

administración de
FINCAS

Mayo/Junio 2020 | Número 175



CAFirma:

**La herramienta clave para
el Administrador de Fincas**



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

La rehabilitación, palanca de la recuperación en la nueva normalidad



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAF MADRID

La nueva normalidad ha llegado a las comunidades de propietarios. Tras varios meses confinados en nuestras viviendas, poco a poco la rutina vuelve a nuestras vidas y trabajos. Una nueva normalidad que, dicho sea de paso, nos acompañará mientras que exista la obligatoriedad de llevar mascarilla o tengamos que seguir guardando una distancia de seguridad, y que nos ha hecho reflexionar sobre el estado de nuestros edificios y la forma de relacionarse de los vecinos.

En las páginas interiores de la revista analizamos cómo ha sido la relación con la vivienda y cómo han variado nuestros hábitos. Según el estudio “La salud de tu hogar en tiempos de confinamiento”, un 74% de los españoles asegura haberse

adaptado bastante bien o muy bien a vivir confinado, aunque esta percepción varía de forma considerable en función de la edad, los habitantes de una casa y sus metros cuadrados.

Más allá del protagonismo que han tenido las terrazas, que ha llevado a sus propietarios a repensar la necesidad de recuperar esos espacios que cerraron en su día para ganar unos pocos metros al salón o a una habitación, factores como la luz natural y la ventilación también han sido cuestionados por su importante relación con la salubridad en la vivienda. También nosotros, los Administradores de Fincas, debemos cambiar nuestra forma de ver el edificio y sus zonas comunes, apostando por espacios sostenibles.

La pandemia, igualmente, también ha despertado un fantasma, la crisis económica. Sin duda, esto se traducirá en un incremento en la morosidad de las comunidades que administramos. Para frenar la sangría económica, y apostar por la rehabilitación del parque inmobiliario, el Consistorio madrileño ha puesto en marcha, como así mismo también contamos en las páginas interiores, las nuevas ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conocido como ARRUR, y próximamente aprobará el plan Rehabilita 2020, dotado con 15 millones de euros.

Paralelamente, el Gobierno central está trabajando en el diseño de un Plan de Rehabilitación distinto del de Vivienda, capaz de movilizar inversiones a través de la colaboración público-privada. Esta vez sí parece que la rehabilitación ocupará su lugar y no se mantendrá a la zaga de la construcción de obra nueva. De todas las crisis, como la vivida en 2008, surgen nuevas oportunidades. La nuestra, como prescriptores del cambio, es ayudar en la descarbonización de los edificios para que se conviertan en la palanca de la recuperación. Y que la rehabilitación sea generadora de empleo y catalizadora de edificios más resilientes y medioambientalmente responsables.

“ TAMBIÉN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DEBEMOS CAMBIAR NUESTRA FORMA DE VER EL EDIFICIO Y SUS ZONAS COMUNES, APOSTANDO POR ESPACIOS SOSTENIBLES ”

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.vigilamosucomunidad.com

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

Sociedad de Servicios Integrales

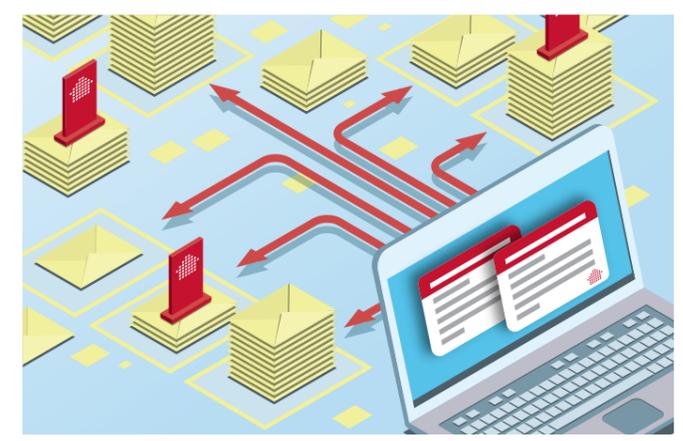
NUESTROS SERVICIOS:

- > 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.

SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA

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

SUMARIO



10 EMPRESA AMIGA
Entrevista a Alejandro Castelló, responsable de CAFirma



7 ACTIVIDAD COLEGIAL
El Colegio firma un convenio con el Ayuntamiento de Madrid



18 EN PRIMERA PERSONA
Entrevista a David Pérez, consejero de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid

NOS INTERESA
Recomendaciones para neutralizar el COVID-19 en instalaciones comunitarias16

FORO TÉCNICO
Las obras tras el COVID-1934
¿Cómo calcular el aforo de la piscina?.....36

TRIBUNA LEGAL
La servidumbre de paso de personas y vehículos.....40

¿Puede la comunidad de bienes arrendadora tener la consideración de gran tenedor de bienes inmuebles?...44

administración de FINCAS

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

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

REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es
Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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

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

¡En Prevent queremos Ayudar!
Por eso buscamos 3 nuevas soluciones
para que puedas centrarte en lo
importante.



1 Control aforo de piscinas y zonas recreativas

Una solución para cada necesidad.



SISTEMA PASIVO CON ANÁLISIS DE VÍDEO

La cámara de vídeo cuenta las personas que acceden y una señal visual indica aforo completo.



SISTEMA ACTIVO CON ANÁLISIS DE VÍDEO

La cámara cuenta las personas que acceden y la puerta se bloquea cuando se completa el aforo.



SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS Y DE AFORO

El sistema identifica al usuario con llaveros, pulseras o tarjetas y un lector de proximidad.

2 Apertura de puertas automático sin contacto

Mejore la accesibilidad de su comunidad.



FACILITA LA ENTRADA
SI VAS CARGADO



LLEVANDO UN
CARRITO DE BEBÉ



A PERSONAS CON
DISCAPACIDAD



EVITA LA EXPANSIÓN
DEL VIRUS



DIFICULTA LAS
INTRUSIONES



EVITA EXTRAVÍOS
DE LA LLAVE

3 Un regalo: Registro de jornada laboral sin papeleo

Gratis para Administradores de fincas colegiados



VENTAJAS PARA EL ADMINISTRADOR

- Podrá gestionar los perfiles de los empleados y su acceso a la comunidad.
- Podrá exportar los registros de jornada laboral en distintos formatos.
- Podrá verificar la ubicación del empleado cuando haga los registros.



VENTAJAS PARA EL EMPLEADO

- Podrá registrar el inicio, las pausas y el fin de su jornada de trabajo.
- Podrá hacer los registros de su jornada a través de su teléfono móvil.
- Evitará riesgos de contagio.



ACTIVIDAD COLEGIAL

EL COLEGIO FIRMA UN CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas (CAFMadrid) firmó el pasado 19 de junio un protocolo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, y otras entidades como la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid (Concovi) y la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), para la divulgación de los distintos planes de ayudas a la rehabilitación que actualmente pueden solicitar los vecinos de la capital. El protocolo fue ratificado por **Mariano Fuentes**, delegado del Área de Desarrollo Urbano; **Álvaro González**, concejal delegado de Vivienda; **Isabel Bajo**, presidenta de CAFMadrid; **Juan Francisco Casares**, presidente de Concovi; y **Jerónimo Escalera**, presidente de AVS Madrid. Al acto también asistieron el consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), **Diego Lozano**; el gerente de la EMVS, **José Antonio Acosta**; y la directora General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración del Ayuntamiento, **Isabel Calzas**. El objetivo de este protocolo es que CAFMadrid colabore con el Consistorio, en concreto con el Área Delegada de Vivienda, en la divulgación de los distintos planes de rehabilitación, así como en la concienciación del papel activo que debe jugar hoy en día la regeneración del parque residencial de la capital. A este respecto, el pasado



jueves 18 de junio entraron en vigor las nuevas ayudas a la rehabilitación para la ciudad de Madrid del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conocidas como ARRUR. Además, el Área de Vivienda acaba de aprobar Adapta 2020, dotado con tres millones de euros, que financiará las obras de aquellos vecinos de la capital con algún tipo de discapacidad de movili-

dad o sensorial que necesiten reformar su casa para mejorar su calidad de vida. Y próximamente se aprobará el plan Rehabilita 2020, dotado con 15 millones de euros, que incluirá amplias líneas de rehabilitación (mejora de fachadas y estructuras, eficiencia energética, retirada de amianto...) para edificios de toda la capital.

Acuerdo entre el Colegio y Fenercom

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado un acuerdo de colaboración con la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid (Fenercom).



Esta entidad tiene como objetivo principal fomentar, impulsar y realizar iniciativas y programas de actuación para investigar, estudiar y apoyar actuaciones de conocimiento, desarrollo y aplicación de las tecnologías energéticas. También persigue una mejora del ahorro y la eficiencia energética, el fomento del uso racional de la energía y, en general, la óptima gestión de los recursos energéticos. Este convenio establece un marco de cooperación mutua y fomento de la realización de actuaciones conjuntas.

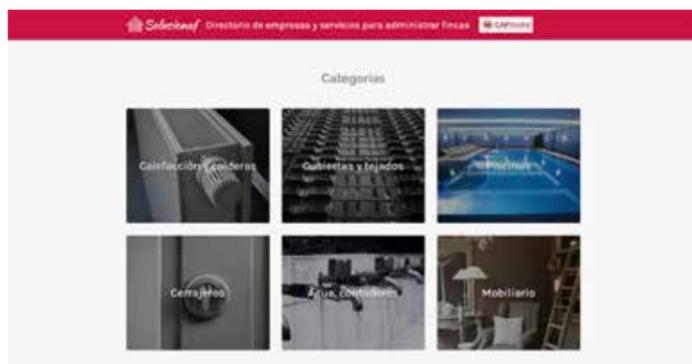


SOLUCIONAF CUMPLE TRES AÑOS

La gestión diaria de los administradores de fincas recomienda disponer de una serie de empresas y profesionales de confianza en las que poder apoyarse para resolver las incidencias y actuaciones que de manera continua o periódica surgen en su actividad. Las empresas no siempre tienen disponibilidad para

accesible desde cualquier lugar y en cualquier momento. Para dar respuesta a estas necesidades, y para dar servicio a sus colegiados, hace ya tres años, CAFMadrid decidió crear Solucionaf, el directorio de empresas pensado por y para sus colegiados. Solucionaf constituye una base de datos en las que el colegiado tiene voz y voto,

► Solucionaf cuenta con 120 empresas registradas.



acometer todos los trabajos que les pueden llegar, por eso es conveniente tener accesible una amplia base de datos. Es conveniente la renovación periódica de colaboradores y la búsqueda de especialistas para actuaciones diferentes a los mantenimientos habituales. Por ello, se recomienda disponer de una amplia base de datos fiable y actualizada, de rápida y fácil consulta, y

pues él puede valorar a las empresas presentes en Solucionaf según su propia experiencia de trabajos anteriores, de modo que su opinión como profesional autorizado y experto, es una inestimable ayuda para sus compañeros colegiados a la hora de que éstos opten por colaborar con empresas que respondan a las siempre altas expectativas de calidad que

buscan los administradores de fincas para sus clientes. Actualmente, en Solucionaf podemos encontrar 43 categorías activas donde acudir para encontrar profesionales y empresas. Desde los sectores más tradicionales como “abogados”, “arquitectos”, “cerrajeros”, “fontaneros” o “fumistas”, hasta aquellos que nos permiten adaptarnos a las últimas novedades legislativas, como expertos en “protección de datos”, “energía solar”, “eficiencia energética”, “prevención de riesgos laborales” u “Organismos de control e inspección”, empresas dedicadas a “servicios financieros”, “seguros” o “herencias”. O todas aquellas actividades necesarias para un óptimo mantenimiento de la comunidad de propietarios, como “limpieza”, “buzones”, “ascensores”, “agua y contadores”, “alarmas”, “cubiertas”, “humedades”, “jardinería”, “instalaciones deportivas”, “antenas”... incluyendo la siempre necesaria “comunicación y publicidad” en la que el colegiado puede apoyarse para difundir y promocionar su actividad. Durante estos tres años, 120 empresas ya han confiado en Solucionaf, creando de esta forma estar en una base de datos sólida y estable, además de dinámica y con gran futuro. La pandemia del COVID-19 ha demostrado a las empresas la importancia de estar constantemente accesibles a sus potenciales clientes, y a éstos, los colegiados, la relevancia de localizar rápidamente respuestas a sus necesidades. Solucionaf es el punto de encuentro entre ambos, la herramienta que CAFMadrid creó hace ya tres años para facilitar la búsqueda de soluciones a las necesidades diarias de sus colegiados.



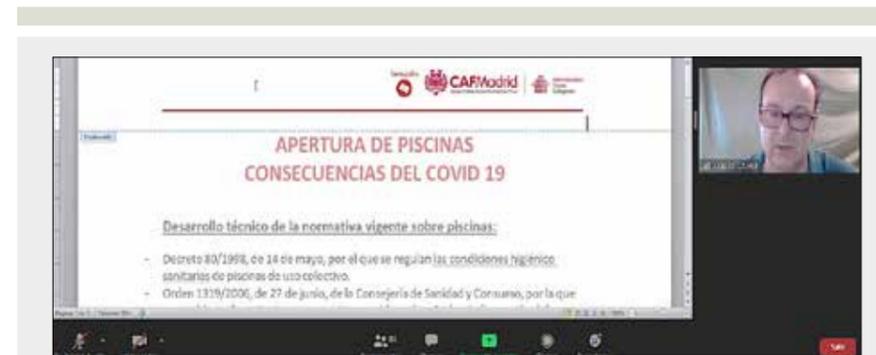
AUDIENCIA REAL POR VIDEOCONFERENCIA

El pasado 29 de mayo, el Rey Felipe VI se reunió por videoconferencia con representantes del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), para explicarle el impacto de la pandemia en las comunidades de propietarios. El presidente del CGCAFE, Salvador Diez Lloris; las vice-

▲ Momento de la videoconferencia. Foto: © Casa Real

presidentas Anabel Miró, también presidenta del Colegio de Barcelona, e Isabel Bajo, su homónima en Madrid, además del secretario del Consejo General, Rafael del Olmo, informaron sobre la actuación de los administradores de fincas colegiados para contener la pandemia en los edificios residenciales.

En este sentido, los representantes del Consejo destacaron que el objetivo de todas las actuaciones ha sido informar y aplicar en los edificios las distintas normas que se han ido publicando en el BOE para controlar el contagio, además de garantizar el buen funcionamiento de todos los servicios de los edificios en un momento de crisis como el actual. La vicepresidenta segunda del CGCAFE y presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), Isabel Bajo, resumió las líneas de actuación de los distintos colegios territoriales, haciendo especial hincapié en la información que, a través de carteles y protocolos, se ha hecho llegar a las comunidades de propietarios. “Además, hemos colaborado activamente en la difusión de campañas durante el periodo de confinamiento, como la identificación de personas mayores que viven solas, las situaciones de violencia de género, la recogida de residuos domésticos en hogares con positivos en COVID-19, o la difusión de consejos para evitar que, durante el confinamiento, se provocaran incendios en los hogares”, señaló Bajo.



Éxito de los Webinars de CAFMadrid

Durante el periodo de confinamiento, el Colegio ha impartido más de 40 Webinars sobre la actualidad en torno al COVID-19 y que tenía su afectación en las comunidades de propietarios. Concretamente, los asesores y colaboradores del Colegio han impartido jornadas formativas sobre temática fiscal,

laboral, de arquitectura e industria, Ley de Arrendamientos Urbanos y de Propiedad Horizontal, etc. En total han sido más de 4.000 los administradores de fincas colegiados que se han conectado en algún momento a estas Webinars, teniendo además buena crítica por parte del colectivo.



ALEJANDRO CASTELLÓ RESPONSABLE DE CAFIRMA “CAFIRMA ES LA HERRAMIENTA CLAVE PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS”

“Ahora más que nunca, es importante asegurar y proteger las comunicaciones electrónicas”

Para los administradores que todavía no conocen CAFirma, ¿cómo les presentaría la plataforma?

CAFirma es el gestor de notificaciones electrónicas diseñado en exclusiva para los administradores de fincas, ofrecido por el CGCAFE. Desde la entrada en vigor de la Ley 39/2015, los administradores están obligados a comunicarse electrónicamente con la Administración Pública. Esto les obliga a consultar manualmente las sedes de todos los organismos para estar al corriente de las notificaciones. Para administradores que gestionan numerosas comunidades es una tarea que conlleva una enorme carga de trabajo, casi inasumible. El valor que aporta CAFirma es la

gestión automática y centralizada de todas las notificaciones, además de poder emitir de manera inmediata certificados digitales. Es decir, gestionar las notificaciones de las comunidades sin salir de la oficina.

“
CAFIRMA CUENTA CON UN
APARTADO DE CONSULTA
DONDE SE CONTROLA EL
ESTADO DE LOS AVISOS EN
TIEMPO REAL
”

¿Qué necesita un administrador para utilizar el gestor?

En primer lugar, se requiere el uso de un certificado digital. CAFirma ofrece el servicio de emisión y centralización de certificados, teniendo protegidas y controladas todas las comunidades. El administrador puede emitir sus certificados de manera inmediata y sin salir de la oficina, además de importar en la plataforma los certificados que ya posea.

A parte de la recepción de notificaciones, ¿qué otras funcionalidades ofrece CAFirma?

Además de la monitorización de sedes y recogida de notificaciones, se cuenta con un apartado de consulta donde se controla el estado de los avisos en tiempo real. Y no solo eso, sino que también se puede responder directamente desde la plataforma y presentar escritos. De esta forma, se evitan sanciones por notificaciones pendientes de atender.

En este punto, si un administrador está de vacaciones y está fuera de la oficina durante varias semanas, ¿será sancionado al no gestionar los avisos a tiempo?

No, el administrador puede evitar ser sancionado si indica sus vacaciones en el calendario fiscal. Dispone de 30 días para marcar en el calendario, para que durante esos días no reciba avisos y no pueda ser sancionado por incumplimiento de plazos.

En estos tiempos del COVID-19, es necesario comunicarse electrónicamente con terceros. ¿De qué forma les recomienda hacerlo?

Ahora más que nunca, es importante asegurar y proteger las comunicaciones electrónicas. En este sentido, en CAFirma ofrecemos un nuevo módulo que permite enviar documentos solicitando su firma con los tipos de firma más seguros a nivel europeo según la normativa eIDAS. Así, los administradores recogen evidencias de cada envío realizado permitiéndoles trabajar con total seguridad y tranquilidad.



RED FIJA sistema de lectura por radio

- Sistemas de lectura por radio con concentradores de datos y repetidores conectados a internet
- La automatización de los datos de consumos

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



Contadores de Agua, Energía y Repartidores de Costes para Calefacción Central
Instalación, lectura y mantenimiento



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



ARRENDAMIENTOS URBANOS



¿EN QUÉ CASOS EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A ACEPTAR UNA MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA?

Fecha de la consulta: 29 de mayo de 2020

PLANTEAMIENTO

Se plantea si el arrendador de una vivienda, está obligado siempre a aceptar una moratoria en el pago de la renta, como consecuencia del estado de alarma.

RESPUESTA

Sólo pueden acogerse a esta medida los arrendamientos de vivienda habitual firmados al amparo de la LAU de 1994 en los que el arrendatario esté en vulnerabilidad económica a causa del coronavirus. Para ello, el inquilino debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que haya pasado a situación de desempleo, en un ERTE o en circunstancias similares, que suponga una pérdida sustancial de ingresos.
- Que los ingresos familiares del mes anterior a la solicitud de la moratoria no superen el límite de tres veces el IPREM mensual; es decir, que no superen los 1.613,53 euros. Este límite se incrementa en algunos supuestos.
- Que la renta más los gastos y suministros básicos (luz, agua, gas, calefacción, etc.) sea igual o superior al 35% de los ingresos netos familiares. Además, el inquilino no puede ser propietario o usufructuario de una vivienda en España (excepto si no dispone

de ella por causas ajenas a su voluntad). Para acreditar estos requisitos, el inquilino debe presentar los documentos correspondientes o una declaración responsable. Si el arrendador es una entidad o empresa pública o un gran tenedor de inmuebles (personas físicas o jurídicas con más de diez fincas urbanas -sin contar garajes o trasteros- o con una superficie construida de más de 1.500 m²), debe conceder al inquilino una de estas dos opciones:

- Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y los meses siguientes (si continúa el estado de vulnerabilidad económica del inquilino), con un máximo de 4 meses.
- Un aplazamiento en el pago de la renta durante el estado de alarma y las mensualidades siguientes, con un máximo de 4 meses. Las cuotas a pagar por el inquilino (sin intereses) se fraccionan durante al menos tres años. Si el arrendador es pequeño propietario, el inquilino también puede solicitar el aplazamiento de la renta. No obstante, en este caso el arrendador puede aceptar o no. En este último caso el arrendatario puede acceder a una línea de financiación que se ha aprobado para pagar el alquiler.

CONSULTAR MÁS JURISPRUDENCIA EN LA REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS. ESCRITORIO DE CAFMADRID



PROBLEMAS DE CONDENSACIÓN EN EL INTERIOR DE LA VIVIENDA: ¿QUIÉN DEBE REPARARLO?

Fecha de la consulta: 29 de mayo de 2020

PLANTEAMIENTO

En un edificio de viviendas, hay dos pisos que sufren problemas de condensación en el techo de dos habitaciones. Los propietarios solicitan a la comunidad que lo solucione y les pinte el interior del piso. La cubierta del edificio no presenta filtraciones de aguas pluviales y tampoco la fachada. La azotea sobre esos pisos es una zona sombría en invierno, donde no da el sol. Los problemas de condensación dentro de una vivienda, ¿son responsabilidad de la comunidad o son responsabilidad y mantenimiento interior del propietario de la vivienda?

RESPUESTA

La condensación constituye un problema relativo a la deficiente "estanqueidad" del edificio. En efecto, se trata de un problema de condensaciones por falta de una cámara de aire en la fachada los inmuebles, cuando éstas se hacían sin prever esos problemas. Ahora bien, puede tratarse de un problema cuya reclamación habría prescrito, de conformidad con lo dispuesto en el art.1967 CC -EDL 1889/1-, relativo al plazo de las reclamaciones que no tiene señalado un plazo concreto es de 5 años, plazo que empieza a transcurrir desde el momento en que se hace evidente el problema de condensación y existe la posibilidad de reclamar. Por tanto, si ha pasado ese plazo de tiempo, el problema debe ser resuelto por el propietario afectado y no por la comunidad, dado que no se puede exigir de la comunidad de cumplimiento de los requisitos de estanqueidad a los que se refiere el art.10.1.b) LPH -EDL 1960/55- por la razón de que tales requisitos no eran exigibles en el momento en que se construyó el edificio y entregó el inmueble (siempre que la construcción del edificio sea anterior a junio del año 2000, fecha de la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre -EDL 1999/63355-, de Ordenación de la Edificación).



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



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

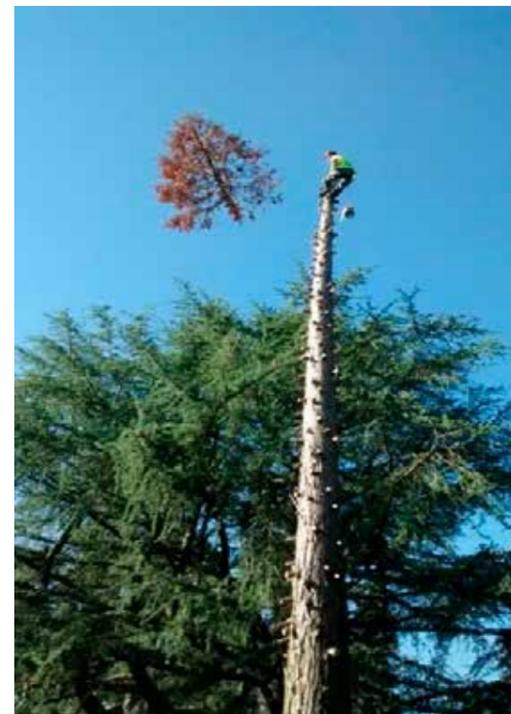
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- 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

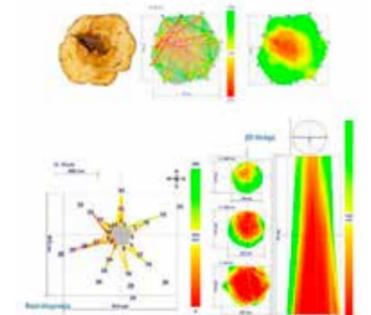
bajalica@bajalica.es

www.bajalica.es

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



Tomografía sónica de un tronco para ver el estado estructural del árbol



Destoconado

MURPROTEC

Diagnosis / Tratamiento / Solución



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



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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

TECNOLOGÍA ID

VIDEOCONFERENCIAS SEGURAS



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

La situación generada por el COVID-19 ha disparado el uso de los servicios por videoconferencia durante el confinamiento. Se han convertido en parte de nuestro día a día, las usamos para hablar con la familia, amigos, trabajo. También en el ámbito laboral han pasado a ser una pieza fundamental para muchos negocios. Existen muchas compañías que ofrecen estos servicios, de forma gratuita y de pago, que para la mayor parte de los particulares disponen de las funciones suficientes. Para las empresas, dependiendo del número de participantes y el trabajo que realicen, pueden optar por diferentes alternativas de pago. Algunos ejemplos web y programas conocidos son: Skype, Microsoft Teams, Google Hangouts, Google Meet, Zoom, Messenger Rooms, Jitsi, Google Duo, FaceTime, WhatsApp, Houseparty, ooVoo, Zoom Meeting, GoToMeeting, FreeConferenceCall, Adobe Connect, Cisco Webex.



Todas estas plataformas permiten acceder a reuniones desde ordenadores, smartphones, tabletas, además de sus respectivas apps. Cada vez es más fácil unirse a las videoconferencias, como por ejemplo a través de un enlace sin tener la aplicación instalada o una cuenta creada, o uniéndose desde el calendario, introduciendo el ID y contraseña de la reunión en la web... O a partir de un vínculo, un código de reunión, añadiendo nuevos participantes por su nombre, número o correo electrónico.

SEGURIDAD

Uno de los problemas que está teniendo mayor relevancia es la irrupción de trolls (persona desconocida que se ha colado en videoconferencia) para mostrar contenido inapropiado, molestar, insultar, difundir grabaciones sin consentimiento, etc. Esto ha sido denominado como Zoombombing.

No existe una herramienta tecnológica perfecta; los entornos digitales no están libres de riesgos y amenazas, lo importante es que estos se actualicen de manera rápida y efectiva frente a las brechas de seguridad.

Algunas recomendaciones para que pueda desarrollarse una videoconferencia de la manera más segura posible y minimizar los riesgos son: descargar únicamente aplicaciones de tiendas oficiales, como Google Play o App Store, o de la web del proveedor (Microsoft, Google, Cisco, etc.), mantener el software actualizado, programar videoconferencias con el número exacto de participantes, evitar pulsar en enlaces si no se conoce a la persona, utilizar las funciones de la sala de espera, proteger las reuniones con contraseña, bloquear la reunión cuando los participantes se hayan unido, no entregar el control de pantalla compartida, la URL y contraseña de acceso enviarlas momentos antes de empezar, aprender a utilizar el software para aprovechar sus funciones y configurar de forma correcta.

Aunque hay peligros que no podemos controlar como que uno de los asistentes comparta los datos de acceso de la videoconferencia, grabe la sesión sin nuestro conocimiento, etc., es importante asegurar que los empleados cuenten con habilidades básicas de comportamiento seguro en Internet, como por ejemplo no revelar datos de acceso, contraseñas, compartir documentos, imágenes, etc. Sin consentimiento previo y de manera escrita, es delito. La pantalla compartida es una de las herramientas fundamentales, aunque también una de las más peligrosas. Es por ello aconsejable desactivar todas las notificaciones, comprobar los archivos y carpetas que haya en el escritorio, así como los programas y pestañas que estén abiertos en el navegador.



Recomendaciones para NEUTRALIZAR EL COVID-19 en instalaciones comunitarias



GUILLERMO ALONSO
INGENIERO INDUSTRIAL

La pandemia causada por el COVID-19 está suponiendo un cambio radical en la forma en que las personas comparten espacios. Nos hemos acostumbrado a emplear términos como “distanciamiento social” o “confinamiento” y a utilizar mascarillas de forma frecuente.

Sin embargo, queda una asignatura pendiente: dar a conocer cómo actuar en instalaciones térmicas comunitarias para evitar la propagación del coronavirus.



RECOMENDACIONES PARA LA DESINFECCIÓN

Las partículas que contienen el virus se depositan en diversas superficies y pueden “contaminar” paredes, enseres y espacios habitados. Uno de los métodos más eficaces para el tratamiento de desinfección ambiental es la nebulización. Este método consiste en disgregar el líquido en gotas de diámetro inferior a 0,05mm, por lo que producen una niebla que permanece suspendida en el aire. Los nebulizadores presentan una ventaja adicional con respecto a los atomizadores: al ser menor el tamaño de las gotas que diseminan, permiten cubrir una gran superficie. Con ello se logra una mayor penetración del producto desinfectante con un menor impacto sobre el medio ambiente al utilizarse menor cantidad de producto alcanzando zonas de difícil acceso. Es cualquier caso, es importante que la aplicación de estos productos desinfectantes para neutralizar el COVID-19 sea realizada por profesionales que acrediten sus conocimientos

y medios para almacenamiento, distribución y aplicación de estos productos.

Después de acometer la desinfección, resulta aconsejable que la empresa emita un certificado en el que indique, entre otros datos, la fecha de la desinfección y los productos utilizados.



INSTALACIONES TÉRMICAS COMUNITARIAS

El funcionamiento y mantenimiento adecuados de las instalaciones térmicas comunitarias son fundamentales para evitar la propagación del virus, especialmente en una época como el verano, cuando las instalaciones de climatización trabajarán a pleno rendimiento.

Por ello, es de vital importancia extremar las medidas de higiene de las instalaciones, revisando el estado de las baterías de elementos terminales, el estado de los filtros, etc.

También se recomienda aumentar la ventilación del edificio en la medida de lo posible, incluso recurriendo a la apertura de puertas y ventanas secuencialmente durante un tiempo determinado en caso de que se produzca una ventilación mecánica insuficiente.

En aquellas zonas en las que sea imposible ventilar convenientemente siempre resulta interesante tratar el aire por medio de “Cajas de Purificación de Aire”, que filtre adecuadamente el mismo e, incluso, se le dote de lámparas de radiación UV-C que eliminen los núcleos goticulares que transmiten el virus y destruyan su metabolismo.

Además, no hay que olvidarse de las instalaciones complementarias, como las extracciones de garaje, estudiando la conveniencia de un arranque programado de las mismas, para favorecer esas ventilaciones puntuales a realizar.

Por su parte, los sistemas de humectación se revisarán de forma que garanticen una humedad relativa (HR) del 30%, controlando que no se alcancen niveles superiores.



NO HAY QUE OLVIDARSE DE LA LEGIONELA

A pesar de que a día de hoy la principal preocupación en la salud pública es frenar la propagación del COVID-19, no hay que olvidar que algunos depósitos de agua fría, instalaciones de agua caliente sanitaria (ACS) y torres de refrigeración que hayan permanecido paradas por un largo periodo pueden convertirse en focos de legionela, la bacteria causante de la legionelosis.

En general, se debe realizar un tratamiento de limpieza y desinfección en aquellas instalaciones que se pongan en marcha por primera vez, tras una parada superior a un mes, o después de una reparación o modificación estructural, cuando una revisión general así lo aconseje y cuando lo determine la autoridad sanitaria.

En el caso concreto de las torres de refrigeración, se recomienda que los tratamientos de

limpieza y desinfección se realicen al menos dos veces al año repartidos a lo largo del periodo de funcionamiento de la torre.



ELEGIR BIEN

Para llevar a cabo todos los procesos descritos en este artículo, conviene que la empresa encargada realice un diagnóstico personalizado de las instalaciones y proponga las soluciones más adecuadas en función de las necesidades específicas de la instalación.

Elegir bien es fundamental ya que, no hay que olvidar que, por ejemplo, en el caso de la legionela, la legislación vigente considera que el propietario es el responsable de que la instalación cumpla con todas las condiciones para evitar la transmisión de la legionela. Es decir, que si la empresa que realiza el mantenimiento higiénico-sanitario no lo hace de forma adecuada, las sanciones recaerán sobre el propietario de la instalación.



PORTAL ZERO CONTACT

Evitar el contacto hoy, para estar más cerca mañana



SEGURIDAD COVID-19



Control de accesos sin contacto



Operador de puerta automática



Pulsador de salida sin contacto

+ MANTENIMIENTO INCLUIDO

115€/mes

*IVA no incluido. Consulta condiciones



Acceso sin llave



www.emopa.com



916853830



emopa@emopa.com

DAVID PÉREZ

CONSEJERO DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

“El papel de enlace del Colegio entre los organismos oficiales y los vecinos ha demostrado la necesaria coordinación entre las Administraciones”

DURANTE LOS MESES DEL CONFINAMIENTO, LA COMUNICACIÓN ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID, CONCRETAMENTE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS (CAF MADRID) PARA CONTENER LA PANDEMIA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS HA SIDO BASTANTE FLUIDA. AHORA, UNA VEZ SUPERADO EL ESTADO DE ALARMA, SE ABREN OTRAS VÍAS DE COLABORACIÓN, DIRIGIDAS FUNDAMENTALMENTE A IMPULSAR LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES. SOBRE ELLO HABLAMOS CON EL CONSEJERO DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL DE LA CAM, DAVID PÉREZ.

Juanjo Bueno



La Comunidad de Madrid ha presentado un Pacto de la Vivienda que incluye la reactivación de la rehabilitación. ¿Cuáles cree que son las líneas que hay que seguir para dinamizar un sector que no acaba de cuajar pese haber estado, con mayor o menor éxito, en los programas políticos de todos los gobiernos?

Desde la Comunidad de Madrid consideramos que es necesario mejorar y flexibilizar la fiscalidad y las condiciones de financiación, tanto en la compra como en el mercado del alquiler; la necesaria colaboración público-privada, con la movilización de suelos y sus correspondientes usos.

Las Comunidades Autónomas debemos de contar con una mayor seguridad jurídica que genere confianza, dando mayor estabilidad y claridad normativa. El Gobierno regional considera prioritario seguir ahondando en una relación directa con la economía social, donde la vivienda es un pilar básico en el desarrollo personal y profesional, que contribuya a vertebrar el futuro de la política de vivienda.

Esta situación vivida meses atrás debe servir de acicate y convertirse en “una verdadera oportunidad” para llevar a cabo la tan necesaria transformación que demanda el sector, que está llamado a ser uno de los principales soportes de la recuperación económica.

Consideramos que es momento de suscribir un Pacto Regional por la Vivienda, que nos ayude a superar esta situación. Igualmente debemos de seguir trabajando en la necesaria flexibilidad y agilidad administrativa que impida que el mercado se ralentice, permitiendo avanzar -y concluir en su caso- todas aquellas actuaciones puestas en marcha y que amenazan con quedar en suspenso por la evolución del COVID-19, así como establecer la necesaria definición de los modos de acceso a la vivienda.

Debemos de contar con un modelo de financiación suficiente y estable y seguir trabajando en materia de rehabilitación y regeneración urbana, como modelo sostenible de mejora del parque inmobiliario madrileño, estrechamente ligado al I+D+I.

¿Qué novedades traerá la modernización administrativa, encabezada por la modificación de la Ley de Suelo?

Es necesario avanzar en el capítulo legislativo de esta ley, una ley que en esta legislatura sí deberá de ser aprobada y dotarse de los instrumentos necesarios que modernicen todo lo concerniente al urbanismo y que por ende redunde en la vivienda.

Nosotros dentro de nuestro marco competencial lo que sí que estamos haciendo es adaptar y mejorar un nuevo Reglamento de Vivienda, que verá la luz próximamente y cuyo único afán es el de dotar de instrumentos más ágiles a todo lo relativo al mundo inmobiliario en la Comunidad de Madrid, además de modernizar y simplificar todos aquellos aspectos que lo ralenticen y no lo simplifiquen.

¿Qué avances se han hecho en la Mesa contra la okupación? ¿Se han estudiado medidas para devolver esas viviendas a sus propietarios, ya sea Administración Pública o personas físicas o jurídicas?

La Comunidad de Madrid ha instado al Gobierno de la nación a que legisle en la materia, ya que ellos son los competentes.

La Comunidad no es competente en materia de justicia. Nosotros en el marco de nuestras atribuciones hemos solicitado a jueces y fiscales que agilicen los trámites legales para combatir las ocupaciones ilegales de inmuebles. Hemos impulsado desde la Consejería de Vivienda y Administración Local y la Consejería de Justicia, Interior y Víctimas, una Mesa de Vivienda y Ocupación que regule y combata esta práctica ilegal e insolidaria.

Hemos mantenido encuentros con la Fiscalía Provincial y la jueza decana de Madrid, para impulsar la coordinación entre la administración autonómica y la justicia madrileña en los casos de ocupación ilegal de inmuebles.

El objetivo es que hasta que llegue la necesaria ley que regule, ordene y combata esta práctica ilegal, se busquen sinergias y protocolos de actuación que permitan acortar al máximo los plazos para llevar a cabo la recuperación de viviendas que hayan sido usurpadas. Hemos planteado desde el Gobierno regional la necesidad de que, en las ocupaciones que afecten al patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, se dé facilidades a la Policía Judicial adscrita al Juez Decano de Madrid para identificar a los presuntos responsables, ponerlos a disposición de la autoridad judicial y proceder a la devolución del inmueble.

También hemos mantenido encuentros con el Ayuntamiento de la capital para buscar una solución mediante la identificación de las promociones de la Agencia de Vivienda Social más conflictivas, e identificado aquellas zonas de la capital en las que hay una mayor problemática.

Hemos instado a las autoridades judiciales, las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y la Policía Local a establecer protocolos y pautas de actuación durante las primeras



“HEMOS INSTADO A LAS AUTORIDADES JUDICIALES, LAS FUERZAS Y CUERPOS DE SEGURIDAD DEL ESTADO Y LA POLICÍA LOCAL A ESTABLECER PROTOCOLOS Y PAUTAS DE ACTUACIÓN DURANTE LAS PRIMERAS HORAS EN LAS QUE SE PRODUCE UN EPISODIO DE OCUPACIÓN”

horas en las que se produce un episodio de okupación, ya que una buena formación de estos cuerpos puede ayudar a evitarlas durante las primeras 24/48 horas, mediante rápidas intervenciones.

¿Qué bonificaciones fiscales prepara el gobierno regional para aliviar, tras la pandemia, el bolsillo de los madrileños?

El Gobierno que preside Isabel Díaz Ayuso dará continuidad a todas aquellas políticas fiscales y a todas aquellas medidas contenidas en el Acuerdo de Gobierno a lo largo de la presente legislatura, y que en ningún caso pasan por una subida de impuestos, tal y como ha señalado la presidenta en numerosas ocasiones. La Comunidad de Madrid es un terreno de oportunidad y eso pasa por la contención en la presión fiscal.

¿Cómo valora la actuación del Colegio de Administradores de Fincas en la crisis por la Covid-19?

La labor del Colegio de Administradores durante este periodo ha sido extraordinaria. Creo que su papel de enlace a la hora de trabajar entre los organismos oficiales y sus vecinos ha demostrado la necesaria coordinación que se debe de llevar a cabo por parte de todas las Administraciones.

La colaboración durante las primeras semanas del confinamiento por parte del Colegio con los Servicios de Emergencias 112 del Gobierno regional y la Consejería de Vivienda ha sido muy fructífera, ya que han contribuido a aportar más seguridad a miles de comunidades vecinales en la región, informándoles sobre cómo actuar en numerosas pautas de comportamiento, como el uso de espacios comunes, prácticas saludables y de comportamiento frente al COVID-19, o incluso información de carácter administrativa y por supuesto ayuda de índole social, como la iniciativa llevada a cabo con los mayores residentes que tuvieron que afrontar el confinamiento en soledad y encontraban problemas tan cotidianos como el simple

“PRONTO VERÁ LA LUZ UN NUEVO REGLAMENTO DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID”

aprovisionamiento de alimentos. El Colegio ha prestado y aportado una red solidaria entre sus administrados encomiable.

Una de las campañas impulsadas por la Comunidad de Madrid, en la que ha participado activamente el Colegio, ha sido la identificación de personas mayores que viven solas en los edificios. ¿Esta iniciativa seguirá teniendo continuidad?

Sí. De hecho el Gobierno regional, ya durante las semanas más duras del confinamiento, trasladó igualmente un sistema de atención pormenorizada a personas mayores y más necesitadas en su parque de viviendas social, identificando en sus más de 23.200

viviendas, a aquellos grupos de personas en situación de vulnerabilidad, que precisaran ayuda por parte de los técnicos de la agencia de Vivienda Social.

Tras la crisis sanitaria, ¿hacia dónde enfocará los esfuerzos la Administración regional para evitar las consecuencias ante futuros rebrotes o pandemias?

La Comunidad trabaja para evitar en la medida de lo posible la aparición de futuros rebrotes. Partimos de que la base para evitar la propagación del virus comienza por nosotros mismos, cumpliendo con las pautas señaladas. Pero las Administraciones trabajaremos para evitar que estos se produzcan. De ser así, la Comunidad contará con un plan ideado desde la Consejería de Sanidad que corte de raíz futuros rebrotes, aislando los posibles focos, además de disponer de todos los mecanismos públicos sanitarios a disposición de los madrileños.

En estos momentos tenemos que retomar la actividad económica y poner todos los mecanismos en marcha para intentar una recuperación económica lo más rápida y eficiente posible, en una Comunidad como es la de Madrid, que es el motor económico nacional.

ESTUDIO TÉCNICO ESPECIALIZADO EN REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

AGIFSA

WWW.AGIFSA.ES
AVISOS@AGIFSA.ES

CONTACTO 690 180 730

PRE - I.T. E

Inspección Técnica del Edificio por anticipado Sin coste a administradores de fincas

I.T.E

Inspección Técnica de los Edificios 150 € Cualquier inmueble

I.E.E

Informe de Evaluación de Edificios 350 € Cualquier inmueble

Certificación Energética 70 € Cualquier inmueble



CALLE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ, 16
MADRID - CP. 28025

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...



JS 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.

ANISCE

WWW.ANISCE.ORG

ASOCIACIÓN NACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN LA SEGURIDAD Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Somos una organización sin ánimo de lucro que pone en conocimiento a las administraciones públicas las edificaciones que pongan en peligro la seguridad de las personas logrando así fomentar la conservación y mantenimiento de las mismas.

YA SON MAS DE 20.000 INFORMES DE INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES INCUMPLIENDO LA LEY DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, A NIVEL NACIONAL

LA COLABORACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS AYUDA A SALVAR VIDAS

INCIDENCIAS@ANISCE.ORG



Inscrita en el registro nacional de asociaciones
Grupo 1º / Sección 1ª / Numero nacional 609691

La eficiencia energética a tu alcance

Gashogar lanza Efipius 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.



900 10 20 45
www.gashogar.info



A FONDO



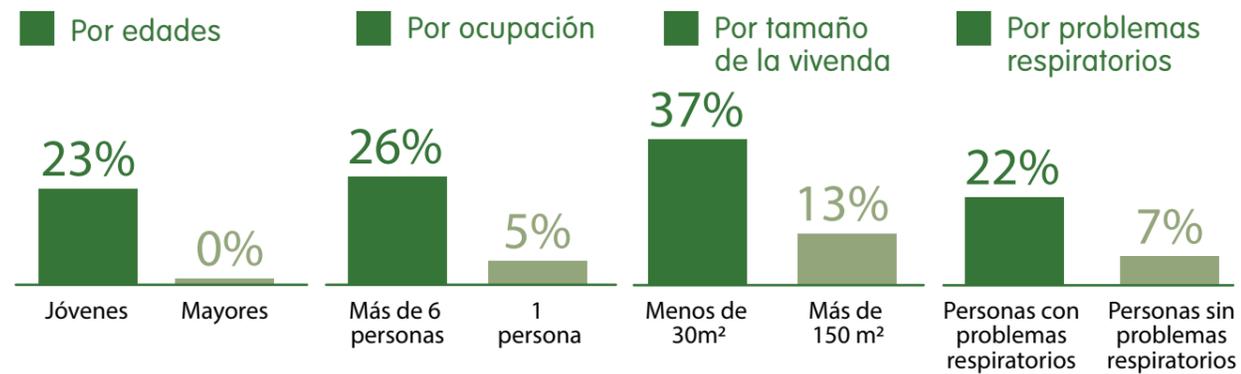
¿HAN SIDO NUESTRAS VIVIENDAS SALUDABLES DURANTE EL CONFINAMIENTO?

TERMINADO EL ESTADO DE ALARMA, ES HORA DE ECHAR LA VISTA ATRÁS Y ANALIZAR CUÁL HA SIDO NUESTRA RELACIÓN CON EL HOGAR Y CÓMO HAN VARIADO NUESTROS HÁBITOS DURANTE EL CONFINAMIENTO. SEGÚN EL ESTUDIO “LA SALUD DE TU HOGAR EN TIEMPOS DE CONFINAMIENTO”, REALIZADO POR EL GRUPO MUTUA DE PROPIETARIOS Y EL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE), UN 74% DE LOS ESPAÑOLES ASEGURA HABERSE ADAPTADO BASTANTE BIEN O MUY BIEN A VIVIR CONFINADO, AUNQUE ESTA PERCEPCIÓN VARÍA DE FORMA CONSIDERABLE EN FUNCIÓN DE LA EDAD, LOS HABITANTES DE UNA CASA Y SUS METROS CUADRADOS.

Entre otros aspectos, el informe desvela que se han cometido algunos errores que pueden influir de forma negativa en nuestra salud, especialmente en los hogares con personas de más de 70 años.

“Este periodo de confinamiento nos ha permitido conocer cómo se encuentran nuestras casas y edificios, y nos ayudará a tomar decisiones que nos permitirán mejorar su habitabilidad en caso de que debamos volver

COMPARATIVO DE ADAPTACIONES A LAS VIVIENDAS



LA VENTILACIÓN DEL HOGAR DURANTE LA CUARENTENA



Aumentó en 17 minutos al día



El 23% de las personas mayores han ampliado el tiempo de ventilación



El 62% de las personas de 18 a 35 años han ampliado el tiempo de ventilación

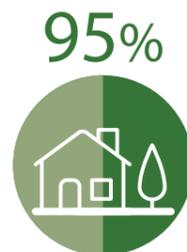
CIRCUNSTANCIAS QUE HAN FAVORECIDO LA ADAPTACIÓN



Personas mayores



Viviendas con más de 6 personas



Viviendas con más de 150 m²

a permanecer en el hogar”, afirma el director General del Grupo Mutua de Propietarios, Christopher Bunzl. Para empezar, la ventilación ha sido fundamental para mantener la salubridad del inmueble. Aunque el número de veces que se ventila ha sido prácticamente el mismo antes y durante el periodo de confinamiento, pasando de 1,3 a 1,5 veces al día, sí se ha incrementado en 17 minutos la ventilación del hogar durante el confinamiento. Las personas mayores son las que menos han variado sus hábitos de ventilación respecto a antes del confinamiento: 23% frente al 62% de los hogares de 18 a 35 años.

Para Alfredo Sanz, presidente del CGATE, “la calidad del aire interior de las viviendas puede afectar directamente a la salud de las personas que las habitan, especialmente a las más vulnerables, por lo que ventilar adecuadamente tu casa de forma diaria, preferiblemente varias veces al día en periodos cortos de 10 - 15 minutos, que no incidan muy negativamente sobre la inercia térmica de la casa es esencial”.

ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA

Si tenemos en cuenta el grado de adaptación al estado de confinamiento, el informe destaca que, en general, las personas mayores (76%),

VIVENDAS Y EFICACIA ENERGÉTICA



Cada casa equivale a 1.000.000 de viviendas en España

NUEVAS ACTIVIDADES EN LAS VIVIENDAS



Teletrabajo



Estudios



Deporte

DESCENSO DE LOS INGRESOS

Porcentaje de personas



18 a 35 años



Más de 70 años

AUMENTO DEL TIEMPO DE SUEÑO

Porcentaje de personas



Jóvenes



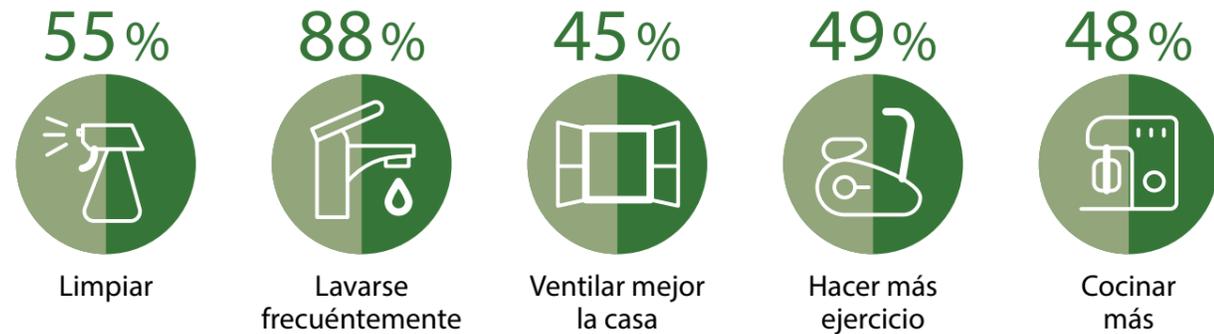
Más de 70 años

las viviendas con mayor número de personas (81% si viven más de 6) y los que viven en casas unifamiliares o con más metros cuadrados (95% si es superior a 150 m²), son las que en mayor proporción se han adaptado mejor a vivir en esta situación.

“Durante este periodo nuestra vivienda ha asumido el papel de refugio, poniéndose de manifiesto la necesidad de contar con elementos tan básicos como un correcto mantenimiento del inmueble; que la vivienda sea accesible para las personas con movilidad reducida y que, además, sea sostenible mediante la adopción de medidas que permitan reducir el consumo energético”, señala Bunzl. Aunque el informe recoge un alto grado de adaptación, no todas las viviendas gozan de una adecuada salubridad. De hecho, el número de viviendas construidas en España está cerca de los 26 millones, y de ellas más 8 millones son absolutamente ineficientes energéticamente, debido a que se construyeron bajo unas normativas y estándares anteriores a la primera normativa que regulo el aislamiento y eficiencia energética de los edificios, la NBE-CT-97.

Para adaptarse al estado de confinamiento, un 10% de los españoles ha realizado modificaciones o adaptaciones en sus viviendas para poder cubrir las nuevas necesidades. Los dormitorios (50%) y los comedores (45%) son los espacios más polivalentes para acoger nuevas funciones, entre las que destaca el teletrabajo (65%), seguido de los estudios (36%) y la práctica de deporte (31%).

HÁBITOS ADQUIRIDOS EN EL CONFINAMIENTO



En este sentido, Sanz asegura que “es necesario que empecemos a plantearnos ciertas soluciones modulares que den respuesta a las nuevas necesidades y permitan sectorizaciones que hagan posible la adaptación de la vivienda a otras prestaciones, como el teletrabajo entre otras. Es posible diseñar sistemas modulares, tales como tabiques móviles, que permitan crear espacios diferenciados lo largo de la jornada en función de las necesidades de los habitantes de las viviendas, por ejemplo, compartimentado las zonas de estar para conseguir mayor independencia, y abriéndolas cuando de lo que se trate sea de disfrutar de tiempo en familia”.

Entre los perfiles que han tenido que realizar modificaciones o adaptaciones de espacios en mayor proporción destacan las personas más jóvenes (23% vs 0 en el caso de los mayores de 70 años), los hogares con más de 6 personas (26% vs 5% si solo reside una persona) y las viviendas de menos de 30 m2 (37% vs 13% de las de más de 150 m2). Los hogares con alguna persona con problemas respiratorios también han sufrido modificaciones en un mayor porcentaje, en este caso por motivos más relacionados a la prevención del COVID-19 (22% vs 7% si no hay personas con problemas respiratorios).

Compramos edificios

MADRID Y BARCELONA CIUDAD

- A partir de 3 Mill€ · Superficies entre 1.000 m² y 8.000 m²
- Preferiblemente a rehabilitar · Respuesta rápida y rigurosa
- Retribuimos la intermediación

TRANSFORMAMOS EDIFICIOS,
CREAMOS VALOR

Renta
Corporación

MADRID
M. 667 64 53 49
T. 915 750 462

BARCELONA
M. 609 37 64 14
T. 934 949 670

rentacorporacion.com

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

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

Garantizamos las entregas con contacto 0.

La nueva forma de recibir paquetes de forma segura para las comunidades.

Solicítalos escribiendo a administradores@citibox.com

citibox



ASESORÍA JURÍDICA



LÍMITES EN EL DESTINO Y USO DE LOS

TRASTEROS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

En los tiempos que corren en los que nos vemos obligados a renunciar a metros cuadrados para abaratar el coste de la vivienda ya se trate de comprar o alquilar, el trastero se ha convertido en un objeto de deseo que cada día cotiza más al alza. Tal es así que, en muchas ocasiones, el propietario que alquila su vivienda se reserva el derecho de uso del trastero viéndose privado del mismo el inquilino. La Real Academia de la Lengua define el trastero como “dicho de una pieza o de un desván, que está destinado a guardar los trastos que no se usan”. Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su art. 7.3.4-2 d), lo define como: “la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda”. Pese a ello, lejos de limitarse a ser destinado únicamente como un espacio de almacenaje, en muchas ocasiones, el trastero se convierte en un improvisado gimnasio, cámara frigorífica, taller de bricolaje o, incluso, en una pseudo(infra)- vivienda. El uso irregular del trastero no solo conlleva que pierda la finalidad a la que se encuentra

destinado, sino que cause perjuicios al resto de los propietarios del edificio. Una actividad continuada en el trastero lleva aparejado un aumento en el consumo de la luz que, como regla general, será con cargo a los fondos comunes dado que se encuentra enganchado a la red general y no dispone de un contador individual de luz. Son muchas las situaciones que pueden darse como una sobrecarga de la red eléctrica, un incendio, instalaciones no acordes a la normativa vigente o que se produzcan siniestros que no estén cubiertos por el seguro del edificio. Debe tenerse presente que tal y como señala el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), el propietario u ocupante de un piso o local no pueden desarrollar actividades dañosas para la finca o que puedan ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Por ello, es aconsejable que la comunidad regule mediante normas de régimen interno el uso de los trasteros de forma que no se permita que sean destinados a un fin diferente para el que fueron creados y que, atendiendo a su definición, se circunscriban al almacenamiento de trastos o enseres asegurando, en todo caso, unas condiciones de salubridad y seguridad. De esta forma, si somos conocedores de que el propietario o, en su caso, el inquilino contraviene las normas aprobadas al efecto, nos encontraremos ante una actividad prohibida legitimando a la comunidad o, en su defecto, al propietario directamente afectado a iniciar los trámites previstos para la acción de cesación regulada en el citado art. 7.2 de la LPH.



CONSEJOS DE AHORRO ENERGÉTICO PARA COMUNIDADES EN TIEMPOS DIFÍCILES



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Ahora que la alerta sanitaria ocupa todos los titulares, hay otras noticias que a pesar de su importancia han pasado a un segundo plano. Una de ellas es que el Consejo de Ministros aprobó, el 19 mayo de 2020, el proyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética. El texto, que ya se encuentra en las Cortes para su tramitación parlamentaria, apuesta por las energías renovables y porque las medidas de eficiencia energética que se adopten tengan que reducir el consumo de energía primaria en, al menos, un 35%. Traducida esta tendencia a las comunidades de propietarios, no se trata de exigir que se “se ajusten” a esta transición “al precio que sea”, sino que lo hagan obteniendo los máximos beneficios. No hay que olvidar que las comunidades de propietarios en España destinan, aproximadamente, un 70% de su presupuesto anual a gastos energéticos (calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, iluminación, ascensores...). En estos momentos, ¿qué tipo de instrumentos tienen las comunidades de propietarios para adoptar medidas de eficiencia energética que contribuyan a reducir su factura y a irse adaptando a la transición energética que está ya en marcha en toda Europa?



• **Integración de energías renovables.** La aprobación en abril del 2019 del RD 244/2019 facilita que las comunidades de propietarios puedan instalar paneles solares fotovoltaicos para generar su propia electricidad (autoconsumo). En línea

con lo anterior, la tendencia a sustituir los combustibles fósiles hace que otra energía renovable, la aerotermia, sea un complemento perfecto de los paneles fotovoltaicos, ya que son equipos que funcionan con electricidad.



• **Salas de calderas de alta eficiencia e individualización de consumos.** En la Comunidad de Madrid es obligatorio

realizar Inspecciones periódicas de Eficiencia Energética de instalaciones térmicas (calefacción, aire acondicionado y agua caliente sanitaria) de los edificios que cuenten con una potencia útil nominal superior a 70 kW. El resultado de estas inspecciones incluye recomendaciones y un diagnóstico señalando áreas de mejora. Las comunidades que decidan tomar medidas de ahorro energético, pueden beneficiarse de ayudas, como el Plan Renove Privado de Salas de Calderas, que incentiva la instalación en la región de calderas de condensación a gas que sean energéticamente eficiente u otras ayudas inminentes como el Plan Renove Público, Madrid 360º y las ayudas de IDAE. Con estas ayudas y los ahorros obtenidos el usuario no sólo no tiene que realizar derrama alguna, sino que empieza a ahorrar desde el primer momento.



• **Telegestión: monitorización, control y optimización de instalaciones.** “Lo que no se mide no se puede mejorar” (Peter

Drucker). Las empresas de mantenimiento que han evolucionado a Empresas de Servicios Energéticos (ESEs) ponen el foco en el ahorro energético, programando sistemas de contabilidad energética capaces de detectar alarmas energéticas y, de esa manera, identificar y corregir funcionamientos anómalos que generen un mayor gasto energético.



• **Aprovechar actuaciones en la fachada** (como por ejemplo pintar o enfoscar) para mejorar el aislamiento térmico, ya que los

gastos de andamiaje suele ser una de las partes más costosas de este tipo de actuaciones. Mejorando el aislamiento térmico se puede reducir la demanda energética del edificio hasta en un 50%.



• **Iluminación eficiente.** Instalar luces led y/o sistemas de detección puede suponer un ahorro de un 60% en iluminación. También se

puede estudiar la posibilidad de regular y reducir la potencia de luz en las zonas comunes.



Tarifas de energía que se adaptan a nuestros **CLIENTES**

- En Remica Comercializadora diseñamos tarifas adaptadas a las necesidades de nuestros clientes y comunidades de propietarios.
- Con la garantía adicional de contratar el suministro de energía con un grupo empresarial dedicado al ahorro y la eficiencia energética.

Solicite más información en el teléfono:

91 396 03 03
comercial@remica.es





ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

El COVID-19 ha marcado un punto de inflexión en la historia reciente. La pandemia que estamos pasando ha modificado muchos de los hábitos de vida que teníamos estandarizados. La arquitectura, las obras, la construcción, también se han visto alteradas por este virus. Y también nos modificará la forma de ver y actuar en estos temas.

Durante este periodo del estado de alarma, las obras han sido gestionadas por una serie de Ordenes, las cuales establecían la forma de ejecutar las mismas.

La Orden 340/2020 suspendía todas las obras que no pudieran ser totalmente sectorizadas, evitando toda interferencia entre los operarios y materiales de obra, y los habitantes del inmueble. Posteriormente, la Orden 385/2020, flexibilizaba esta suspensión, permitiendo la ejecución de las obras que no pudiendo ser sectorizadas (la mayoría de las efectuadas en edificios existentes), generaran un protocolo o unas normas, las cuales evitaran la interferencia entre los agentes actuantes y los usuarios del inmueble. Por último, la Orden 440/2020, suspendía todas las restricciones anteriores, permitiendo todo tipo de obras, única y exclusivamente requiriendo que todas las partes cumplan las medidas sanitarias establecidas.

Analizando este proceso, y tratando de obtener alguna enseñanza positiva sobre el mismo, sería conveniente que, cuando se vaya a realizar una obra en un inmueble, se requiera a la empresa constructora, la presentación de un proto-

colo de uso de las zonas comunes del inmueble. Dicha entidad conoce los trabajos que va a realizar en el inmueble, las necesidades que le van a generar la ejecución de dichos trabajos, bien sea en viviendas o en zonas del edificio, y conoce las características del inmueble. Por ello, se debería establecer, como norma general, que previamente al inicio de las obras, la empresa facilitara unas normas o protocolo de actuación en el edificio. Dicho documento, en la actualidad, no debe ser tan estricto como el determinado por la Orden 385/2020, en el cual se prohibía las interferencias entre operarios y habitantes del inmueble. Pero sí se podían recoger en el aspectos como los horarios de trabajo, horarios de entrada y salida de escombros y materiales, zonas comunes utilizadas para estos trabajos, y normas de limpieza de los mismos, una vez terminados los trabajos.

Asimismo, se incluirían los cuartos que la comunidad de propietarios facilitaría para aseo, vestuario o almacén, incluyendo las normas del uso de los mismos. Esto facilitaría la convivencia en el edificio. Dando publicidad a este documento, los propietarios conocerían la afectación de las zonas comunes del inmueble, y los operarios estarían obligados a cumplir lo establecido en el mismo.

Dado que este protocolo es un documento vivo, único para cada intervención, ante situaciones como la vivida recientemente, podrá actualizarse, incluyendo en el mismo los requerimientos normativos que puedan existir en cada momento.

Este documento no es exigido por la normativa vigente, si bien puede ser un buen documento para la gestión de las obras en el inmueble. Las comunidades de propietarios deberían acordar la ejecución de dicho documento previo antes de iniciar algún tipo de obras en el inmueble.



Te hacemos la vida mejor y más fácil.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para incorporar un ascensor.

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



thyssenkrupp

engineering. tomorrow. together.



¿CÓMO CALCULAR EL AFORO DE LA PISCINA?



PABLO GARCÍA
INGENIERO INDUSTRIAL
Y ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

En esta temporada de piscina y debido a la situación existente de alerta sanitaria la apertura de las piscinas comunitarias se plantea con ciertas restricciones y nuevas obligaciones. Además de seguir cumpliendo con la normativa vigente que se aplicaba en años anteriores hay que tener en cuenta las nuevas normas establecidas por el gobierno, las comunidades autónomas y los ayuntamientos.

Uno de los requerimientos más significativos en la Comunidad de Madrid es la reducción del aforo en las instalaciones siendo esta del 50%, pero ¿dónde y cómo se aplica esta reducción?

Para saber el aforo del que partir deberíamos consultar con el cartel que todas las piscinas deben tener visible en sus instalaciones o mirar en la licencia de funcionamiento concedida por el ayuntamiento en donde debería venir reflejado el aforo. En caso de no localizar ese aforo permitido deberemos fijarnos en lo establecido en el Decreto 80/1998 y en el CTE DB SI-3. En el primero se define literalmente

- «Zona de Baño»: la constituida exclusivamente por el vaso y su andén.
- «Zona de Playa»: la contigua a la zona

50%

Uno de los requerimientos más significativos es la reducción del aforo en las instalaciones siendo esta del 50%.

de baño destinada al esparcimiento de los usuarios.

Para el vaso de la piscina tanto el Decreto CTE DB SI-3 como el RD 80/1998 establece un aforo de 2m²/persona. Para la zona de playa el CTE contempla un aforo de 4m²/persona para piscinas públicas, y que por similitud tomaremos como base.

La zona ajardinada exterior al vallado, a pesar de que se pueda utilizar como zona de esparcimiento tras el baño, no se considera incluida en la instalación por lo que no estaría sujeta a las obligaciones que se requieren. Tan sólo al ser una zona comunitaria debe cumplir con la separación interpersonal de seguridad de 1,5m. Al aforo total (vaso + zona de playa) habrá que aplicarle una reducción del 50% y el resultado será el aforo de la instalación permitido en estos momentos.

Se deberá colocar un cartel visible donde conste dicho aforo para que todo el mundo lo pueda ver.

Con estas condiciones, para saber cuántos bañistas pueden estar en el vaso se aplicará el valor de 3 m²/persona (que nos indican los organismos oficiales) sobre la superficie de la lámina de agua y ese será el número de bañistas que puedan estar en el vaso simultáneamente.

Hay que matizar que, si el número de bañistas que se obtiene del cálculo anterior es mayor al aforo de la instalación calculado anteriormente, este sería el número máximo de bañistas que puedan estar en el vaso simultáneamente.

AluBongas

La exclusiva caldera de condensación más galardonada 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:



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

LA TECNOLOGÍA PARA EL SISTEMA DE ACCESO A PISCINAS

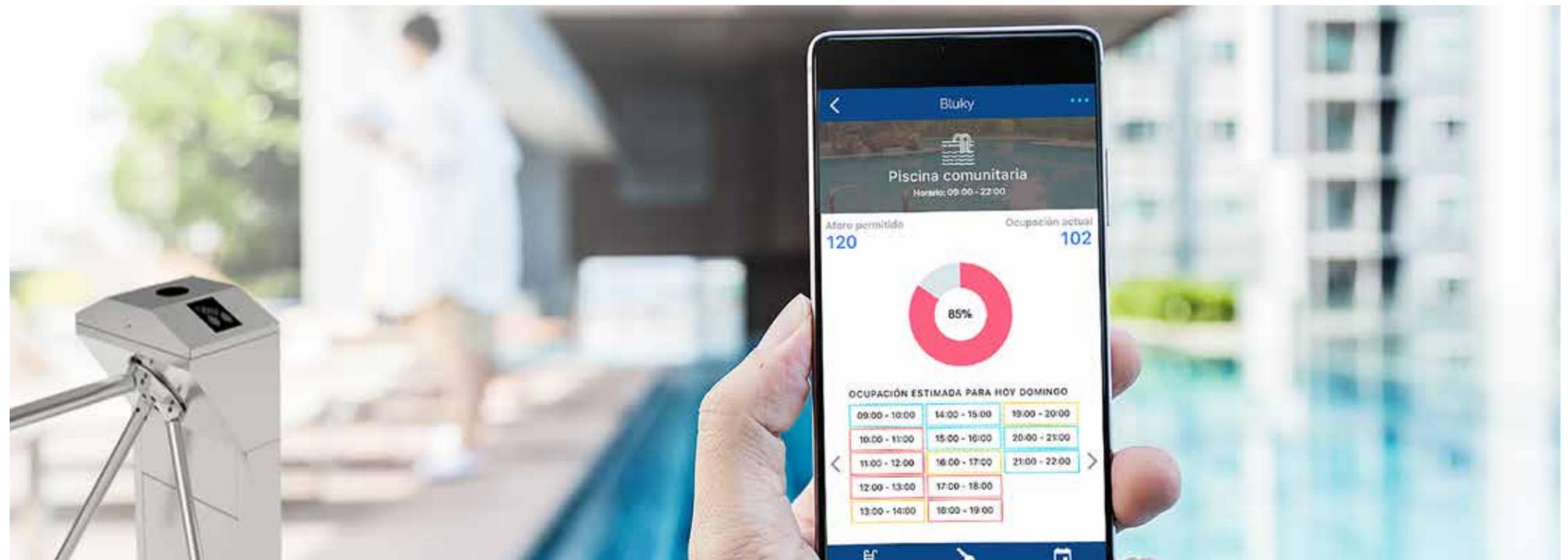


PAULA DÍAZ CABALLERO
ASESORA LEGAL Y D.P.D. DE EMPRESA DE SEGURIDAD

La Comunidad de Madrid ha regulado recientemente el uso de las piscinas comunitarias, para las que establece un aforo del 50% hasta nueva Orden y el establecimiento de sistemas de acceso a los recintos para evitar aglomeraciones. La norma ya no obliga a organizar turnos, pero se pueden seguir realizando si fuera necesario para organizar este acceso. Especialistas del sector sanitario aseguran que es positivo y altamente recomendable utilizar algún sistema, que posibilite esa distancia de seguridad de al menos 1,5 metros entre usuarios no convivientes y, aún más importante, disponer de la trazabilidad como medida preventiva y con el fin de llevar un registro de los bañistas que han utilizado las instalaciones. De esta manera, en caso de un posible contagio se pueda disponer de los datos necesarios que permitan avisar de la necesidad de tomar medidas, tanto a los interesados como a las autoridades sanitarias, por lo que no debemos apresurarnos en desestimar algún sistema que nos permita cumplir con esta recomendación, eso sí, asegurándonos de seguir las medidas de seguridad en la protección de estos datos sensibles.

CONTROLAR EL AFORO

Para controlar el aforo, la opción más interesante y económica viene siempre a través de los medios tecnológicos. Una alterna-



tiva son las cámaras dotadas de software para análisis inteligente de imágenes, que instaladas a la entrada de la zona de piscinas realizan el conteo de las personas que entran y salen del recinto, teniendo parametrizado el límite de aforo definido y que permiten activar, cuando se haya completado el aforo, el bloqueo de la cerradura de la puerta de accesos, el encendido de una luz roja o la activación de un aviso sonoro. La salida de un usuario libera la capacidad de aforo y permite desbloquear la puerta, encender una luz verde o la activación de un aviso. Este es un sistema económico y de rápida implantación, ya que solo se necesita instalar la cámara y el módulo de Analítica. La segunda alternativa y la de mayor recorrido Post-COVID, son los sistemas de control de accesos, mediante el uso de tarjetas de proximidad, TAGs llaveros o pulseras RFID. Cada usuario autorizado dispone de su dispositivo de acceso que ha de presentar a la entrada del recinto a un lector configurado para liberar la apertura de la puerta. Estos sistemas se parametrizan no solo para el control del aforo y el tiempo de uso, también permiten que solo los usuarios validados y registrados puedan acceder, evitando de esta forma que personas ajenas a la comunidad puedan usar las instalaciones. Permiten definir y controlar el número de invitados de cada vivienda, el horario de cierre y apertura de las puertas y un largo etcétera de posibilidades.

La tecnología ha venido para quedarse y estos sistemas permiten abaratar el coste de tener que contratar a alguien específica-

mente para esta labor, ganando en salubridad y evitando el posible error humano y los conflictos vecinales.

ALC
tecnología
medioambiente
servicio

91 719 99 00

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

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es
www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



LA SERVIDUMBRE DE PASO DE PERSONAS Y VEHÍCULOS



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

En muchas comunidades de propietarios, también en complejos inmobiliarios compuestos por varios bloques, así como en las relaciones entre la comunidad principal y la subcomunidad de garaje, resulta necesario establecer servidumbres de paso. De este modo, un edificio (predio sirviente) se convierte en el obligado a aceptar el paso a través de su propiedad por las personas o vehículos provenientes de otro edificio (predio dominante). Este tipo de servidumbre se regula en los arts. 564 y siguientes del Código Civil, que permite exigir el acceso por las fincas vecinas, bien porque está enclavada entre otras ajenas y sin salida a un espacio o camino público, bien porque en el título de constitución de la propiedad horizontal se ha considerado

conveniente. Un aspecto importante de la servidumbre de paso de vehículos y personas en inmuebles en régimen de propiedad horizontal [no nos estamos refiriendo aquí a la servidumbre de andamios o paso de materiales a la que obliga directamente la ley en lo arts. 9.1.d) y 10.1.c) LPH] es que este tipo de servidumbre es discontinua (el uso se hace de forma intermitente y es necesario), y solo puede crearse o adquirirse en virtud de título o, a falta del mismo (infrecuente en las comunidades de propietarios), por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente o por sentencia firme.

En efecto, como señala la SAP Madrid, secc. 9ª, de 11 de julio de 2000, en inmuebles en régimen de propiedad horizontal, para acreditar la existencia de una servidumbre de paso de vehículos, y exigir ese derecho, es necesario que venga reflejada en la escritura de división horizontal y obra nueva. Además, cuando se trata de determinar, en caso de duda o conflicto, cuál es la extensión o alcance de esa servidumbre, debe interpretarse restrictivamente, de modo que sólo existirá sobre el espacio y en la forma en que se describe expresamente en el título, no pudiendo comprender o ampliarse a situaciones similares (STS, de 11 marzo de 2003). De hecho, si se deseara establecer una nueva servidumbre de paso entre comunidades contiguas, es decir, edificios diferentes, que no conste en título alguno, o variar la existente, se entiende que es un supuesto de modificación del título y altera los elementos comunes por lo que, conforme a la STS, de 4 de abril de 1981, se exige el acuerdo unánime

de ambas comunidades de propietarios. Así, como advierte la SAP Jaén, secc. 1ª, de 26 de mayo de 2000, la constitución de una servidumbre forzosa de paso permanente, para la entrada y salida, por ejemplo, de vehículos automóviles con perforación de un muro común requiere el consentimiento unánime de los propietarios y se exige que responda no a la simple conveniencia del titular. Y, por último, los soporales existentes en los bajos de la comunidad de propietarios pueden estar gravados por una servidumbre pública de libre circulación, así como constar en el título constitutivo de la propiedad horizontal (STS de 19 de noviembre de 1996).



Preparados

Listos.....YA!

CONTADORES DE AGUA RADIO DESDE **0,70€/mes**



techem

Gracias a TECHEM cada vecino paga por lo que consume.

Con la sustitución de los contadores por nuestro contador de agua con lectura remota OMS (Open Metering System) y 10 años de garantía, el reparto de la factura de agua se realiza de forma fiable y sin necesidad de entrar en las viviendas.



Solicite presupuesto sin compromiso.

917374890 - info@techem.es





HACIA UNA NORMA LEGAL QUE EVITE RIESGOS EN JUNTAS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Para que la nueva normalidad pueda ser normal tenemos que, en primer lugar, entender que la situación actual es radicalmente distinta a la que vivíamos antes del 15 de marzo. Porque si pensamos, como parece que está ocurriendo, que ahora ya todo ha terminado y que el coronavirus ha sido un mal sueño que hemos vivido durante tres meses nos estaremos equivocando con un grave riesgo de volver otra vez al escenario que determinó que el 15 de marzo se decretará el confinamiento en este país. Y los ciudadanos no estarían en condiciones psicológicas ni económicas de regresar al 15 de marzo en una especie de Dejavu mortal. ¿Y si es así este riesgo, por qué se está actuando con la irresponsabilidad que hay? Nos preguntamos.

Así, uno de los puntos donde algunos ciudadanos están reclamando reuniones es en las juntas de propietarios de las comunidades. La experiencia que estamos viendo con los rebotes que se está produciendo lo son en situaciones de contacto masivo entre muchas personas. Y las juntas de propietarios son un foco importante de posible contagio, al reunirse personas durante mucho tiempo para estar discutiendo de cuestiones que pueden aplazarse, o bien que en el caso de necesidad de adoptar algún tipo de acuerdo en alguna comunidad podría adoptarse la previsión de que el presidente mandara una comunicación a los comuneros de los puntos que se quieren discutir y con propuestas al efecto, y que los comuneros pudieran contestar a esas cuestiones por correo electrónico, efectuando un voto en lo que se denomina una junta sin junta, es decir sin necesidad de reunión presencial y física.

UNA JUNTA SIN JUNTA

La celebración de reuniones, y en este caso juntas de propietarios, es un foco brutal

de riesgo de contagio de coronavirus para cualquiera de las personas que asisten, así como los profesionales administradores de fincas, por lo que es preferible evitarlas y buscar sistemas alternativos para adoptar acuerdos, y/o esperar a que esto se arregle con la vacuna. Y, así, se recomienda adoptar un nuevo art. 17.13 en la LPH que dijera:

1. Quedan prohibidas las celebraciones de juntas de propietarios en tanto las autoridades sanitarias no garanticen absolutamente la inexistencia de riesgo de contagio por virus por la existencia de una vacuna que lo evite y que todos los ciudadanos que deseen asistir aporten un certificado de haberse vacunado.
2. No será necesario acuerdo, ni modificación estatutaria, para celebrar juntas de propietarios íntegras por videoconferencia. El presidente que desee convocar una junta de propietarios podrá convocarla por videoconferencia con el uso de plataformas digitales de comunicación virtual. Quien no conozca el sistema o no tenga instrumentos tecnológicos podrá delegar en otro

comunero el sentido de su voto en cada uno de los puntos del Orden del Día. De otro modo se podrá también convocar mediante el envío de los puntos del Orden del Día al correo electrónico que haya facilitado previamente cada comunero al administrador de fincas, a fin de que en el plazo de diez días desde el envío los comuneros puedan votar, entendiéndose que será ausente el que no lo haga. De la misma manera, es posible la delegación de voto en estos casos.

Por ello, resulta evidente que la solución mejor para evitar la difusión del virus es la adopción de medidas alternativas a la necesidad del contacto físico en reuniones presenciales y la búsqueda de vías, como la videoconferencia o lo que se denomina el acta sin reunión, o la junta sin junta citada, para poder adoptar acuerdos virtuales, o bien mediante comunicaciones escritas con respecto a las propuestas que se hagan en las comunidades de propietarios. Ello evita el contagio hasta que se pueda descubrir una vacuna que evite toda esta situación y todos nos sintamos más seguros.

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.**

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

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



Grupo Ureka



91 813 36 35
www.grupoureka.com

¿PUEDE LA COMUNIDAD DE BIENES ARRENDADORA TENER LA CONSIDERACIÓN DE GRAN TENEDOR DE BIENES INMUEBLES?



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

En primer lugar, debemos hacer constar que las comunidades de bienes son entes sin personalidad jurídica que no tienen capacidad jurídica para ser sujetos de derechos y obligaciones, por lo que, si bien operan en el tráfico mercantil, en puridad la parte contratante no es la comunidad de bienes propiamente sino sus integrantes, personas físicas y/o jurídicas.

Si bien ni el art. 4 del RDL 11/2020, de 7 de abril, por el que se adoptan medidas económicas, sociales y administrativas para paliar los efectos de la pandemia generada por la COVID-19 y otras complementarias, ni el art. 1 del RDL 15/2020, de 9 de junio, por el que con carácter extraordinario y urgente se establecen diversas medidas dirigidas al sector del turismo así como al ámbito educativo y cultural ante la situación generada por el coronavirus,



ALVARO ARAOZ

hacen referencia a las comunidades de bienes entre los sujetos que pueden ser calificados como grandes tenedores de bienes inmuebles, dicha omisión no debe entenderse como una exclusión de estos entes del ámbito subjetivo de la norma. Nótese que detrás de estos entes sin personalidad jurídica hay personas físicas y/o jurídicas que pueden ser titulares de más de diez inmuebles urbanos, conforme a los requisitos exigidos por el art. 4 del RDL 11/2020 y por el art. 1 del RDL 15/2020.

A mi juicio, para calificar una comunidad de bienes de gran tenedor sus integrantes deben ser de forma conjunta titulares de más de diez inmuebles urbanos.

Para su cómputo, se deberán incluir los inmuebles urbanos en condominio o copropiedad de la comunidad de bienes, pero no las fincas de las que sean titulares en pleno dominio los componentes de la comunidad de bienes, o de las que sean cotitulares con terceros.

Fundamento esta opinión en que los arrendamientos de fincas suscritos por una comunidad de bienes como parte arrendadora están concertados en realidad por cada una de las personas físicas y/o jurídicas integrantes en distintas proporciones de cuotas de condominio de la misma ya que la comunidad de bienes carece de

10

Para calificar una comunidad de bienes de gran tenedor sus integrantes deben ser de forma conjunta titulares de más de diez inmuebles urbanos.

personalidad jurídica. Pero en su conjunto y no individualmente. Hasta que no se efectúe la división de la cosa común o disolución del condominio cada uno de los comuneros no es titular de una finca, sino de una cuota de copropiedad indivisa sobre cada finca, lo cual es muy diferente. Pero todos ellos en conjunto y en sus proporciones respectivas, son titulares de cada una de las fincas que integran el patrimonio de la comunidad de bienes.

Más dudas existe en aquellos casos en que los componentes de una comunidad de bienes forman parte a su vez de otra comunidad de bienes en distintas proporciones. Es muy discutible si las propiedades sobre que recaen suman (mismos copropietarios) o no (diferentes cuotas de copropiedad).

En resumen, a mi entender, y salvo mejor criterio de los tribunales, cada comunidad de bienes debe tener el mismo tratamiento legal que un solo propietario a los efectos del cómputo, ya que mientras persista este régimen jurídico de copropiedad indivisa romana o por cuotas ninguno de los copropietarios es titular del dominio de una finca sino simplemente de una cuota de copropiedad, que no se identifica con la propiedad de una finca concreta, sino en todas y cada una de las fincas.

10 AÑOS GARANTÍA CALDERA

4 AÑOS GARANTÍA RECAMBIOS CALDERA

Consiga ahora *6.000 €
por su nueva caldera con el
PLAN RENOVE FOXX 2020

*Subvención de 3 € x kw. Ej/: Caldera de 2.000 kw= 6.000 € de subvención

¿Qué tipo de caldera debería instalar en mi Comunidad:
¿Aluminio o acero inoxidable?

¿Por qué, 9 de cada 10 empresas instaladoras, utilizan intercambiadores de aluminio-silicio?

- + Conductividad del aluminio,
- + 7 veces superior al acero inoxidable 30 años de experiencia
- Deposición y adherencia de los condensados
- Acidificación que el acero inoxidable

DUTCH ENGINEERING
made in Holland

El intercambiador más utilizado por Comunidades de Propietarios en Europa

ASESORAMIENTO GRATUITO

EMPRESAS ADHERIDAS AL PLAN FIDELITY:

Tel: (+34) 91 502 87 59 | www.foxxiberica.es | ventas@foxxiberica.es | Emiliano Barral 16. 28043 Madrid

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

LLEGA EL 2º DIVIDENDO
ADAPTAMOS TU COMUNIDAD

Tramitamos las Subvenciones aprobadas por el Gobierno

100%
SUBVENCIONABLE
HASTA AGOTAR
FONDOS

SIN
COSTES
para su
Comunidad

Llama gratis y te asesoramos

900 321 111

www.grupolasser.com

HOMOLOGACIÓN
Nº 0179

CONSULTA EN NUESTRA WEB EL RESTO DE DIVISIONES Y SERVICIOS

TELETRABAJO DESDE UNA VIVIENDA ALQUILADA: ¿CÓMO AFECTA AL PROPIETARIO Y AL INQUILINO?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Sabido es que el arrendamiento de vivienda está exento de IVA. Esto supone un ahorro para el arrendatario, que solo paga la renta de alquiler, sin IVA. Y también un ahorro (en trámites y formalidades) para el propietario, que no tiene que repercutir ni

ingresar IVA alguno. Pero ¡cuidado! La cosa cambia si el inquilino decide teletrabajar en la vivienda alquilada. Y esto es algo que tanto el arrendador como el arrendatario deben tener muy en cuenta.

EL CRITERIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

En efecto, la Dirección General de Tributos (consulta V0291-20) considera que el alquiler de vivienda dejará de estar exento en el IVA, desde el momento en el que el inquilino desarrolle una actividad en una parte de dicha vivienda. Es decir, desde que teletrabaje. En ese caso, todo el alquiler estará sujeto a IVA, y no exento.

Por tanto, el propietario deberá repercutir el IVA a su inquilino, e ingresarlo en Hacienda. El arrendatario, por su parte, no podrá deducir todo el IVA. Sino solo la parte que se corresponda con los metros cuadrados destinados a la actividad económica.

Se trata de una interpretación muy estricta de Tributos. Y es que la Ley del IVA (artículo 20.Uno.23) declara exento de IVA el alquiler que recaiga sobre “los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas...”.



Pues bien, la clave está en qué se considere edificio, o parte de los mismos. Hacienda considera que una parte de un edificio es una vivienda completa. Por ello, para considerar exento de IVA el alquiler, exige que todo el inmueble se utilice como vivienda por el contribuyente.

Sin embargo, es posible considerar que, cuando el artículo se refiere a las partes de un edificio, está pensando, también, en determinadas dependencias o habitaciones de una vivienda. Si se interpreta así el precepto, sobre un mismo inmueble puede haber dos usos distintos. Algunas habitaciones pueden usarse exclusivamente como vivienda. Y otras, exclusivamente para la actividad. Por ello, considero que solo debería exigirse el IVA sobre la parte de alquiler referida a la actividad. Hacienda no lo considera así. Y se trata de una interpretación peligrosa para arrendadores y arrendatarios. A continuación, explico por qué.

¿CÓMO AFECTA EL CRITERIO DE HACIENDA A LOS ARRENDADORES?

El riesgo de los arrendadores es no tener conocimiento de la afectación de parte de la vivienda a la actividad económica del arrendatario. Y, consecuentemente, “olvidarse” de repercutirle el IVA, e ingresarlo en Hacienda. Ello puede suponer que, pasado un tiempo, y si Hacienda ha tenido conocimiento del teletrabajo del inquilino (normalmente porque éste ha presentado un alta censal modelo 036/037), se dirija al propietario y le exija el

ingreso del IVA correspondiente. Y ello, con intereses de demora.

Y el problema es que, según el tiempo transcurrido, este propietario ya no podrá exigirle el IVA a su arrendatario. Recordemos que, según el art. 88.4 de la Ley del impuesto, el plazo para repercutir el IVA es de tan solo un año.

Por ello, el propietario que no quiera verse metido en problemas con Hacienda, hará bien en prohibir expresamente en el contrato de alquiler el uso del inmueble para un fin distinto al de vivienda.

¿Y A LOS INQUILINOS?

Por su parte, el inquilino verá cómo el importe del alquiler se incrementa. Y es que se le exigirá IVA por todo el importe de la renta (al tipo del 21%), cuando antes se ahorra este impuesto. Para más “inri” no podrá deducir todo ese IVA. Sino solo la cuota correspondiente a los metros cuadrados destinados a la actividad.

En definitiva, el inquilino necesita comunicar la afectación de parte de la vivienda a la actividad, para poder deducir gastos en IVA e IRPF. Y ello mediante el modelo 036 o 037 antes citado. Sin embargo, el hecho de que se le exija un IVA (en gran parte no deducible), por el alquiler de la vivienda, puede disuadirle de su propósito de teletrabajar. Y es que, es probable que el ahorro fiscal que prevea obtener por la deducción de los gastos del inmueble, solo sirva para compensar el incremento del alquiler, al añadirle el IVA.

21%
de IVA

El inquilino verá cómo el importe del alquiler se incrementa. Y es que se le exigirá IVA por todo el importe de la renta (al tipo del 21%), cuando antes se ahorra este impuesto.



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

A VUELTAS CON EL PERMISO RETRIBUIDO RECUPERABLE



CARMEN JIMÉNEZ
ASESORA LABORAL
DE CAFMADRID

El Real Decreto-Ley 10/2020, de 29 de marzo, estableció el permiso retribuido recuperable y obligatorio para los trabajadores por cuenta ajena desde el 30 de marzo y hasta el 9 de abril. Este mal llamado permiso es en realidad una distribución irregular de la jornada con un régimen jurídico particular, pues si el permiso fuera verdaderamente retribuido se computaría como tiempo de trabajo y no habría necesidad de recuperarlo. La medida no exonera al trabajador de prestar servicios, sino que se pospone esta obligación para llevarla a cabo en una fecha distinta.

Lo primero para acotar su alcance es señalar a qué trabajadores se aplica, quedando fuera de su ámbito los trabajadores de servicios esenciales, los que asuman la actividad de representación sindical, los que estén teletrabajando, los autónomos y todos los que tengan su contrato suspendido, como trabajadores incluidos en ERTES o en IT. Y dado que habrá que empezar a negociar la recuperación de tales jornadas debemos tener en cuenta los límites y requisitos legales para ello.

Por un lado, el proceso de negociación de la recuperación de los citados días se basa en el acuerdo de las partes, tras un periodo de consultas, y si no hay acuerdo por decisión unilateral del empresario. La recuperación deberá llevarse a cabo una vez que finalice el estado de alarma o sus prórrogas y hasta el 31 de diciembre de 2020.

Se deberá negociar con la representación sindical de la empresa y si no existe se formará una comisión negociadora, bien con los sindicatos más representativos o con tres

5 DÍAS

es el plazo máximo para formar una comisión negociadora que establezca un calendario para la recuperación de los días de permiso y se negociará como máximo 7 días.

trabajadores elegidos por la plantilla siendo el plazo para formar la comisión de 5 días, y se negociará como máximo 7 días.

Si no se alcanza un acuerdo será la empresa quien decida, comunicando su decisión en los 7 días siguientes, pudiendo los trabajadores que no están de acuerdo reclamar ante el Juzgado de lo Social a través de un procedimiento de tramitación preferente y urgente.

Las claves para la recuperación de las jornadas pasan por respetar el descanso entre jornadas de 12 horas (art. 34.3 ET), así como los periodos de descanso dentro de la jornada como la pausa del bocadillo, o los descansos para comidas, que no podrán suprimirse (art. 34.4 ET) y la no superación de los límites establecidos para la jornada máxima anual de estar ésta establecida en convenio colectivo, o los límites convencionales establecidos para supuestos de ampliaciones de jornada. Respecto a la recuperación del permiso durante las vacaciones no sería posible al disminuir el periodo de descanso que en todo caso debe disfrutarse.

Como vemos, la forma y aplicación de la recuperación no está exenta de problemática, por ejemplo, si cabe trabajar más días a la semana de lo que habitualmente se realiza, entendiéndose que es posible siempre que se respete el descanso semanal de día y medio. Otra cuestión, es si no da tiempo a recuperar antes del 31 de diciembre, si puede demorarse al año 2021, solución que no nos parece adecuada porque implicaría la superación de la jornada máxima anual del citado año.

Otra situación a solventar es el cese del trabajador en la empresa cuando todavía no ha recuperado los días, entendiéndose que se le podrán descontar de su finiquito al igual que se viene haciendo con las vacaciones disfrutadas anticipadas.



calordom
#profesionalesdelaenergía

#carbon
#adiostotalenel2022

salas de calderas de comunidades de vecinos

Estudio Energético gratuito

Por lo mismo que pagas ahora
en suministro de **carbón al año**

Cambia tu sala de calderas
y disfruta de **ventajas infinitas !!**

#llamanosacasa

además, con nuestro **Plan Renove a Biomasa**

Plan de Financiación Flexible
Cambio TOTAL de sala de calderas

Suministro Combustible

Mantenimiento con **Garantía Total**

Telegestión

www.calordom.com
peticioncomercial@calordom.com

#llamanosacasa 91 382 13 13



© Frade Arquitectos

LA ARQUITECTURA DE LA NATURALIDAD



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Tómese un edificio del siglo XIX o del XVI o romano. Acometa una remodelación que le valga el Premio Nacional de Rehabilitación. Haga que los visitantes piensen que era la única solución adecuada... Voilà: aquí no ha pasado nada. Es la magia de Frade Arquitectos, el estudio madrileño especializado en arquitectura de museos, rehabilitación y exposiciones que ha hermanado tras la intervención a la Alhambra de Granada, San Isidoro de León o el Museo Arqueológico Nacional (MAN). El padre de estas nuevas y fascinantes criaturas es Juan Pablo Rodríguez Frade, en cuyas manos están también la nueva Arquería de Nuevos Ministerios, los accesos al Reina Sofía o sendos pabellones de la Casa de Campo. El Museo de Historia de Madrid lleva igualmente el sello de alguien que no promueve "proyectos de autor", sino "captar el aroma de los edificios antiguos y mantenerlo", tal y como declaraba a ABC tras rematar la reforma del MAN. En la misma entrevista, Rodríguez Frade confiesa su amor a los museos del siglo XIX. "Queríamos mantener ese espíritu, que nos emocionaba, pero con un museo actual", dice sobre la

remodelación de este edificio, que comenzó a construirse en 1866 sobre el trazado de Francisco Jareño, cuya obra invita a descubrir. Mantener el espíritu parece ser una máxima en las remodelaciones de Frade Arquitectos, con independencia de que la arquitectura original date del XIX o hunda sus raíces diez siglos atrás. Es el caso de la reforma del antiguo convento de Santa Fe, en Toledo, para albergar la Colección Roberto Polo. Tras la intervención del equipo, el arte contemporáneo dialoga en armonía con la profusión de lenguajes arquitectónicos que durante siglos se fueron superponiendo al antiguo alcázar de los reyes musulmanes. En la actualidad, trabajan el museo de la Real Colegiata de San Isidoro de León, cuyo Panteón Real, "de atmósfera única", ha conquistado igualmente el corazón de Juan Pablo Rodríguez Frade. Según declaraba en marzo, se plantea la intervención en términos similares a la practicada en el MAN, con naturalidad. "Que una vez realizadas las obras parezca que siempre ha sido así y que no existieran otras soluciones adecuadas". De vuelta a Madrid, el legado de Roma tampoco se resiste a este estudio, que deja su sello en museos. El equipo trabaja ahora en el futuro Centro de Acogida de la Ciudad Romana de Complutum, en Alcalá de Henares, donde también son responsables del proyecto museográfico de la Casa de Hypolitus. También están remodelando sendos pabellones en la Casa de Campo por encargo del Ayuntamiento de Madrid, donde también han ganado el concurso para reformar los accesos al Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. Además, hace pocos meses se licitaba la remodelación de La Arquería de Nuevos Ministerios como futura sede de la colección ENAIRE de arte contemporáneo, en una prolongación natural del eje museístico articulado por los paseos del Prado, Recoletos y Castellana.

EVITE EL DERROCHE DE ENERGÍA EN SUS EDIFICIOS CON REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN



LOS VECINOS PAGARÁN SOLO POR EL CONSUMO DE SU VIVIENDA.
CONFÍE EN LA EXPERIENCIA Y GARANTÍA DE SERVICIO DE UNA
ÚNICA EMPRESA PARA LA GESTIÓN DE SUS EDIFICIOS.



TODAS LAS CONSULTAS Y GESTIONES
DESDE NUESTRA OFICINA VIRTUAL

Podrá acceder en todo momento a las liquidaciones, cambiar el titular de un recibo sin esperas, notificar averías, descargar soportes y listados, etc.

oficinavirtual.ullastres.com

www.ullastres.com

91 744 44 90



gracias



Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis[®]

Pocería

www.serbis.es