administración de
FINCAS
Enero/Febrero 2021 | Número 178

CAFMADRID ante el paso de Filomena: lecciones aprendidas

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

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

Lo que Filomena no se llevó

ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL CAFMADRID

No solo la pandemia ha puesto a prueba la actividad de los Administradores de Fincas Colegiados en este recién inaugurado 2021; también la borrasca Filomena y sus efectos en las comunidades de propietarios nos puso en alerta. Unas consecuencias que podrían haber sido mayores si el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid no hubiese actuado, una vez más, de portavoz ante los ciudadanos, sirviendo de ejemplo para las Administraciones Públicas, Ayuntamiento y Comunidad de Madrid, que se hicieron eco de nuestras recomendaciones.

Como asegura Carlos Novillo, viceconsejero de Interior y Director de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112, en la entrevista que pueden leer en el interior de esta revista, la situación vivida a causa de la borrasca Filomena fue inédita en un área metropolitana de más de 5 millones de habitantes: "Es difícil de afrontar en unas latitudes no habituadas a estos fenómenos, es lo más parecido a un terremoto o un tsunami. Nunca se está preparado al 100%".

Sin embargo, se ha demostrado que Madrid tiene un sistema de emergencias a la altura de los países europeos para atender y proteger a los ciudadanos. Y en esta labor liderada por efectivos y Cuerpos de Seguridad altamente capacitados, los Administradores de Fincas Colegiados jugamos en la misma liga en el asesoramiento, previsión y atención de las comunidades de propietarios, siendo, siendo unos aliados inestimables de los servicios de emergencia y un elemento esencial del sistema de protección civil, como también reconoce el viceconsejero de Interior.

Nos hemos cansado de decir que somos profesionales en la primera línea por ser testigos directos de las necesidades de los madrileños (el 80% reside en comunidades de propietarios) y los primeros en conocer el estado de los edificios. Pero, lamentablemente, es ahora, con la pandemia y esta catástrofe natural, cuando se ha demostrado que es así.

Además de las recomendaciones para revisar y efectuar las labores de mantenimiento tras el paso de la borrasca, y la edición de una guía para reclamar los siniestros ocasionados, el CAFMadrid también informó sobre cómo solicitar las ayudas tras la declaración de la capital como zona catastrófica. Los consejos, enviados por circulares a nuestro colectivo, fueron asimismo recogidos por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid que los difundieron a través de comunicados e infografías a la sociedad.

Sin lugar a dudas, la actividad de los Administradores de Fincas Colegiados ha vuelto a ser sobresaliente, tanto desde el punto de vista informativo como preventivo y de coordinación. En este sentido, nuestra institución seguirá colaborando con la Agencia de Seguridad y Emergencias, y los distintos Cuerpos de Seguridad del Estado, en aquellos planes de actuación preventivos que demanden una intervención ágil y ordenada.

> "NUESTRA INSTITUCIÓN SEGUIRÁ COLABORANDO CON LOS DISTINTOS CUERPOS DE SEGURIDAD DEL ESTADO EN AQUELLOS PLANES DE ACTUACIÓN PREVENTIVOS QUE DEMANDEN UNA INTERVENCIÓN ÁGIL Y ORDENADA."

citibox

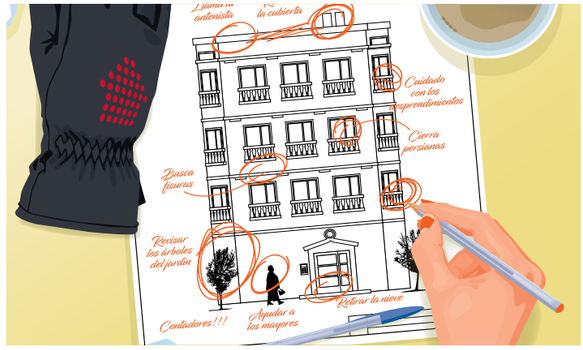
¡Por fin un buzón en tu portal que recibe gratis los pedidos por ti!

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**

SUMARIO



8 ACTIVIDAD COLEGIAL
El Colegio ante el paso de Filomena: lecciones aprendidas

7 ACTIVIDAD COLEGIAL
CAFMadrid e Iberdrola firman un acuerdo para la electrificación de las viviendas

18 EN PRIMERA PERSONA
Entrevista a Carlos Novillo, viceconsejero de Interior y director de Madrid 112

SEGUROS
Teleperitaje: ¿Ha llegado para quedarse?.....12

A FONDO
La rehabilitación se convierte en la mejor inversión.....25

FORO TÉCNICO
Inversiones inteligentes para ahorrar energía ..32

IEE "Desfavorable". ¿Y ahora qué?.....36

TRIBUNA LEGAL
¿Puedo repercutir al inquilino de renta antigua las obras de conservación del piso? 42

administración de FINCAS
Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Enero-Febrero 2021 • Nº 178

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Isabel Bajo Martínez · Ángel Ignacio Mateo Martínez · Juan Sempere Luján · Mª Ángeles Marín López.**

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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

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

PREVENT
SECURITY SYSTEMS

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.

CONTACTA CON NOSOTROS PARA CONOCER NUESTRAS SOLUCIONES

www.prevent.es info@prevent.es 913 76 82 62

Antonio Armengot, delegado comercial de Iberdrola en Madrid y la presidenta de CAFMadrid, Isabel Bajo. Foto: Juanjo Bueno

CAFMADRID E IBERDROLA

FIRMAN UN ACUERDO PARA AVANZAR EN LA ELECTRIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

El pasado 11 de febrero el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) firmó un convenio de colaboración con Iberdrola para promover medidas dirigidas a la lucha contra el cambio climático y la electrificación de usos energéticos en los edificios, con el objetivo de promover la transición energética a modelos más sostenibles en las comunidades de propietarios.
Este convenio, que establece un marco de cooperación mutua, ha sido ratificado por la presidenta de CAFMadrid, **Isabel Bajo**, y **Antonio Armengot**, delegado comercial de Iberdrola en Madrid.
La colaboración entre CAFMadrid e Iberdrola irá orientada principalmente a la mejora de los servicios energéticos, en condiciones preferentes, para las comunidades de propietarios e inmuebles gestionadas por administradores de fincas colegiados:

- Soluciones para puntos de **recarga de vehículos eléctricos** en edificios ya existentes o nuevas instalaciones.
- **Instalaciones fotovoltaicas**, con estudios previos de viabilidad para ofrecer las mejores condiciones a las comunidades que así lo soliciten y descuentos especiales.
- Descuentos especiales para administradores de fincas colegiados y las comunidades de propietarios que **gestionan en suministro de luz y gas**.
- **Impulso de la movilidad eléctrica y autoconsumo** colectivo en eventos de CAFMadrid.

Ambas entidades tienen como prioridad **promover la formación e información a través de la organización de jornadas anuales sobre autoconsumo colectivo en comunidades de propietarios**, así como de la elaboración de una guía sobre la materia.
En el sello del acuerdo, tanto CAFMadrid como Iberdrola han manifestado su compromiso de luchar contra el cambio climático y avanzar hacia una economía descarbonizada, basada en el impulso y la introducción de energías renovables en comunidades de propietarios, en donde reside el 80% de la población española.

CAFMADRID ANTE EL PASO DE LA BORRASCA FILOMENA: LECCIONES APRENDIDAS

Durante la situación meteorológica provocada por la borrasca Filomena, que puso en alerta al centro y norte peninsular generando copiosas nevadas y episodios de heladas, la actividad del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y del colectivo volvió a ser intensa, como viene ocurriendo durante los meses de pandemia.

El CAFMadrid recomendó a las comunidades de propietarios realizar labores de mantenimiento con el fin de evitar daños de mayor envergadura en los edificios y a sus ocupantes. En la misma línea que las autoridades, aconsejó evitar la salida de personas a la calle, salvo en casos de urgente necesidad. "Ante la eventual ausencia de conserjes y empresas de servicios auxiliares, es muy importante la colaboración entre los vecinos del edificio, facilitando las labores de conservación necesarias y ayudando a las personas de avanzada edad o con discapacidad", manifiestó Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.

Además, la institución puso especial hincapié en evitar la utilización de ascensores o mecanismos alimentados por este tipo de energía ante posibles cortes de fluido eléctrico, o mantener una temperatura interior de confort en las viviendas, mediante la bajada de persianas u otros elementos aislantes durante la noche para que la pérdida de temperatura sea menor. No hay que olvidar que las bajas temperaturas y las heladas que dejó la borrasca causó varias incidencias, debido fundamentalmente a la congelación de cuartos de contadores e instalaciones de agua.

También el CAFMadrid aconsejó comprobar posibles daños estructurales en fachadas, patios interiores y cubiertas. Entre las labores que citó para garantizar la conservación del edificio y la seguridad de los residentes, destacó las siguientes: observar cualquier tipo de fisura o grieta que pudiera aparecer por la acumulación de nieve y retirar con seguridad el hielo o la nieve sobre aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas, etc. para evitar su caída y no generar daños en los viandantes o viviendas inferiores.

Ante los posibles resbalones o caídas, desde el CAFMadrid se recomendó mantener los accesos al edificio limpios, o bien colocar elementos que evitasen este tipo de accidentes.

Asimismo, debido a las bajas temperaturas, y para evitar que las conducciones de agua o los elementos de medida de estas pudieran quedar congelados, interrumpiendo el suministro a las viviendas, se solicitó revisar la protección del armario donde se aloja el contador. "Conviene proteger el mismo con elementos que eviten que el frío pueda afectarle, como son tejidos de lana, fibra de vidrio o papel de periódico en gran cantidad, espuma de poliuretano, etc. que cubra la totalidad del contador, así como las tuberías de entrada y salida de este", aconsejó el CAFMadrid. "Si el contador ya se encuentra congelado, será conveniente aplicar calor seco, calentando indirectamente su superficie, hasta que se consiga la descongelación, y el correcto paso del agua", añadió. En el caso de instalaciones que durante un tiempo no fueran a ser utilizadas, se recomendó el cierre de la llave de paso, y el vaciado de la instalación interior.

Respecto a los sistemas de calefacción central del edificio, esta institución aconsejó mantener encendida la misma las 24 horas, con régimen reducido durante la noche, para evitar una bajada de la temperatura en la vivienda.

En cuanto a los jardines, se prestó especial precaución en las zonas de arbolado, ya que la acumulación de nieve en las ramas originó la caída de fragmentos de gran envergadura.

El CAFMadrid recordó, asimismo, que estas labores de mantenimiento tenían que ser efectuadas con las medidas de seguridad oportunas en cada caso, sobre todo las realizadas en fachadas y azoteas.

▶ **El paso de Filomena se dejó notar en las comunidades de propietarios.** Fotos: JB

GUÍA DE RECLAMACIÓN DE SINIESTROS

El paso de la borrasca Filomena también provocó siniestros en las comunidades de propietarios. Para despejar las dudas que sobre las coberturas pudieran surgir en las comunidades, el CAFMadrid preparó una guía práctica que, a modo de decálogo:

1. **Reclamaciones al Consorcio de Compensación de Seguros (CCS).** Es importante tener en cuenta que las nevadas no están incluidas en la relación de los riesgos extraordinarios indemnizables por el CCS. "Únicamente daría cobertura a los daños derivados del deshielo posterior, por lo que ni los daños a las personas, ni los materiales ni la pérdida de ingresos o lucro cesante como consecuencia de las nevadas pueden ser indemnizados por el Consorcio", explicó Diego Silva Bahamonde, asesor de Seguros del CAFMadrid.
2. **Comunicar el siniestro con fotografías.** Debido a la dificultad en los desplazamientos, es importante comunicar el siniestro a la compañía aseguradora y realizar fotografías del mismo antes y después de cualquier actuación preventiva o de reparación.
3. **Realización de teleperitajes.** Algunas aseguradoras recurrirán a la peritación de forma telemática para la resolución de conflictos, siendo muy importante mostrar todos los daños.
4. **Cobertura de caída de árboles.** "La aseguradora comunitaria debe dar cobertura a la caída de árboles con daños a terceros. Solo dará cobertura al propio árbol en caso de disponer de dicha garantía suscrita", aseguró Silva.
5. **Desprendimiento o hundimiento de cornisas o techos.** Dispondrán de cobertura en la mayor parte de las pólizas multirriesgo, no obstante es muy recomendable realizar la comunicación previamente a su mediador de seguros o en su defecto revisar el condicionado general de su contrato, explicó Silva.
6. **La Responsabilidad Civil** derivada de daños a personas, terceros, etc. estará amparada hasta el límite suscrito en póliza. En este punto es muy importante seguir las indicaciones trasladadas por los ayuntamientos y autoridades competentes, a fin de minimizar los riesgos y evitar daños personas o materiales en las comunidades de propietarios. De esta forma se evitarán también posibles responsabilidades de la comunidad de propietarios.
7. **Es conveniente la eliminación de nieve**, en la medida de lo posible, sin riesgo para las personas, vertido de sal en aceras y zonas comunes, y evitar circular cerca de cornisas y arbolado, etc.
8. **Tuberías congeladas.** La congelación de conducciones de agua es un riesgo excluido en muchas de los condicionados generales, motivo por el que deberá consultar previamente si su póliza incluye dicha garantía. Desde el CAFMadrid recomendaron mantener las calefacciones centrales encendidas en régimen reducido o de mantenimiento.
9. **Usar un servicio imparcial de peritaje de los daños.** Ante la avalancha de siniestros que recibirán las compañías de seguros el CAFMadrid aconsejó utilizar un servicio imparcial de gabinetes periciales. Puede consultar a su mediador si dispone de dicho servicio.
10. **No apurar el plazo.** El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid recomiendó tranquilidad y una comunicación de siniestros unificada a través del administrador de fincas colegiado y/o el mediador de la póliza; la Ley de Contrato de Seguros establece en periodo de 7 días para proceder a la comunicación de siniestros siempre que no suponga una agravación de daños dicho plazo.

Una vez Madrid fue declarada zona catastrófica, el CAFMadrid también informó a los administradores de fincas colegiados sobre cómo proceder.

SEBASTIÁN TORRES

DIRECTOR DE AGENCIA MADRID OESTE DE MURPROTEC

"LAS INTERVENCIONES POR HUMEDADES EN COMUNIDADES REPRESENTAN UN 30% DE NUESTRA ACTIVIDAD"

Fundada en 1954, Murprotec fue pionera en desarrollar distintos tipos de tratamientos contra humedades, convirtiéndose con los años en el primer grupo europeo

Entre las principales claves de su éxito destaca la inversión en I+D con la última tecnología en mediciones para identificar el tipo de humedad y ofrecer la solución definitiva.

La bajada de temperaturas y las inclemencias meteorológicas afectan de forma negativa a la estructura de las edificaciones. ¿Qué problemas se pueden encontrar en viviendas, zonas comunes, locales u oficinas, entre otros?
Lamentablemente los tres tipos de humedades estructurales (por condensación, capilaridad y filtraciones laterales) pueden aparecer en estas semanas como consecuencia de las inclemencias meteorológicas propias del invierno. Mientras que la condensación la pueden padecer todo tipo de edificios, sea obra nueva o antigua, las humedades por capilaridad aparecen en plantas bajas porque el terreno tiene que absorber mucha humedad y los muros de los edificios filtran el agua como si fuera una esponja. En cambio, las humedades por filtraciones laterales suelen aparecer en los garajes, sótanos, parkings o trasteros, cuando el agua, presente al otro lado de un muro, penetra dentro del edificio a través de la pared de forma lateral.

¿Cuánto representan las comunidades de propietarios dentro de la cartera de Murprotec?
Para nosotros es un sector prioritario, ya que las intervenciones a través de administradores de fincas colegiados representan cerca de un 30%. De ahí que tengamos multitud de acciones destinadas a los profesionales y, lo más importante, un Plan Integral para Administradores de Fincas que conlleva numerosas condiciones especiales.

¿Qué problemas son los más comunes en comunidades?
Los problemas de humedades más comunes que encontramos en las comunidades son la filtración lateral en garajes, fosos de ascensor, filtraciones o capilaridad en trasteros, así como condensación en las viviendas por el sobre aislamiento de sus muros.

¿Qué síntomas pueden hacer identificar que existe un problema de humedad estructural?
Dependiendo de la patología podemos apreciar unos síntomas u otros. Por norma general encontrar manchas negras de moho, mal olor, desconchones de pintura, eflorescencia... es un indicio claro de que los muros de nuestra vivienda, garaje o trastero sufre problemas de humedad estructural.

¿Qué tratamientos antihumedad son los más efectivos?
Los más efectivos (la garantía de 30 años los avala) son los que ofrecemos desde Murprotec. Además, son exclusivos y patentados. Según la patología serían:
Capilaridad: Tratamiento de Micro emulsiones siliconadas concentradas. Este sistema recubre la superficie interior con una solución hidrófoba que impide, de forma drástica y definitiva, el fenómeno de subida capilar.
Filtraciones laterales: Sistema encubado Murprotec. Es un tratamiento que utiliza resinas hidro-epoxy de última generación que, una vez secas, se vuelven completamente impermeables y constituyen una cortina de estanqueidad absolutamente perfecta.
Condensación: CTA-Murprotec (Central de Tratamiento del Aire). Es un sistema de ventilación mecánica forzada que aspira aire nuevo tomado del exterior, lo filtra y lo insufla forzado en la vivienda, generando una débil sobrepresión. El aire húmedo y contaminado contenido en la casa es mecánicamente expulsado al exterior.

¿Qué consejos básicos daríais a un administrador de fincas cuando se encuentra con este tipo de problemas?
Que acudan a profesionales. Siempre. Si buscan una solución que sea un parche al problema se convertirá en un tema recurrente en las juntas de propietarios que crispará a los vecinos afectados por las continuas derramas, innecesarias e improductivas, al no solucionar correctamente estos problemas. Se convierte en una pérdida total de tiempo y dinero.

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

OMS® Open Metering System

CONTADORES CASTILLA
Contadores de Agua, Energía y Repartidores de Costes para Calefacción Central
Instalación, lectura y mantenimiento
Sistema de calidad certificado de acuerdo a norma ISO 9001- EQA European Quality Assurance

Tel.: 91 407 82 37
www.contadorescastilla.com

Todo lo que necesita su Comunidad en una sola empresa
Estudios de eficiencia energética . Análisis de costes en Comunidades
Adaptación, transformación, sustitución y mantenimiento de calderas
Suministro de combustible

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

CASTILLA soluciones energéticas
Gestor Energético Integral
Soluciones completas de mantenimiento
C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid
Tel. 91 737 45 50
info@castillase.com

SEGUROS

TELEPERITAJE: ¿HA LLEGADO PARA QUEDARSE?

DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
CAFMADRID

Desde el inicio del estado de alarma por el COVID-19, todos los sectores se han visto obligados a realizar una adaptación importante en los protocolos y sistemas de trabajo.

El caso del sector asegurador no ha sido distinto; desde los primeros días de la crisis sanitaria es habitual realizar todas las gestiones con trabajadores desde su domicilio, pero ¿qué ocurre con los siniestros?

Por supuesto los imprescindibles reparadores han adaptado sus protocolos y medidas de protección, siguiendo con las labores de atención de siniestros. Es ya habitual ver al propio reparador realizar vídeos y fotografías con una finalidad muy concreta.

El teleperitaje es uno de los conceptos en alza en las compañías aseguradoras. Mediante la utilización de software y APPs, el reparador está enviando la información tanto a la compañía aseguradora para el seguimiento del expediente como al perito para la realización de la valoración e informe. Con este sistema, las visitas periciales y los plazos de respuesta se reducen drásticamente. Es el propio reparador con su terminal móvil quien remite las imágenes necesarias.

Incluso algunos mediadores de seguros han incorporado estos servicios de teleperitación a su panel de profesionales, evitando de esa forma los plazos de espera para la visita presencial y los riesgos agregados. Y aunque muchos asegurados pueden plantearse la validez de estas teleperitaciones, estas son 100% válidas. Los vídeos y fotografías se realizan mediante una APP con geolocalización y firma digital con hora y fecha de las mismas, por lo que el informe posterior será igual que los tradicionales, y por supuesto estará firmado y redactado por un perito.

Por el gran acogimiento de la medida, cada vez es más fácil encontrarnos o poder solicitar esta opción remota de peritaje, e incluso con la instalación de una APP poder ser el propio asegurado el remitente de las imágenes periciales.

El sistema, una vez más, ha supuesto una ventaja en la tramitación de siniestros causados por la borrasca Filomena a las compañías aseguradoras o mediadores con uso de esta tecnología.

¿Quién mejor para realizar las imágenes del peritaje en una cubierta con riesgo de desprendimiento, que el profesional de trabajos verticales? Quizás el nexo entre presencial y tecnológico sea la clave para una gestión más eficiente y segura de los siniestros en las comunidades de propietarios.

Con el apoyo de reparadores, peritos, Administradores de Fincas colegiados, mediadores profesionales y asegurados, la medida será de gran utilidad y valor.

Branco Bajalica S.L.

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

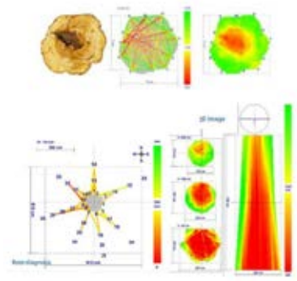
LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDIENRÍA EN GENERAL

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

918 56 01 77 – 616 87 83 80

bajalica@bajalica.es www.bajalica.es

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



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

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

MURPROTEC®
Diagnosis / Tratamiento / Solución

EFICACIA COMPROBADA HASTA 30 AÑOS DE GARANTÍA

CONDENSACIÓN · CAPILARIDAD · FILTRACIONES

65 años de experiencia nos avalan como profesionales

GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC Colabora con Cáritas

Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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

TECNOLOGÍA

LA INGENIERÍA SOCIAL

PONE EN JAQUE A LA SEGURIDAD INFORMÁTICA

ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS. DEPARTAMENTO INFORMÁTICO DEL CAFMADRID

Cuando hablamos de ciberseguridad, la mayoría pensamos en defendernos de hackers y otros cibercriminales que utilizan debilidades tecnológicas. Sin embargo, hay otras maneras de tratarse de aprovechar de las debilidades humanas.

La ingeniería social es un conjunto de técnicas y estrategias con el objetivo de engañar a los usuarios para que faciliten su información personal, credenciales de acceso, datos bancarios, etc. Se aprovechan de la falta de conocimiento de los usuarios, que no son conscientes del valor real de los datos.

¿QUÉ TÉCNICAS UTILIZAN?

Son múltiples y variadas las técnicas utilizadas por los ciberdelincuentes para manipular a sus víctimas. Por ejemplo, se puede llevar a cabo a través de redes sociales, SMS, llamadas de teléfono, correos electrónicos, aplicaciones de mensajería e incluso en persona.

La técnica que más utilizan es el correo electrónico por su propagación y su uso tanto por particulares como por empresas. De esta forma, los ciberdelincuentes utilizan todo tipo de emails. Algunos ejemplos son: correos que suplantan la identidad del remitente; enlaces hacia páginas web falsas suplantando empresas de telecomunicaciones, entidades energéticas o bancos; correos de *phishing* que intentan obtener credenciales, y que incitan a la descarga de software malicioso (malware) con el fin de conseguir el acceso al ordenador o a sus datos personales.

Los ataques de ingeniería social se pueden dividir en dos tipos dependiendo del número de interacciones que requieran por parte del ciberdelincuente.

- ***Hunting:*** ataques que buscan afectar al mayor número de usuarios realizando la menor exposición posible.
- ***Farming:*** realizan varias comunicaciones con las víctimas, mantienen el engaño durante más tiempo para conseguir mayor cantidad de datos hasta conseguir su objetivo.

La ingeniería social se manifiesta de muchas maneras y formas, siendo las más comunes los siguientes: *phishing, vishing, smishing, baiting, quid pro quo, shoulder surfing, dumpster diving, pretexting, sextorsion, spamming* de contactos y a través de redes sociales.

¿CÓMO PROTEGERSE CONTRA LOS ATAQUES DE INGENIERÍA SOCIAL?

La mejor manera para protegerse ante los ataques de ingeniería social es conocer cómo funcionan, tenemos que procurar que todos en la empresa reciban la formación y concienciación para evitar que los ciberdelincuentes consigan sus objetivos. Hay que educar sobre seguridad y fomentar medidas preventivas, implementar un conjunto de políticas de seguridad en la organización que minimice las acciones de riesgo.

Por muchas medidas de seguridad que se tengan no servirá de nada si por medio de un correo electrónico el ciberdelincuente consigue información confidencial y valiosa para la empresa. Es fundamental una formación diseñada específicamente para el sector, con las amenazas a las que tiene que hacer frente y las medidas de seguridad específicas para proteger la organización y así minimizar los riesgos de este tipo de fraude.

NOS INTERESA

LOS LOCALES ARRENDADOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LA AFECTACIÓN DEL COVID-19

VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Se ha aprobado recientemente el RD 35/2020 de 22 de diciembre que tiene por objetivo buscar fórmulas para resolver las diferencias entre arrendadores y arrendatarios de locales de negocio que existen en las comunidades de propietarios, y que son los más directamente afectados por las medidas restrictivas de movimientos de los ciudadanos y de cierres de locales a determinadas horas para detener el impacto del contagio del virus.
Por ello, la situación que el coronavirus ha creado después del alzamiento del estado de alarma en junio de 2020 se centra en que se ha tenido que aprobar otro nuevo estado de alarma con una prolongación hasta mayo del 2021, pero que tiene la previsibilidad de llegar hasta final del verano del presente año, lo que afectará en gran medida a los locales de negocio de las comunidades que queden afectados por las restricciones de movilidad y horarios.
Así, lo que en principio parecía con la desescalada que era una situación que se había denominado como nueva normalidad se fue complicando al terminar el verano del 2020, comprobando el reinicio de la problemática sanitaria, y también económica, que el coronavirus había dejado en el país como en el resto del mundo, y que no se ponía tope a la problemática en el año 2020, sino que iba a extenderse durante el 2021.
Ello ha determinado una intervención del Estado en este tema por el RD 35/2020, aunque se trate de una relación jurídico privada, porque es una cuestión global objetivable y nacional que requiere una respuesta conjunta y equilibrada, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Y esto es así porque el primero podría exigir el pago de la renta pactada en el contrato ante una demanda de desahucio por falta de pago, pero, a su vez, también el arrendatario podría instar un juicio declarativo planteando por la vía de la cláusula rebus sic stantibus una reducción judicial en el pago de la renta, aplicándose como circunstancias la fuerza mayor, o la modificación de las bases del negocio que, evidentemente, han existido, al suponer un distinto marco contractual la situación actual con respecto a aquella en la que se firmó el contrato.
Estamos viendo que el proceso de vacunación nos va a llevar con este problema hasta después del verano, y las medidas recogidas en el RD 35/2020 no benefician ni a arrendadores ni a arrendatarios, dado que solo es vinculante la petición del arrendatario al arrendador de una reducción de renta del 50%, o una carencia de pago de rentas hasta septiembre de 2021, a fin de pagarlo prorrateado desde octubre de 2021 hasta septiembre de 2023 cuando el arrendador sea una empresa, entidad o gran tenedor (más de 10 inmuebles o 1.500 m^2). Pero si el arrendador es persona física no le afecta la petición del arrendatario y la puede rechazar.
Con ello, nada se consigue, ya que, además, se exige que la actividad esté suspendida, que no es el caso, porque ello ocurrió en el confinamiento, pero hoy se trata de meras "restricciones de horarios", o que se produzca una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior. Esto último también es inviable, porque, nos preguntamos, quién va a poder subsistir con unos ingresos de solo el 25% respecto de la facturación del año anterior en el mismo periodo. Por ello, siendo estos los requisitos, se presenta muy difícil que los arrendatarios puedan utilizar la vía del RD 35/2020 para resolver sus lógicas diferencias con sus arrendadores, a fin de que estos sean comprensivos y entiendan que las circunstancias que dieron lugar a la firma del contrato en su momento no son las mismas que las actuales y que se ha producido una modificación de las bases del negocio.
Con ello, se produce, además, un distinto trato a los arrendatarios de locales de negocio de las comunidades de propietarios, dependiendo de si lo son de un arrendador empresa, o potente económicamente, que si lo son de una sola persona física, como si fueran relevantes jurídica y socialmente estas diferencias de cara a los sufridos arrendatarios que están viendo cómo peligran sus negocios por el daño directo que el virus les está causando en sus horarios de apertura e ingresos, para seguir manteniendo sus negocios. De esta manera, la solución pasa por una adecuada mediación entre las partes que haga ver a los arrendadores que hay que reducir la renta, al menos hasta octubre de 2021, y que todos deben ceder, y esperar que pase esta pandemia con el esfuerzo de todos y un proceso de vacunación rápido, ya que en caso contrario el arrendatario podría instar la vía judicial y la reducción de rentas con visos de conseguirlo en aplicación de la cláusula rebus, siendo mejor, por ello, un buen acuerdo que la litigiosidad del problema. Solución, ésta última, más costosa para todos.

OCTUBRE 2021

la solución pasa por una adecuada mediación entre las partes que haga ver a los arrendadores que hay que reducir la renta, al menos hasta octubre de 2021.

CARLOS NOVILLO PIRIS

VICECONSEJERO DE INTERIOR Y DIRECTOR DE LA AGENCIA DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS MADRID 112

"Es necesario reforzar los sistemas de alerta a la población"

LA EMERGENCIA SANITARIA POR EL COVID-19 HA SIDO, SIN DUDA, EL MAYOR RETO AL QUE SE HA TENIDO QUE ENFRENTAR LA AGENCIA DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS MADRID 112. DESPUÉS VENDRÍA LA BORRASCA FILOMENA, QUE PONDRÍA EN ALERTA, UNA VEZ MÁS, EL OPERATIVO. BOMBEROS, AGENTES FORESTALES, GESTORES DE MADRID 112, POLICÍAS LOCALES, SUMMA 112, PROTECCIÓN CIVIL, GUARDIA CIVIL, UME Y LOS SERVICIOS DE VIALIDAD INVERNAL TRABAJARON COORDINADAMENTE EN LA PEOR CATÁSTROFE METEOROLÓGICA CONOCIDA DESDE 1904. SOBRE LA DURA EXPERIENCIA DE ESTOS MESES HABLAMOS CON CARLOS NOVILLO, VICECONSEJERO Y DIRECTOR DE LA AGENCIA DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS MADRID 112.

Por Juanjo Bueno

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SON UNOS ALIADOS INESTIMABLES DE LOS SERVICIOS DE EMERGENCIAS Y ESENCIALES EN EL SISTEMA DE PROTECCIÓN CIVIL

El cuerpo de Bomberos, del que usted forma parte, ha tenido una actividad destacada durante la pandemia, ¿con qué situaciones se han tenido que encontrar que nunca hubieran pensado?
Quizá lo más duro fue cuando tuvimos que convocar a nuestros bomberos en el Palacio de Hielo junto a la Unidad Militar de Emergencias para indicarles que tenían que colaborar en la retirada de cadáveres de hospitales y residencias, al colapsar el sistema funerario. Era una labor para la que nunca nos habían preparado, los bomberos siempre trabajamos y nos preparamos para salvar vidas, por desgracia a veces nos enfrentamos a la muerte en accidentes o incendios, pero esta función era demoledora, necesitábamos liberar camas de hospital y de residencias ocupadas por fallecidos durante muchas horas.
No sólo hacer esta labor con todas las garantías de seguridad y salud, con un procedimiento específico de riesgo biológico, sino hacerlo con todo el respeto y cariño hacia unos fallecidos que no habían tenido la cercanía de sus seres queridos en los últimos momentos.

De todas las actuaciones que han tenido que realizar en las comunidades de propietarios a causa de la COVID-19, ¿cuál ha sido la más complicada?
Las intervenciones por fallecidos por COVID en el interior de viviendas junto a los servicios sanitarios, fueron las situaciones más complejas vividas en comunidades de propietarios. Llevamos años con un incremento de este tipo de intervenciones, por personas mayores que viven solas y fallecen en su domicilio y hasta que los vecinos no las echan en falta, nadie se percata. Con la pandemia esta situación se recrudeció. En cambio, durante los meses de marzo y abril prácticamente desaparecieron los incendios en vivienda y los rescates en accidentes de tráfico.

Pasados unos meses, ¿qué errores cree que se han podido cometer que no deberían de ocurrir en un futuro?
Sin duda debemos aprender a todos los niveles de la experiencia vivida. Desde los sistemas de seguimiento y alerta temprana en materia de salud pública, en un mundo globalizado, con los medios técnicos que disponemos, hasta tener sistemas de aviso temprano y seguimiento ante la amenaza de nuevos virus que crecen en cualquier parte del mundo.
Otra de las lecciones aprendidas es la mejora de la logística en este tipo de emergencias globales. Disponer de reservas de equipos de protección individual y material sanitario para la protección y lucha contra estas enfermedades es clave para no vernos limitados por elementos tan sencillos como mascarillas, guantes o gafas de protección.

La borrasca "Filomena" también ha puesto a prueba la coordinación de los servicios de emergencia, ¿cómo valora la actuación realizada?
Desde el ámbito de competencias del Plan de Emergencias, se llevaron a cabo más de 6.000 misiones de los servicios de seguridad y emergencias, sin accidentes graves y asegurando los suministros esenciales. Además de más de 2.000 rescates de personas atrapadas en sus vehículos, con montaje de albergues y atención para estas personas.
Tras esta prioridad, trabajamos en coordinación con la maquinaria de limpieza invernal en la generación de rutas seguras para el acceso a hospitales, suministros básicos de oxígeno, medicinas, vacunas COVID, así como suministros energéticos de calefacción y alimentación, con un operativo específico en Mercamadrid. Apoyamos a los servicios sanitarios de emergencia a acceder a lugares inaccesibles y se apoyó el traslado de pacientes y sanitarios a los hospitales con vehículos todoterreno. Pudimos abrir vías de acceso a ganaderías y alimentamos ganado extensivo con alpacas utilizando el helicóptero del Grupo de Rescate en Montaña.

¿Cuántas llamadas de emergencia llegaron a recibir el primer día de la borrasca? ¿De ellas qué porcentaje procedió de las comunidades de propietarios?
En Madrid 112 recibimos más de 250.000 llamadas de emergencia, cuya distribución varió con los días y la evolución de la situación. En un primer momento, fueron ciudadanos atrapados en carreteras que requerían rescate y los días siguientes avisos de riesgos de arbolado, cornisas de nieve y hielo que amenazaban con caer a la vía pública, así como resbalones por hielo que generaban activaciones por fracturas. También avisos por cortes puntuales de electricidad, gas y agua que se atendían junto a las compañías de distribución ayudando, en ocasiones, a los operarios a acceder a puntos inaccesibles.

¿Cree que la Comunidad de Madrid estaba preparada para esta catástrofe natural?
Este fenómeno ha tenido unas características muy singulares, que han marcado la adopción de las medidas que se fueron implementando: la precipitación de nieve afectó a todo el territorio de la Comunidad de Madrid, a sus 179 municipios; el espesor alcanzado en las zonas centro, este y sur de la región es el mayor conocido desde 1904. Además, a la intensa precipitación le ha acompañado una inusual ola de frío sin solución de continuidad con temperaturas bajo cero durante 8 días consecutivos y que convirtieron en hielo los 200,5 millones de toneladas de nieve que cayeron en nuestra región, casi 3 millones de toneladas en zona urbana, permaneciendo en el suelo hasta 14 días.
Una situación inédita en un área metropolitana de más de 5 millones de habitantes es difícil de afrontar en unas latitudes no habituadas a estos fenómenos, es lo más parecido a un terremoto o un tsunami. Nunca se está preparado al 100% para algo así pero, una vez más, se ha demostrado que tenemos un sistema de emergencias con capacidad de adaptación y enormes profesionales que dan lo mejor de sí para proteger a los madrileños.

¿La situación llevará a reformular el plan de trabajo frente a catástrofes de los servicios de emergencia?
Sin duda, sería irresponsable si no aprendemos de esta experiencia para mejorar la respuesta. Es necesario reforzar los sistemas de alerta a la población. Desde Madrid 112 emitimos mensajes en redes sociales y medios de comunicación desde el día 27 de diciembre y especialmente desde el 5 de enero aconsejando la no utilización del vehículo y la preparación ante la nevada, pero vemos que hay que dar un paso más y que la Ley Estatal de Telecomunicaciones nos permita introducir mensajes en los teléfonos móviles. Es necesario mejorar la respuesta en todos los niveles: desde la autoprotección corporativa y ciudadana (ciudadanos informados y formados en emergencias), la planificación en materia de protección civil de los munici-

pios y nuestros propios medios de apoyo a los mismos en la retirada de nieve y recuperación temprana de la movilidad.

¿Las actuaciones en comunidades de propietarios se podrían haber evitado con un plan de mantenimiento preventivo? ¿El apoyo de los administradores de fincas colegiados ha podido reducir la siniestralidad?
Sin duda es necesaria la implicación de todos los eslabones de respuesta a emergencias en su solución. Al igual que mantenemos sistemas de detección y extinción de incendios en las comunidades de propietarios, debemos disponer de equipos de respuesta ante nieve o hielo (acopio suficiente de sal, palas, mantenimiento de arbolado, desagües, cubiertas y canalones); así como la protección de acometidas de gas, agua o anticipar la carga de combustibles para calefacción, son garantía de recuperar cuanto antes la normalidad y reducir los riesgos ante estos fenómenos.
En esta labor de asesoramiento, previsión y atención de las comunidades de propietarios los administradores juegan un papel clave, son unos aliados inestimables de los servicios de emergencia y un elemento esencial del sistema de protección civil.

DOMYA

PUERTAS
SIN CONTACTO
SOLUCIÓN ANTI-COVID

Instalador Autorizado
Aprimatic

- Fácil y rápida instalación.
- Sin modificar la puerta.
- Ahorro energético.
- Sensores de seguridad.
- Acorde con Ley de Accesibilidad.

ACCESIBILIDAD PARA TODOS

www.domya.es T. 900 373 602
C/ Tales de Mileto, nº 15 – nave 27
28806 · Alcalá de Henares · Madrid

A FONDO

LA REHABILITACIÓN SE CONVIERTE EN LA MEJOR INVERSIÓN

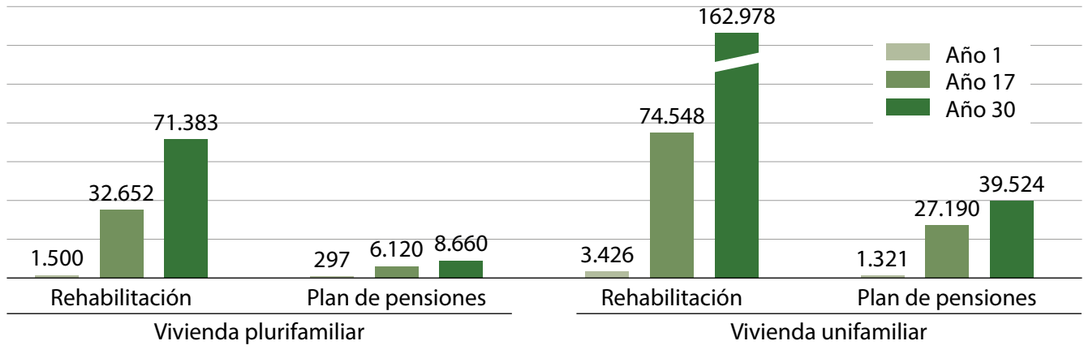
REHABILITAR CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA TRAE A CUENTA. Y SOLO ES EL PRINCIPIO. CON LA LLEGADA DE LOS FONDOS EUROPEOS, ESTE SUBSECTOR ESTÁ LLAMADO A CONVERTIRSE EN EL TRACTOR ECONÓMICO INMOBILIARIO. Y NO LO DECIMOS NOSOTROS. LA VICEPRESIDENTA ECONÓMICA, NADIA CALVIÑO, HA ANUNCIADO QUE EL GOBIERNO GASTARÁ 5.300 MILLONES DE EUROS EN REHABILITAR UN ENVEJECIDO PARQUE INMOBILIARIO.

La cifra marea: pretende que casi medio millón de inmuebles estén reformados de aquí a 2023.

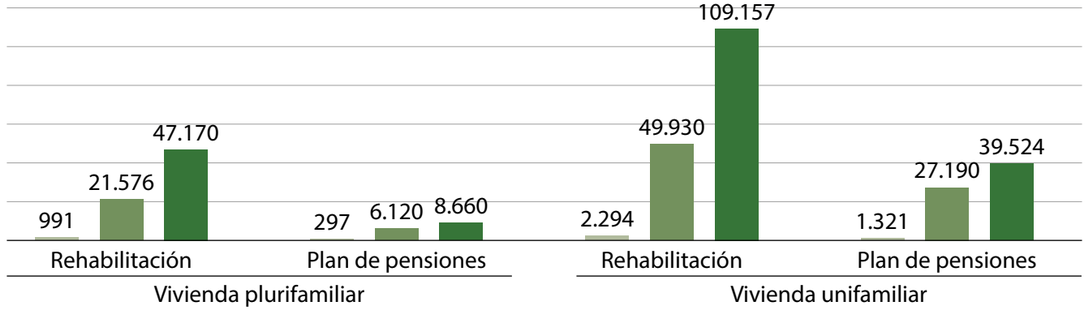
Sin embargo, la situación actual puede dar al traste con el ritmo de rehabilitaciones y reformas deseado. Tampoco la percepción ciudadana ayuda: hemos pasado de la incierta reflexión que dice que "alquilar es tirar el dinero" a que "rehabilitar es más un gasto que una inversión". A favor hemos de decir que los ahorros energéticos alcanzados son poco tenidos en cuenta, y pesan mucho a medio y largo plazo.

Para poner cifras a la rentabilidad que se obtiene de rehabilitar una vivienda frente a, por ejemplo, la apertura de un plan de pensiones, la compañía Knauf Insulation Iberia ha actualizado el estudio "La rehabilitación energé-

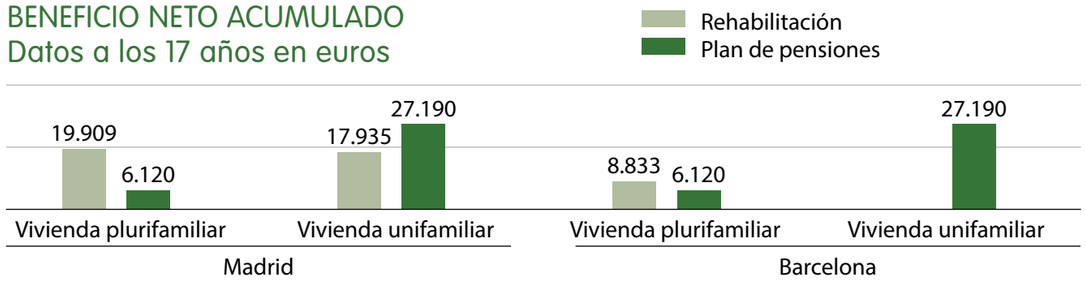
COMPARATIVA DE BENEFICIO ACUMULADO
Datos de Madrid en euros



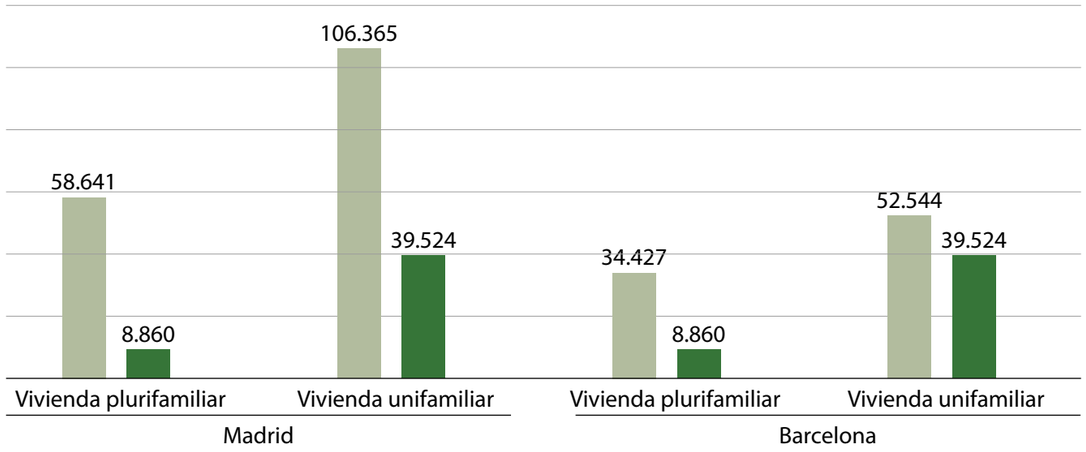
Datos de Barcelona



BENEFICIO NETO ACUMULADO
Datos a los 17 años en euros



Datos a los 30 años



EN EL PLAN DE PENSIONES LAS INVERSIONES SE TRADUCEN EN INTERESES; EN LA REHABILITACIÓN, SON AHORROS DE ENERGÍA.

tica como coste de inversión", elaborado por la Fundación La Casa que Ahorra en 2016, y del que nos hicimos eco en esta revista. Ahora se compara a precios vigentes los beneficios que se obtendrían si la misma cantidad de dinero que se destina a la rehabilitación se invirtiera a este tipo de planes.

Este informe establece un paralelismo entre un balance de entradas y salidas en el plan de pensiones durante 17 años de duración y en tres escenarios temporales distintos (años 0, 17 y 30) comparado con el dinero invertido en la rehabilitación. Hay que tener en cuenta que mientras que en el plan estas inversiones se traducen en intereses, en la rehabilitación son ahorros de energía.

En términos de rentabilidad, el informe parte del hipotético caso en el que una persona de 50 años, con una vivienda antigua en propiedad, decide que sus ahorros terminen o bien en un plan de pensiones o bien en la reforma de su vivienda en donde únicamente se ejecutan actuaciones en la envolvente, sin intervenir en sus instalaciones (equipo de ACS).

En este estudio se toman como referencia los mismos tipos de viviendas (unifamiliar y plurifamiliar) con letra energética E ubicadas en dos plazas distintas: Madrid y Barcelona. Los propietarios deciden ejecutar una rehabilitación energética para obtener una letra B, que es la más aproximada a conseguir un edificio de consumo de energía casi nulo a partir de una reforma.

FASES TEMPORALES

En el **año 0** se realiza la rehabilitación y la apertura de un plan de pensiones con un ingreso inicial igual al coste de la rehabilitación. Dicho coste se presupone que se hace en efectivo, sin ningún tipo de financiación, porque en caso contrario, si mediase financiación, el retorno de la inversión de la obra realizada será más largo en el tiempo.

A partir del **año 1**, con el ahorro energético derivado de la rehabilitación se paga el coste de las obras y con el plan de pensiones se empezarán a cobrar los intereses que genere. La rehabilitación empieza a generar más beneficios en Madrid que en Barcelona debido a la diferencia que hay entre las demandas de las clases energéticas E y B para las dos zonas climáticas. Y es que pasar de una clasificación energética "E" a una clase "B" supone un ahorro de 800 €/vivienda al año para Barcelona y 1.184 €/vivienda anuales para Madrid. La suma de este ahorro anual más el incremento del precio de la energía, supone que en la capital española se amortice la rehabilitación 5 años antes para la vivienda plurifamiliar y 6 años antes en unifamiliar.

En el **año 17** se entra en la jubilación, fijada en los 67 años, y es el momento de empezar a rescatar el plan de pensiones que ha ido engordando anualmente hasta llegar a los 80 años. Pasados 30 años, se da por finalizado el rescate del plan de pensiones, y se puede analizar cuál ha sido el beneficio neto de los dos supuestos (rehabilitación y plan de pensiones).

¿LA REHABILITACIÓN TRAE A CUENTA?

La suma del ahorro energético anual, a lo que hay que añadir el incremento del precio de la energía (3%), tras descontar la inversión total en rehabilitación (vivienda unifamiliar: 56.614 euros; vivienda plurifamiliar: 12.743 euros) de la envolvente, reflejan que, tanto en Madrid como en Barcelona, el beneficio neto obtenido es superior si se realiza una rehabilitación energética que si se ingresa el dinero en un plan de pensiones.

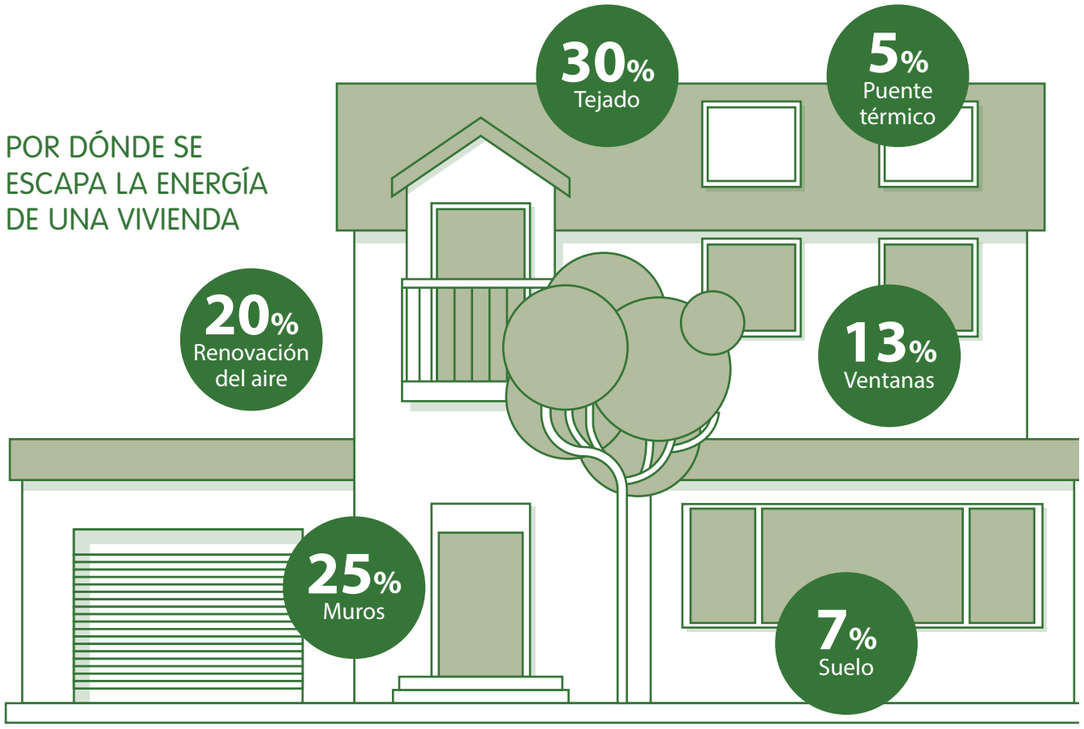
Un aislamiento térmico eficaz puede recortar hasta en un **80%** el consumo de energía

Hasta un **67%** de la energía se pierde a través de la envolvente térmica

El **16%** de las viviendas se encuentran en mal estado de conservación

El **40%** de la energía que se consume en la UE se destina a los edificios

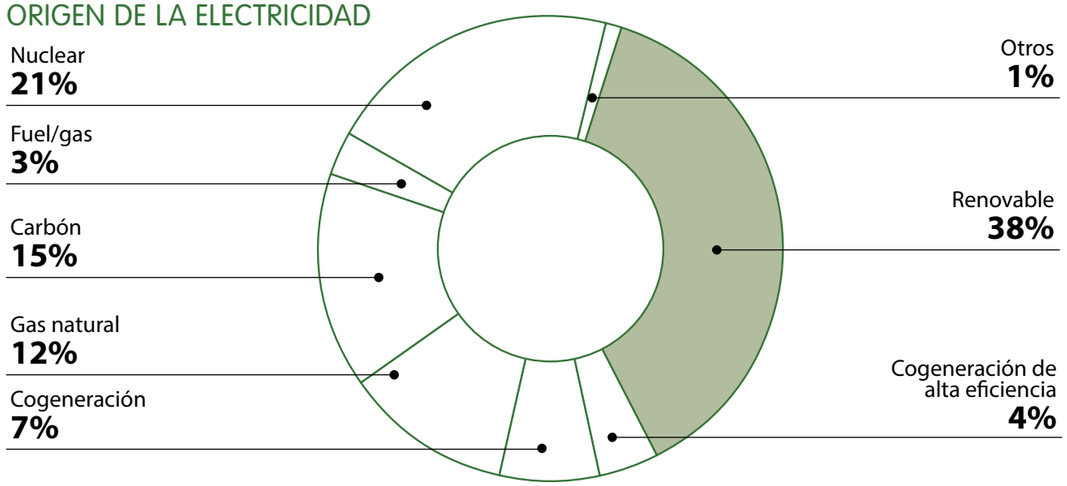
POR DÓNDE SE ESCAPA LA ENERGÍA DE UNA VIVIENDA



800€ VIVIENDA

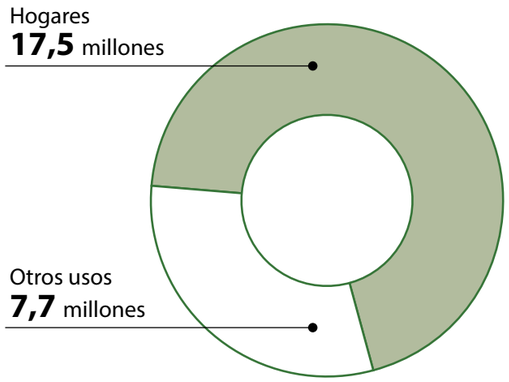
Esta es la suma del ahorro energético anual, a lo que hay que añadir el incremento del precio de la energía (3%),

ORIGEN DE LA ELECTRICIDAD



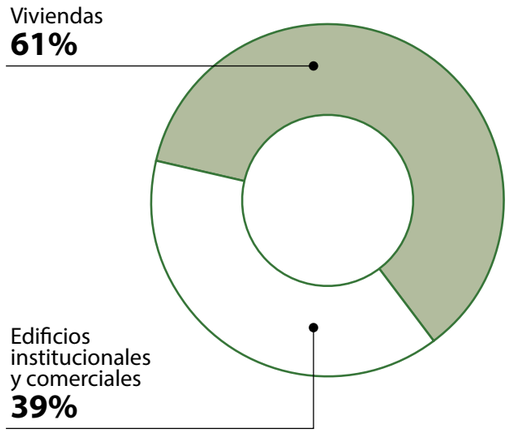
VIVIENDAS Y EMISIÓN DE GASES EN ESPAÑA

Número de viviendas



Dato del censo de población y viviendas de 2011

Emisiones de gases de efecto invernadero procedentes de edificios



Dato de 2017

El beneficio neto acumulado en 30 años para una rehabilitación en una vivienda unifamiliar situada en Barcelona es de 52.544 euros frente al obtenido ingresando el dinero en un plan de pensiones (39.524,3 euros). Para el ejemplo de un edificio plurifamiliar, el beneficio obtenido por la reforma es de 34.427 euros por vivienda frente a 8.860,2 euros de intereses obtenidos con el fondo de pensiones.

En el supuesto de Madrid, los beneficios netos acumulados en 30 años para un unifamiliar ascienden a 106.365 euros frente al obtenido por un plan de pensiones (39.524,3 euros). En el caso de edificio residencial rehabilitado, los beneficios son de 58.642 euros por vivienda, superiores a los generados en un plan de pensiones (8.860,2 euros).

Este estudio demuestra las ventajas de la rehabilitación: en el plan de pensiones, el beneficio es anual, proviene de los intereses del propio plan y se ingresan directamente en la cuenta corriente; en una rehabilitación, el beneficio proviene de una reducción en el consumo de energía (electricidad, gas natural, etc.) y se obtiene desde el mes siguiente de finalizada la rehabilitación.

ASESORÍA JURÍDICA

LA TENENCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA EN LAS COMUNIDADES

PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

¿Dónde comienza y termina el derecho a tener una mascota en una casa? ¿Puede la comunidad limitar o incluso prohibir la convivencia de un animal en una vivienda?

Como regla general, el propietario u ocupante de una vivienda tiene derecho a tener mascotas en su vivienda sin que la comunidad pueda prohibirlo a través de una norma estatutaria. Por lo tanto, la comunidad no podrá aprobar este tipo de normas (SAP Coruña, 9 de octubre de 2018) y de figurar en el título constitutivo o en los estatutos.

El hecho de que no se pueda prohibir la tenencia de mascotas no implica que la comunidad no pueda limitar este derecho aprobando normas de régimen interno que regulen el uso de los espacios, servicios o instalaciones comunes, como por ejemplo que los perros únicamente puedan subir en el montacargas y no en el ascensor principal.

Asimismo, en el supuesto de que estas mascotas causen molestias, como son los ladridos, la comunidad siempre puede ejercitar contra el propietario u ocupante la acción de cesación por actividades molestas regulada en el art. 7.2 de la LPH.

Sin embargo, este derecho no puede ejercitarse de forma ilimitada, sino que debe atenderse a la normativa existente al respecto de carácter autonómica o municipal.

En la **Comunidad de Madrid**, la normativa vigente en esta materia es la siguiente:

- La Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección de los Animales de Compañía de la Comunidad de Madrid.
- La Ordenanza Municipal Reguladora de la Tenencia y Protección de los Animales de 26 de julio de 2001 del Ayuntamiento de Madrid.

En el **ámbito de las comunidades de propietarios**, destacan, por su importancia, las siguientes disposiciones:

- Con carácter general, se autoriza la tenencia de animales de compañía en los domicilios particulares, siempre que las condiciones de su alojamiento lo permitan, y quede garantizada la ausencia de riesgos higiénico-sanitarios para su entorno. En cualquier caso, en el supuesto de perros y gatos, su número total no podrá superar los cinco animales sin la correspondiente autorización de los servicios competentes del Ayuntamiento.
- Se prohíbe la permanencia continuada de animales en terrazas o patios, debiendo pasar en cualquier caso la noche en el interior de la vivienda.
- El propietario o tenedor de un animal adoptará las medidas necesarias para evitar que la posesión, tenencia o circulación del mismo pueda infundir temor, suponer peligro o amenaza, u ocasionar molestias a las personas.
- Tanto la subida o bajada de animales de compañía en los aparatos elevadores, como su permanencia en espacios comunes de las fincas, se hará siempre no coincidiendo con otras personas, si estas así lo exigieren, salvo en el caso de perros-guía.

En el caso de incumplimiento de la citada normativa, la comunidad o el propietario directamente afectado podrá denunciar los hechos ante el Ayuntamiento siendo, en su caso, estas actuaciones u omisiones objeto de sanción administrativa que variará dependiendo del tipo de infracción.

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
OMS®

FORO TÉCNICO

INVERSIONES INTELIGENTES PARA AHORRAR ENERGÍA

ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

El paso del temporal Filomena por Madrid provocó unos días de frío y nieve que no se habían visto en décadas. Y en tales circunstancias, cuando era más necesario que nunca mantener el calor de las viviendas, los precios de la energía sufrieron una gran subida.

Teniendo en cuenta que la mayor parte del consumo energético se destina a calefacción y agua caliente, ha habido grandes diferencias (tanto en ahorro como en confort) entre los edificios de viviendas bien aisladas, con instalaciones térmicas muy eficientes y las que no lo son tanto.

Es la mejor prueba de que invertir en eficiencia energética, más que un gasto, es una inversión que merece la pena ya que los ahorros energéticos compensan la inversión realizada. Y esto beneficia precisamente a los consumidores más vulnerables, que actualmente tienen menos confort y un mayor gasto energético.

TAN SOLO EL 0,3% DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES HAN REALIZADO INTERVENCIONES EN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

El problema es que cuesta hacer entender este argumento a los propietarios, acostumbrados como estamos a vivir en viviendas menos sostenibles y eficientes de lo que deberían ser. Según las estadísticas, el parque de edificios español consume en la actualidad el 30% de la energía final, pero tan solo el 0,3% de los edificios existentes han realizado intervenciones en rehabilitación energética.

El cambio hacia un parque de edificios más sostenibles es irreversible (en 2050 la UE deberá haber alcanzado la descarbonización total de la economía). Por lo que lo mejor es aprovechar ya las facilidades que desde las Administraciones se están brindando a las comunidades, y no posponer medidas que tarde o temprano deberán tomar:

- **Apuesta por las energías renovables.** Los sistemas de aerotermia (bomba de calor de alta eficiencia) son una excelente alternativa a los viejos sistemas de calefacción basados en gasoil o incluso gas y, además, pueden funcionar como un sistema "híbrido" que conviva con la instalación existente, para asegurar que el sistema funcionará a la perfección cuando se registren picos de demanda de calefacción anormalmente altos.
- **Mejora de la envolvente.** En los edificios que, tras pasar la ITE, deben afrontar reformas en su fachada, conviene aprovechar y apostar por aislar la envolvente y mejorar los cerramientos. Dependiendo de la región, el tipo de vivienda y el tipo de actuación, las ayudas pueden suponer hasta un 80% de la inversión.
- **Reducción de la demanda.** La instalación de contadores individuales, que posibiliten repartir el consumo que realiza cada vivienda, así como la instalación de elementos que permitan regular y controlar la temperatura, como válvulas termostáticas y termostatos, contribuyen a realizar un consumo más responsable, aumentar el confort y también a ahorrar en la factura energética.

Las comunidades de propietarios tienen una oportunidad de oro ahora para poder hacer esos cambios beneficiándose de los programas de ayudas vigentes, como el Plan Madrid 360 del Ayuntamiento de Madrid, para sustituir las viejas calderas de carbón y gasóleo, que aunque ya ha finalizado se espera una segunda edición. O el Programa PREE para la rehabilitación energética de edificios que subvenciona a fondo perdido hasta un 80%, según los casos, de actuaciones tales como la envolvente térmica, la sustitución de instalaciones de generación térmica con combustibles de origen fósil por generación térmica basada en fuentes renovables (aerotermia, solar térmica, biomasa, geotermia), la incorporación de tecnologías de regulación y control, y la mejora de eficiencia energética en la iluminación.

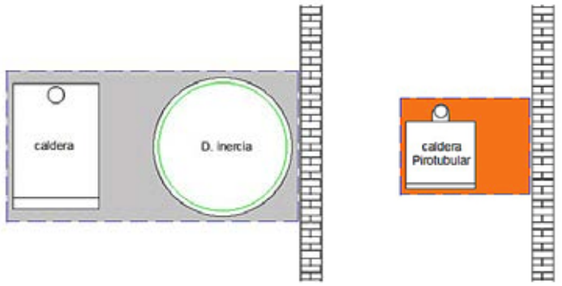
remica

Te acompañamos en la **transición energética**

Integración de energías renovables en comunidades de propietarios

- **Auditorías energéticas sin coste**
- **Medidas de Ahorro Energético** (MAEs)
- **Integración de FOTOVOLTAICA y AEROTERMIA**
- **Suministro de energía**
- **Gestión energética** de instalaciones
- **Disminución de emisiones de CO_2** certificadas por una entidad independiente
- **Tramitación gratuita de subvenciones**

Ahorros energéticos garantizados por contrato
91 396 03 03 · comercial@remica.es



▶ Comparativa entre una caldera estándar de 120 kW aprox. con un depósito de inercia de 2000 litros, y una moderna caldera pirotubular con cuerpo vertical.

▶ Para una misma potencia, la instalación de depósitos de inercia supone incrementar hasta tres veces la superficie ocupada en la sala de calderas.

AHORRO DE GAS
Y DE ESPACIO OCUPADO

PABLO CUENYA
INGENIERO INDUSTRIAL

Los depósitos de inercia acumulan grandes volúmenes de agua caliente que pondrán a disposición del sistema de calefacción. Haciendo un sencillo símil, funcionan a modo de batería recargable.
Las instalaciones de calefacción demandan durante una gran parte de su tiempo de funcionamiento una fracción de la potencia máxima que la caldera o calderas son capaces de entregar. Si las calderas no son capaces de proporcionar esos valores parciales, por ejemplo un 15% de su potencia, su único recurso es encenderse y apagarse de manera intermitente y de forma continuada. Esto ocasiona una fuerte disminución del rendimiento real y estacional del sistema, por tanto mayor consumo y emisiones nocivas a la atmósfera, además de un aumento de los tiempos de mantenimiento y de la probabilidad de que se generen averías o fallos.
Para evitarlo se ha recurrido tradicionalmente a los depósitos de inercia. Su principio de funcionamiento es simple, la caldera o calderas se encienden y calientan agua durante intervalos de tiempo más o menos largos. Durante ese tiempo funcionan de manera continuada. El agua almacenada en el depósito de inercia será entregada de manera progresiva al sistema según la demanda existente en cada momento, estando la caldera parada durante periodos de tiempo relativamente largos. Es decir, se reduce la intermitencia de su encendido y apagado.
Una ventaja adicional de estos equipos es la de ser un elemento de seguridad en sistemas basados en calderas de bajo contenido en agua (caso de las calderas acuotubulares) donde una fluctuación brusca y repentina de energía (por ejemplo, una parada imprevista del quemador o bomba circuladora) puede provocar el sobrecalentamiento y avería del equipo.
Sin embargo, los depósitos de inercia tienen inconvenientes importantes a la hora de diseñar una sala de calderas, pues por una parte, ocupan un espacio importante en el total de los equipos necesarios, y por otra, suponen una pérdida de energía constante debido a la radiación de calor a través del aislamiento.
A estos inconvenientes hay que añadir que su reemplazo en las instalaciones en servicio, una vez terminada su vida útil, no es siempre sencilla dadas las grandes dimensiones y pesos que alcanzan estos equipos, necesitando, en ocasiones, recurrir a su desguace in situ o a demoliciones parciales.
Pero existe una solución que permite evitar todos estos problemas, adaptando la potencia a las necesidades reales del sistema, evitando el derroche energético y consiguiendo el máximo ahorro energético, ocupando además un espacio de instalación mínimo, y simplificando al máximo las instalaciones además de optimizar su mantenimiento.
Esta solución es recurrir a la última y más avanzada tecnología de calderas pirotubulares. En estas, el haz de tubos del intercambiador se dispone de manera vertical y el calor es transferido a un cuerpo de caldera de gran contenido en agua. Esta disposición, en combinación con la última generación de quemadores premezcla, válvulas de gas y ventiladores, consigue obtener importantes ventajas: se reducen las operaciones anuales de mantenimiento y el espacio ocupado a igualdad de potencia y, sobre todo, se consiguen ratios de modulación y gran contenido de agua de primario.
Por tanto, esta solución, la utilización de calderas pirotubulares de última generación, permite eliminar la necesidad de instalar depósitos de inercia y son, por tanto, una excelente opción en sistemas de calefacción nuevos o en reformas de los existentes.

aic
Y la mayor garantía del mercado
10 Años en el intercambiador | 5 Años en la caldera
5 años de I+D+i en sistemas de intercambio térmico con la más moderna tecnologia
AMPLIA GAMA DE CALDERAS DE CONDENSACIÓN Y PRODUCTORES ACS
El corazón de todas nuestras calderas en el Intercambiador Pirotubular **"Fire-Tube"**, vertical, de acero inoxidable. Alta tecnología AIC.
Como resultado de todo:
Rendimiento hasta: 108%
Ratio de modulación: 10:1
Clase NOx: 6
AIC Calefacción Ibérica SL
Polig.Ind. A Granxa, Rua D, Parc 118. 36475 Porriño – PONTEVEDRA
Tel: 986135985 comercial@myaic.es
Delegación Madrid: Ignacio Román 604075881
www.myaic.es

IEE "DESFAVORABLE". ¿Y AHORA QUÉ?

ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y ASESOR DE ARQUITECTURA DE CAFMADRID

Una vez terminado el año, y habiendo presentado el Informe de Evaluación del Edificio, se nos presenta la duda de cómo actuar a continuación. En el caso de que este haya tenido la calificación de "Favorable", habremos terminado el proceso, y tendrá una validez de diez años. En el caso de obtener la calificación de "Desfavorable", o tener ajustes razonables en materia de accesibilidad que efectuar en la finca, se presenta la duda de cómo proceder.

Las Inspecciones Técnicas de los Edificios (ITE) están reguladas por normativa municipal, pudiendo cambiar dependiendo del municipio donde nos encontremos. En el caso del municipio de Madrid, estas inspecciones se encuentran reguladas por la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid, vigente desde el 30 de noviembre de 2011. Establece en su art. 20 que, en el caso de que la Inspección haya tenido la calificación de "Desfavorable", los servicios técnicos municipales giraran visita de inspección y propondrán la Orden de Ejecución. Asimismo, dicho artículo deja la posibilidad a la propiedad, que durante los dos meses siguientes podrá solicitar la licencia de obras para acometer los trabajos y eliminar las deficiencias allí descritas.

No obstante, hasta ahora, dado el tiempo que tardaban las concesiones de las licencias solicitadas, era más ventajoso esperar a recibir la Orden de Ejecución, que nos habilitaba a efectuar las obras de forma inmediata.

En el caso del Informe de Evaluación del Edificio (IEE), este está regulado en la Comunidad de Madrid por el Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el Informe de Evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de IEE. Cabe destacar que este Decreto es vigente en toda la Comunidad de Madrid, independientemente del municipio donde nos encontremos.

La primera observación a efectuar es que los propietarios estarán obligados a realizar las obras de conservación y mantenimiento relacionadas en el IEE, así como todos los ajustes razonables en materia de accesibilidad que se indiquen en el mismo, según se establece en el art. 3 del Decreto.

En ese mismo artículo se indica que los propietarios deberán realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación y realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, que se recojan en el IEE. Si bien, no se indica el plazo de ejecución de las mismas, ni como se deberán efectuar estas.

En este punto, hay un vacio de normativa. El Decreto establece que serán los ayuntamientos los encargados de promover, planificar y controlar la realización de los IEE que se ubiquen en sus respectivos términos municipales. En el caso del Ayuntamiento de Madrid, hasta ahora, se han generado distintos criterios entre las distintas Juntas Municipales. En algunas de ellas, se ha notificado mediante carta la obligación de efectuar las obras, mientras que en otras de ellas, están haciendo inspecciones previas por los servicios municipales y emitiendo Órdenes de Ejecución.

De acuerdo con la información facilitada por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, la tramitación de la parte de conservación del IEE será igual que la tramitación establecida para las ITE. Por tanto, se ratifica que se realizarán inspecciones por técnicos municipales, y se emitirán las oportunas Órdenes de Ejecución. Por lo tanto, la comunidad de propietarios podrá esperar a recibir la citada Orden, o bien solicitar la licencia y esperar a que esta sea concedida para ejecutar las obras.

ART. 3

El IEE, está regulado en la Comunidad de Madrid por el Decreto 103/2016, cuya primera observación a efectuar es que los propietarios estarán obligados a realizar las obras de conservación y mantenimiento relacionadas en el IEE, según se establece en el art. 3 del Decreto

AUTOMATIZACIÓN DE PUERTAS: ¿BARRERAS FRENTE AL CORONAVIRUS?

SILVIA MARTÍNEZ
DIRECTORA DE MARKETING DE EMPRESA DE INSTALACIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

Los edificios de viviendas pueden ser zonas de transmisión del COVID-19. Si bien es cierto que las comunidades de propietarios y urbanizaciones están tomando precauciones, como es la desinfección frecuente de las zonas comunes y elementos como barandillas o ascensores, existen otras medidas preventivas altamente eficaces como la motorización de la puerta del portal instalando un muelle automático en la puerta. Con esta medida se evita el contacto con pomos y tiradores de las puertas, y la puerta existente se convierte en otra automática que se abre y cierra mediante pulsadores sin contacto o pulsadores *touchless*, tarjetas de proximidad o mandos.

Suprimir el contacto con las superficies y evitar tener que empujar o tirar de una puerta proporciona una mayor seguridad a los vecinos del edificio, pero también mejora la accesibilidad a las personas con movilidad reducida consiguiendo además el consiguiente ahorro energético.

Los motores que se instalan en las puertas de portal destacan por una serie de características, como son las siguientes:

- Posibilidad de trabajar en "baja energía de impacto".
- Operadores para trabajar con carga de viento.
- El cierre de la puerta se realiza por la acción del muelle.
- Sensor de obstáculos que para e invierte el movimiento.
- Función push&go que arranca el motor al detectar empuje manual sobre la puerta.
- En caso de fallo de alimentación, siempre se cierra la puerta.

VENTAJAS DE INSTALAR UN MUELLE AUTOMÁTICO

Podemos destacar, por su importancia, estas:

- **Máxima higiene:** la apertura y cierre de la puerta se realiza sin ningún tipo de contacto. Evitar utilizar los pomos, las manillas o los tiradores supone una alta seguridad e higiene para los vecinos de la comunidad.
- **Accesibilidad:** la apertura automática de las puertas aseguran el cumplimiento de la ley de accesibilidad y permite la entrada y salida de una forma fácil y confortable para personas con movilidad reducida.
- **Fácil instalación:** no es necesario el cambio de puerta, ya que la original del portal se puede adaptar perfectamente y automatizar.
- **Ahorro energético y bajo consumo:** los motores instalados son de bajo consumo manteniendo la puerta solo abierta cuando es necesario.

Con normalidad, las personas mayores se encuentran con puertas pesadas difíciles de abrir, estrechas o con pequeñas cerraduras que suponen una dificultad añadida para las personas con problemas de visión. En este sentido, la instalación de puertas automáticas es una de las soluciones más importantes.

Las puertas automáticas batientes para comunidades de propietarios son adaptables a cualquier portal para cumplir la ley de accesibilidad universal y acordes a la norma de accesibilidad del Código Técnico de Edificación.

Con las puertas automáticas, cualquier persona puede entrar y salir de forma cómoda sin tocar la puerta, y se puede elegir el acceso tanto automatizado (con mando o pulsador) como manual (con cerradura) funcionando como una puerta convencional.

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.

Nuestro compromiso, nuestra mejor virtud
www.grupogtg.com

GRUPO GTG
Servicios Integrales al Administrador

+34 914 484 702
administracion@grupogtg.net

TRIBUNA LEGAL

ALQUILER TURÍSTICO: ¿HAY QUE IMPUTAR RENTAS EN EL IRPF SI LOS APARTAMENTOS HAN ESTADO VACÍOS POR CULPA DEL COVID-19?

JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La crisis del COVID-19 ha supuesto un forzado letargo para la actividad de arrendamiento turístico de inmuebles. Y ello, como consecuencia de las restricciones en la movilidad y el miedo a ser contagiado del virus.

En esta tesitura, se ha planteado cómo deben tributar en el IRPF los propietarios de los inmuebles que han estado vacíos, por no encontrar inquilino. Y ello cuando generen rendimientos del capital inmobiliario.

La imputación se llevará a cabo aplicando el 2% sobre el valor catastral del inmueble. O el 1,1%, en el caso de inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado. E incluyendo el rendimiento que resulte en la declaración de IRPF.

Pues bien, la Dirección General de Tributos, en su consulta V2227-20, de 30 de junio, ha declarado que el simple hecho de que las viviendas estén vacías durante parte del ejercicio es suficiente para que surja la obligación de imputarles rentas inmobiliarias.

A dicha conclusión llega el órgano directivo basándose en el art. 85.1 de la Ley del IRPF.

Dicho precepto obliga a imputar rentas sobre los bienes inmuebles urbanos no afectos a actividades económicas, y que no generen rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual.

Éste sería el caso de estos inmuebles vacíos. Y, por ello, el criterio de Tributos es el de que los propietarios deben imputar en su declaración de IRPF rentas inmobiliarias por los días del período impositivo en los que aquellos estuvieron vacíos, sin inquilino.

Se trata de una interpretación, cuanto menos, controvertida. Y es que una cosa es que un inmueble esté vacío, porque su propietario no tiene intención alguna de arrendarlo; y otra, muy distinta, que el inmueble se encuentre vacío porque, a pesar de que está ofertado en webs especializadas, y mantenido en perfectas condiciones para ser alquilado (con los gastos que ello conlleva), no se consiga arrendarlo.

Estamos ante una cuestión muy relacionada con la relativa a la deducción de los gastos que generan los inmuebles cuando se encuentran vacíos, pendientes de ser alquilados.

Hacienda niega dicha deducción porque considera que solo es posible deducir gastos de un inmueble cuando genere ingresos a su titular.

Se olvida el fisco, sin embargo, de que para que un inmueble pueda generar rendimientos, es preciso mantenerlo en perfecto estado. Y hacer frente, igualmente, a los gastos fijos de IBI, luz, agua, gas... que todos los inmuebles ocasionan.

Se trata, en cualquier caso, de una cuestión que está pendiente de decidir por el Tribunal Supremo.

La decisión que se adopte por el Tribunal Supremo afectará a la cuestión de si deben o no imputarse rendimientos por los inmuebles vacíos, sin inquilino. Y es que, no parece que tenga mucha lógica que se obligue al propietario a imputar rentas inmobiliarias en su declaración de IRPF.

IBERDECO HUMEDADES

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

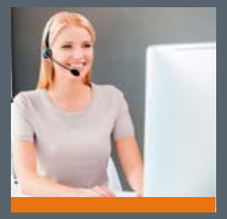
Acabamos para siempre con la humedad

Identificaremos el problema de humedades en tu comunidad y te daremos una **solución definitiva**

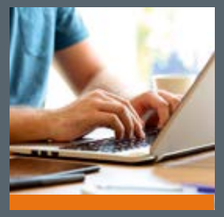
DIAGNÓSTICO
Diagnosticaremos con los aparatos y elementos de medición necesarios para conocer exactamente el origen y la evolución de la humedad.

TRATAMIENTO ANTI-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.

REHABILITACIÓN
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

www.iberdecohumedades.es

¿PUEDO REPERCUTIR AL **INQUILINO DE RENTA ANTIGUA** LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN DEL PISO?

SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

Los arrendamientos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 tienen la consideración de alquileres de renta antigua. Y continúan rigiéndose por la ley arrendaticia de 1964, salvo las disposiciones contenidas en la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley 29/1994. En la actualidad subsisten muchos contratos de alquiler de vivienda de renta antigua, dado que están sometidos a prórroga forzosa, estando el arrendador obligado de modo imperativo a prorrogarlos.

Dado que la duración de dichos alquileres suele prolongarse en el tiempo, es habitual que los inmuebles arrendados se deterioren. Motivo por el que en muchos casos es necesario realizar obras de conservación para evitar el desgaste de las viviendas. Reparaciones que pueden revestir cierta entidad, y normalmente debe acometer la propiedad "motu proprio", o la autoridad competente puede imponerle.

El deber de conservar el inmueble arrendado para el uso convenido corresponde por tanto al propietario. Y es una exigencia que la legislación arrendaticia de 1964 ya contemplaba, y pervive en la normativa vigente. No obstante, el arrendador podrá resolver el alquiler de renta antigua si las obras de reconstrucción son consecuencia de un siniestro, y exceden del 50% del valor piso. Causa de resolución prevista en el art. 118 del Decreto 4104/1964, que ha sido refrendada por el Tribunal Supremo.

Por su parte, el art. 108 del citado Decreto 4104/1964 también prevé que el arrendador pueda exigir al inquilino una compensación económica por las obras de conservación que realice, ya sea voluntariamente o a requerimiento de la autoridad competente. Compensación que se concretará en un porcentaje anual del capital invertido, con determinados límites y siempre que se den ciertas condiciones.

El Tribunal Supremo ha abordado en reciente sentencia de 30 de septiembre de 2020 esta cuestión, con ocasión de la demanda interpuesta por unos inquilinos contra el arrendador. Y ello, por considerar que era nulo el aumento de la renta por repercusión de obras de conservación realizadas en el inmueble alquilado, que el arrendador pasó al cobro a los inquilinos, y ellos posteriormente le reclamaron la devolución de tales importes.

Las obras realizadas por el arrendador en el supuesto enjuiciado, que afectaron a la estructura, fachada y cubierta del edificio, se llevaron a cabo a instancias del ayuntamiento de la localidad. No en vano, el arrendador firmó con dicha corporación un convenio para la rehabilitación del edificio, repercutiendo a los inquilinos lo invertido por él, dentro de los márgenes legales.

Los inquilinos aceptaron tácitamente la repercusión de su coste desde el principio, si bien decidieron a posteriori, tras abonar durante varios años las cuotas, instar la nulidad de tales cobros y su devolución por considerar que el citado art. 108 no es aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados durante la vigencia de la ley de 1964.

El Tribunal Supremo resalta que en este caso estamos ante obras impuestas por la Administración. Y no solo las necesarias para la adecuación de la vivienda. Por ello, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, la Sala considera que las obras de conservación son repercutibles al inquilino al venir impuestas por resolución administrativa firme, no resultando aplicable al presente supuesto lo previsto en el art. 108 de la ley arrendaticia de 1964 por ser el contrato de arrendamiento de fecha posterior a dicha ley.

Equipos de recarga para vehículos eléctricos

ista electric

Instalaciones para áreas públicas y privadas.

Realizamos los estudios, proyectos, legalizaciones, instalaciones y mantenimiento de los equipos.

¡Con la garantía y experiencia de ista, más de 40 años al servicio del administrador de fincas!

ISTA METERING SERVICES ESPAÑA S.A.
Tel: +34 917 01 24 83
email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en
www.ista.es

EVBOX
ista
instalador autorizado

ASISTENCIA, VOTO Y GASTOS GENERALES A CARGO DEL USUFRUCTUARIO

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

El usuario de una vivienda en régimen de propiedad no tiene por qué ser un propietario o un arrendatario, sino que puede serlo un usufructuario. A este respecto, el art. 467 CC define el usufructo como el derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservarlos. Ese carácter tiene dos implicaciones fundamentales en el régimen de la propiedad horizontal. En primer lugar, hay que determinar quién debe asumir los gastos de comunidad, bien el propietario o el usufructuario, y cómo se efectúa la repercusión; y, en segundo lugar, qué facultades tiene el usufructuario a la hora de asistir y votar en junta cuando no lo hace el propietario.

Como regla de principio, el obligado al pago de cualquier cuota, ordinaria o extraordinaria, es el propietario, si bien después de pagar a la comunidad de propietarios, podrá repercutir en el usufructuario, conforme a la relación interna que les une, todos o parte de esos gastos. En efecto, afirma la jurisprudencia, en la SAP Baleares de 13 enero de 2009, que con arreglo a lo que dispone el art. 3 LPH, la transmisión del disfrute de la parte privativa no afecta a las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, lo que quiere decir que, frente a la comunidad, el obligado es el propietario, aunque haya cedido su usufructo o haya transmitido el uso del piso o local en arrendamiento; y ello con independencia de que en las relaciones internas entre nudo propietario y usufructuario sea este último quien deba atender a los gastos ordinarios tal como prevén los arts. 500 y 501 CC.

A este respecto, el art. 500 CC señala que "el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo. Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación".

En cuanto a las derramas, sería de aplicación el art. 501 CC que dispone que "las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario". Ese criterio queda confirmado, entre otras muchas, por la SAP Madrid de 27 de abril de 2006, o la SAP Alicante de 29 de noviembre de 2006.

En resumidas cuentas, mientras que el usufructuario tendrá que abonar al propietario los gastos o cuotas ordinarias que haya sufragado aquél (art. 500 CC), el propietario, en cambio, no podrá repercutir en el usufructuario las cuotas extraordinarios o derramas que haya abonado a la comunidad (art. 501 CC).

De otra parte, mientras que para cualquier asunto el usufructuario puede representar al propietario con su sola asistencia, sin más, para aprobar nuevos suministros energéticos, servicios de telecomunicación u obras extraordinarias y mejoras, necesitará excepcionalmente la representación por escrito del propietario. En efecto, si la vivienda se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del art. 17 o de obras extraordinarias y de mejora (art. 15.1 LPH). Eso significa que el usufructuario es beneficiario de una delegación o capacidad de representación tácita del propietario (bastando con su sola presencia en junta sin presentar escrito de representación) con dos excepciones: cuando el propietario se lo prohíbe expresamente, en cuyo caso no podrá asistir ni votar; y cuando se trata de la instalación de infraestructuras comunes para acceder a servicios de telecomunicación o a nuevos suministros energéticos colectivos, o bien para aprobar obras extraordinarias o de mejora (derramas), pues en estos supuestos la delegación debe ser expresa, y, en consecuencia, el usufructuario deberá presentar en junta una representación por escrito.

ART. 3

de la LPH dice que la transmisión del disfrute de la parte privativa no afecta a las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal.

EL DERECHO DE COMPENSACIÓN POR LA SUSPENSIÓN DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

En aras de paliar o aminorar los perjudiciales efectos económicos de la crisis sanitaria del COVID-19 en los hogares españoles, especialmente en aquellos más vulnerables, el Gobierno ha venido adoptando una batería de medidas legales – Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 - que afectan no solamente a las condiciones esenciales de los arrendamientos de vivienda, sino también a la tramitación de los juicios de desahucio, y cuyo último exponente lo encontramos en el reciente Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Estas últimas medidas legales son mucho más restrictivas del derecho de propiedad que las adoptadas al comienzo de la pandemia mediante el citado RDL 11/2020 y se pueden resumir en la introducción de un nuevo incidente de suspensión de los desahucios arrendaticios, de precario y de otros procesos destinados a la recuperación de viviendas ocupadas sin título por personas en situación de vulnerabilidad económica, como son el de tutela sumaria de la posesión o el de protección de los derechos recales inscritos.

Más allá de la enérgica crítica de fondo de que es merecedora esta normativa por equiparar jurídicamente a los ocupantes de vivienda sin título a los arrendatarios, legitimando así el fenómeno de la ocupación ilegal en perjuicio de la seguridad jurídica, debemos celebrar que se haya previsto en la Disposición Adicional Segunda del RDL 37/2020 un derecho indemnizatorio para los propietarios que se vean perjudicados por una dilación excesiva del proceso de desahucio o de recuperación posesoria.

Estamos ante un reconocimiento explícito del Gobierno de que las restricciones que se impongan sobre el derecho de propiedad privada deben ser compensadas económicamente ya que el administrado no tiene el deber de soportarlas por mucho que estemos en plena pandemia.

Recordemos que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 3.2 de la LO 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de alarma, sitio y excepción, quienes como consecuencia de la aplicación de los actos y disposiciones adoptadas durante la vigencia de estos estados sufran, de forma directa, o en su persona, derechos o bienes, daños o perjuicios por actos que no les sean imputables, tendrán derecho a ser indemnizados.

La razón de esta novedad legal no es otra que la de evitar el riesgo de reclamaciones patrimoniales contra la administración por las graves limitaciones impuestas en el derecho constitucional de la propiedad privada que podrían terminar incluso con sanciones al Estado Español por las supremas instancias judiciales europeas, tal como sucedió hace unos años en Italia, cuyo Estado fue condenado por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Sentencias de 29 de enero de 2004 ; de 4 de marzo de 2004 ; de 16 de diciembre de 2004 ; de 8 de diciembre de 2005 ; y de 6 de abril de 2006) a indemnizar a varios arrendadores por los daños y perjuicios sufridos a causa de la duración excesiva del proceso de desahucio.

Tal como su propio nombre indica, se trata de una mera “compensación” y no de una indemnización por los daños y perjuicios que eventualmente pueda sufrir el propietario afectado por la suspensión del proceso judicial, lo cual abre, a mi juicio, el camino a futuras reclamaciones contra la Administración para reclamar cantidades indemnizatorias mayores a las compensaciones de mínimos que reconoce la norma legal.

Eliminada la incógnita de si los tribunales reconocerán un derecho indemnizatorio a los propietarios afectados en esta situación excepcional de fuerza mayor, ahora la cuestión jurídica a discutir queda reducida estrictamente al quantum de dicha indemnización.

Estamos ante un gran avance en la protección del derecho constitucional de propiedad privada en tiempos de pandemia.

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: Asefosam conaif aecim
Acreditación de Calidad ISO 9001
info@ferbo.es
www.ferbo.es
Llámenos
91 315 80 84
Confort de Confianza

¿ES POSIBLE DESPEDIR SI SE RECHAZA VACUNARSE FRENTE AL COVID-19?

CARMEN JIMÉNEZ
ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

La Constitución establece en sus arts. 14 y 15 que ningún español puede ser discriminado por ningún motivo y todos tienen derecho a la vida y a la integridad física y moral. La Ley 41/2002 regula la autonomía del paciente, que decidirá si se vacuna o no, salvo que se llevase a cabo una modificación legislativa al amparo de lo dispuesto en la ley orgánica del estado de alarma, excepción y sitio, de 1981, que faculta a las autoridades a adoptar normas para la lucha contra las enfermedades infecciosas.

Por otro lado, el empresario tiene el derecho a elegir a quién contrata, el art. 17 y siguientes de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, sobre el derecho a la salud y a la seguridad en el trabajo, establece por ley el derecho a marcar unas preferencias para contratar, dentro del poder de dirección y organización empresarial.

Hoy en día si despedimos a un trabajador por el rechazo a la vacunación el resultado sería la improcedencia pero, según avanzamos en las consecuencias de la pandemia, y teniendo en cuenta el deber empresarial de proteger la salud de sus trabajadores así como a los destinatarios de sus servicios, la obligación podría incluirse en el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, en cuyo caso sería obligatorio su cumplimiento.

De este modo cabría el despido objetivo del trabajador que se opone a la vacuna por no adaptarse a su puesto de trabajo, lo que conllevaría un despido objetivo con una indemnización de 20 días por años de trabajo con un máximo de 12 mensualidades, y no con la indemnización del despido improcedente. Es decir, el trabajador es libre de vacunarse o no pero el empresario también lo es para decidir a quién contrata.

Ante una negativa de un trabajador a vacunarse, en aras al principio de protección de los trabajadores o por el sector especial en que se realice el servicio, pensemos en contacto con personas vulnerables, el empresario debería requerir al trabajador y ante su rechazo acudir a la vía jurisdiccional.

Hasta ahora, la jurisprudencia ha obligado a la vacunación en caso de colisión de derechos como en 2019, cuando un juzgado aceptó el criterio de la guardería que impidió matricularse a un niño porque no tenía al día la cartilla de vacunación. En la sentencia, la magistrada dejó claro que el derecho a acceder a una guardería de los padres que no querían vacunar a su hijo no podía ser superior al derecho a la salud del resto de niños.

En el caso de los niños granadinos no vacunados contra el sarampión, los jueces (STSJ Andalucía 2393/2013, de 22 de julio) confirmaron la vacunación forzosa de los niños, basándose en que la Constitución, en su art. 43.2, reconoce la facultad de las autoridades para inmunizar de forma forzosa a la población en casos excepcionales.

Recordemos que recientemente un juez ha obligado a vacunar a una anciana en una residencia de Santiago de Compostela pese a la negativa de su hija a hacerlo.

Como recoge una de las sentencias mencionadas, "la convivencia en un Estado social y democrático de Derecho supone, no sólo el respeto de los derechos fundamentales a título individual, sino también que su ejercicio no menoscabe el derecho del resto de la sociedad que se rige por unas pautas de conducta que persiguen el interés general".

PONGAMOS QUE HABLO...

ALBERTO CORAZÓN Y LOS MURALES DE PUERTA CERRADA

ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

© Creative Commons

Lo cuenta Juan Gómez-Jurado en Reina Roja. Lo que más le fascina a Antonia Scott de la plaza de Puerta Cerrada no son las vistas a la imponente colegiata de San Isidro, ni la cruz de piedra del siglo XVIII, sino los murales pintados en 1983 por Alberto Corazón, que contienen el lema de Madrid y que vuelven a la actualidad tras el fallecimiento del artista en febrero de este año.
"Fui sobre agua edificada, mis muros de fuego son", reza el texto que el diseñador, fotógrafo, escultor y pintor dejó escrito sobre un fondo entre azul y morado por encargo de Enrique Tierno Galván, el alcalde de la movida. Se proponía el regidor embellecer un espacio degradado por sucesivos derribos y para ello encargó seis murales con los que revestir medianerías, recuperando a la vez un arte muy madrileño con amplia implantación durante los siglos XVIII y XIX.
Para su ejecución se cerraron al tráfico varias calles y se buscó el patrocinio de diversas firmas, pero los murales vieron la luz sin protección urbanística y poco a poco han ido desapareciendo hasta quedar solo tres: el bodegón de frutas de la Cava Baja, el trampantojo que representa una celosía con enredadera y ese que suscitó la curiosidad de Antonia Scott en uno de sus paseos por el centro de Madrid. La pintura es una alegoría de la fundación de la ciudad en época islámica sobre un emplazamiento rico en acuíferos. También evoca la sensación que tuvieron que percibir los asaltantes al observar las chispas que producían las puntas de metal de sus flechas al chocar con los muros de pedernal que protegían el primitivo asentamiento.

▶ **Dos de los tres murales que aún quedan, el trampantojo que representa una celosía y el que recoje el lema de Madrid.**

LOS MURALES PERDIDOS

Junto a estos dos murales se levantó un tercero que representaba una fachada decimonónica con dos balcones y una cornisa en la que trabajaba un pintor de brocha gorda acompañado por un gato. El trampantojo dio paso a una fachada real tras la apertura de varios balcones en lo que antes era una medianería, "sin que la mayoría de los madrileños se hayan dado cuenta del cambio", explican en el blog pasionpormadrid.com
En la parte suroriental de la plaza, donde persiste el bodegón, había inicialmente tres murales. En febrero de 1995, a causa de unas filtraciones, los vecinos eliminaron el célebre gallo disfrazado de cocinero que salió en el seminario Newsweek y en varias guías japonesas y que estuvo a punto de convertirse en símbolo del pequeño comercio madrileño dada su popularidad en los ochenta. Con motivo de su desaparición, Alberto corazón declaraba a El País que los murales de Puerta Cerrada "reflejaban lo que había detrás de ellos". Así, el bodegón y el gallo hacían referencia a las huertas del Manzanares, ya que la zona de las cavas era donde se vendían los productos que en ellas se cosechaban. En 2011 desapareció un mural que representaba un paisaje en tonos ocres y verdes por demolición del edificio que lo sustentaba.

ullastres
desde 1912
Comprometidos contigo
GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES Y SUS CONSUMOS EN EDIFICIOS

RENOVAR LA SALA DE CALDERAS DE SUS COMUNIDADES ES URGENTE.

1 EL LÍMITE PARA CAMBIAR LAS CALDERAS DE CARBÓN ES DICIEMBRE 2021, POSIBLES SANCIONES A PARTIR DE 2022

2 SE DEBEN SUSTITUIR EL 50% DE LAS CALDERAS DE GASÓLEO EN 8 AÑOS, HASTA UN 70% EN SUBVENCIONES

3 ANTES DE MAYO DE 2023, 1,4 MILLONES DE VIVIENDAS TENDRÁN QUE CONTAR CON CONTADORES Y REPARTIDORES QUE MIDAN EL CONSUMO EN LOS EDIFICIOS QUE TIENEN CALEFACCIÓN CENTRALIZADA.

Solo Ullastres le ofrece un servicio global para sus sistemas de calefacción que le permite tener un consumo eficiente y lograr ahorro para sus comunidades.

AVANCE DE LA ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL MADRID 360

- Gestionamos subvenciones que van desde un 20% hasta un 70%, dependiendo del combustible a eliminar (carbón o gasóleo-C) con el Plan MADRID 360 y el PLAN RENOVE de la Comunidad de Madrid. ¡Sin cargo!
- Elaboramos un estudio de eficiencia energética del edificio
- Individualizamos los consumos de los vecinos con los repartidores de costes de calefacción
- Mantenemos las instalaciones garantizando los mayores estándares de seguridad y eficiencia energética.
- Cambios en Sala de Calderas prácticamente sin derramas

Más de **100 años de experiencia** con más de **17.500 instalaciones** en Madrid.

MAES MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO · LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES · MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES · 24/7 EMERGENCIAS 24 HORAS · TELEGESTIÓN · GESTIÓN DE CONSUMOS ...

www.ullastres.com
91 744 44 90

COMPROMETIDOS CONTIGO EFICIENCIA ENERGÉTICA

ENTRE EN NUESTRA OFICINA VIRTUAL. GESTIONE SUS FINCAS LAS 24 HORAS. CÓMODO Y FÁCIL

Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis®

Pocería

www.serbis.es