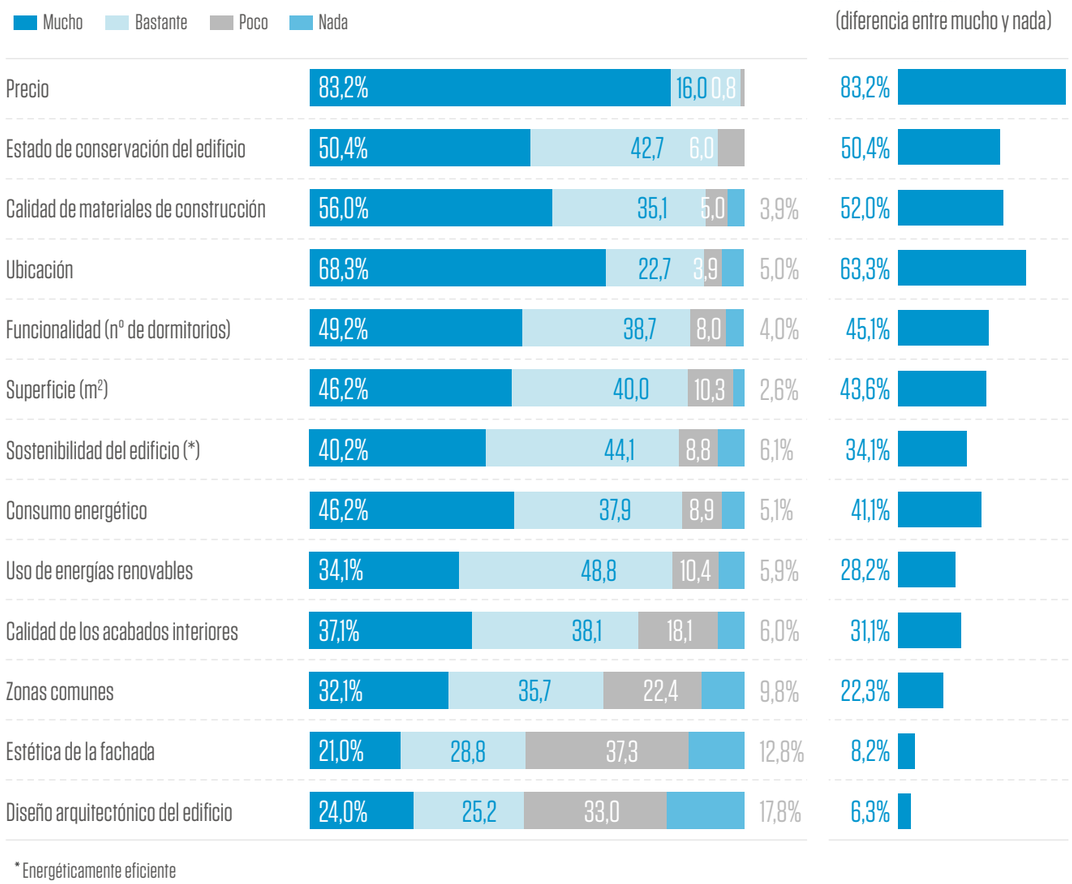
A la hora de priorizar cada uno de los factores anteriores presentes en una operación de compra, el precio sigue siendo el principal elemento de decisión seguido de los elementos claves relativos al inmueble: el estado de conservación del edificio (93%) y la calidad de los materiales de construcción (91%). Además de la ubicación, otros factores determinantes son el tamaño de la vivienda, valorado en función del número de dormitorios (88%) y la superficie útil (86%).

INTENCIÓN DE COMPRA

El objetivo de esta encuesta no es otro que contextualizar las prioridades que tiene el potencial comprador de vivienda en un escenario socioeconómico caracterizado por el envejecimiento de la población y por un parque inmobiliario cada vez más antiguo.

Con respecto a la toma de decisiones por grupos de edad, los jóvenes (entre 25 y 35 años) atienden al precio de la vivienda, pero también al consumo eficiente del inmueble. Por otro lado, los encuestados situados en la franja intermedia, con edades comprendidas entre los 36 y los 45 años, valoran la cercanía al trabajo y centros escolares junto con el número de habitaciones de la casa. Por último, los mayores de 45 años conceden mayor importancia

ELEMENTOS DETERMINANTES DE DECISIÓN



Ranking de elementos determinantes
(diferencia entre mucho y nada)

*Energéticamente eficiente

El 51%

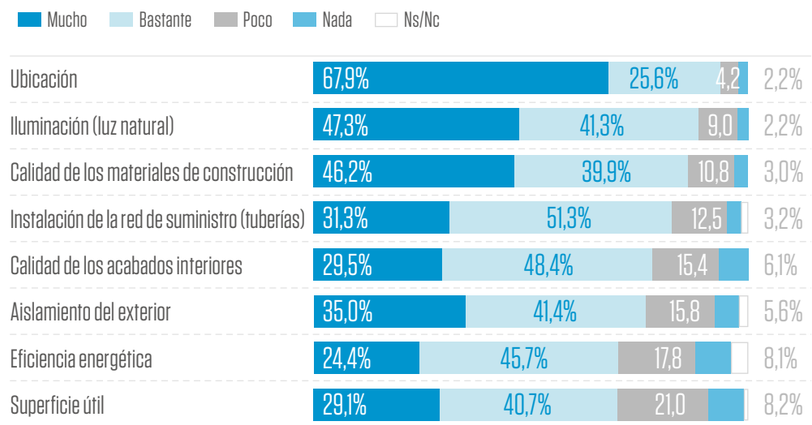
DE LOS ENCUESTADOS AFIRMA CONOCER EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, SIN EMBARGO, CASI EL 70% DICE QUE NO INVERTIRÍA EN LA OPTIMIZACIÓN DE SU CONSUMO PARA REDUCIR LA FACTURA ENERGÉTICA

al diseño de la vivienda y a la calidad de los materiales de construcción.
Los datos de la encuesta reflejan que aproximadamente un 21% de los entrevistados tiene intención de adquirir una vivienda próximamente: un 13% en un plazo de 2 años y un 8% en un plazo medio de tiempo. Pero, ¿qué tipo de inmueble? La demanda principal es la vivienda de segunda mano (46%) si bien en un 26% de los casos el futuro comprador prefiere un inmueble de nueva construcción.

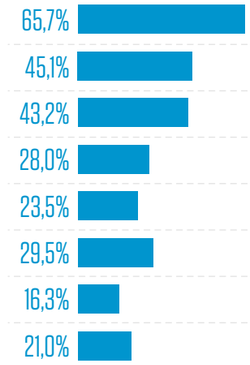
LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, A LA BAJA

Los factores relativos a la eficiencia energética cobran relevancia en este proceso de decisión: el 84% considera importante que el edificio sea eficiente energéticamente y en el 82% de los casos que utilice energías renovables.
Otros factores presentes, pero menos relevantes que los anteriores son la disponibilidad de zonas comunes (68%), la estética de la fachada (50%) y el diseño arquitectónico (49%).
Con todo, el factor que menos influye en la decisión final de compra es la sostenibilidad de la vivienda (40%). En este sentido, el 51% de los encuestados afirma conocer el Certificado de

SATISFACCIÓN CON SU VIVIENDA

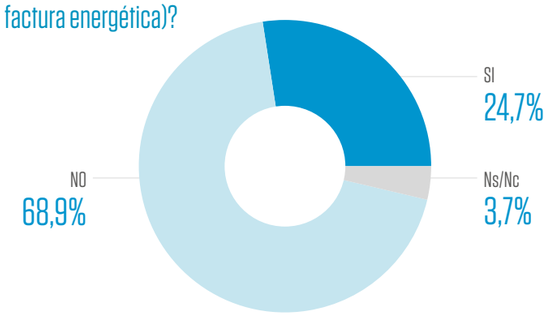


Ranking de elementos determinantes
(diferencia entre mucho y nada)

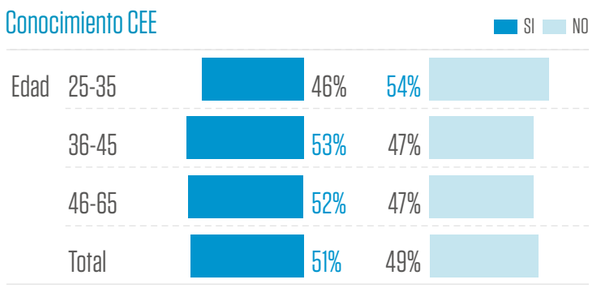


CONSUMO DE ENERGÍA

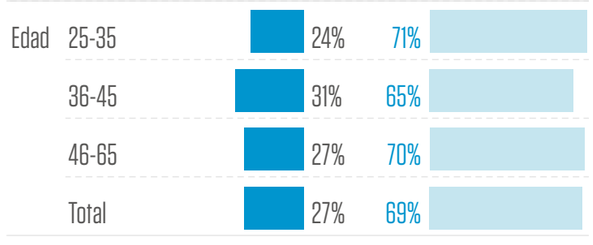
¿Estaría Ud. dispuesto a realizar una inversión en su vivienda actual para optimizar su consumo de energía (reducir el importe de la factura energética)?



Conocimiento CEE

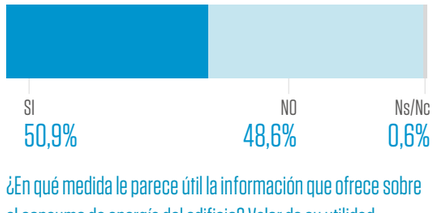


Inversión para optimizar consumo energético

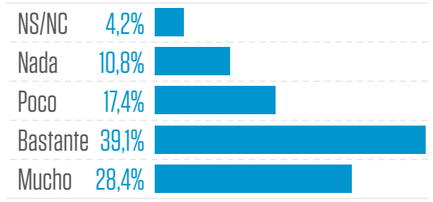


CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (CEE)

En relación al consumo energético, ¿conoce el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) o Etiqueta Energética (escala de A G en función del consumo de energía del edificio)?



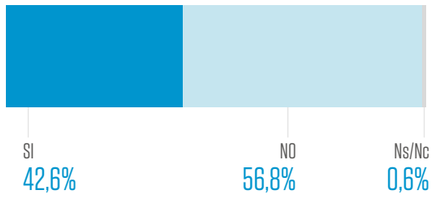
¿En qué medida le parece útil la información que ofrece sobre el consumo de energía del edificio? Valor de su utilidad



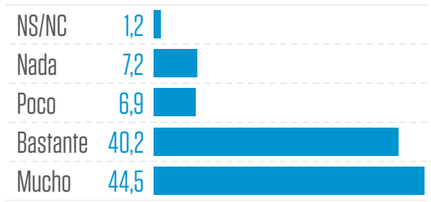
Eficiencia Energética, sin embargo casi el 70% dice que no invertiría en la optimización de su consumo para reducir la factura energética.
En relación a la conservación del edificio, casi un 57% de los entrevistados no conoce la Inspección Técnica del Edificio (ITE), que se eleva al 65% en el caso del grado de conocimiento sobre el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), obligatorio para inmuebles con una antigüedad de más de 50 años.
El 60% de los encuestados tampoco estarían dispuestos a realizar una inversión en su vivienda actual para mantener y mejorar las condiciones del edificio.

INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO (ITE)

Y ahora en relación a la conservación de edificios, ¿conoce la Inspección Técnica del Edificio (ITE)?

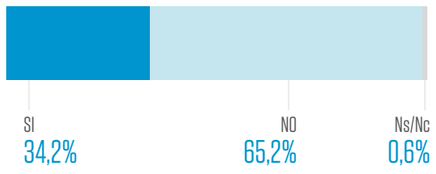


En caso afirmativo, ¿en qué medida le parece útil que existan este tipo de controles técnicos?

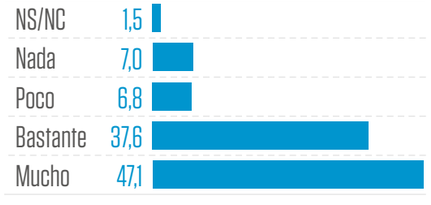


INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

Y ahora en relación a la conservación de edificios, ¿conoce el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)?

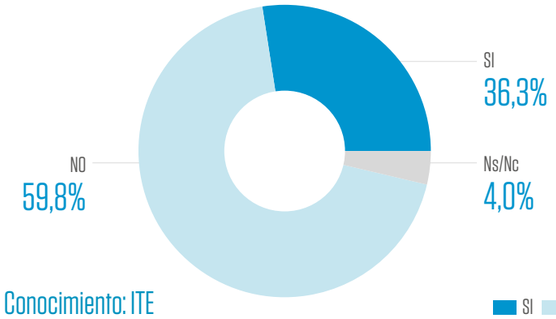


En caso afirmativo, ¿en qué medida le parece útil que existan este tipo de controles técnicos?

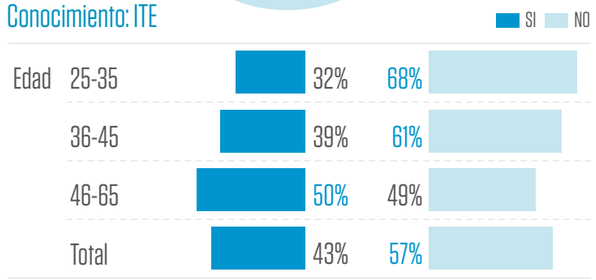


MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

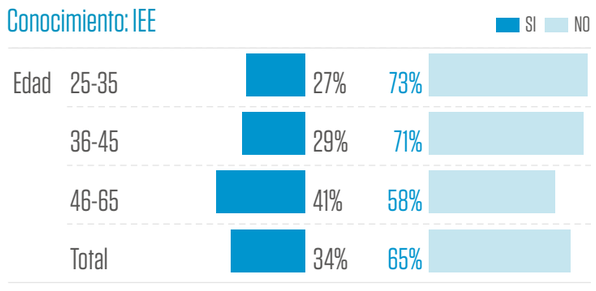
Y, ¿estaría Ud. dispuesto a realizar una inversión en su vivienda actual para para mantener y mejorar las condiciones del edificio?



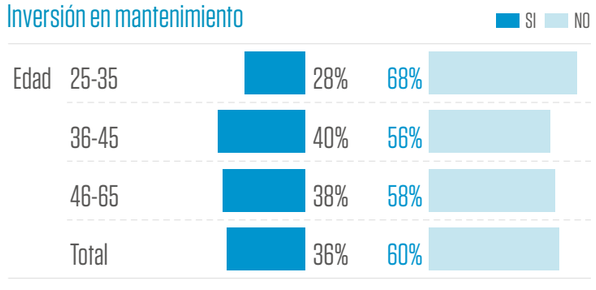
Conocimiento: ITE



Conocimiento: IEE



Inversión en mantenimiento



MÁS CAMPAÑAS DE INFORMACIÓN

Estos datos demuestran que es necesario impulsar más campañas de concienciación y estimular, a través de medidas fiscales, la rehabilitación de las viviendas y edificios, recuperando, por ejemplo, las deducciones en el IRPF por obras de reforma, señalan desde el CGATE.

Los resultados de la encuesta, que ha sido elaborada por GAD3, se extraen de un total de 1.003 entrevistas realizadas por teléfono a españoles de edades comprendidas entre los 25 y los 65 años. Las entrevistas, conformadas por 30 preguntas cerradas, fueron realizadas entre el 6 y el 23 de septiembre del pasado 2019.

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

GRUPO GTG

Avd. Manoteras, 8 • 28050 Madrid • Tel. +34 91 448 47 02 • e-mail:grupogtg@grupogtg.net • www.grupogtg.com
Tel. móvil 693 79 98 03

EL ACCESO A LOS SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES POR LOS LOCALES COMERCIALES

PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

La crisis económica en la que se vio envuelta España hace unos años trajo como consecuencia que, de la noche a la mañana, muchos locales quedasen vacíos y sin visos de poder continuar de forma regular con su actividad empresarial, lo que se tradujo en la necesidad de reinventarse.
Con el boom del mercado inmobiliario y la fuerte demanda de vivienda tanto para alquilar como para comprar, muchos de estos locales se han ido transformando en viviendas.
Este hecho ha originado no pocas controversias en muchas comunidades de propietarios en cuanto al acceso a los diferentes servicios e instalaciones comunitarias no utilizados hasta el momento por los locales y por lo que, en consecuencia, tampoco contribuían a su conservación y mantenimiento tanto ordinario como extraordinario.

Pero una vez que estos locales se transforman en viviendas, **¿tienen derecho sus propietarios a hacer uso de los servicios comunes?**
En estos casos, una vez que el local-vivienda cumple con la normativa vigente de carácter administrativa, tendrá derecho a acceder a todos los servicios e instalaciones comunes que en principio estaban reservadas a las viviendas, como pueden ser entre otros la piscina, zona deportiva, portero automático, buzones, antena...

AUTORIZACIÓN

A los efectos anteriores, el propietario del local deberá solicitar a la junta la autorización para ejecutar las obras necesarias para engancharse a servicios o instalaciones que originariamente solo disponen las viviendas.
Tal acuerdo, al tener la consideración de acto de mera administración, podrá aprobarse por una mayoría de los propietarios asistentes a la reunión.
No obstante lo anterior, dicha autorización debe entenderse como un mero formalismo toda vez que, en principio, atendiendo a su escasa entidad, no podrá negarse su ejecución salvo que esté objetivamente justificada por no ser viable técnicamente o cause un grave perjuicio al resto de los propietarios (SAP Madrid de 19 de diciembre de 2007).
En el supuesto de que dicha negativa fuese totalmente arbitraria, supondría un claro abuso de derecho que se traduciría en la legitimación del propietario para acudir al auxilio judicial con grandes probabilidades de éxito.
En ese sentido, es reseñable la sentencia del Tribunal Supremo, de 5 de mayo de 2014, al señalar que *"En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no será legítima. En el mismo sentido la STS de 9-1-2012, recurso 887/2009 ".*
Una vez que el local acceda a los servicios, asumirá no solo los gastos que se hayan derivado de las obras, sino que desde este momento comenzará a contribuir al pago de los gastos derivados de dichos servicios, tanto ordinarios como extraordinarios, conforme a su coeficiente de propiedad o sistema de reparto de los gastos establecido en la comunidad.

FORO TÉCNICO

EL IMPARABLE CAMBIO HACIA EDIFICIOS 'CERO EMISIONES'

ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Las cosas están cambiando deprisa. Tras aprobar el Gobierno la *Declaración ante la Emergencia Climática y Ambiental en España*, parece que nuestro país ha pisado el acelerador para adaptarse al objetivo europeo de lograr en 2050 una economía neutra en emisiones.

Para los hogares y comunidades de propietarios el cambio será paulatino, pero deberán adaptar sus sistemas eléctricos e instalaciones térmicas a la nueva transición energética. En esa transición no estarán solos. Contarán con la ayuda de instaladores, mantenedores y empresas de servicios energéticos (ESEs), que les irán guiando para hacer que sus instalaciones sean más sostenibles.

Uno de los principales cambios a los que deberemos hacer frente en los próximos años será la desaparición de los combustibles fósiles. A pesar de que el gas natural pervivirá durante un tiempo como "combustible de transición", finalmente en las viviendas se impondrá el autoconsumo energético y el uso de energías renovables.

Esta transición es necesaria para lograr una economía neutra en emisiones, ya que los edificios son los responsables de más del 40% del total de energía que consumimos y, por lo tanto, de la contaminación que este consumo genera.

En el caso de las instalaciones térmicas, ya hay comunidades de propietarios que están apostando por equipos de aerotermia que, combinados con la instalación de paneles fotovoltaicos, ofrecen una climatización 100% renovable a sus hogares. Este cambio no se realiza únicamente por conciencia 'ambiental', sino también por los beneficios económicos y de confort que generan.

La energía producida por el edificio a través del autoconsumo fotovoltaico también será imprescindible para abastecer a los puntos de recarga de vehículos eléctricos. Aunque, de momento, la penetración del vehículo eléctrico sigue siendo escasa, evoluciona positivamente y, el pasado 2019, las ventas de vehículos eléctricos en España aumentaron un 64%.

Se espera que esta tendencia continúe aumentando ya que la movilidad eléctrica es la gran apuesta de los núcleos urbanos, especialmente en las grandes urbes, donde las restricciones a los vehículos contaminantes se están volviendo cada vez más estrictas.

Por último, cabe destacar que estas tecnologías y la energía han de ser gestionadas de forma inteligente. Es decir, hay que detectar cuándo se consume más energía con precisión para poder elegir tarifas con discriminación horaria que resulten ventajosas para los propietarios de las viviendas, para no incrementar los costes por exceso de potencia consumida y, sobre todo, para usar sólo la energía imprescindible en el momento realmente necesario.

ÓRDENES DE EJECUCIÓN

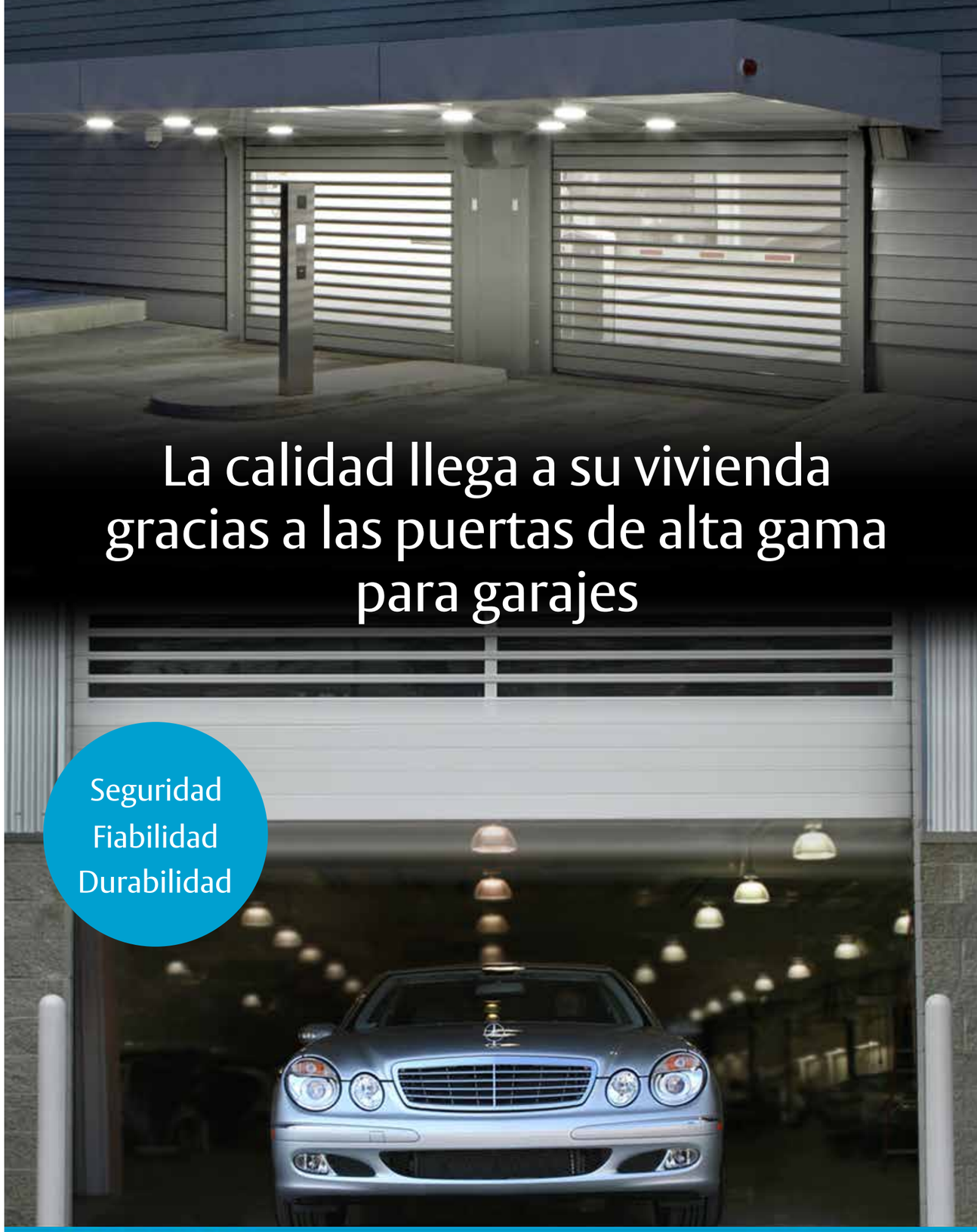
VÍA ITE VS NOTIFICACIÓN DE REALIZACIÓN DE OBRAS VÍA IEE

ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y ASESOR DE ARQUITECTURA DEL CAFMADRID

La Ordenanza de Conservación, Restauración y Estado Ruinoso de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid, aprobada el 30 de noviembre de 2011, establece cómo se debe realizar todo el proceso de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE).
Esta Ordenanza, en su **art. 20**, dice que en las inspecciones con resultado "Desfavorable", los servicios técnicos municipales girarán una visita al inmueble, y posteriormente, propondrán la Orden de Ejecución de las obras. En ese mismo artículo, se indica que el promotor (comunidad de propietarios), en los dos meses siguientes, podrá solicitar la licencia preceptiva para la ejecución de los trabajos.

SE HA PERDIDO LA AGILIDAD QUE SE CONSEGUÍA CON LA RECEPCIÓN DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS

La recepción de una Orden de Ejecución facilita de forma importante la ejecución de las obras a realizar. Hay que tener en cuenta que, en dicha Orden, figura la documentación que se debe entregar, así como el plazo para iniciar los trabajos y el plazo para terminarlos. De esta forma, una vez recibida dicha comunicación y presentada la documentación requerida, estamos facultados para iniciar las obras.
Como contrapartida de esta "ventaja", nos encontramos que en la inspección previa de los técnicos municipales, al margen de las obras detectadas en las actas de la Inspección Técnica, pueden determinar que se ejecuten otras obras añadidas a las que figuran en el acta. Esto implica que el volumen de obra a ejecutar puede elevarse de forma importante.
Estas inspecciones municipales pueden tardar tiempo, incluso meses, dependiendo de la Junta Municipal donde se encuentre el inmueble. En la actualidad, en algunas de estas juntas, están informando verbalmente que ya no se envían estas Órdenes de Ejecución, debiendo realizar las obras mediante la preceptiva licencia. Como hemos visto antes, hay una Ordenanza en vigor, en la cual se establece este procedimiento, y mientras esta no sea derogada, el procedimiento es vigente.
En el caso de las obras y medidas de accesibilidad incluidas en el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), el proceso no está reglado. Si bien, el Decreto 103/2016 de la Comunidad de Madrid indica que es obligatorio la realización de las obras incluidas en estos dos apartados, no establece cuál es el procedimiento posterior.
El Ayuntamiento de Madrid, en estos casos, no está realizando inspecciones posteriores, y no está mandando Órdenes de Ejecución. Lo que sí está enviando son unas notificaciones informando y requiriendo que se ejecuten las obras allí incluidas. Por tanto, cuando tenemos unas deficiencias de conservación y mantenimiento, o unos ajustes razonables en materia de accesibilidad en el IEE, debemos proceder solicitando la preceptiva licencia de obras que ampare las actuaciones a realizar. Esto implicará que el proceso para subsanar las mismas se prolongará mucho en el tiempo. Hay que tener en cuenta que, conforme se indica en diversas estadísticas publicadas por distintas organizaciones, el plazo medio de la concesión de una licencia de obra por el Ayuntamiento de Madrid puede oscilar entre los 12 y los 18 meses.
Por tanto, la agilidad que se conseguía con la recepción de la Orden de Ejecución para la realización de las obras, se ha perdido. Volvemos a ralentizar la ejecución de las obras necesarias que, en muchos casos, las comunidades de propietarios están dispuestas a ejecutar por el bien de todos.
Asimismo, al incluir la ejecución de los ajustes razonables en materia de accesibilidad, y observando las diferencias de interpretación de la normativa en las distintas juntas municipales, la experiencia nos indica que los procesos de licencia se alargan aún más en el tiempo, retrasando la ejecución de las mencionadas obras.
Cuando a lo largo de los años se consigue que la sociedad tenga una conciencia de rehabilitación de los inmuebles gracias a las ITEs realizadas, y la edad media de la sociedad requiere facilitar las medidas de accesibilidad en los inmuebles, nos encontramos con el tope de la Administración, que retrasa y dificulta la voluntad y las necesidades de la sociedad.



LA AUTOMATIZACIÓN DE LOS DATOS DE CONSUMOS

JOSÉ RAÚL FERNÁNDEZ
DIRECTOR TÉCNICO DE EMPRESA DE CONTADORES

El presente y futuro de la lectura de los contadores pasa por automatizar la toma de los datos de los consumos. Las empresas deberían de dar el paso y apostar por la implantación de sistemas que faciliten que esas lecturas se recojan diariamente, y que el cliente o usuario de ese contador pueda acceder de forma diaria a los datos de consumo de su propiedad.

LECTURA DE DATOS

Pero para ello antes las compañías deben invertir en equipos de lectura por radio, y en concentradores de datos y repetidores conectados a internet.
Con un almacenamiento de las lecturas, el cliente pueda ver sus consumos diarios y de esa manera adaptar sus hábitos de consumo para poder optimizar el gasto tanto de calefacción como de agua.

Ahora bien, para que el cliente pueda acceder a los datos de sus consumos, la empresa que gestione estos contadores deberá implementar una aplicación informática, normalmente a través de su página web, de acceso al usuario, donde se alojarán esos datos.

PRIVACIDAD

La implantación de sistemas de radio para la automatización de las lecturas se traduce en una mayor privacidad para el cliente, ya que la toma de datos del contador se realiza de forma remota, no siendo necesario el acceso de los técnicos de lectura a las viviendas.
Uno de los actores más importantes en esta automatización es el administrador de fincas. Si las empresas del sector de la medición les ayudan a que las facturaciones se puedan adaptar a las necesidades del cliente, se podrían realizar las mismas con los consumos adaptadas a cada comunidad y a las fechas concretas del mes.
Tan importante como poder tener acceso a los datos de consumos, es que esos datos estén protegidos bajo los protocolos de la actual Ley de Protección de Datos europea. Las empresas deben de estar actualizadas a esta ley para tranquilidad tanto del administrador de fincas, como de la comunidad de propietarios.

Los protocolos de comunicación de los equipos radio de hoy en día, permiten configurar los contadores con sistemas abiertos.

¿POR QUÉ TENEMOS QUE PROTEGER LOS EQUIPOS DE VIDEOVIGILANCIA?

PAULA DÍAZ.
ASESORA LEGAL Y DPD DE EMPRESA DE SEGURIDAD

La imagen de una persona es un dato personal, al igual que cualquier información que permita determinar la identidad.

Lo primero que tenemos que saber es que las imágenes que se guardan en nuestro grabador están protegidas por varias leyes, que van desde nuestra Constitución, que recoge en su art. 18 el derecho a la propia imagen, clasificándolo dentro de la sección de los Derechos Fundamentales, hasta el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679, cuyo principio básico se extiende más allá, indicando que la grabación de imágenes de personas, con fines de vigilancia, mediante cámaras, constituye un tratamiento de datos personales sometido a la normativa de Protección de Datos. Por si fuera poco, complementamos con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Por eso es necesario que nuestro grabador tenga una serie de medidas de seguridad, como pueden ser:

- **Medidas de seguridad físicas:** como es el hecho de que los equipos estén instalados dentro de un armario de seguridad específico, evitando manipulaciones ajenas no autorizadas.
- **Medidas de seguridad tecnológicas:** como pueden ser las claves. Por los datos que alberga, y la importancia de las mismas, no pueden acceder a las grabaciones cualquier persona, sólo la autorizada, que en el caso de las comunidades de propietarios recae en el presidente. Las claves variarán dependiendo de los privilegios que tenga el usuario; puede ocurrir que el usuario pueda visualizar sólo lo grabado, o que pueda hacerlo en tiempo real.

Estas claves son personales e intransferibles, por lo que cuando hay cambios en las Juntas de Gobierno, deben ser notificadas a las empresas de seguridad que llevan los mantenimientos para proceder a su identificación, al cambio de usuarios y de las claves de acceso. Se deberá dejar constancia en el Registro de Actividades.

Si se produce una brecha de seguridad que afecte a los datos, como puede ser una manipulación o acceso por personal no autorizado del grabador, o un robo del mismo, supondrá un riesgo para los derechos y libertades de las personas físicas, por tanto, se deberá notificar a la Agencia Española de Protección de Datos en un plazo máximo de 72 horas desde que se tenga conocimiento de los hechos.

El contenido mínimo de esa comunicación de la brecha de seguridad a la AEPD deberá ser: la naturaleza misma (qué es lo que está afectado), el nombre y los datos del Delegado de Protección de Datos, las posibles consecuencias de la brecha de seguridad sufrida, y las medidas que se van a tomar para paliar esta brecha.

AluBongas
La exclusiva caldera de condensación más galardona de Europa que utilizan miles de usuarios en comunidades de propietarios

10 años GARANTIA Intercambiador caldera

4 años GARANTIA Recambios

Subvencionamos la reforma de su central termica con:
3€/kW
Consultenos financiación

Qué tipo de caldera debería instalar en mi comunidad: Aluminio o acero inoxidable?
9 de cada 10 empresas instaladoras instalan intercambiadores de aluminio-silicio por:
+ Conductividad del aluminio: 7 veces superior al acero inoxidable.
+ Experiencia, mas de 30 años
- Acidificación que el acero inoxidable.
- Deposición y adherencia de los condensados.

"DUTCH ENGINEERING made by Bongio"

EMPRESAS ADHERIDAS AL PLAN FIDELITy:

ZEUS · af instalaciones caloríficas · CLIMALEC S.L. · cobra · EUROCLIMA MADRID · ERASMIL MANTENIMIENTOS · MRT · FARBO S.A. SERVICIOS ESPECIALES · MC BENÍTEZ CALEFACCIÓN · Maintenance Ibérica · Sibecal · HIDALGO MANTENIMIENTOS S.L. · sunflower · TERFRI · Termainser · CLIMA10 INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO

El intercambiador de calor más utilizado por comunidades de propietarios en Europa

Tno: 91 502 87 59
Correo:ventas@foxxiberica.es

FOXX by BONGIO
www.foxxiberica.es

MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN: PROPAGACIÓN EXTERIOR

ALFONSO DÍEZ
COORDINADOR COMITÉ DE PROTECCIÓN PASIVA CONTRA INCENDIOS DE TECNIFUEGO

El pasado diciembre se publicó la modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE), que introduce un cambio puntual del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio en la sección SI2 de "Propagación exterior".

Algunas de las cuestiones modificadas se refieren a la clase de reacción al fuego de los sistemas constructivos de fachada (SATE) que ocupen más del 10% de su superficie, que será en función de la altura total de la fachada. Los materiales aplicados deben tener unas características para su clasificación de reacción, según las Euroclases correspondientes. Igualmente, los sistemas de aislamiento situados en el interior de cámaras ventiladas deben tener, al menos, la clasificación de reacción al fuego en función de la altura total de la fachada.

Desde TECNIFUEGO, la Asociación Española de Sociedades de Protección contra el Fuego, queremos minimizar el riesgo, mediante la reducción y control de la velocidad de propagación del fuego, protegiendo de esta forma a personas basándonos en dos factores principales:

1. Las personas deben ser capaces de evacuar el edificio sin que se produzcan víctimas.
2. Los bienes deben sufrir los mínimos daños.

Para ello hay que actuar sobre los riesgos controlables: aislamiento, morteros, acabados, vías de evacuación, control de ejecución en obra, etc.; y sobre los no controlables, como pueda ser el comportamiento de los usuarios. Es por ello que proponemos una clasificación en cuatro familias de edificios, sin diferenciación entre edificio nuevo o rehabilitado, en los que la seguridad debe primar:

- Edificios de uso público o residenciales altos > 18 m, (en lugar de > 28 m), a partir de 18 metros ya empieza a haber problemas de evacuación y extinción por parte de los bomberos (escaleras y medios de extinción).
- Edificios en los que la evacuación es crítica, como colegios, residencias de ancianos, hospitales, etc. Es evidente que determinadas utilizaciones de edificios crearán dificultades añadidas en la evacuación por tener muchos usuarios y en muchos casos con movilidad reducida.
- Edificios públicos o residenciales de altura media < 18 m. En estos edificios son más fáciles las evacuaciones y la extinción de incendios, se pueden rebajar algo las exigencias.
- Viviendas unifamiliares. Deberá de cumplir la legislación local para evitar la propagación del fuego a edificios colindantes. Pero son edificios de baja altura y con baja ocupación.

Además, hay que tener en cuenta casos particulares de difícil accesibilidad por parte de los bomberos como: patios de luces o interiores de manzana y cascos antiguos o barrios con difícil movilidad rodada. Siempre que una fachada no sea accesible a vehículos de bomberos, deberá tener requerimientos especiales. Por último, otro caso particular son las fachadas con vías de evacuación. Deberán tener un plus de seguridad tanto para la propia evacuación, como para la intervención de los bomberos. No podemos disponer vías de evacuación con materiales que no sean incombustibles.

CERRAMIENTO DEL PERÍMETRO DE LA MANCOMUNIDAD

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

Para autorizar el cierre del perímetro de la comunidad basta con un acuerdo mayoritario adoptado en la junta del complejo inmobiliario **(arts. 17.7 y 24.3.b de la LPH)** , no exigiéndose ni la unanimidad ni un acuerdo cualificado de las tres quintas partes del total de votos y cuotas al no ser de aplicación el art. 24.3.b) LPH. Y ello aunque el acceso desde la vía pública al interior de la finca comunitaria y en consecuencia a los locales y edificios no sea tan absolutamente permeable como era antes. Dichas obras de cercamiento o cerramiento no integran alteración de la estructura o fábrica del edificio o de sus elementos comunes, ni afectan al título constitutivo.

Además, que terceras personas, ajenas al recinto, deban rodear la urbanización, es decir, se las impide que atraviesen la misma, es una consecuencia lógica de estas medidas. Precisamente este es el fin, evitar la deambulación de personas ajenas a este complejo urbanístico.

El hecho de que durante un prolongado espacio temporal se haya permitido ese paso interior, no quiere decir que se esté perjudicando ningún derecho, cuando se trata de un recinto privado y se pretende dar seguridad al colectivo que lo habitan (**SAP Madrid, Sección 21ª, de 16 de mayo de 2018**). A este respecto, es mayoritaria la jurisprudencia partidaria de la interpretación flexible de dichas normas, tratándose de evitar y menos fomentar las frecuentes guerras de comunidades. En concreto, en materia de cierres de los terrenos comunes y urbanizaciones se considera no sometido al régimen de unanimidad el cierre de la finca mediante puertas correderas mecanizadas para el acceso de vehículos y puertas manuales para peatones, incluso vallado de mampostería y alambrada, precisamente por entender que son necesarias, no modificativas y extraordinarias en vista de su finalidad de impedir el acceso a la finca de personas extrañas y garantizar la mejor y más segura convivencia de los comuneros (SAP de Cantabria, Sección 1ª, de 17 de enero de 2011).

La **STS, de 13 de diciembre de 2011**, consideró, en síntesis, que el cerramiento proyectado no alteraba la fábrica ni la configuración exterior del edificio, ni impedía el tránsito por el interior del patio a los copropietarios ni el acceso a los locales comerciales cuando las cancelas estaban abiertas y sí conseguía un importante beneficio para la comunidad, declarando que el acuerdo adoptado era válido al no ser necesario el consentimiento unánime de los integrantes de la comunidad. Efectivamente, ya la STS. de 16 de julio de 2009 fijó, como doctrina jurisprudencial, que para que sea válido un acuerdo adoptado por mayoría en la Junta de Propietarios de una comunidad, consistente en el cierre de elementos comunes que sirven de acceso a locales comerciales ubicados en el interior de la urbanización, mediante puertas o cancelas, habrá que respetar los derechos que adquirieron los dueños de los locales de negocio legalmente establecidos, durante las horas en que estos locales tengan derecho a permanecer abiertos según las normas legales y reglamentarias que regulen esta materia.

ART 17.7

y 24.3.b de la LPH establece que para autorizar el cierre del perímetro de la comunidad basta con un acuerdo mayoritario adoptado en la junta del complejo inmobiliario.

En similares términos, para la SAP de Alicante, Sección 5ª, de 28 de marzo de 2012, debe tenerse presente que el requisito de la unanimidad ha de ser interpretado de manera restrictiva, como se desprende de la utilización del término “sólo” en el art.17.1 LPH, añadiendo que para la adopción de este acuerdo no es necesaria la unanimidad, sino que debe encuadrarse entre los de mera administración, pues en definitiva no se impide el acceso, sino que se regula en atención a unas finalidades perfectamente lícitas y aceptadas por el resto de los miembros de la comunidad.

LA GESTIÓN ÓPTIMA DE LA CRISIS PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS

MARI ÁNGELES MARÍN,
VOCAL DEL CAFMADRID
ANTONIO M. GARCÍA
ASESOR EMPRESARIAL
DEL CAFMADRID

Nuestra experiencia nos ha demostrado que, en la mayoría de los casos, una adecuada respuesta ante una situación crítica, potencialmente negativa para nuestra organización, puede finalmente tener un impacto positivo.

Una crisis es un momento de cambio, un punto de inflexión, un impacto que sacude la organización, que la obliga a evolucionar. Recordemos... **¡el hombre también crece cuando está en crisis!**

Una crisis puede comenzar mucho antes de su estallido si determinadas circunstancias han hecho que los responsables de la incidencia que provoca la misma no han advertido su advenimiento. Ante esto el administrador debe tomar buena cuenta de la causa de esta inadvertencia con el fin de que no vuelva a suceder. Pero es posible que la crisis provenga de causas inesperadas y en esos instantes debemos escuchar a nuestra experiencia vital.

En la fase inicial ya existen indicios de que algo puede ocurrir, se acelera la respiración y entro en fase de pánico. En la fase aguda, la prioridad debe ser resolver el problema, pero el principal enemigo es el inmovilismo, la inactividad, que nos hace pensar que el problema me va a superar y no voy a ser capaz de solventarlo. En ese momento hay que volver a la realidad, salir del mundo interior que me ha paralizado y recordar que ha pasado otras veces, que me he sentido perdido, y que siempre lo he superado. Por arte de magia desaparece el bloqueo físico, tengo una respiración consciente y aprovecho la dosis extra de adrenalina para enfocar el problema y ayudar a controlar mi memoria emocional como indica la terapeuta Marian Rojas.

Cualquiera de nosotros, cualquier profesional, sabe mucho más de lo que pensamos sobre nuestros puntos vulnerables y las herramientas particulares con las que contar para solventar estados de bloqueo y lograr nuestros éxitos.

Los que nos conocéis y habéis compartido algún tiempo con nosotros, sabréis que, en estos casos, el Plan de Negocio se transforma en el Plan de Emergencia, en el que generaremos el "mapa de riesgos" y escribiremos el manual de gestión de crisis. Kubler Ross define en su teoría las 5 fases por las que pasa el individuo: negación, enfado, negociación, abatimiento y aceptación. Cuanto antes lleguemos a la fase de aceptación de la crisis, antes empezaremos a tomar medidas para solucionarla, único camino para resolverla. Responder a las "cinco W" (What, Who, Where, When y Why), junto con el How, nos encaminará a la solución.

En los primeros instantes, cuando ya he controlado mis emociones, reprogramo el resto del día en la agenda del despacho que ordeno por prioridades. Como hemos señalado, aprovecho ese extra de energía que he reconducido para resolver todo lo que se me plantea con esta incidencia inesperada.

Insisto en que una crisis bien gestionada, con tranquilidad y diligencia, es la mejor carta de presentación para mejorar las situaciones de crisis a las que nos vemos sometidos.

5
FASES

Kubler Ross define en su teoría sobre la gestión de crisis las 5 fases por las que pasa el individuo: negación, enfado, negociación, abatimiento y aceptación.

INSTALACIÓN DEL ASCENSOR: ¿OPERA EL LÍMITE ECONÓMICO ANUAL SI EL ACUERDO SE ADOPTA TRAS UN JUICIO DE EQUIDAD?

BERNARDO PRIETO.
ABOGADO

Es por todos sabido que, de cumplirse los requisitos exigidos por el art. 10.1 b) de la LPH, los propietarios que no estén a favor de la instalación del servicio de ascensor estarán obligados a contribuir a su financiación, siempre que el importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, "no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Asimismo, es igualmente *vox populi* que, de concurrir un acuerdo válidamente adoptado al respecto, será el art. 17.2, párrafo segundo de la LPH el aplicable, y, en su virtud, la obligación de pago se devengará aun cuando la cantidad repercutida anualmente exceda del antedicho límite cuantitativo.

Ahora bien, ¿qué pasa cuando el acuerdo no se ha podido adoptar en junta y se ha tenido que sustanciar, previo un juicio de equidad, a través de una resolución judicial? En dicho caso, ¿cuál de los dos referidos preceptos normativos sería el predominante?

La solución al dilema planteado no es en absoluto sencilla, toda vez que, en puridad, no nos encontramos ante ninguno de los específicos supuestos para los que en principio están pensados los citados artículos.

No obstante lo anterior, la Sección Primera de su la Sala Primera del TS, nos da una salida cuando, en su Sentencia 374/2019, de 27 de julio de 2019 (dictada en el Recurso 3706/2019), aboga por revisar el objeto del juicio de equidad. Procedimiento de equidad que, en el supuesto analizado por el TS, si bien sí "resolvió aprobar la instalación del ascensor", sin embargo "nada (...) estableció sobre la forma de pago", limitándose a efectuar una mera "mención genérica".

Y es precisamente esa falta de pronunciamiento expreso en relación con la forma de pago, equiparable por tanto a la ausencia de acuerdo, lo que lleva al TS a concluir que "si bien por juicio de equidad se decidió la instalación del ascensor, quienes se opusieron estaban amparados por ese precepto (art. 10.2 de la LPH) para limitar su contribución el equivalente a doce mensualidades", y, en consecuencia, "no abusan de su derecho sino que ejercitaban el derecho recogido en el citado artículo 10.2 LPH".

12
mensualidades
Los propietarios que no estén a favor de la instalación del ascensor estarán obligados a contribuir a su financiación, siempre que el importe repercutido anualmente no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En definitiva, como conclusión, salvo que en la Sentencia del juicio de equidad exista una específica mención en cuanto a la forma de pago, no circunscribiendo ésta al límite económico fijado en el artículo 10.2 b) de la LPH, será éste el precepto normativo a tomar en consideración y, por lo tanto, aquellos que no quieran ascensor no deberán satisfacer para su instalación, en el cómputo anual, más de lo que en el mismo lapso temporal paguen en concepto gastos comunes ordinarios.

Para concluir, debemos advertir que la mentada Sentencia del TS aborda una situación fáctica en cuyo momento el referenciado art. 10.2 de la LPH era el vigente en virtud de la redacción dada por la Ley 26/2011, lo que, sin embargo, en nuestra opinión, no afecta a la conclusión alcanzada por aquella y, por lo tanto, no obsta a su plena e íntegra aplicabilidad respecto del actual y vigente artículo 10.2 b) de la LPH.

¿PUEDE UN PROPIETARIO MOROSO **IMPUGNAR LOS ACUERDOS** DE LA JUNTA?

SALVADOR SALCEDO BENAVENTE
ABOGADO

La morosidad es uno de los principales problemas a los que se enfrentan muchas comunidades. Por este motivo, al objeto de penalizar al propietario que se niega a contribuir a los gastos comunes, el régimen de propiedad horizontal establece dos severas consecuencias para el vecino deudor: la pérdida del derecho de voto y la imposibilidad de impugnar los acuerdos de la junta de propietarios.

Nuestra legislación impide al vecino deudor la posibilidad de impugnar los acuerdos adoptados por la junta. No en vano, para impugnarlos se requiere estar al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Ahora bien, como excepción a dicha regla general, el legislador otorga al moroso la posibilidad de impugnar los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación entre los propietarios.

Dicha excepción ha sido objeto de reciente análisis por el Tribunal Supremo, con ocasión de la demanda interpuesta por un propietario frente a los acuerdos de la junta que modificaban la forma de contribución de los gastos comunes, según el coeficiente fijado en el título constitutivo y los estatutos. Supuesto que encaja dentro de la excepción prevista en el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, motivo por el que no resultó exigible al vecino demandante ni el pago ni la consignación judicial de las deudas pendientes, con carácter previo a la impugnación. En todo caso, el interés de la sentencia que ha resuelto el litigio se encuentra en la aclaración que hace de la citada excepción, delimitando en qué supuestos nos encontramos o no dentro de su ámbito. En este sentido, trayendo a colación la doctrina jurisprudencial vigente, recuerda el Supremo que ya consideró incluidos en el ámbito de la excepción los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título constitutivo. Y lo mismo ocurre con el resto de acuerdos que establezcan un sistema de distribución de gastos, con carácter general o para algunos gastos en particular. Y ello, ya sea con vocación de permanencia o para un supuesto puntual.

Por el contrario, matiza el Supremo, no nos hallamos en el ámbito de la excepción cuando el acuerdo que pretenda impugnarse se limite a aumentar la contribución a los gastos para un determinado ejercicio. Esto no equivale a incorporar o imponer un sistema nuevo de distribución de gastos. Tampoco estará dentro de la excepción la impugnación de los acuerdos que "liquidan la deuda de un propietario con la comunidad, los que aprueban el presupuesto del ejercicio o lo liquidan y fijan de este modo el importe de lo que cada propietario debe pagar, los que establecen derramas extraordinarias para atender determinadas contingencias, etc.".

En definitiva, no pueden considerarse incluidos en la citada excepción los acuerdos de comunidad en los que no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad. Y ello, con independencia de que fuera el resultante de aplicar el coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo, o el específico que la comunidad tuviese establecido en un acuerdo anterior, siempre que no hubiese sido anulado o suspendido cautelarmente.

PONGAMOS QUE HABLO...

MALASAÑA, 32
SAN BERNARDINO, 3

ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Dice Javier Botet (Ciudad Real, 1977) que Malasaña es el barrio que le ha hecho enamorarse de Madrid. Tras más de 20 interpretaciones en producciones internacionales, el actor, especializado por su singularidad física en películas de terror, regresa al cine patrio con el largometraje Malasaña, 32, una cinta inspirada en hechos reales y localizada en este barrio señero, que explora los miedos más primarios a plena luz del día.

Botet, conocido por films como REC, interpreta a un pérfido administrador de fincas con doble vida. Es 1976 y una familia extremeña de origen humilde llega a la capital buscando mejorar sus expectativas. Se instalan en el inmueble que da título a la cinta y comienzan a vivir una intensidad tan paranormal como imprevista. Pronto quieren deshacerse de ese 3º B adquirido "con inquilino", pero el banco no acepta la renuncia y les invita a proseguir con la hipoteca.

Esta escena, ha explicado el director, Albert Pintó, es una de las que le llevó a hacer esta película, ni de lejos "viejuna", que desarrolla asuntos de plena actualidad en 2020. La intrahistoria de los personajes es el plus que mejora el susto. "Una buena peli de terror debe tener algo que también funcione si le quitas el terror", ha asegurado Botet.

Sin embargo, el número 32 de la calle Malasaña no existe. Aunque el rodaje tuvo varias localizaciones en el centro de Madrid, la mayor parte del metraje está vinculado con el número tres de la calle San Bernardino, muy cerca de la plaza de España, donde estuvo la antigua fábrica de pianos Vicente Montano. El edificio, que cuenta con protección integral desde 1997, alberga el espléndido salón de audiciones y recitales decorado al fresco por los hermanos Zuloaga, según un informe publicado por la asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio (MCyP).

Aunque en Malasaña, 32 básicamente se aprecian el vestíbulo de acceso y la escalera principal, este edificio es un escenario clásico del cine español. Ha acogido el rodaje de varias películas de Alex de la Iglesia y también sale en la celebrada Que dios nos perdone, de Rodrigo Sorogoyen. Actualmente sigue en alquiler para rodajes.

Ya en 2014, tras una supuesta venta fraudulenta del inmueble por la Fundación Alfar, la asociación MCyP alertaba sobre su deterioro y reclamaba a las administraciones competentes una inmediata restauración, así como garantías para que cualquier intervención futura respete sus valores arquitectónicos, tipológicos, artísticos y culturales. En sus alegaciones no solo señalan el valor patrimonial del inmueble y su contenido, sino también su importancia para la vida musical madrileña como sede de las primeras actuaciones públicas del tenor Francisco Granados o del violonchelista Pau Casals.

ullastres
desde 1912
Comprometidos contigo

¿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 VIA 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

www.ullastres.com
91 744 44 90

COMPROMETIDOS CON TU EFICIENCIA ENERGÉTICA

Gold Service

serbis®

Portería

Para Administradores de fincas

Más información en el teléfono: 91 610 62 53

www.serbis.es