

administración de
FINCAS

Noviembre/Diciembre 2020 | Número 177



**La información, piedra angular de
la profesionalización del sector**



Ahorra y mejora el bienestar de tu hogar

INSTALA REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN

- APROBADO -
REAL DECRETO 736/2020



"Regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios"



CONTACTA CON NOSOTROS:
Teléfono 91 334 28 29
info@gomezgroupmetering.com
www.gomezgroupmetering.com



GOMEZ GROUP 
METERING

CARTA



Hasta nunca, 2020. ¡Bienvenido, 2021!



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAF MADRID

Cuando arrancamos 2020, nada hacía presagiar que en marzo nos cambiaría la vida a todos, modificando los esquemas tradicionales de trabajo en nuestros despachos y también en el Colegio. Ahora, echando la vista atrás y con la esperanza de recuperar la vieja normalidad, debemos hacer una lectura positiva de lo vivido y experimentado. Siempre se ha dicho que de las crisis se sale más fortalecido, pero si esa crisis no está bien gestionada las consecuencias pueden volverse en nuestra contra. No ha sido el caso.

Desde el primer momento, antes incluso de que se decretara el primer estado de alarma, el Colegio apostó por facilitar la labor de los 3.500 colegiados a través de una información objetiva y un asesoramiento personalizado. La calidad informativa, mediante circulares, infografías... nos han permitido estar al día de la profesión y de toda la normativa que afectaba a las comunidades de propietarios o al patrimonio inmobiliario que administramos (desde propiedad vertical, oficinas hasta centros comerciales).

El camino iniciado en 2019, con el avance hacia una transformación digital del Colegio, sentó las bases para desempeñar, con eficacia y solvencia, el trabajo a remoto desde los distintos departamentos del Colegio. Ahora, este proceso de automatización de las distintas labores ha sido validado y reconocido con las renovaciones de la ISO 9001, que otorga la AENOR, y el sello Madrid Excelen-

te, que concede la Comunidad de Madrid. Pero es que, además, la entidad Garantía Madrid, iniciativa del gobierno regional, ha concedido a nuestro Colegio dos certificados de calidad (por la implantación de medidas extraordinarias en las instalaciones colegiales y el identificativo de acción solidaria) en reconocimiento a la lucha de nuestra institución contra la COVID-19.

La formación, a través de webinars, cursos on line y videoconferencias, presentes en nuestro Campus Virtual, ha sido también la seña de identidad de este año que terminamos.

Y, sin duda, hay que destacar en una crisis sanitaria de esta magnitud la colaboración con las distintas Administraciones local, autonómica y estatal, que ha sido constante y, me atrevo a decir, determinante, para que nuestra actividad profesional estuviera lo menos afectada posible por las limitaciones impuestas en los dos estados de alarma.

Para mí es un orgullo decir que los casi 3.500 administradores de fincas colegiados han tenido un especial protagonismo en esta lucha que estamos ganando. Nos hemos encontrado con sinsabores y situaciones al límite, pero somos profesionales esenciales, como así nos lo reconoció el Gobierno y lo oímos de la voz de la presidenta de la Comunidad de Madrid, doña Isabel Díaz Ayuso, durante la celebración del Día de la Comunidad.

También S.M el Rey Felipe VI, en el transcurso de una Audiencia Real por videoconferencia con el Consejo General, en la que participé como presidenta del Colegio de Madrid, nos expresó su gratitud por hacer más fácil la convivencia en los peores momentos del confinamiento. Sí, aunque siempre lo fuimos, podemos decir, con voz alta, que somos esenciales, y no solo en estos momentos, sino los 365 días al año.

Como no podía ser de otra manera, aprovecho estas últimas líneas para agradecer ser el aliento del Colegio durante este aciago año. Y solo cabe desearos que todo el bien que habéis hecho en 2020 se os devuelva con creces en 2021.

Felices fiestas.

citibox

¡Por fin un buzón en tu portal que recibe gratis los pedidos por ti!



Recibe tus pedidos en casa, sin tener que estar en casa.

Con Citibox, es posible recibir los paquetes sin contacto entre el mensajero y el comprador

Solicítalo a través de administradores@citibox.com o llamando al [91 123 89 77](tel:911238977)

SUMARIO



ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio sigue sumando reconocimientos por su gestión



ACTIVIDAD COLEGIAL

Éxito de la campaña "Siempre a tu lado" en Telemadrid



EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Sigfrido Herráez, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

NOS INTERESA

Responsabilidad del Administrador de Fincas durante el COVID-19...16

A FONDO

¿La pobreza energética se agudizará con la pandemia?.....25

FORO TÉCNICO

Cómo resolver la falta de documentación para la inspección de PCI en garajes.....34

Cómo es la nueva tramitación de licencias urbanísticas36

TRIBUNA LEGAL

Renovación de cargos durante la pandemia: ¿Cese automático o prórroga?.....46

administración de **FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2020 • Nº 177

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 ESPAÑA SE OCUPAN MÁS DE 40 VIVIENDAS AL DÍA
¿TE IMAGINAS QUE TU CASA FUERA UNA DE ELLAS?**

La solución inteligente ANTI-OKUPAS

Con nuestros Sistemas de Seguridad protegerás tu Comunidad frente a la ocupación.



VIDEO VIGILANCIA

CONTROL DE ACCESOS



CONTACTA CON NOSOTROS PARA CONOCER NUESTRAS SOLUCIONES

www.prevent.es

info@prevent.es

913 76 82 62

ACTIVIDAD COLEGIAL



► Captura del spot en Telemadrid.

ÉXITO DE LA CAMPAÑA “SIEMPRE A TU LADO” EN TELEMADRID

Durante los meses de octubre y noviembre el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) lanzó la primera oleada de la campaña de publicidad “Siempre a tu lado” para poner en valor la labor de asesoramiento de los administradores de fincas colegiados con los presidentes de comunidad. Basada en una estrategia 360°, ideada y desarrollada por la agencia BeCool Publicidad, esta campaña pudo verse en

Telemadrid y La Otra (segundo canal autonómico), además de oírse en Onda Madrid Radio. Asimismo, llegó también al público a través de soportes digitales, como Telemadrid.es. La campaña “Siempre a tu lado” ha conseguido, según datos de Kantar Media, empresa especializada en el análisis y seguimiento de medios, un 38% de cobertura total, lo que significa que se ha alcanzado al menos una vez a 2.446.000 telespectadores distintos. Además, se han conseguido más

de 10 millones de visualizaciones del spot en esta primera oleada, una media de 4,1 veces en el total de la población. Los mayores picos de audiencia del spot de 20 segundos se han obtenido en los Informativos (Telenoticias) de Sobremesa y Prime Time, teniendo el 54% de los pases emitidos un posicionamiento preferente (1ª, 2ª, 3ª, penúltima y última posición del bloque publicitario). “Siempre a tu lado” ha sonado también, con un total de 200 cuñas, en los principales programas de Onda Madrid. Por lo que respecta a la web de Telemadrid.es se ha comunicado la campaña con un formato de Video PreRoll, obteniéndose un total de 4.007 impresiones. Asimismo, se han emitido dos momentos internos, formato en el que un presentador da paso al spot, en Telenoticias (El Tiempo y Deportes), de manera simultánea en Telemadrid, La Otra y Telemadrid Internacional. La campaña, que también se ha podido ver en prensa con dos anuncios en 20 Minutos (producidos por la agencia Saracho & Team), se trata de una estrategia de comunicación y marketing en dos oleadas, esta primera que se ha completado con éxito, y una segunda que arrancará la tercera semana de enero y tendrá continuidad hasta finales de febrero.

CAFMadrid felicita la Navidad a los madrileños en Telemadrid

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) felicitará, entre los días 22 y 31 de diciembre, la Navidad a todos los madrileños a través de una campaña de recuerdo de “Siempre a tu lado” en Telemadrid.

Los pases del spot de 10 segundos coincidirán, entre otros actos especiales, con el sorteo de la Lotería de Navidad y las Campanadas.



EL COLEGIO SIGUE SUMANDO RECONOCIMIENTOS POR SU GESTIÓN

A la reciente renovación del sello MADRID EXCELENTE, que otorga la Comunidad de Madrid, se suman dos nuevos reconocimientos para el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), hitos que suponen un nuevo espaldarazo a la estrategia de la institución por la mejora continua de todos los servicios que presta a sus colegiados.

Garantía.MADRID



ESTAMOS PREPARADOS
CERTIFICADO DE COORDINACIÓN CONTRA EL COVID-19



EL COLEGIO ES RECONOCIDO CON LOS CERTIFICADOS DE MEDIDAS DE CUMPLIMIENTO Y ACCIÓN SOLIDARIA CONTRA EL COVID-19

Garantía Madrid, como iniciativa del Gobierno de la Comunidad de Madrid, ha concedido al CAFMadrid dos certificados de calidad en reconocimiento a la lucha de nuestra Institución contra el COVID-19. Por un lado, el certificado respecto a las medidas de cumplimiento supone un reconocimiento al compromiso del CAFMadrid con la prevención y minimización de los riesgos provocados por el COVID-19, a través de implantación de medidas extraordinarias dentro de las instalaciones

colegiales como medio para otorgar confianza a los empleados y colegiados.

LABOR SOLIDARIA

Por otro lado, el identificativo de acción solidaria constata que CAFMadrid ha desarrollado una actividad solidaria singular y de apoyo contra el COVID-19, merecedora de respeto, consideración y aprecio social. Los distintivos han sido concedidos tras una rigurosa auditoría de los siste-

mas, medidas e iniciativas habilitados para afrontar la pandemia.



CAF MADRID RENUEVA LA ISO 9001

El CAFMadrid ha renovado el sello de calidad ISO 9001 para las actividades de la prestación de los servicios de colegiación y ordenación del ejercicio de la actividad profesional, defensa y disciplina de los profesionales colegiados, intermediación en la gestión de siniestros, servicio de asesoría a los colegiados, soporte a través de la plataforma informática, formación, información, comunicación y venta de productos. Así lo ratifica la entidad certificadora AENOR, tras la Auditoría de Seguimiento al Sistema de Gestión de la Calidad del CAFMadrid, según la norma ISO 9001, y una vez finalizado el proceso de evaluación de la misma, siendo el resultado favorable.



EL ACCESO A LA INFORMACIÓN, PIEDRA ANGULAR DE LA PROFESIONALIZACIÓN DEL SECTOR

La información es clave para cualquier colegio profesional u organización. Más allá de la importante difusión de circulares informativas sobre normativa, criterios, campañas, convenios o, simplemente, acuerdos beneficiosos para el colegiado, el CAFMadrid comparte trípticos, manuales o, sin ir más lejos, la revista informativa, que complementan la ardua labor de difusión.

Trípticos informativos

En los últimos meses el Colegio ha enviado interesantes trípticos o manuales, como la guía práctica sobre viviendas de uso turístico o de protección de datos, o de servicios incluidos en la cuota colegial, como los seguros de responsabilidad civil y caución. Entre los objetivos que el CAFMadrid se ha planteado para 2021 se encuentra intensificar la edición y difusión de estos trípticos, que son de ayuda en el ejercicio profesional. Por eso, uno de los primeros que se remitirá al colegiado, y en el que se está trabando, es sobre la deontología profesional.

Guía de la LPH

Uno de los últimos trabajos editados, que recientemente ha llegado a los despachos

profesionales, ha sido una revisión actualizada de la Ley de Propiedad Horizontal, la “biblia” de los administradores de fincas. Una guía que incluye un encarte sobre el tipo de acuerdos que se suelen tomar en las juntas de propietarios, y que dan lugar a problemas de interpretación. Durante este 2020, que afortunadamente dejamos atrás, los administradores de fincas también han recibido, bien encartada en la revista, por circular o publicada en nuestra web, distintos documentos de referencia, entre ellos un tríptico de recomendaciones del Colegio sobre los repartidores de costes de calefacción que se puede descargar en CAFMadrid.es.

Planning 2021

El arranque del año no puede entenderse sin colgar en la pared del despacho el Planning que, por estas fechas, edita el



▲ Portadas de algunos de los documentos que CAFMadrid ha publicado en 2020.

Colegio con las fechas más destacadas, y que ya está en camino.

Revista “Administración de Fincas”

Con una periodicidad bimestral, y con contenidos legislativos, técnicos y formativos, la revista que se encuentra en sus manos ha llegado al número 177, tras más de 35 años de publicación regular. Sin duda, es una de las publicaciones que no pueden faltar en ningún despacho profesional. Estos y muchos otros documentos son la piedra angular, conjuntamente con las circulares internas, de la profusa información que el Colegio edita, en ocasiones con el apoyo de nuestras empresas amigas, para beneficio de los administradores de fincas colegiados.

GRICELL GARRIDO

CEO DE PREVENT SECURITY SYSTEMS

“EL CONCEPTO DE SEGURIDAD ESTÁ CAMBIANDO”

“Es imprescindible que un sistema de videovigilancia garantice su legitimidad ante cualquier diligencia judicial”



¿Cómo se han vivido las distintas fases de esta pandemia desde el sector de la seguridad privada?

Desde que empezó esta situación, hemos pasado más tiempo en casa, y esto nos ha afectado a todos los niveles, y por supuesto también en el sector de la seguridad privada.

Si echamos la vista atrás, el confinamiento fue el momento para garantizar la seguridad y proteger todos aquellos espacios que se quedaban vacíos, como son las zonas comunes de las comunidades de propietarios, garajes, trasteros y segundas residencias.

El COVID-19 nos ha hecho a todos cambiar nuestros hábitos rápidamente y la tecnología se ha hecho indispensable para adaptarnos a esta situación, ¿qué soluciones ha aportado a las comunidades de propietarios?

La pandemia ha supuesto un cambio en nuestra manera de vivir y esto nos ha obligado a buscar soluciones que hagan más fácil nuestro día a día. Desde Prevent hemos trabajado para ofrecer soluciones que contribuyan a reducir los contagios. Contamos con herramientas que evitan el contacto al abrir las puertas de acceso a la comunidad, registran las jornadas laborales de los empleados de las comunidades desde terminales móviles, o contabilizan los aforos.

También hemos desarrollado una APP que nos ayuda a comunicarnos fácilmente entre propietarios y administradores, o tableros de anuncios digitales que contribuyen a relacionarnos de un modo más seguro.

¿Cómo afectan las situaciones de crisis a la seguridad a nivel social?

Históricamente este tipo de situaciones siempre traen aparejados aumentos en los índices de criminalidad, vandalismo, y, en definitiva, aumento de los actos antisociales en general. En esta ocasión, los garajes y trasteros quedaron prácticamente desiertos durante el confinamiento convirtiéndose en puntos débiles que hay que proteger. En estas situaciones podemos instalar soluciones de control de acceso y/o reconocimiento de matrículas, para proteger estos lugares. Las segundas residencias también han quedado vacías durante muchos meses debido a las restricciones de movilidad, lo que ha provocado un drástico aumento de la ocupación ilegal.

La okupación en Madrid es una realidad, ¿qué medidas propone el sector de la seguridad privada para frenar este problema?

La ocupación ilegal es un problema existente desde hace tiempo, pero por la situación actual se ha intensificado. Por eso es momento de invertir en medidas de prevención.

Desde nuestra compañía, ofrecemos soluciones de acceso seguro y videovigilancia avanzada, que permiten alertar a un centro de control si se produce una intrusión, previenen la okupación y contribuyen a acelerar el desalojo aportando las pruebas necesarias en el caso de que ésta se haya producido de forma violenta. El concepto de seguridad está cambiando. Un buen sistema de videovigilancia ya no solo debe disuadir y captar imágenes, es imprescindible que garantice su legitimidad ante cualquier diligencia judicial. En este sentido, en Prevent nos avalan 18 años de experiencia.

¿Cómo ha afectado el COVID-19 al funcionamiento de las comunidades de propietarios? ¿Es el momento de adaptar la manera de realizar las juntas de manera que se eviten y reduzcan los contagios?

Esta situación ha provocado el cambio en la forma de interactuar, y eso afecta directamente a las Juntas de Propietarios. Es momento de adaptarnos y de buscar nuevas soluciones, pero siempre teniendo en cuenta que se debe proteger a los propietarios para que la toma de decisiones siempre sea justa y razonable. Es fundamental que a corto plazo las herramientas digitales cuenten con el soporte legal necesario para ayudar a las comunidades de propietarios en su toma de decisiones.



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



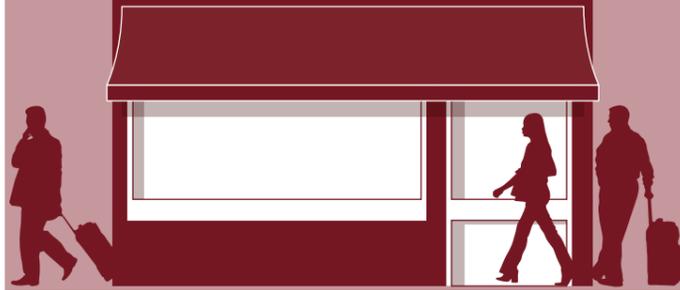
- Transformación de sala de calderas
- Mantenimiento de sala de maquinas
- Suministro de combustibles
- Tuberías, bajantes, en agua fría y caliente
- Servicios relacionados

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

PROPIEDAD HORIZONTAL



TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA PARA DEDICARLA A ALQUILER TURÍSTICO

Fecha de la consulta: 1 de diciembre de 2020

PLANTEAMIENTO

En una comunidad de propietarios en la que no hay estatutos que lo prohíban con carácter previo, ¿puede el dueño de un local comercial convertirlo en vivienda? El local comercial tiene acceso directo a la calle y quiere convertirlo en apartamento turístico sin necesidad de pedir permiso previo a la comunidad.

Si tuviera que pedir permiso, ¿bastaría una mayoría simple o tendría que ser cualificada?

RESPUESTA

Solo si el local tienen atribuido un destino específico (de local comercial o similar, aunque la mera descripción no sería suficiente para prohibir), será necesario el acuerdo unánime de la comunidad para transformarlo en vivienda, desde el momento en el que supone una actuación contraria al título o a los estatutos y la autorización implica una modificación de éstos, con lo que el acuerdo debe ser por unanimidad conforme al art. 17.6 LPH -EDL 1960/55-.

En el caso contrario, si en el título o en los estatutos no se contempla un uso o destino expreso y específico o una prohibición para las propiedades privativas como ocurre en este caso, no cabe oponerse con

ningún fundamento legal al hecho de que hayan sido transformados en viviendas en tanto que el art. 7.1 LPH -EDL 1960/55- autoriza al propietario de cada piso o local para modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En todo caso, se tendrá que obtener la correspondiente licencia urbanística que autorice la obra de transformación.

En consecuencia, aunque la comunidad debe conocer que se van a hacer obras (art. 7.1 LPH -EDL 1960/55-) la Junta no puede desautorizar la transformación, mediante ningún acuerdo. El único que cabría a la comunidad, antes de que el piso se transforme en vivienda turística legamente es aprobar una prohibición de este tipo de actividades en la comunidad conforme al reciente art. 17.12 LPH que exige un acuerdo de 3/5 partes que no tendrá efecto retroactivo.

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO A RECLAMAR EL PAGO DE CANTIDADES ADEUDADAS POR LOS PROPIETARIOS

Fecha de la consulta: 1 de diciembre de 2020

PLANTEAMIENTO

Si un nuevo propietario adquiere una vivienda en 2015, ¿en 2020 ya no se le pueden reclamar los 3 años anteriores (y la parte corriente) a la compra según recoge el art. 9.1.e LPH?

RESPUESTA

Efectivamente, si un nuevo propietario adquiere en 2015 un piso o local, de conformidad con lo dispuesto en el art. 9.1.e) LPH -EDL 1960/55- será responsable de los gastos imputables a la anualidad en curso de la fecha de adquisición (2015) y los tres años anteriores a la fecha de adquisición (2012, 2013 y 2014). En efecto, dice el citado precepto que "El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación".

Ahora bien, generado ese derecho este no tiene carácter ilimitado en el tiempo dado que en el ámbito jurídico se aplica la institución de la prescripción extintiva. También se aplica al derecho reconocido en el art. 9.1.e) LPH -EDL 1960/55-. Indica el art. 1961 CC -EDL 1889/1- que "Las acciones prescriben por el mero lapso de tiempo fijado por la ley".

La prescripción extintiva es un modo de extinción de los derechos y las acciones por la inacción del titular de los mismos durante el transcurso no interrumpido del tiempo determinado por la Ley. Como advierte la doctrina científica, la prescripción extintiva se funda en la presunción de abandono que la inacción del titular del derecho parece implicar y en razones de necesidad y utilidad social, así como en beneficio de la seguridad jurídica.

Así las cosas si transcurre el plazo de cinco años del art. 1964 CC -EDL 1889/1-, a contar en este caso desde el día de adquisición correspondiente del año 2015, dicha reclamación ya no procedería ser ejercitada por la comunidad de propietarios por haber prescrito.

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

LEFEBVRE
EL DERECHO



CAFMADRID
Colegio Profesional Administradores Fincas



Branco Bajalica S.L.



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



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

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

918 56 01 77 – 616 87 83 80

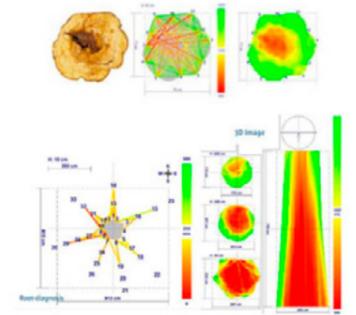
bajalica@bajalica.es

www.bajalica.es

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



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

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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

TECNOLOGÍA 

CUANDO UN DESPACHO PROFESIONAL DEJA DE EXISTIR POR NO ESTAR EN INTERNET



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

El Internet es el presente y, como dice Bill Gates, si su negocio no está en Internet, no existe. Vivimos conectados y la mayoría de las personas tiene presencia en la red, también los clientes potenciales. El mercado cada vez está más globalizado y la competencia es más fuerte. Seguramente, esa competencia ya tiene su página profesional. Su imagen corporativa y su página web son las caras visibles de la marca de un despacho profesional. De hecho, ya se considera prácticamente un requisito fundamental en el plan de marketing de las empresas. La página web es, muchas veces, el primer canal de contacto entre una empresa y el futuro cliente. La búsqueda en Google es usada por muchos usuarios que buscan servicios y soluciones para sus problemas, como, por ejemplo, cuando alguien

busca un despacho de administradores en Madrid; esas visitas pueden ser posibles clientes, de ahí la importancia del posicionamiento SEO.

La primera impresión es la que cuenta y determinará si el posible cliente se queda en la web o de lo contrario hace clic en otra página. De ahí que uno de los errores más comunes es tener una web de diseño anticuado, contenido obsoleto, descuidada y estática.

En la era digital cada vez es más importante contar con una presencia online gracias a esta herramienta accesible y disponible los 365 días del año y las 24 horas del día, donde se puede publicar una marca o negocio. En este sentido, es importante hacer visible todo lo que representa un negocio profesional, destacando toda la información que pueda ser útil para el público, con el objetivo de convencer a un posible cliente de que los servicios son de calidad y próximos. Esto se consigue, por ejemplo, con una metodología de trabajo regular, sección de preguntas frecuentes, automatización de procesos a través de un cuestionario o formularios...

No obstante, dentro de una página web podemos añadir otras tecnologías o herramientas: un blog y newsletter para fidelizar al usuario, que permite la integración de redes sociales, atención por un chatbot, contenido multimedia, podcasts, CTA (Call to action), etc. Una página web es un excelente lugar para exhibir los trabajos realizados, demostrar habilidades y conocimientos, aportar testimonios, compartir consejos, divulgar videos.

Es importante, asimismo, que la página web esté adaptada y optimizada a móviles y tablets, para que la navegación y visualización desde estos dispositivos sea correcta.

Tener presencia en Internet es algo indispensable hoy en día; es una parte fundamental en una estrategia de Marketing Digital, que ayuda a ganar autoridad en el mercado y expandir un negocio.





Responsabilidad del Administrador de Fincas durante el COVID-19



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
CAF MADRID

La siniestralidad y en general las reclamaciones cursadas contra profesionales en España han crecido de forma significativa ante acciones derivadas de errores, omisiones o negligencias en la ejecución de la actividad profesional, por ejemplo con la celebración de una junta general en un espacio insuficiente con posterior contagio por COVID-19 de uno o varios asistentes, como de aquellos que no sean derivados de errores profesionales, por ejemplo durante el desarrollo de una reunión en la oficina con desprendimiento de una placa de escayola sobre los asistentes.

En las actividades profesionales hay una exposición a las responsabilidades penales y civiles, que puede afectar a la persona física y también a la jurídica. Aunque exista una gran capacitación, las cosas pueden fallar y dar lugar a daños y perjuicios de clientes u otros terceros a causa de la explotación de su negocio, como patrono ante sus empleados, por los servicios prestados, la custodia de documentos, la gestión de datos, por su cualidad de socio-directivo, entre otras. Las reclamaciones por responsabilidad civil tienen una mecánica diferente a las presentadas mediante un contrato de seguro de daños, que para entender su funcionamiento se hace necesario conocer algunos aspectos.

En los casos que mencionamos a continuación, pérdida de información de clientes de carácter personal y contagio por coronavirus, se pone de manifiesto la aparición de nuevos riesgos a los que se enfrenta la profesión de Administrador de Fincas.



Sirvan estos ejemplos: un Administrador de Fincas recibió una reclamación por parte de un propietario cuyos datos estuvieron expuestos públicamente a través de su página web por un hackeado de su base de datos. A otro se le reclamó por los gastos incurridos en la comunidad de propietarios al tener que sustituir al portero de la finca durante el período de cuarentena de 14 días. También una sociedad de Administración de Fincas recibió una reclamación por los gastos de hotel en que han incurrido varios vecinos contagiados durante una junta ordinaria que no reunía las condiciones espaciales y especiales para la misma.

La actuación profesional de un Administrador de Fincas se basa en la existencia de un contrato con su cliente, comunidad de propietarios, en donde la responsabilidad civil profesional en la que pudiera incurrir se enmarca en lo que llamamos contractual. Para que un error u omisión pueda prosperar en estos casos será necesario que concurren **varias formalidades:**

1. Acción u omisión por parte del Administrador de Fincas en el ejercicio de sus funciones, de forma que con su actuación se derive un perjuicio cuantificable e individualizable. También pudiera darse el caso de la omisión de un encargo efectuado por su cliente.
2. Negligencia o culpabilidad en el ejercicio de sus funciones que provoquen un perjuicio determinado y cuantificado. Cuando esta actuación es intencionada por parte del Administrador de Fincas, con una conciencia y "voluntad de provocar" un resultado perjudicial estaría expresamente excluido por ser considerado dolo.
3. Daño o perjuicio ocasionado por la conducta u omisión del Administrador de Fincas.

4. Relación de causalidad entre su conducta y el resultado dañoso, que no quede duda alguna de que su actuación ha sido la causa del perjuicio.

A la vista de estas formalidades para la existencia de una responsabilidad civil profesional, **¿a quién le corresponde demostrar que han concurrido los cuatro puntos anteriores?** Al propio cliente o supuesto perjudicado. Las pruebas han de contemplar de forma indudable la existencia de una acción, omisión, perjuicio económico, relación de causalidad y, en caso contrario, el Administrador de Fincas no es responsable y la compañía aseguradora se encargará de su defensa jurídica. Si las circunstancias anteriores han concurrido, el alcance del seguro colectivo actual suscrito por CAFMadrid se hará cargo del pago de las indemnizaciones a que den lugar a las reclamaciones de terceros presentadas contra el colegiado, por perjuicios causados por este en el ejercicio de sus funciones o incluso por personas que de él dependan laboralmente.

El Administrador de Fincas tiene un vínculo contractual con la comunidad de propietarios y extracontractual para cualquier daño que

se le pueda causar a un comunero, personal o materialmente o bien a un tercero ajeno a la comunidad, con los que se relaciona profesionalmente durante el ejercicio de su trabajo. La capacidad de probar su actuación profesional es uno de los retos que debe tener cubierto el Administrador de Fincas, para evitar que se le puedan exigir responsabilidades, ya que la inversión de la carga probatoria le obliga a tener que probar que adoptó todas las medidas que eviten el daño.

Tanto si utiliza archivos de papel como electrónicos deberá llevar un registro con los documentos, cartas o comunicados enviados para probar que ha empleado toda la diligencia debida. Especialmente vigilará las comunicaciones siguientes:

- Al presidente de la comunidad de propietarios sobre aquellas actuaciones urgentes para las que está habilitado y para las no urgentes, traslado al mismo de la necesidad de convocar junta extraordinaria.
- Comunicaciones a los proveedores que hayan sido seleccionados para ejecutar una actuación urgente.
- Comunicaciones a los copropietarios de convocatorias de juntas.

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**

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



Grupo Ureka



91 813 36 35
www.grupoureka.com



SIGFRIDO HERRÁEZ

DECANO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MADRID

“Arquitectos y Administradores de Fincas estamos condenados a entendernos”

Por Juanjo Bueno

Recientemente ha sido elegido nuevo decano del COAM, ¿hacia qué objetivos centrará sus esfuerzos y los de su equipo en estos escasos dos años que le quedan antes de la celebración de nuevas elecciones?

Cuando presentamos la candidatura ya dijimos que nuestro objetivo principal era el de conseguir un Colegio que agrupara y representara los intereses de todos los arquitectos madrileños; un Colegio que defendiera de verdad a la profesión y a los profesionales. Sabemos que se trata de un objetivo especialmente ambicioso que necesitará más de este año y medio del que disponemos, pero sabemos también que debemos avanzar en esa dirección para asentar ahora las bases que lo hagan posible.

Para ello, es necesario llevar a cabo una reestructuración que lo adapte a los nuevos tiempos, que se convierta en un verdadero centro de ayuda para el arquitecto y no exclusivamente en un trámite molesto que debemos superar para obtener una licencia. No puede ser que sólo se colegien los arquitectos que van a visar, porque el resto lo encuentra inútil y un gasto innecesario, pues ni le aporta ni le ofrece nada. Creemos que hay que plantear nuevos servicios que se adapten a las necesidades reales de todos los profesionales, fomentando que sea un lugar en el que encuentren respuesta a sus demandas de formación, reciclado, colaboración y ayuda, que nos permitan mantenernos plenamente activos, y que nos acerquen a los avances y servicios que surjan.

Todo esto requiere de una revisión y un redimensionamiento del Colegio, que debe ofrecer nuevos servicios, ajustándose a las circunstancias económicas y sociales actuales. Hay muchos arquitectos que están desarrollando su profesión sin necesidad de presentar visados: arquitectos en las administraciones públicas, arquitectos trabajando por cuenta ajena en estudios y empresas, arquitectos dedicados a gestión... y también ellos deben encontrar respuesta a sus necesidades en el Colegio. Creo que debemos estudiarlo y plantear el que puedan existir diferentes tipos de colegiación, con diferentes cuotas, en función de las necesidades y demandas de cada uno.

Querría destacar la actitud positiva y de ayuda que he podido comprobar que existe en el resto de candidaturas; la sintonía en los objetivos e incluso la forma parecida a la hora de afrontarlos, creo que puede facilitar mucho el que lleguemos a puntos de encuentro y de colaboración, ayudándonos a conformar entre todos un Colegio unido y fuerte que permita recuperar el prestigio y la autoridad de la que en otros momentos gozaba.

¿Por su trayectoria política cree que el modelo de colaboración público-privada es una fórmula que cada vez veremos más en el sector de la edificación? ¿Están agotadas o son insostenibles las viejas fórmulas?

Llevo 15 años alejado de la política activa; 15 años en los que he estado dedicado a la actividad privada, lo que me ha permitido conocer desde ambos lados las implicaciones y los efectos de esta colaboración. Y es esta doble experiencia la que me permite reafirmarme en la necesidad de la misma, pues si bien es la iniciativa pública la que en muchas ocasiones puede y debe actuar como motor de arranque, es la iniciativa privada la que lo llevará a efecto y la que asegurará la continuidad de los procesos.

Por eso, si antes pensaba que era un instrumento fundamental, ahora, y ante la situación económica y social a la que nos enfrentamos, creo que resulta absolutamente imprescindible. Sinceramente no creo que ni la iniciativa pública ni la privada puedan por sí solas afrontar el reto, y que sólo desde la acción conjunta y coordinada de esfuerzos será posible hacerlo. Baste tomar como ejemplo la mayoría de los procesos urbanísticos que se han desarrollado, en los que la iniciativa pública y la privada han ido de la mano para conseguir que llegaran a ser una realidad.

En otra entrevista realizada en estas páginas a su predecesor José María Ezquiaga apostaba que 2019 sería el año de la rehabilitación energética. ¿Se conseguirá en 2021?

Creo que se trata de una línea de trabajo en la que ya se han logrado importantes avances, y en la que arquitectos, promotores y usuarios empezamos a tener interiorizados muchos conceptos que hasta hace relativamente poco tiempo resultaban casi desconocidos, pero considero que todavía tenemos un largo camino que recorrer. Sin embargo, y centrándome en la pregunta, creo que, aunque la rehabilitación energética seguirá estando muy presente y se seguirán produciendo nuevos avances, el 2021 vendrá marcado por las cuestiones derivadas de la pandemia que nos ha afectado (y que desgraciadamente nos va a seguir afectando). Cuestiones como la ventilación y la calidad del aire, las terrazas, balcones y espacios exteriores, la utilización de la vivienda, el espacio interior y la flexibilidad de este... son aspectos que seguramente ocuparán el primer plano.

Siguiendo en esta línea de las cuestiones que el confinamiento ha puesto sobre la mesa como calidad del aire interior, espacios flexibles... en los edificios existentes. ¿Cómo se puede mejorar la vida de los ocupantes



de viviendas desde el punto de vista de la arquitectura?

Creo que la pandemia ha abierto la puerta a una profunda reflexión tanto de las ciudades, como de las edificaciones y que, como decía antes, son cuestiones que van a ocupar un primer plano. Como arquitectos, debemos velar por la calidad de vida de los ciudadanos, por lo que, a través del urbanismo -primero-, y luego desde la arquitectura, debemos replantearnos cuál es la respuesta más adecuada a estas necesidades y demandas.

Estamos viendo cómo a consecuencia de la pandemia han cambiado algunas de las demandas que se hacen a la vivienda; cómo junto

a esa preocupación por la ventilación natural y por la calidad del aire interior está reclamándose, por ejemplo, la existencia de un balcón o de una terraza. Pues bien, si queremos fomentar e incentivar su existencia, creo que, como Colegio, podemos dirigirnos a la Comunidad de Madrid y a los ayuntamientos y solicitar que los metros cuadrados destinados a ellas (o al menos una parte de ellas) no computen, tal como en su momento ocurrió con tenderos y miradores. Respecto de la calidad del aire interior o de la ventilación, creo que desgraciadamente, hasta el momento, el Colegio ha presentado una actitud bastante pasiva en todo lo relacionado con la pandemia, tomándonos la delantera otros colectivos profesionales (ingenieros industriales, arquitectos técnicos...). Si queremos recuperar el prestigio como Colegio, creo que debemos ser proactivos y tomar la iniciativa proponiendo soluciones, brindando nuestro conocimiento, apoyo y ayuda a las administraciones, instituciones y particulares; mostrando que podemos adecuar nuestra profesión a un contexto de pandemia.

¿Cree que la nueva Ley del Suelo será buena para las actuaciones en edificios con algún tipo de catalogación urbanística?

Con independencia de lo que se recoge en la Ley del Suelo, en la que requiere la solicitud de Licencia Urbanística excluyendo la Declaración Responsable para las actuaciones en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección, creo que el Colegio debería implicarse más, no sólo manteniendo una actitud vigilante. Creo que ni los técnicos generales de la Administración, ni los políticos deberían ser sólo los responsables en temas de patrimonio, sino que en general deberían apoyarse en instituciones como nuestro Colegio, que deben jugar un papel más activo en defensa del patrimonio. Ahora bien, debemos tener también presente que antiguo no equivale a valioso, que hay edificaciones recientes muy valiosas que debemos proteger y otras que siendo más antiguas no aportan algo especial y que por tanto no debería protegerse. Es por eso que creo que es importante nuestra voz y nuestra presencia como Colegio.

En cualquier caso, y hablando de la Ley del Suelo, me gustaría hacer una referencia al tema de las Declaraciones Responsables, porque, aunque se está dando un paso sin duda en la buena dirección, debo reconocer que yo sería aún más ambicioso, ampliando los supuestos para los que la licencia no sería necesaria. Obviamente tendrían que establecerse algunas líneas rojas en cuestiones que afectarían a temas medioambientales, energéticos o de edificios con determinados grados de protección, pero en el resto creo que los arquitectos podríamos asumir nuestra

responsabilidad profesional, estableciendo los límites y frenando al promotor que quiera ir más allá de lo que se establece en la Ley. En cualquier caso, la Administración seguirá estando presente y manteniendo un papel de control y vigilancia a través de las inspecciones y de las consecuencias que de ellas se deriven. Sin duda, esta extensión de las Declaraciones Responsables supondría una agilización en las obras, pero también nos obligaría a analizar el papel que debería tomar entonces el propio Colegio al visar un proyecto. En cualquier caso, creo que se trata de una reflexión que debe partir del COAM y que debe contar con el máximo grado de consenso. Ahora mismo es mi opinión, pero esto nos afecta a todos y, si de verdad queremos tener voz y que se cuente con nosotros, tenemos que ser la fuerza del colectivo, pues sólo si estamos unidos internamente podremos tener la autoridad suficiente de cara a las administraciones e instituciones.

LA VENTILACIÓN Y LA CALIDAD DEL AIRE, LAS TERRAZAS, BALCONES Y ESPACIOS EXTERIORES, LA UTILIZACIÓN DE LA VIVIENDA, EL ESPACIO INTERIOR Y LA FLEXIBILIDAD DE ESTE... SON ASPECTOS QUE SEGURAMENTE OCUPARÁN EL PRIMER PLANO EN 2021

Como Colegiado de Honor que es del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, distinción que se le concedió en 2005, ¿cómo cree que deberían de ser las relaciones con esta institución?

Antes de nada, quiero destacar que me siento infinitamente honrado y agradecido de pertenecer a este Colegio, porque además es una actividad por la que tengo una especial devoción, pues conjuga aspectos de gestión, asesoramiento y coordinación que realmente me atraen, y en la que se abordan de forma conjunta cuestiones técnicas, económicas, jurídicas, laborales y sociales. No es de extrañar, por ello, que algunos técnicos hayan optado por desarrollarse profesionalmente en ese campo. Respecto de las relaciones, creo que arquitectos y administradores de fincas estamos condenados a entendernos. Son múltiples las ocasiones en las que vamos a coincidir y en las que podemos ayudarnos mutuamente; precisamente por eso, si nuestro objetivo es el de agrupar y representar los intereses de todos los arquitectos

tos madrileños, entonces, debemos analizar todos esos aspectos para establecer un marco de colaboración, lo que contribuirá a evitar una serie de conflictos que en nada benefician al desarrollo de nuestra respectiva actividad.

La Guía Didáctica sobre el Funcionamiento de las Comunidades de Propietarios, que el Ayuntamiento de Madrid editó, conjuntamente con el CAFMadrid, en su etapa como concejal de Vivienda, ha ayudado a que los vecinos puedan saber sus derechos y obligaciones como propietarios. Sin embargo, su contenido se basa en una Ley de 1960, la ley de Propiedad Horizontal, demasiado parcheada en los últimos años, para la que los administradores de fincas piden una nueva norma. ¿Considera que el confinamiento y la dificultad para celebrar juntas de propietarios presenciales debe motivar un cambio de la LPH para que se puedan convocar y celebrar de manera telemática?

Creo que la elaboración esa Guía fue una iniciativa realmente acertada y que realmente contribuyó a dar a conocer los derechos y obligaciones de propietarios e inquilinos, abriendo vías de colaboración que después no han tenido toda la continuidad que podrían.

Respecto de la pandemia, y de todo lo que ha conllevado (cuarentenas, confinamientos, etc.), creo que ha provocado un cambio en muchas dinámicas que estaban plenamente asentadas y que entendíamos que se desarrollaban casi de la única forma posible. Nadie habría imaginado la evolución que en este año han tenido las reuniones telemáticas, como se han convertido en algo tan habitual que necesitamos especificar el modo en el que va a desarrollarse. Es también cierto que todavía hay sectores de población, especialmente entre los mayores, en los que todavía encontramos ciertas reticencias, pero la realidad es que es un modelo que resulta ya imparable. Precisamente por eso, no debería sorprendernos que pudiera plantearse un cambio legislativo para que las Juntas de Propietarios pudieran celebrarse, si no de modo telemático, sí al menos de forma mixta. Ahora bien, como comentas, se trata de una legislación que data de 1960 y que ha sido repetidamente parcheada en los últimos años, por lo que tal vez, más que una adaptación, podría plantearse una revisión más global, en la que no sólo se contemplaran cuestiones de carácter metodológico, sino en la que se abordaran y revisaran todas las cuestiones de forma conjunta, abandonando la idea de las modificaciones puntuales que respondan a la necesidad de responder a temas como los de la rehabilitación, la accesibilidad, las necesidades energéticas o la utilización de la vivienda, entre otros.

20 AÑOS contigo

Aportando Soluciones



20 años al servicio de los Administradores de Fincas.

20 años de experiencia como especialistas en la valoración de las necesidades de las Comunidades de Propietarios, prestándoles nuestros servicios especializados en la **Prevención de Riesgos Laborales**, así como en la **Formación a los Trabajadores de Fincas Urbanas**.

GRUPO GTG PREVENCIÓN



Prevención de Riesgos Laborales en Comunidades de Propietarios, con o sin trabajador.

GRUPO GTG FORMACIÓN



Ofrecemos una gran variedad de cursos que se adaptan a tus necesidades y con el mejor equipo.

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

¿LA POBREZA ENERGÉTICA SE AGUDIZARÁ CON LA PANDEMIA?

EL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO (MITECO) HA PUBLICADO, DE ACUERDO A LA ESTRATEGIA NACIONAL CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA (ENPE) 2019-2024, EL INFORME DE ACTUALIZACIÓN DE INDICADORES 2020 SOBRE ESTA PROBLEMÁTICA. UN DOCUMENTO, NO OBSTANTE, QUE RECOGE LOS DATOS DE 2019 Y POR LO QUE LA INFLUENCIA DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 NO APARECE REFLEJADA.

Recordemos que la pobreza energética se define como la situación de un hogar en el que las necesidades básicas de suministros de energía no pueden ser satisfechas como consecuencia de un nivel de ingresos insuficiente, y que puede ser agravada por disponer de una vivienda ineficiente en energía. Este informe explica y analiza la evolución en 2019 de este problema en nuestro país respecto de años anteriores a través de los cuatro

indicadores propuestos por el Observatorio Europeo de Pobreza Energética (EPOV) y adoptados en la ENPE como puntos principales para monitorizar su seguimiento. Así, el Observatorio establece como manifestaciones de la pobreza energética la incapacidad de mantener una temperatura adecuada en el hogar, el retraso en el pago de las facturas, un gasto energético excesivamente bajo o un gasto en suministros energéticos que es desproporcionado sobre el nivel de ingresos. Con todo, el análisis realizado por el Gobierno muestra una mejora en todos los indicadores utilizados para medir este fenómeno con respecto a 2018, que se sitúan en valores similares o inferiores a los de 2016, tras el repunte observado en 2017.

En concreto, los datos muestran el descenso de los valores de temperatura inadecuada en la vivienda en invierno y de retraso en el pago de facturas de suministros de la vivienda. También disminuye el indicador de gasto desproporcionado y el de pobreza escondida en hogares.

Pese a la mejora generalizada de los datos, si se realiza una comparación de los cuatro indicadores, se puede concluir que los problemas que afectan a una mayor parte de la población siguen siendo el gasto energético desproporcionado y la pobreza energética escondida.

INDICADORES DE POBREZA ENERGÉTICA EN ESPAÑA

	2016	2017	2018	2019
Gasto desproporcionado 2M ¹ (% hogares)	16,7	17,3	16,9	16,7
Pobreza energética escondida HEP ² (% hogares)	11,3	10,7	11,0	10,6
Temperatura inadecuada en la vivienda en invierno ³ (% población)	10,1	8,0	9,1	7,6
Retraso en pago de facturas de suministros de la vivienda ⁴ (% población)	7,8	7,4	7,2	6,6

¹ 2M: Porcentaje de hogares cuyo gasto energético sobre los ingresos es superior al doble de la mediana nacional.

² HEP: porcentaje de hogares cuyo gasto energético por unidad de consumo es inferior a la mitad de la mediana nacional.

³ Porcentaje de la población que no puede mantener su vivienda a una temperatura adecuada durante el invierno.

⁴ Porcentaje de la población que tiene retrasos en el pago de facturas de los suministros de la vivienda.

EVOLUCIÓN DEL INDICADOR 2M

Valores por tipo de hogar

	2016	2017	2018	2019
Persona sola con menos de 65 años	21,24	22,32	20,61	20,1
Persona sola de 65 años o más años	29,24	30,13	32,47	31,47
Pareja sin hijos ambos menores de 65 años	11,54	11,23	11,40	10,84
Pareja sin hijos con al menos uno de 65 o más años	14,75	18,27	17,80	17,71
Pareja con 1 hijo	13,40	12,45	12,15	10,36
Pareja con 2 hijos	13,05	12,63	11,67	11,84
Pareja con 3 o más hijos	18,67	14,16	15,71	17,94
Un adulto con hijo	21,78	23,06	22,04	21,52
Otro tipo de hogar	14,76	15,33	13,25	13,47

HOGARES CON UNA TEMPERATURA INADECUADA EN LA VIVIENDA EN INVIERNO

Valores de 2019 según el número de integrantes de la familia



Valores de 2019 según la actividad del miembro principal



En 2019, un 16,7% de los hogares poseía un gasto energético desproporcionado -es decir, un gasto energético sobre los ingresos superior al doble de la mediana nacional-, una cifra ligeramente inferior al 16,9% del año anterior. Además, el 10,6% de los domicilios estaban afectados por la pobreza energética escondida, lo que implica un gasto energético absoluto inferior a la mitad de la mediana nacional. Este valor ha disminuido 0,4 puntos porcentuales con respecto a 2018.

Por su parte, el 7,6% de la población tuvo problemas para mantener su vivienda a una temperatura adecuada durante el invierno, cifra que mejora un punto y medio porcentual con respecto a 2018. Asimismo, un 6,6% de la población tuvo retrasos en el pago de

facturas de suministros de la vivienda, un valor que refleja el mayor descenso de los últimos años: 0,6 puntos porcentuales. Tanto el gasto desproporcionado como el porcentaje de hogares que no pueden mantener una temperatura adecuada en invierno reflejan el nivel de eficiencia energética de los hogares, mientras que la pobreza energética escondida y el porcentaje de hogares con retraso en el pago de facturas están directamente relacionados con la necesidad de una medida prestacional a corto plazo que garantice el suministro eléctrico. Además, el informe refleja que estos indicadores obtienen valores más altos en hogares con personas desempleadas, con rentas bajas, en pisos con alquiler de renta antigua y en hogares sin calefacción.

POBREZA ENERGÉTICA EN EL HOGAR

Valores en % por CCAA

	Hogares con una temperatura inadecuada en invierno				Población que se retrasa en el pago de facturas de suministros de la vivienda			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
Andalucía	11,9	7,3	13,4	9,1	10,5	10	13,4	9,4
Aragón	2,9	4	3,5	4	6,2	2,3	3,2	3
Asturias	10,2	15,8	10,8	8,2	4,9	2,6	3,6	3
Baleares	8,8	18,4	11,4	6,5	9,3	10,3	5,7	7,6
Canarias	7,4	7,8	7,3	5	10,7	19,2	10,8	7,9
Cantabria	18	4	5,2	3	4,1	2,3	5,8	2,9
Castilla y León	2,8	2,2	5,2	5,3	2,5	1,6	2,1	2,3
Cast.- La Mancha	10,5	11,5	14,7	13,2	12,8	3,2	6,5	4,4
Cataluña	8,7	6,3	8,8	3,3	8	6,6	6,5	6,5
C. Valenciana	20,2	9,8	4,7	6,1	9,1	12,1	4,8	7,8
Extremadura	5	13,2	17,9	11,5	4,1	9,5	9,5	7,9
Galicia	9,1	6,7	4,8	6	4,5	3,6	2,8	4,4
Madrid	6,8	7,7	9,2	8,3	6,4	4,5	6,4	5,4
Murcia	20,2	14,8	13	5,1	9,1	13,9	11,3	9
Navarra	4,5	4,5	9,5	10,2	3,9	1,3	5,9	5
País Vasco	6	7	5,4	5,4	5,6	3,7	4,1	7,3
La Rioja	9	6,3	6,5	2,6	8,2	3,5	5,5	2,2
Ceuta	2,5	0	12,7	3,3	14,2	17,7	26,5	14,5
Melilla	17,7	6,2	11,9	8,7	9,2	5	6,2	5,6

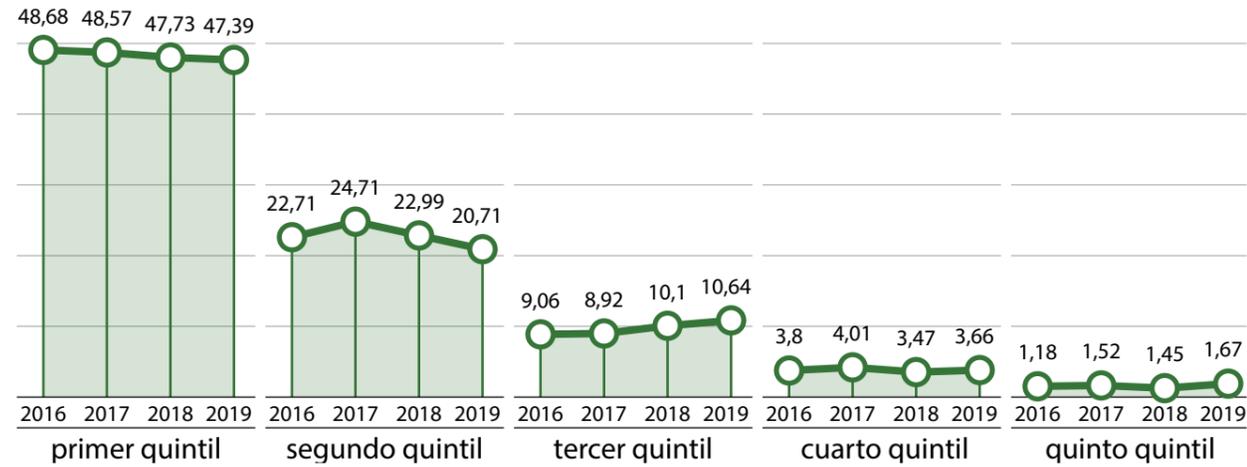
ANÁLISIS DE LOS INDICADORES

Desde la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA), que son precursores en el estudio de la pobreza energética en España, han analizado los datos de este primer informe del Ministerio. Para esta entidad, la actualización del MITECO continúa incluyendo indicadores basados en percepciones y declaraciones de hogares (incapacidad de mantener la vivienda a una temperatura adecuada y retraso en el pago de recibos), a pesar de las críticas recibidas por su carácter subjetivo. En este sentido, en ACA han defendido desde su primer informe en 2012 su inclusión como mecanismo de medición directa de los efectos de la pobreza energética. Asimismo, los resultados de indicadores de este informe están expresados únicamente

en porcentajes de hogares. Razón por la que desde la ACA opinan que deberían también ofrecerse en número de personas afectadas para reflejar mejor las dimensiones de la pobreza energética. Ya en su informe de 2018, los resultados de indicadores estaban calculados también en número de hogares y personas: estimaron que el 10% de la población (4,7 millones de personas) declararon retrasos en el pago de recibos de la vivienda en 2016.

“Se sigue minimizando la importancia de los precios de la energía en la evolución de los indicadores. Ni la Estrategia Nacional ni la actualización de indicadores de 2020 del MITECO los considera y tampoco aparecen mencionados en la definición de pobreza energética”, apuntan en la ACA.

EVOLUCIÓN DEL INDICADOR 2M
Valores por quintiles de renta



El 8% de los hogares pasará frío en invierno al tener una temperatura inferior a 17° C y un 35% mantendrá la temperatura entre los 18° C y los 19° C, muy debajo de la temperatura recomendada que se sitúa en los 20° C. Esta es una de las conclusiones de otro informe, elaborado por el Consejo General de la Arquitectura Téc-

nica de España (CGATE) y el Grupo Mutua de Propietarios, que alerta sobre los riesgos de esos parámetros para la salud de las personas, ya que ninguna de estas temperaturas es compatible con el confort térmico, y el rango por debajo de los 17° C podría considerarse cercano al concepto de pobreza energética.



SU SEGURIDAD, NUESTRO COMPROMISO
ADAPTADOS A LAS MEDIDAS COVID-19

**SERVICIOS DE
CONSERJES PARA:**
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
EDIFICIOS DE OFICINAS
APARCAMIENTOS
HOTELES



**BS
STAFF**

**PÍDANOS ASESORAMIENTO
PRESUPUESTO SIN COMPROMISO
DELEGACIÓN MADRID 659 825 731
INFO@BSSTAFF.COM WWW.BSSTAFF.COM**



Compromiso

con el Planeta

¿Sabías que reciclamos los residuos que genera tu ascensor?

Buscamos continuamente soluciones para realizar nuestra actividad de la manera más sostenible posible.

Esta innovación continua se ve ahora reflejada en nuestra nueva iniciativa: **Compromiso.**

Poniendo a la SOSTENIBILIDAD en el centro de nuestra actividad, adquirimos un compromiso real a todos los niveles: el planeta, la sociedad y las personas.

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



thyssenkrupp

we take care of the planet



¿POR QUÉ NO SON VÁLIDOS LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN JUNTA

VIRTUALES?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

Mucho se ha escrito en los últimos tiempos sobre las juntas telemáticas. Cada día son más las aplicaciones que salen al mercado y llegan a nuestras oficinas ofreciendo como alternativa la celebración de juntas que posibilitan la asistencia de los propietarios a las mismas de forma remota. Aplicaciones que desde un punto de vista técnico, en mayor o en menor medida, se asemejan bastante al funcionamiento habitual de una junta.

Sin embargo, es preciso realizar un enfoque desde un punto de vista jurídico sobre la validez legal de este tipo de juntas así como de los acuerdos adoptados.

No podemos obviar que el día a día en el que nos vemos inmersos y el avance de la tecnología pide a gritos una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que claramente se ha quedado obsoleta en este y en otros muchos aspectos. Y me refiero a una reforma porque al amparo del actual artículo 15.1 no pueden celebrarse juntas sino es de la forma tradicional a las que acuden los propietarios de forma presencial bien personalmente o bien mediante delegación del voto.

Es importante tener claro este aspecto toda vez que con la actual redacción de la LPH no es posible celebrar juntas telemáticas y adoptar acuerdos al carecer de un respaldo legal. Ni siquiera a día de hoy podemos apoyarnos en una doctrina jurisprudencial que en muchas ocasiones sustituye el vacío legal existente en la materia.

Pero, **¿qué ocurre si, pese a ello, los propietarios se empeñan en convocar y celebrar una junta de forma virtual?** ¿Son válidos los acuerdos adoptados? Desde el momento en que celebramos una junta y adoptamos acuerdos sin dar cumplimiento a las formalidades exigidas en la LPH, los acuerdos adoptados pueden ser objeto de impugnación judicial por cualquiera de los propietarios.

En este caso, se tratarían de acuerdos anulables y no nulos de pleno derecho por lo que su validez quedaría condicionada o bien a dejar transcurrir el plazo legal para impugnarlos judicialmente, en cuyo caso, devendrían firmes y ejecutivos a todos los efectos, o bien al resultado de una resolución judicial dictada al efecto. Por lo que vemos, como en tantas ocasiones, nos topamos de frente con un marco normativo que no responde a la realidad social que vivimos y que exige cada vez más una nueva LPH. Mientras tanto, si queremos dotar de seguridad jurídica a los acuerdos adoptados y, más aún, si se trata de asuntos de especial trascendencia para evitar impugnaciones judiciales que supongan la paralización de los mismos, deberán seguirse celebrando las juntas como hasta ahora, de forma presencial, aunque la situación de crisis sanitaria actual lo desaconseje.

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





ASÍ FUNCIONA LA CALEFACCIÓN CENTRAL BASADA EN BOMBA DE CALOR Y AEROTERMIA



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Mejorar la sostenibilidad de los edificios residenciales es una prioridad para poder alcanzar la neutralidad de carbono en 2050.

El sector residencial será clave para lograrlo, y más concretamente los sistemas de calefacción y climatización, en los que tendremos que desprendernos del uso de combustibles fósiles, pasando a una inminente electrificación de los edificios y aumento del uso de energías renovables.

Una de las energías que ya ha empezado a cobrar especial protagonismo es la energía aerotérmica. Se denomina así a la energía térmica que una bomba de calor extrae del aire ambiente. A diferencia de la bomba de calor tradicional, se considera energía renovable por su alta eficiencia y elevado rendimiento, con un coeficiente de rendimiento (COP) muy alto, en torno al 4 o 5, es decir, por cada kWh eléctrico consumido el equipo puede producir unos 4-5 kWh térmicos.

Las bombas de calor aerotérmicas son cada vez más frecuentes en edificios de nueva construcción de consumo de energía casi nulo, ya que suministran tanto calefacción en invierno como frío en verano, combinadas en el interior de las viviendas con equipos terminales

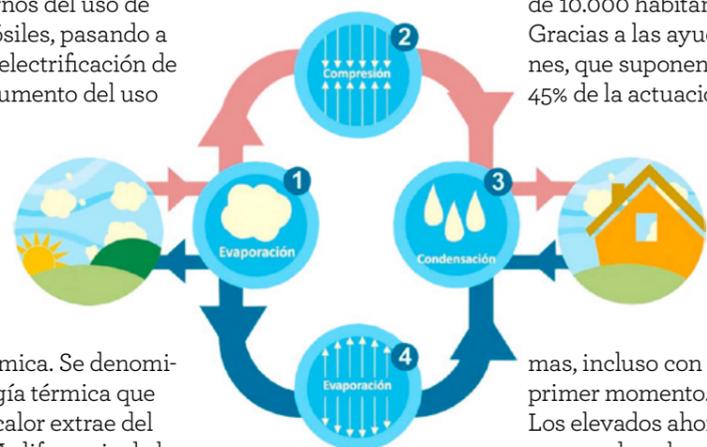
de baja temperatura como suelo radiante o fancoils y a nivel exterior con paneles solares fotovoltaicos, que producen la electricidad con la que funcionan los equipos de aerotermia. También funcionan a mayor temperatura que la bomba de calor tradicional con lo que pueden funcionar con radiadores como elementos terminales, muy habituales en edificios ya construidos, si bien se debe aconsejar estrategias de funcionamiento adecuadas. Entre otras, establecer temperaturas de confort más estables las 24 horas del día o mantener, en algún caso, la instalación existente como back-up por si se necesita un apoyo extra si se registrase una demanda inusualmente alta de la calefacción por temperaturas muy extremas. La alta eficiencia de las bombas de calor de aerotermia hace que la factura mensual se reduzca de forma considerable, aunque el precio del kWh eléctrico sea más caro que el kWh de gas. Y, a pesar de que la inversión pueda ser algo más costosa, los ahorros a largo plazo y los retornos de inversión la hacen más atractiva que cualquier otra alternativa.

Las ayudas estatales recientemente publicadas en el Programa PREE, de Rehabilitación Energética de Edificios, ya solo incentivan el cambio a sistemas de calefacción o climatización basados en energías renovables, no subvenciona combustibles fósiles como el gas, y en este Programa, la Comunidad de Madrid excluye la biomasa como subvencionable en las ciudades de más de 10.000 habitantes.

Gracias a las ayudas y subvenciones, que suponen entre el 35 y el 45% de la actuación, y una cómoda financiación, se consigue una nueva instalación de alta eficiencia y sostenible sin necesidad de hacer derramas, incluso con ahorros desde el primer momento.

Los elevados ahorros energéticos, que pueden alcanzar hasta el 70%, reducen las emisiones de CO₂, lo que mejora la calificación energética del edificio y lo revaloriza.

Para instalar una bomba de calor aerotérmica el edificio debe disponer de un espacio al aire libre, tales como la azotea o el patio interior y debemos asegurarnos de que se cuenta con la potencia de acometida eléctrica necesaria. El mantenimiento de las bombas de calor de aerotermia es sencillo. No obstante, conviene ir más allá del 'mantenimiento tradicional' y apostar por una gestión energética integral de todo el sistema.



Repartidor de Costes

Te acompañamos en la transición energética a **coste cero**

Medidas de Ahorro Energético

- Individualización de consumos
- Renovación de salas de calderas
- Auditoría energética gratuita

Suministro de energía

Integración de energías renovables

Gestión energética de instalaciones

Tramitación de subvenciones

Aprobado el RD 736/2020 de contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas

¡Solicite Presupuesto!

91 396 03 03 · comercial@remica.es

CÓMO RESOLVER LA FALTA DE DOCUMENTACIÓN PARA LA INSPECCIÓN DE PCI EN GARAJES



PABLO GARCÍA
INGENIERO INDUSTRIAL
Y ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

Los garajes con superficie mayor a 500 m² construidos, así como los edificios en los que existan calderas de más de 600 Kw o zona de trasteros con superficie mayor a 500 m², deben pasar inspección de los sistemas de protección contra incendios (PCI) cada 10 años, según se indica en el Real Decreto 513/2017.

Como consecuencia de las inspecciones realizadas suelen aparecer dos **tipos de deficiencias:**

- De la instalación (elementos no concordantes con el proyecto inicial, por ejemplo bies de 25 mm² en lugar de 45 mm²; equipos caducados o sin mantenimiento; falta de acometida de agua independiente para PCI; grupo de presión y/o aljibe fuera de servicio o inexistentes).
- Documentales (mantenimientos trimestrales, justificante de inscripción en registro de las instalaciones de protección contra incendios).

Para la **puesta en servicio** de las instalaciones de protección activa contra incendios anteriormente citadas se requiere:

- a) La presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de industria, y antes de su puesta en funcionamiento, de un certificado de la empresa instaladora, emitido por un técnico titulado competente.
- b) Tener un contrato de mantenimiento

con una empresa mantenedora debidamente habilitada, que cubra los mantenimientos de los equipos y sistemas de PCI. En general todos los defectos son fácilmente subsanables a excepción del justificante de la inscripción en Industria de la instalación de PCI. Pero **¿desde cuándo dicha Inscripción es obligatoria?** Desde el año 1993 en el que se aprueba el RD 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el RIPCI y ya en su art. 17 se indica que: “La instalación en los establecimientos y zonas de uso industrial de los aparatos, equipos y sistemas incluidos en este Reglamento requerirá, cuando así se especifique, la presentación de un proyecto o documentación, ante los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma”.

Por tanto, las instalaciones de PCI posteriores a esta fecha deberían haberse inscrito en su momento. Si no se hizo, para subsanar esta deficiencia se tendrá que proceder como sigue:

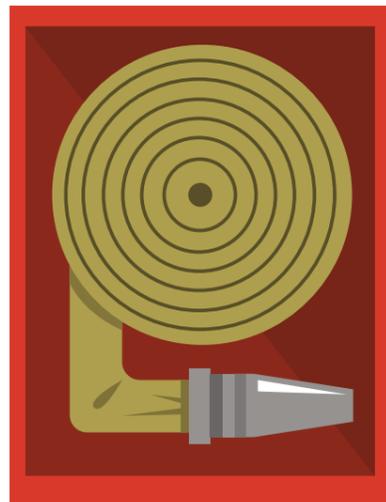
- Para las instalaciones anteriores al 93, directamente inscribirlas de oficio.
- Para las instalaciones posteriores al 93. En primer lugar solicitar en Industria copia de la inscripción por si se hubiera hecho en su día. Si no aparece nada habrá que realizar un nuevo proyecto de las instalaciones actualizado a la normativa vigente y registrarlos. Aquí es donde va a

surgir un gran problema ya que para realizar actualmente dicha inscripción se solicita un gráfico de presiones que asegure la alimentación de las bies y que debe proporcionar la empresa suministradora.

En la actualidad el Canal de Isabel II no lo facilita, así que la otra opción admitida para asegurar la presión sería la instalación en el garaje de un aljibe y un grupo de presión que asegure dicho suministro. Esta solución es económicamente muy costosa y en

algunos casos inviable por falta de espacio para instalar el grupo y/o el depósito, por eso antes de contemplar esta última opción hay que buscar cualquier documentación en la que aparezca la instalación y la fecha de su puesta en marcha (proyecto, certificado del instalador, etc.) para intentar registrarla con esa documentación.

Por último recordar que el registro en Industria se debe tramitar a través de una EICI.



CON **ista** TRANQUILIDAD, TRANSPARENCIA Y **MUCHO MÁS** DE LO QUE IMAGINA.

Su **experto** en la **medición de consumos de calefacción.**

Con **ista** en www.contadoresdecalefaccion.com, en solo 3 minutos, GRATIS y sin compromiso, todas las respuestas y la documentación necesaria (anexos, presupuestos, etc.) según la legislación vigente (RD 736/2020).



Descargue aquí la Guía Práctica para entender el nuevo RD 736/2020

ista Metering Services España, S.A.
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid
Tel: +34 917 01 24 83 • Email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es



CÓMO ES LA NUEVA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

Con fecha 15 de octubre se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Ley 1/2020, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. El contenido establece una nueva regulación del Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001 de 17 de julio, dedicado a la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación.

En el punto cuatro de la Ley se modifica el art. 152, "Actos sometidos a licencia urbanística", indicando que únicamente estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción o edificación que requieran un proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. El resto de actuaciones quedará sujeto a Declaración Responsable Urbanística, documento en el que el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística vigente para dicha actuación, y que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos, poniéndola a disposición del Ayuntamiento cuando esta sea requerida y comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración. Las obras más habituales que se suelen efectuar en las comunidades de propietarios consisten en reforma o rehabilitación, conservación y mantenimiento de los edificios, que no producen una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieren la redacción de



proyecto, por lo que podrán tramitarse como Declaración Responsable.

La Declaración Responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del Ayuntamiento correspondiente. En el plazo máximo de un año, los ayuntamientos deberán adaptar las distintas Ordenanzas de tramitación de licencias existentes, si bien la Ley 1/2020 entró en vigor a los 20 días de su publicación. Así, el Ayuntamiento de Madrid ya ha distribuido una Instrucción interna, donde se establece el protocolo de actuación durante el periodo de transición, hasta la publicación de la nueva Ordenanza.

LOS ENTRESIJOS DE LA NUEVA LEY DEL SUELO

Aunque este cambio parece facilitar la actual tramitación de licencias urbanísticas, también esconde algunos aspectos que convendría tener en cuenta. El simple hecho de firmar y presentar la documentación en el ayuntamiento, nos habilita para efectuar las obras. La normativa actual es subjetiva. Incluso, en muchos casos, técnicos municipales la aplican de forma distinta, debido a las distintas interpretaciones de cada uno de ellos. ¿Qué seguridad tenemos firmando una declaración responsable, si el control posterior lo van a realizar otros técnicos con, posiblemente,

interpretaciones distintas de la norma? Se ha cambiado la espera actual para la obtención de la licencia por el riesgo económico de efectuar una actuación y tener que modificarla posteriormente por una diferencia de criterio. En relación con los elementos protegidos en las edificaciones, según se establece en la actual Ordenanza, siempre que se vaya a actuar en un elemento protegido se debe redactar un proyecto técnico visado. Últimamente, algunas juntas municipales de distrito no requerían dicho proyecto, limitándose a solicitar un Certificado de Idoneidad de los trabajos ejecutados. Teniendo en cuenta la gran cantidad de edificios con algún grado de protección que tenemos en Madrid capital, ¿se volverá a requerir actuar con proyecto, de acuerdo con lo establecido en la mencionada Ley (artículo 152 c), y por tanto, a solicitar la licencia de obras? Dada la cantidad de edificios existentes con algún tipo de protección, esto puede generar un obstáculo importante para la supuesta agilización del procedimiento. La Ley nos facilita la ejecución de las obras de forma inmediata, sin necesidad de esperar a la concesión de una licencia. Sin embargo, deja en el aire las actuaciones ante una inspección futura de resultado incierto.

1 AÑO

Es el plazo máximo en el que los ayuntamientos deberán adaptar las distintas Ordenanzas de tramitación de licencias existentes.

calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

ALC

91 719 99 00

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

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



LA INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO



JAVIER RODRÍGUEZ
ABOGADO Y ASESOR FISCAL
DEL CAFMADRID

Mucho se ha hablado estos días acerca de la posibilidad por parte de los inspectores tributarios de acceder a los domicilios, que nos lleva a tratar de explicar el grado de protección de que goza la vivienda a los miembros de las comunidades de propietarios.

El art. 18.2 de la Constitución Española regula la inviolabilidad del domicilio, si bien como todo derecho fundamental tiene sus excepciones, en este caso, existen tres: el previo consentimiento de su titular, la existencia de una resolución judicial firme y la constatación de la comisión de un flagrante delito. Fuera de estos tres casos ninguna autoridad ni tributaria ni judicial, ni de ningún tipo, podría acceder al domicilio.

La primera pregunta que nos cabe hacer es **¿esta inviolabilidad se extiende a los domicilios sociales o sólo a los particulares?** El tenor literal de la norma podría dar que pensar que tan solo la inviolabilidad se refiere a los domicilios particulares, si bien esto no es así. El Tribunal Constitucional reconoció que

este derecho es predicable tanto respecto de las personas físicas como respecto de las personas jurídicas, línea seguida por el Tribunal Supremo, ya que en las dependencias de las personas jurídicas se desarrollan sus actividades internas, bien por que en ellos ejerzan la habitual dirección y administración, bien porque sirvan de custodia de documentos. Goza en ambos casos de protección, aunque limitada a aquellos ámbitos donde se ejerzan esas labores de dirección o de custodia, su sede o el domicilio social, no los locales abiertos al público.

El art. 113 de la Ley General Tributaria desarrolla este derecho, o mejor dicho contempla la protección de este derecho expuesto. Así, cuando en los procedimientos de aplicación de los tributos sea necesario entrar en el domicilio constitucionalmente protegido de un obligado tributario o efectuar registro en el mismo, la Administración tributaria deberá obtener el consentimiento de aquel o la oportuna autorización judicial. La redacción del referido artículo no contempla la posibilidad de la comisión flagrante de un delito dado que no es pensable la inspección de los tributos en el momento exacto de la presentación de una declaración tributaria tan fraudulenta que la misma pueda ser calificada de delictiva.

Llegados a este punto vamos a estudiar la autorización judicial, pues si el inspector tributario llama a nuestra puerta y le permitimos entrar nada hay que comentar, pero ¿cómo debe ser dicha autorización judicial? El art. 91.2 Ley Orgánica del Poder Judicial y el art. 8.6 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa atribuyen a los Juzgados de lo Contencioso Administrativo el dictar el Auto que permita la conculcación del derecho a la inviolabilidad del domicilio. Por lo tanto, debemos conocer que dicha autorización judicial debe estar recogida en un Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo. No es necesario el carácter contradictorio del proceso, esto es, que con carácter previo al referido Auto se dé audiencia al propietario interesado, de lo contrario perdería eficacia la resolución pues este tendría tiempo para la adopción de medidas de ocultación. El juez al restringir este derecho debe hacer el juicio de ponderación entre el derecho fundamental afectado y el interés constitucionalmente protegido mediante la idoneidad, necesidad y proporcionalidad de la medida, acompañada de la necesaria delimitación temporal de la entrada respecto de los sujetos que podrán realizarla, y de las actividades que podrán realizar. Este y no otro es la única y legal forma de acceder a un inmueble privado por la autoridad tributaria.



Todos los profesionales que necesitas en un solo teléfono.

Además, con un **5%** de descuento adicional en el consumo de luz de tus comunidades.

Asistencia Comunidades de Propietarios con atención 24/7

Un nuevo servicio de Iberdrola que soluciona las principales averías de tus comunidades de vecinos: electricidad, fontanería, cerrajería... Además, podrás solicitar un asesoramiento energético personalizado sin coste adicional.

Infórmate en:
900 22 45 22 | Iberdrola.es

Contrátalo ahora
y **disfrútalo**
dos meses gratis



PRIMERAS RESOLUCIONES SOBRE LA VALIDEZ Y EFICACIA DE ACUERDOS COMUNITARIOS DE PROHIBICIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

La permanente tensión entre interés individual e interés común inherente a las relaciones de vecindad y la necesidad de compaginar dichos derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios se ha hecho patente en los últimos años en la problemática cuestión de la prohibición de usos en elementos privativos de las comunidades de propietarios. En particular, con relación a la popularizada y disruptiva modalidad de alojamiento turístico de las

viviendas de uso turístico (VUTs) y su difícil encaje convivencial en los edificios de uso primordialmente residencial. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 16 de junio de 2020 resuelve la procedencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acuerdo comunitario prohibitivo de VUT adoptado por un quórum de 3/5 de propietarios y cuotas de participación, cuya inscripción había sido denegada por la Registradora competente porque, a su juicio, vulneraba el art. 17.12 de la LPH.

La citada Resolución pone fin así a la discusión en torno a la validez de un acuerdo comunitario prohibitivo de la actividad de VUT, que había venido suscitándose por la doctrina durante los últimos meses.

En idéntico sentido se ha pronunciado recientemente la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia, Sec. 1ª, nº129/2020, de 21 de abril.

Respecto de aquellas actividades de alojamiento turístico distintas a la modalidad de VUT (ej. hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico), la citada Resolución declara que el acuerdo comunitario de prohibición en estos casos precisa de unanimidad conforme a lo dispuesto en el art. 17.6 de la LPH, siendo insuficiente pues la doble mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas, al no ser aplicable en estos casos el nuevo apartado 12 del art. 17 de la LPH.

Respecto de la eficacia u oponibilidad de estos acuerdos comunitarios prohibitivos, ambas resoluciones - judicial y administrativa - declaran que el acuerdo prohibitivo de VUT no vincula a los comuneros que vinieran ejerciendo dicha actividad con anterioridad al momento de la adopción del acuerdo comunitario, en aplicación de la "irretroactividad" del acuerdo que prevé el art. 17.12 de la LPH.

Sendas resoluciones son de gran interés porque constituyen los primeros precedentes interpretativos del nuevo apartado 12 del art. 17 de la LPH que introdujo el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.



C/ Gaviotas, 16, nave 4
28320 Pinto, Madrid
900 10 31 10
info@iberdecohumedades.es



Diagnosticaremos con los aparatos y elementos de medición necesarios para conocer exactamente el origen y la evolución de la humedad.

Valoraremos la solución adecuada a cada problema y propondremos un calendario de actuaciones que hará que la eliminación de las humedades sea realizada de forma coordinada y segura.

Iberdeco Humedades es la única empresa en realizar tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.



Llámenos

Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso

900 10 31 10



Solicite un diagnóstico gratuito

Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso

Un flujo de personas más higiénico en su comunidad de propietarios

Entradas más seguras e higiénicas automatizando las puertas de entrada de su finca.



Abra las puertas de su edificio sin usar las manos



ASSA ABLOY
AprOK 3.0



Mando a distancia
ASSA ABLOY



Aplicación Móvil
ASSA ABLOY



Activador
sin contacto
ASSA ABLOY

Automatización de puertas residenciales

- ✓ Acceda a su edificio sin tocar la puerta de entrada
- ✓ Cómodo acceso con compras, carros de bebés y para personas con movilidad reducida
- ✓ Ideal para automatizar puertas batientes manuales existentes o para nuevas puertas
- ✓ Modo de apertura ajustable en velocidad y ángulo
- ✓ Funcionamiento incluso con cortes de electricidad
- ✓ Fácil instalación y uso sencillo

91.660.10.70
assaabloyentrance.es
info.es.aaes@assaabloy.com

ASSA ABLOY
Entrance Systems

Experience a safer
and more open world

EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LAS RECLAMACIONES DE CUOTAS COMUNITARIAS



FABIO BALBUENA
ADMINISTRADOR DE FINCAS
Y ABOGADO

Uno de los problemas más graves que presenta el funcionamiento de las comunidades de propietarios es el de la morosidad en el pago de las cuotas comunitarias. Para tratar de paliarlo, y a propuesta legislativa propiciada por los Administradores de Fincas Colegiados, el legislador aprobó en el año 1999 un proceso

mar pagos que deban hacerse por años o plazos más breves ex art. 1.966.3º del Código Civil (SAP Málaga, Sección 4ª, 25/11/2003).

Cabe decir que para las cuotas nacidas a partir del 7/10/2015, el debate carece de sentido, porque la Ley 42/2015 reformó el art. 1.964 del Código Civil, reduciendo a cinco años el plazo de prescripción para las acciones personales que no tengan fijado un plazo específico. De manera que, tanto si se entiende que es aplicable el art. 1.964 como si se entiende que lo es el artículo 1.966.3º, el plazo será de cinco años.

Ahora bien, para las cuotas anteriores a 7/10/2015 se presentaban dos escenarios posibles:

- A) Si se entendía que el plazo de prescripción era el de 15 años del art. 1.964 CC todavía restaría un plazo de cinco años para el ejercicio de la acción, finalizando por tanto el 7/10/2020.
- B) Si se entendía que el plazo de prescripción era el de cinco años del artículo 1.966.3º CC restaría el plazo que les quedase a fecha 7/10/2015 para completar el plazo de cinco años.



Lamentablemente para los intereses económicos de las comunidades de propietarios, la cuestión ha quedado resuelta definitivamente con la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de fecha 3/06/2020 (nº Sentencia 242/2020, Recurso nº 3.299/2017), en la que el TS da la razón a los comuneros y entiende prescrita la acción para reclamar, al considerar que el plazo de reclamación de estas cuotas comunitarias es de cinco años, y no de 15, en virtud del art. 1.966.3º CC.

Como consecuencia de ello muchas comunidades podrían verse perjudicadas económicamente al perder la posibilidad de reclamar cuotas nacidas entre el 7/10/2005 y el 7/10/2015, que todavía hubieran podido reclamar hasta el 28 de diciembre de 2020 —debido a la suspensión de plazos durante la vigencia del estado de alarma— si el TS se hubiera decantado por la postura del art. 1.964 CC. Pero dado que se trata de una primera sentencia, algunos tribunales de instancia o audiencias partidarios de la aplicación del art. 1.964 CC todavía podrían mantener esta postura hasta el dictado de una segunda sentencia por parte del TS en el mismo sentido. Esperemos que así sea, pues lo contrario favorecería a los “morosos” y perjudicaría a las comunidades de propietarios acreedoras.

5 AÑOS

El TS da la razón a los comuneros y considera que el plazo de reclamación de las cuotas anteriores a 2015 es de cinco años, y no de 15.

especial para reclamar las cuotas impagadas: el procedimiento monitorio especial de propiedad horizontal (art. 21 LPH). Pero hay que tener en cuenta un aspecto muy importante: el plazo para reclamar las cuotas impagadas. Al no existir una regulación en la LPH, se acudía al Código Civil, y durante años jurisprudencia menor estaba dividida entre dos posturas:

- El plazo de prescripción general de 15 años previsto para aquellas acciones que no tuviesen señalado otro plazo específico ex art. 1.964 del Código Civil (SAP de Castellón, Sección 3ª, 24/04/2017; SAP de Madrid, Sección 14ª, 23/12/2013).
- El plazo de cinco años previsto para la interposición de acciones para reclamar

COMENTARIOS A LA SENTENCIA QUE FIJA EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS EN CINCO AÑOS



GUILLERMO MOSQUERA VICENTE
ABOGADO

El Tribunal Supremo en sentencia de 3 de junio de 2020 (Nº 242/2020) fija el criterio a seguir para la reclamación de cuotas de comunidades de propietarios,

en concreto, establece cuál es el plazo de prescripción para reclamar estas deudas, que anteriormente estaba establecido en 15 años.

El TS da la razón a los comuneros y entiende prescrita la acción para reclamar, pues el plazo de reclamación de estas cuotas comunitarias es de cinco años y no de 15, al amparo del art. 1966 CC.

La sentencia de primera instancia, estimando parcialmente la demanda, condenó a los demandados a satisfacer a la demandante la cantidad correspondiente a la deuda acumulada de los cinco años anteriores a la interposición de la demanda, al entender que respecto de las cuotas anteriores ha prescrito la acción para exigir su pago por aplicación de lo dispuesto en el art. 1966.3º CC.

Recurrida en apelación por la comunidad de propietarios, la Audiencia estimó el recurso al considerar que el plazo de prescripción aplicable es el de 15 años del art. 1964 CC.

El único motivo del recurso se formula por infracción de los arts. 1964 y 1966.3º CC y alega la existencia de interés casacional por contradicción entre la doctrina seguida al respecto por las distintas audiencias provinciales.

El Tribunal Supremo resuelve la discrepan-

cia entre las resoluciones de las Audiencias Provinciales al establecer que: “Se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966-3.º, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción”.

CUESTIONES A TENER EN CUENTA

Por parte del TS para llegar a este criterio ha tenido en cuenta varias cuestiones, entre las que destacan que los presupuestos son anuales, que el aplazamiento mensual se realiza como consecuencia de no un mayor desahogo a las familias, toda vez que de no pagar, la reclamación podría ser de una cuantía muy elevada y, por último, considera que resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que

reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones.

No obstante, también el propio TS da un pequeño tirón de orejas al representante legal de la comunidad -presidente- y al administrador porque son los encargados de velar por el cumplimiento de las obligaciones que tienen los propietarios, así como de hacer valer los intereses de la propia comunidad, en aras a la reclamación de dichas cuotas impagadas y evitar su dilatación en el tiempo antes de reclamar a los deudores.

Suele ser una cuestión muy habitual en muchas comunidades de propietarios la no reclamación de cuotas impagadas, conllevando ello que las ya maltrechas economías de las comunidades de propietarios se vean aún más resentidas por no presentar las pertinentes reclamaciones judiciales frente a estos propietarios morosos.

Es importante indicar que, según lo establecido en el art. 21.6 de la LPH, con respecto a las costas generadas por los procedimientos de reclamación de cuotas o deudas con la comunidad, el propietario deudor no solo deberá de hacerse cargo de la deuda, sino también de las costas del abogado y procurador de la comunidad.

LASSER Nº1 en Servicio Técnico **PLAN ACCESS**



ABRE LA PUERTA DE TU COMUNIDAD SIN CONTACTO

- HIGÉNICO
- CÓMODO
- SEGURO
- ACCESIBLE

Desde **60€**
+IVA / MES

PUERTAS

FACILITA EL ACCESO DE MAYORES Y PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA

COMPATIBLE CON TODAS LAS MARCAS DE PORTERO



Llamada gratuita **900 321 111**

www.grupolasser.com



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:





Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos **91 315 80 84**
Confort de Confianza

RENOVACIÓN DE CARGOS DURANTE LA PANDEMIA: ¿CESE AUTOMÁTICO O PRÓRROGA?

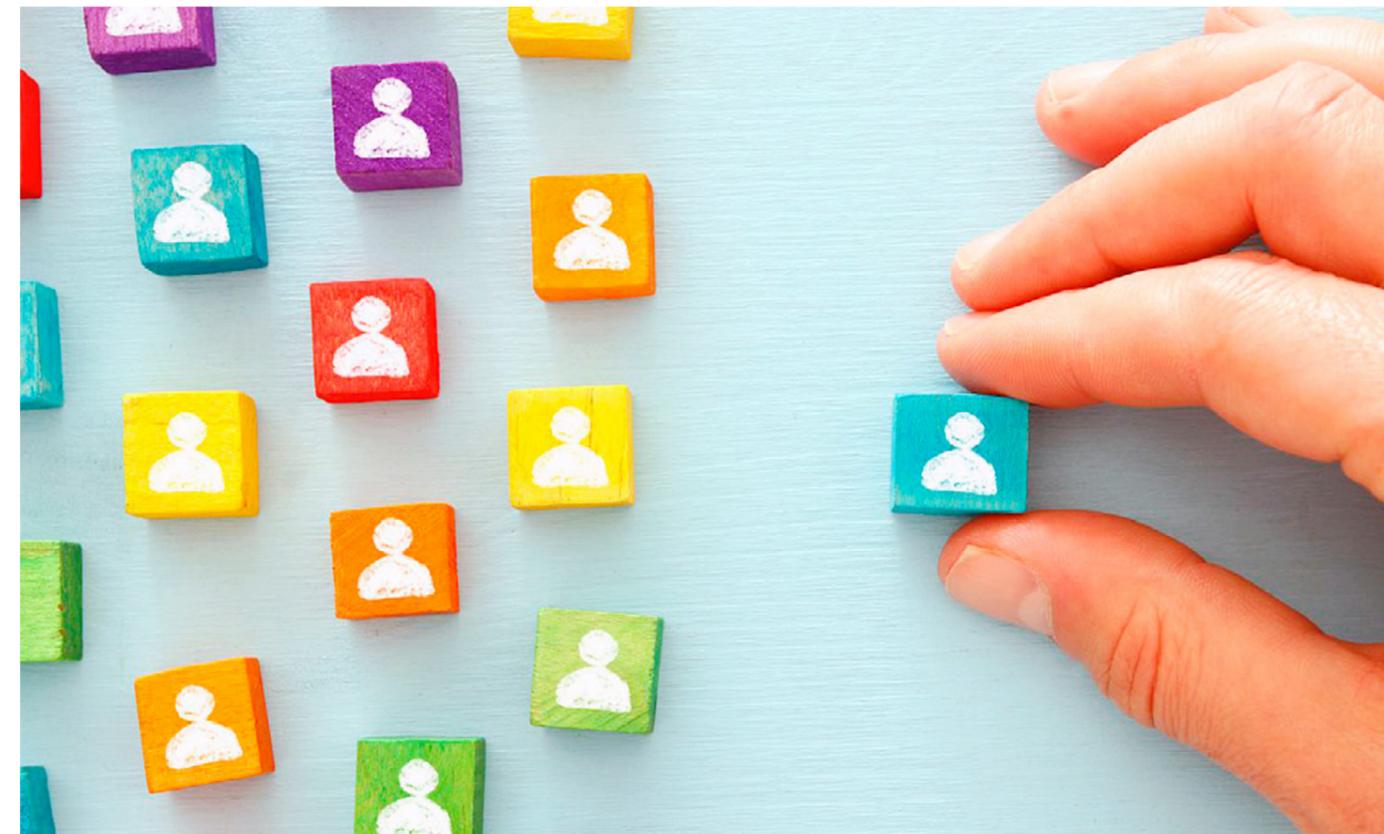


JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
PROFESOR TITULAR DE
DERECHO CIVIL. UNIVERSIDAD
REY JUAN CARLOS

Una vez al año, mediante junta general ordinaria, deben renovarse los cargos y aprobarse las cuentas y el presupuesto [arts. 14. b) y 16.1 LPH]. Además, conforme a los arts. 13.7 y 14.a) LPH, salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará en junta general por el plazo de un año. También los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

Así, al cumplirse la anualidad debe pues celebrarse una junta de renovación. Pero, **¿qué ocurre si dicha junta no puede celebrarse por imperativo legal sanitario a causa de la Covid-19?** La jurisprudencia menor aún no ha tenido la oportunidad de referirse a este caso en particular, pero en otras situaciones ha resultado contradictoria.

Un primer grupo considera que los cargos cesan automáticamente si no se celebra la junta de renovación. Se ha dicho a este respecto que “comparando la vieja redacción con la actual, lo que se concluiría es que con la antigua la renovación o prórroga se produciría por Ley si la Junta, pasado el período anual del cargo, no se pronuncia, mientras que en la nueva habría de indagarse sobre la voluntad de la comunidad para saber si éste era su propósito” (SAP Pontevedra de 10 de mayo de 2017 y RDGRN de 5 junio de 2015). Pero de



admitirse esta tesis, al cesar automáticamente los cargos al cumplirse la anualidad sin celebrar junta de renovación, la comunidad se quedaría sin representante ni administrador, lo que resulta inadmisibles. De ahí que las normas deban interpretarse en función del contexto, de la actual realidad social y de su finalidad (art. 3.1 CC).

De este modo, para evitar esa gravosa consecuencia, un segundo grupo, mayoritario, considera que “aun cuando no exista renovación en el cargo, al no hacer cesado el propietario como presidente, se ha de entender que el mismo continúa, y por ende ostenta esa calidad para representar en juicio y fuera de él a la comunidad, tal y como establece el art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que a ello obste el hecho de que en la junta de renovación de cargos, no se adoptara acuerdo alguno, suponiendo una aceptación tácita a la continuación en el mismo” (SAP Alicante de 5 de octubre de 2002).

Así, los cargos no deben cesar automáticamente aunque la junta no se haya pronunciado expresamente sobre su renovación al no poder celebrar junta por la COVID-19. A este respecto, la SAP Madrid de 3 de abril de 1995 señala que “el presidente y demás representantes de la comunidad no cesan automáticamente por el transcurso del tiempo, debiendo hacerlo cuando son nombrados los que han

de sucederles, pero mientras tanto ostentan la capacidad de representación y gestión propia de su cargo sin producir vacíos de poder ni en la marcha general de la comunidad ni en las Juntas que se celebren”. Lo cierto es que la intención de la reforma de 1999 no fue la de eliminar la prórroga tácita de los cargos en cualquier caso, sino, sencillamente, evitar que dicha prórroga consistiera en una nueva anualidad, es decir, el cargo se prorrogaría no por un año completo sino hasta la siguiente Junta que se celebrase. En realidad, como se desprende de la SAP Murcia de 7 de julio de 2003, se hable o no se hable de prórroga en la LPH, ello no tiene excesiva trascendencia, ya que nada impide que tenga lugar esa prórroga pues a la postre ésta se revela como un acto de tácito consentimiento. Esa misma interpretación la comparten las SSAP Asturias de 18 de enero de 2008, de Granada de 25 de febrero de 2004, Almería de 22 de marzo de 2004 y Santa Cruz de Tenerife de 14 de septiembre de 2014.

En conclusión, aunque la junta de renovación de cargos no haya podido celebrarse por la emergencia sanitaria originada por la COVID-19, el presidente y el secretario-administrador no cesarán en sus cargos, sino que deberán continuar hasta que pueda celebrarse la junta que los confirme nuevamente o los sustituya por otros diferentes.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

Deje que nuestros **expertos en seguros para comunidades de propietarios** las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.

CERRAMIENTO DE UNA PLAZA DE GARAJE: ¿PUEDO EVITAR SU RETIRADA PESE AL ACUERDO UNÁNIME DE LOS VECINOS?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

El cerramiento de plazas de aparcamiento es una práctica relativamente frecuente. Y los motivos por los que puede plantearse son muy diversos. En algunos casos únicamente se pretende evitar que la plaza pueda ser ocupada por un tercero. En otros obedece a una cuestión de seguridad si lo que se quiere es ganar un espacio exclusivo para almacenar con garantías nuestros enseres y pertenencias. Para poder llevar a cabo dicho cerramiento tendrán que realizarse determinadas actuaciones, cuya entidad dependerá de la configuración del garaje. Lo más sencillo es colocar una puerta para crear un habitáculo independiente. Otras



veces, sin embargo, será necesario instalar tabiques que aislen nuestra plaza. En todo caso, quien quiera acometer tales obras deberá evitar que se perjudique la seguridad del edificio, y los derechos del resto de propietarios. El cerramiento comportará siempre una alteración de la estructura y configuración del edificio. Por ello será imprescindible contar con la autorización unánime de todos los propietarios para poderlo llevar a cabo. Salvo que los estatutos de la comunidad contemplen la posibilidad de acometer el cerramiento, en cuyo caso no se precisará dicha autorización. Si los estatutos prohíben el cerramiento, solo podrá realizarse modificándolos por decisión unánime de todos los vecinos.

No es extraño que algún vecino pueda actuar por su cuenta sin contar con la autorización debida. La comunidad de propietarios o algún vecino, en tal caso, podrá iniciar las acciones legales oportunas si finalmente el cerramiento se ejecuta, exigiendo su retirada o demolición para devolver la plaza de garaje a su primitivo estado. También tendrá que justificar tal reversión en la falta de autorización, el perjuicio ocasionado al resto de propietarios, la seguridad del inmueble, o la modificación de la configuración del edificio, entre otros argumentos.

Ahora bien, es posible que la comunidad de propietarios cambie su parecer y prohíba el cerramiento de las plazas de garaje que inicialmente autorizó o permitían sus estatutos. Cuestión que ha sido abordada recientemente por el Tribunal Supremo (Sentencia N° 320/2020, dictada en fecha 18-06-2020) con motivo de la demanda interpuesta por una comunidad de propietarios. Acción que se interpuso pese a que los estatutos

de la comunidad demandante permitían expresamente el cerramiento de las plazas de garaje. Este es el motivo por el que el vecino demandado lo acometió sin solicitar la autorización ni el consentimiento de los copropietarios restantes. Lo cierto es que la comunidad exigió al propietario la retirada del cerramiento de su garaje mediante acuerdo unánime adoptado en junta, prohibiendo además cualquier cerramiento futuro que pudiera plantearse. Y, todo ello, una vez el cerramiento de la plaza

de aparcamiento había sido ejecutado bajo la premisa estatutaria, que permitía llevarlo a cabo sin necesidad de que los demás copropietarios dieran su plácet.

La Sala considera que no puede obligarse a demoler el cerramiento al propietario demandado, aunque no impugnó el acuerdo comunitario que le exigía por unanimidad su retirada, dado que la situación favorable al cerramiento no puede dejarse sin efecto unilateralmente. Menos aún tras haber ejercitado el propietario su derecho según preveían los estatutos. No en vano, según la doctrina de los actos propios, quien crea en una persona la confianza en una determinada situación aparente, no puede pretender luego que aquella situación sea ficticia.

calordom
#profesionalesdelaenergía

#carbon
#adiostotalenel 2022
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



PONGAMOS QUE HABLO...



► La marca y el logotipo de la campaña son obra de Manuel Estrada, uno de los fundadores de la Asociación de Diseñadores de Madrid (DIMAD).

MADRID QUIERE SER PATRIMONIO MUNDIAL



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Madrid podría estrenarse en 2021 como ciudad Patrimonio de la Humanidad. Con el respaldo de la Comunidad y del Ministerio de Cultura y Deporte, el Ayuntamiento defiende la candidatura "Paisaje de Luz", que reivindica para el paseo del Prado y El Retiro, por la concurrencia de naturaleza, ciencia y cultura, el "valor universal excepcional" que requiere la UNESCO para ampliar su listado.

Hace 20 años que ningún sitio de la Comunidad de Madrid recibe el reconocimiento de Patrimonio Mundial. El primero de los lugares distinguidos con el ingreso en la ilustre lista fue el monasterio de El Escorial, que en 1984 inauguró la pertenencia española con la Alhambra y el Generalife, la catedral de Burgos, el centro histórico de Córdoba y las obras catalanas de Antoni Gaudí. En 1998 entró Alcalá de Henares, con su



universidad y su barrio histórico y finalmente, en 2001, Aranjuez.

La capital, a pesar de su imponente conjunto histórico-artístico y su valioso patrimonio natural, no cuenta hasta la fecha con ningún reconocimiento que la haga merecedora de este título. Para cambiar esta situación viene la candidatura presentada a finales de noviembre, que se postula en la categoría "Paisaje de las Artes y de las Ciencias".

La iniciativa se ha dado a conocer con una potente campaña promocional en medios de comunicación y mobiliario urbano, principalmente. La web ofrece abundante información sobre la propuesta madrileña, que incluye los paisajes y los moradores, presentes y pretéritos, del paseo del Prado, el palacio y jardines del Buen Retiro, las estufas y la rosaleda, el el jardín de El Reservado, el Campo Grande, la chopera y los planteles, el Real Jardín Botánico, el jardín del Palacio de Buenavista, el jardín vertical de Atocha o el jardín vertical de Caixaforum.

De carácter interactivo, la web invita a la ciudadanía a compartir fotografías tomadas en el área de 190 hectáreas que suman el paseo del Prado entre Cibeles y la plaza del Emperador Carlos V, en Atocha, el parque de El Retiro y el barrio de los Jerónimos.

En paralelo con la candidatura, coherente con la universalidad y las singularidades de la Madrid, se está promoviendo el "Manifiesto de la Luz", al que se adhieren residentes y visitantes "conscientes de su importancia y de su carácter único y excepcional", que "se comprometen a preservar sus valores, contando con la participación de la ciudadanía, para que esta luz del pasado y del presente sea, ahora más que nunca, una luz de futuro".



ullastres
desde 1912
Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



INDIVIDUALICE LOS CONSUMOS CUIDANDO SUS COMUNIDADES

SOMOS LA ÚNICA COMPAÑÍA QUE OFRECE UN SERVICIO GLOBAL: control y reparto de costes de calefacción, mantenimiento de calderas e instalación de contadores, y garantías en el equilibrado hidráulico.

CON ULLASTRES OBTENDRÁ, ENTRE OTROS, BENEFICIOS:

- Atención ágil y personalizada.
- Ahorro de costes gracias al mantenimiento global.
- Optimización de consumos mediante una gestión eficiente.
- Gestión coordinada de servicios y alerta temprana de problemas.

www.ullastres.com

clientes@ullastres.com

91 744 44 90

TODOS NUESTROS SERVICIOS SE
ENCUENTRAN CON CERTIFICACIÓN
DE CALIDAD AENOR.



gracias



Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis[®]

Pocería

www.serbis.es