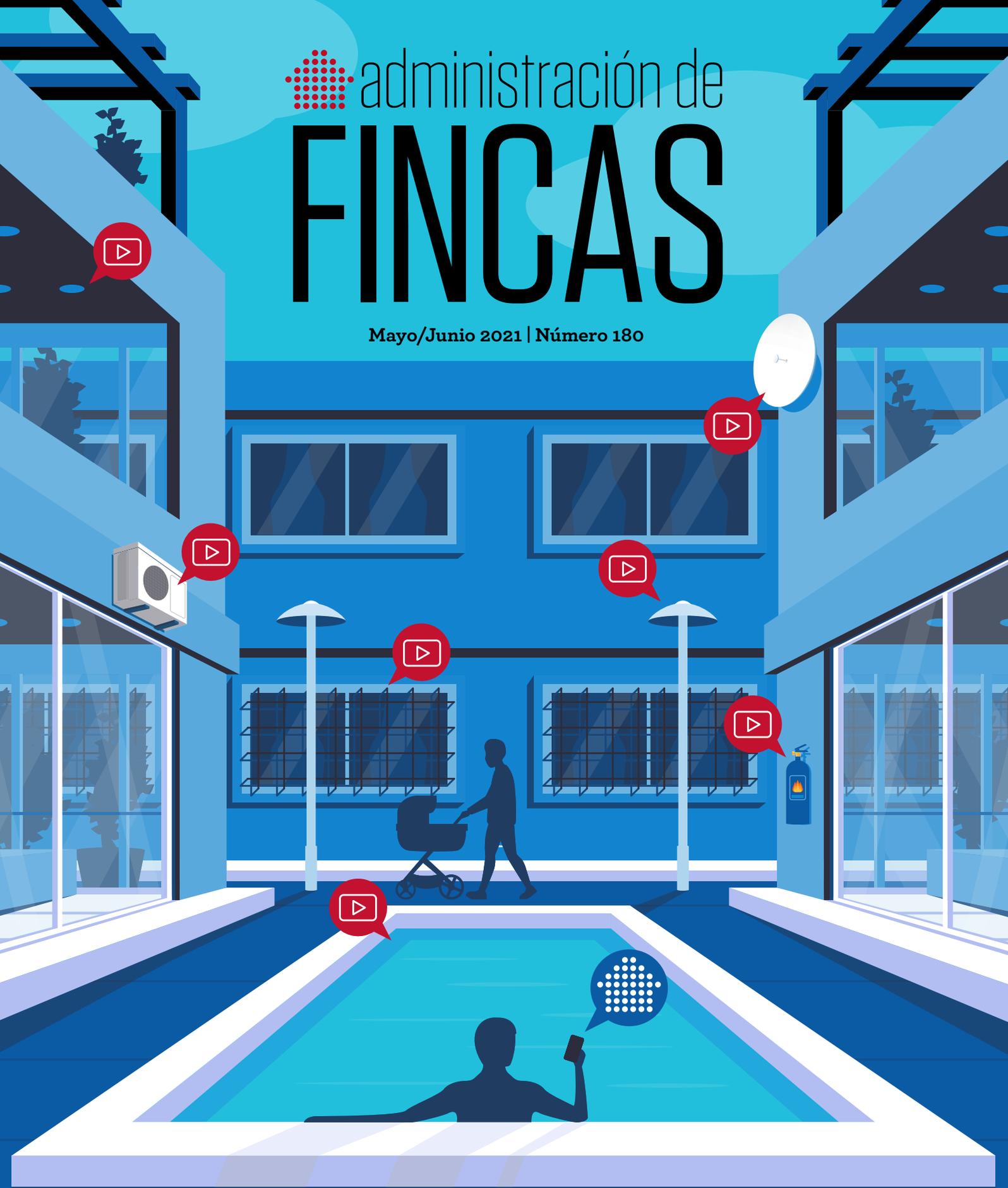


administración de  
**FINCAS**

Mayo/Junio 2021 | Número 180



**Consejos prácticos para las comunidades**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



# Esta primavera, instala repartidores de costes de calefacción

Paga sólo por tu consumo  
Infórmate de la nueva  
normativa



**Ahorra  
hasta un  
30% en tu  
factura**

**CONTACTA CON NOSOTROS:**

Teléfono 91 303 00 00

[info@gomezgroupmetering.com](mailto:info@gomezgroupmetering.com)

[www.gomezgroupmetering.com](http://www.gomezgroupmetering.com)



# GOMEZ GROUP

METERING



# Consejo conecta (T) a lo tecnológico. (Des) conecta de lo comercial

---

**POR JUNTA DE GOBIERNO  
DE CAFMADRID**

---

Vivimos tiempos muy importantes para la profesión de administración de fincas, con nuevas demandas, tanto de nuestros clientes como de la sociedad, siempre en constante cambio. Algunos de estos retos tenemos que enfrentarlos día a día, con no poco esfuerzo y sacrificios, desde nuestros despachos. Otros requieren proyectos comunes de cierta envergadura y respuestas a medio y largo plazo, necesarios para mantener la presencia y vitalidad que tiene hoy nuestra profesión.

Todos somos conscientes de que, en este contexto, la denominada ECONOMÍA DIGITAL juega un papel relevante. No hablamos del futuro, es ya nuestra realidad.

El Colegio de Madrid, junto con muchos otros colegios de toda España, hemos estado de acuerdo en abordar algunos proyectos digitales en común, en el seno del Consejo General.

Se trata de aprovechar los recursos de todos y las economías de escala a la hora de promover o desarrollar ciertas herramientas digitales, que sean más específicas o mejor personalizadas para hacernos más competitivos y mejorar la calidad y servicio de nuestro quehacer profesional como administradores de fincas. Estas iniciativas,

al ser comunes, nos permitirán, además, apoyar a todos los colegios que, por su dimensión, tendrían más difícil superar con éxito lo que se da en llamar la “brecha digital”.

Ese proyecto institucional, preparado bajo el nombre “CONECTA”, se ha visto muy perturbado en los últimos meses cuando hemos comprobado que sus objetivos son radicalmente distintos y ajenos a los fines y funciones de un colegio profesional. Se está proponiendo poner en marcha una suerte de plataforma de finalidad típicamente comercial, que plantea múltiples conflictos de valores y competencia en el mercado y se pretende hacerlo sin haber informado, planteado una reflexión suficiente, ni recabado la opinión y la decisión de los colegiados, cuyo trabajo y credibilidad ante nuestros clientes puede quedar seriamente dañado.

Así las cosas, parece un sinsentido poner en grave peligro la propia posición del administrador de fincas en la sociedad.

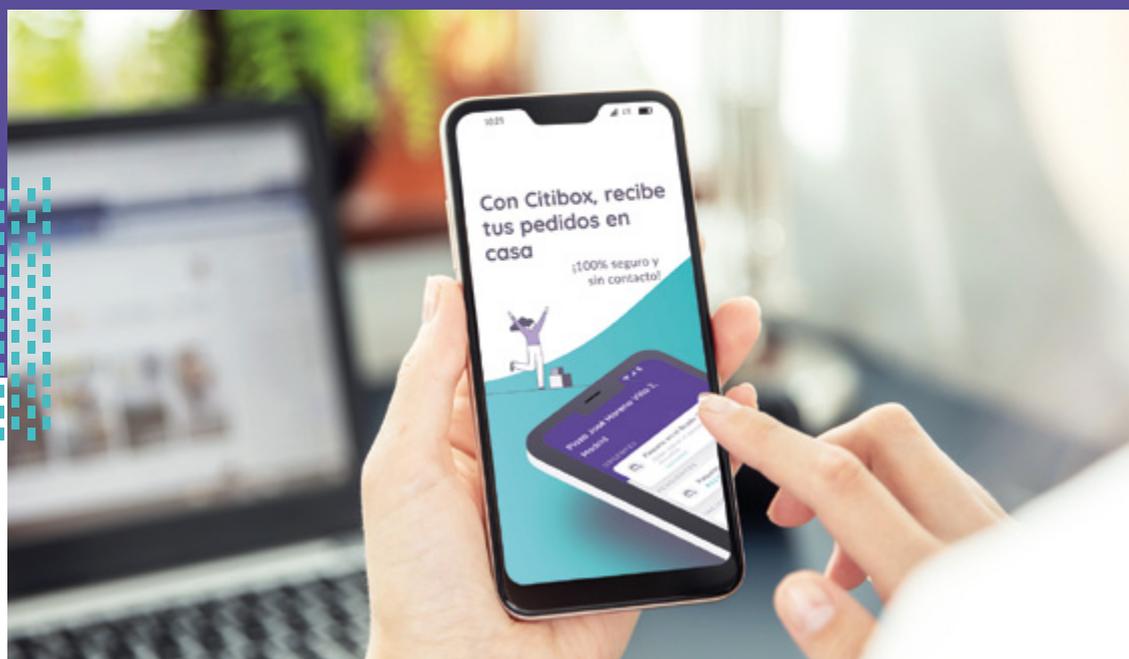
“CONECTA” debe ajustarse, incluso en sus aspectos más institucionales, a nuestra organización, normativa, procedimientos, valores y fines colegiales. Respetar nuestra esencia y las competencias de los colegios territoriales.

La Junta de Gobierno de Madrid ha mantenido históricamente que los colegios profesionales deben concentrarse en los fines que les son propios, que no son comerciales o empresariales, y menos dedicarse a servir intereses de terceros.

La Junta de Gobierno de CAFMadrid mantendrá siempre una mano tendida para solventar el asunto de forma razonable en pro de la unidad de la profesión, pero sostendrá con firmeza la defensa de los principios y valores básicos de la misma, junto a todos los demás colegios territoriales que mantienen una posición crítica con este tipo de derivas.

citibox

# Servicio gratuito de recepción de paquetería para los vecinos de la comunidad



Somos el nuevo  
servicio de  
Telecomunicaciones  
para las comunidades

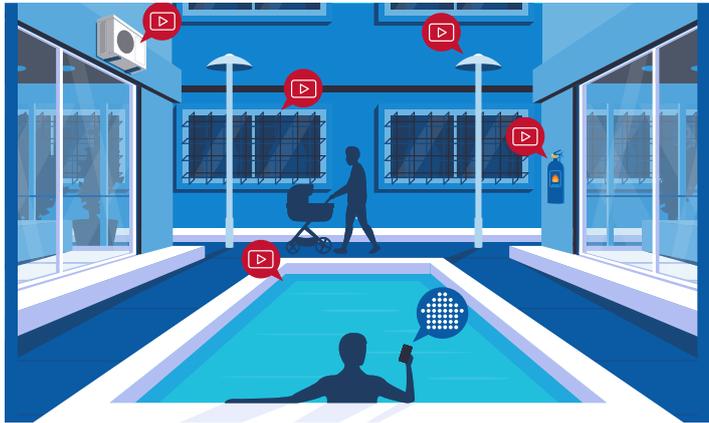
No es necesario pasar  
por junta de propietarios.

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

CITIBOX INFRASTRUCTURE MADRID S.L. - B88220330

OPERADOR DE TELECOMUNICACIONES N° DE REGISTRO CNMC: RO/DTSA/0668/20/NOTIFICACIÓN/CITIBOX

# SUMARIO



8

## ACTIVIDAD COLEGIAL

Consejos prácticos para las comunidades de propietarios



7

## ACTIVIDAD COLEGIAL

XL Junta General Ordinaria de Colegiados

18

## EN PRIMERA PERSONA

José María García, viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

## ENERGÍA

¿Cómo será la nueva certificación energética de edificios? .....12

## NOS INTERESA

El compliance penal y el administrador de fincas colegiado ..... 16

## A FONDO

El seguro, la mayor plataforma de servicios que existe en la economía española...25

## ASESORÍA JURÍDICA

Análisis de la resolución sobre el acuerdo de prohibición de las viviendas de uso turístico .....36

administración de  
**FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Mayo-Junio 2021  
• Nº 180

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Isabel Bajo Martínez** • **Ángel Ignacio Mateo Martínez** • **Juan Sempere Luján** • **M<sup>a</sup> 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

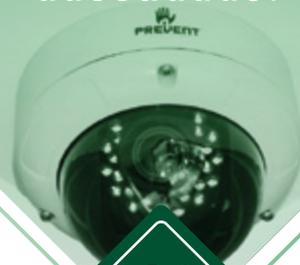
DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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.



# ¿Cuentan los garajes de sus comunidades con **MEDIDAS DE SEGURIDAD** adecuadas?



## Acceso Seguro

Identifica a los usuarios que acceden al garaje tanto con vehículo como peatonalmente, evitando que entren personas no autorizadas.



## Conexión con COS

Desde el Centro Operativo de Servicios, podemos dar de baja los dispositivos perdidos o robados y proporcionar acceso a los usuarios autorizados.



## Alertas sonoras y lumínicas

Darán aviso si se detecta que la puerta ha sido forzada, retenida, o que se ha realizado un acceso no autorizado.



## Dispositivos personalizados

Cada usuario dispondrá de dispositivos personalizados para una gestión individual sin que afecte al resto de los vecinos.



## Sistemas de Videovigilancia

Cámaras que soportan analítica de video para detección de intrusión en uso perimetral y/o detección de sabotaje.



## Gestión directa a través de APP

Los usuarios podrán gestionar desde incidencias hasta la compra de dispositivos y recibirlos cómodamente en su domicilio.

## EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



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



[info@prevent.es](mailto:info@prevent.es)



913 76 82 62



► El secretario del CAFMadrid, Benjamín Eceiza, se dirige a los administradores de fincas asistentes a la Asamblea. Le acompañan en la mesa Isabel Bajo y Santiago Vergara.

## XL JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 30 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XL Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

La apertura de la misma corrió a cargo de la presidenta, **Isabel Bajo**, que agradeció la asistencia de los colegiados asistentes, para acto seguido ceder la palabra al secretario del Colegio, **Benjamín Eceiza**, quien también reconoció el trabajo de los administradores de fincas durante la pandemia. Sin más, Eceiza sometió a aprobación de la sala el Acta de la XXXIX Junta de Colegiados, celebrada el día 26 de junio de 2019, siendo aprobada por unanimidad.

Por su parte, la presidenta, en su informe, destacó la utilidad y la organización de los colegios profesionales, “que, como el de Administradores de Fincas, han quedado patente durante la crisis sanitaria”. Isabel Bajo también avanzó que uno de los proyectos en los que está trabajando el Colegio es el desarrollo de una plataforma

en propiedad para la celebración de juntas virtuales en el entorno Office 365.

Siguiendo el Orden del Día establecido, el secretario del Colegio realizó un somero análisis del Informe de Secretaría de los años 2019 y 2020, que incluye la labor realizada por las distintas comisiones de trabajo. Se centró especialmente en cuatro puntos: el refuerzo de los contactos con las instituciones, la gran acogida de los webinars, la importante colaboración de los administradores de fincas colegiados durante la pandemia y el trabajo realizado por los miembros de la Junta de Gobierno y los empleados del CAFMadrid.

Finalmente, el tesorero del CAFMadrid, **Santiago Vergara**, resumió las cuentas correspondientes a 2019 y 2020, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, resultando favorable según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advance Audit. Sometido a la votación de la sala, se aprobaron por unanimidad las cuentas de los ejercicios económicos de 2019 y 2020 y

el presupuesto de ingresos y gastos para 2021.

Tras la intervención del tesorero, tomó la palabra la presidenta para informar del **proyecto Conecta**, que está desarrollando el Consejo General. Se trata de una suerte de plataforma, que, aunque en sus inicios tenía un planteamiento netamente tecnológico, ha derivado a una herramienta con una finalidad comercial, muy alejada de los planteamientos iniciales, que pone en riesgo los fines de los colegios profesionales. El posicionamiento del CAFMadrid, según los fundamentos jurídicos explicados por **Fernando López-Orozco**, director de la Asesoría Jurídica del Colegio, es apostar por Conecta, sin más dilación, en el plano tecnológico, descartando la línea mercantil (ver carta página 3). Asimismo, la presidenta comunicó al colectivo que el CAFMadrid ha interpuesto un recurso por la vía administrativa contra la decisión de prorrogar los mandatos del presidente del Consejo General. Los administradores de fincas colegiados aprobaron por unanimidad la ratificación de los recursos.

Para finalizar, se procedió a la elección de los miembros titulares de la Comisión de Recursos y sustitutos, por una duración de tres años. Se aprobaron los nombramientos por mayoría.



# EL CAFMADRID EDITA VÍDEOS CORTOS DIDÁCTICOS DE INTERÉS PARA LOS USUARIOS DE VIVIENDA Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Con el propósito de hacer llegar a las comunidades de propietarios, a través de sus administradores de fincas colegiados, las distintas pautas normativas que afectan al funcionamiento del edificio, el CAFMadrid ha elaborado una serie de vídeos cortos y didácticos sobre distintas temáticas.

El primero de los vídeos ha tenido como objeto la normativa autonómica para la apertura y el uso de las piscinas colectivas, en el que en tan solo 1 minuto aproximado de duración se explica, de



► Reproducción de unos de los vídeos que ha elaborado el CAFMadrid sobre tarifas energéticas.

una manera muy visual, los aspectos más relevantes y las principales medidas que hay que prestar atención.

Con la entrada en vigor, el pasado 1 de junio, de la nueva tarificación eléctrica, el CAFMadrid editó un nuevo vídeo-pastilla informativo, que recorre los aspectos más importantes que los usuarios tienen que tener en cuenta en sus viviendas para garantizar un consumo eléctrico racional y responsable. En este vídeo se hace hincapié a los cambios de potencia. El tercer vídeo divulgativo se centra en consejos para la prevención de robos en viviendas, trasteros y garajes de las comunidades de propietarios, siempre siguiendo las recomendaciones de la Policía.

Estos vídeos han tenido una gran acogida en Redes Sociales y Youtube, que ya cuenta con casi 6.000 visualizaciones en su conjunto.

## LA PRIMERA OLEADA DE LA CAMPAÑA “SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS” EN TELEMADRID ALCANZA A MÁS DE 2 MILLONES DE TELESPECTADORES

Desde el pasado 29 de abril hasta el 19 de mayo tuvo lugar la primera oleada de la segunda campaña de publicidad “Solucionamos tus problemas” en Grupo Telemadrid, destinada a poner en valor la figura del administrador de fincas colegiado. Durante este año 2021, habrá tres oleadas, siendo las próximas en septiembre y diciembre.

Planteada como una estrategia 360°, ideada y desarrollada por la agencia BeCool Publicidad, el spot ha podido verse en **Telemadrid** y **La Otra** (segunda canal autonómico), además de oírse la cuña en Onda Madrid Radio. Asimismo, ha llegado también al público a través de soportes digitales y Redes Sociales.



En esta primera oleada se ha alcanzado un 33,2% de cobertura, lo que significa que se ha llegado al menos una vez a 2.171.000 telespectadores distintos.

“Solucionamos tus problemas” ha sonado también, con un total de 150 cuñas, en los principales programas de Onda Madrid.

Además, se han emitido seis momentos internos, formato en el que un presentador da paso al vídeo, en Telenoticias (El Tiempo y Deportes), de manera simultánea en Telemadrid, La Otra y Telemadrid Internacional. Por lo que respecta a la campaña digital, esta se ha ideado para fidelizar al administrador de fincas colegiado y captar nuevas colegiaciones. La red de búsquedas de Google Ads ha tenido 10.687 impresiones, la red de Display de Google Ads 914.846 impresiones (con emplazamientos en los principales medios) y en Youtube las visualizaciones han alcanzado casi las 32.000. Como novedad, la campaña ha podido verse en Redes Sociales: Twitter, LinkedIn y Facebook.

Uno de los pilares en los que se sustenta la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) es la protección de la salud de los empleados en una empresa, que en el caso de las organizaciones sin ánimo de lucro o instituciones reside, además, en los consumidores o usuarios finales.

Durante la pandemia han sido muchas las iniciativas de RSC puestas en marcha por las empresas, enfocadas principalmente a suministrar material a los hospitales y profesionales sanitarios o a atender las necesidades básicas de la población en riesgo. Pero la información al ciudadano ha cobrado, asimismo, un lugar destacado en esta crisis, sobre todo como vía de colaboración con las diferentes instituciones, políticas y sociales. Algo que se ha puesto de manifiesto en los meses en los que los españoles estaban confinados en sus viviendas.

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid) ha contribuido a que las comunidades de propietarios y, en consecuencia, los ciudadanos, estén constantemente informados a través de circulares regulares y actualizadas con información sobre prevención, convivencia entre los vecinos y las normas aprobadas por el Ejecutivo para este periodo de confinamiento. Los más de 3.500 administradores de fincas colegiados en Madrid han informado regularmente a las más de 200.000 comunidades de propietarios madrileñas, en donde reside el 80% de la población, sobre la aplicación de las normas aprobadas por el Ejecutivo durante el periodo de confinamiento y las fases de desescalada.

Para llevar a cabo esta acción, el Colegio elaboró distintos carteles informativos sobre medidas de prevención frente a la Covid-19 que ha ido actualizado, de acuerdo a las

## EL CAFMADRID, EJEMPLO DE INSTITUCIÓN ALINEADA CON LA **RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA (RSC)**



instrucciones del Gobierno y de las autoridades sanitarias. También preparó protocolos de actuación en comunidades y en viviendas para que los administradores de fincas colegiados los distribuyeran por los portales y zonas de paso. Asimismo, el Colegio ha colaborado activamente en la difusión de campañas durante el periodo de confinamiento, como la identificación de personas mayores que viven solas, las situaciones de violencia de género, la recogida de residuos domésticos en hogares con positivos en Covid-19, o la difusión de consejos para evitar que, durante el confinamiento, se provocaran incendios en los hogares. Del mismo modo ha fomentado la participación de los vecinos en redes de apoyo a las personas mayores.

La actividad de los administradores de fincas colegiados ha sido, además de esencial,

reconocida por su compromiso con los vecinos.

Por otra parte, el Colegio ha contribuido con donaciones a distintos organismos. A la Comunidad de Madrid aportó 5.000 euros para la lucha contra el coronavirus. También donó 3.000 euros a la Fundación We Are Water, una iniciativa solidaria de Roca con las personas más afectadas por la carencia de agua y saneamiento. Por último, también consiguió, a través de los administradores de fincas colegiados, una donación importante destinada al Banco de Alimentos.

Cabe destacar que a la reciente renovación del sello MADRID EXCELENTE, que otorga la Comunidad de Madrid, se sumaron dos nuevos reconocimientos para el CAFMadrid: los certificados de medidas de cumplimiento y acción solidaria de acción contra la Covid y la renovación de la ISO 9001.

# “EL SECTOR RESIDENCIAL DEMANDA NUEVAS SOLUCIONES, QUE INTEGREN DE MANERA EFICIENTE EL TRABAJO FÍSICO CON LA TECNOLOGÍA Y QUE PERMITAN A LOS PROPIETARIOS OPTIMIZAR COSTES”

**F**undada en 1998, Grupo Sercon es la empresa de seguridad y facility services con más presencia en servicios para comunidades y urbanizaciones de la Comunidad de Madrid.

## ¿Qué actividades realiza Grupo Sercon?

Grupo Sercon es un grupo multiservicios, con un equipo superior a los 800 profesionales, con amplia experiencia en la materia de seguridad privada y facility services. Atendemos todas las necesidades que puedan surgir en una urbanización y/o comunidad de propietarios: vigilantes, porteros, limpiadores, mantenimiento, jardineros, socorristas, etc.

## ¿Cuál es la especialidad de Grupo Sercon?

Los servicios a urbanizaciones y comunidades de propietarios, donde nos hemos especializado desde hace más de 20 años, dando mucho valor a la calidad y supervisión de los servicios prestados, a la formación del equipo y a la atención personalizada de los usuarios.

## ¿Qué opina del sector servicios en el mundo residencial?

Es un sector en auge, que demanda nuevas soluciones, que integren de manera eficiente el trabajo físico con la tecnología y que permitan a los propietarios optimizar costes, sin perder calidad en los servicios que perciben.

## ¿Cuál es el mayor riesgo de los servicios para comunidades de propietarios?

Es un sector que está muy contaminado por la competencia desleal, desgraciadamente tenemos que competir con empresas que no cumplen con sus obligaciones fiscales, tributarias y salariales. Este tipo de empresas suponen un alto riesgo para las comunidades, al ser los vecinos responsables subsidiarios del personal asignado a la misma, en caso de inspección por parte del Ministerio de Trabajo.

## ¿Qué consejos daría a los vecinos de las urbanizaciones y comunidades de propietarios en materia de seguridad y de cara a las vacaciones de verano?

Principalmente que tengan precaución y que cuenten con servicios comunitarios que aumenten la disuasión y la prevención de cualquier delito:

**Cierre correctamente las puertas y ventanas.** Procure no dejar todas las persianas completamente cerradas para que parezca que pudiera haber personas en el interior.

**Si dispone de sistemas de alarma, conéctelos siempre** y tantas veces como se ausente de la vivienda.

**No deje dinero y objetos de valor** de poco volumen en lugares visibles o de fácil acceso.

**Evite publicar su ausencia, incluso a vecinos.** Informe solo a familiares y/o personas de su entera confianza.

**Comunique al servicio de conserjería o seguridad (si se dispone de él) el período durante el que permanecerá ausente** y si habrá personas autorizadas a acceder a su vivienda. Facilite un número de teléfono de contacto para poder ser localizado en caso de necesidad.

**En caso de ausencia prolongada,** trate de que alguien de su confianza provisto de copia de llaves retire periódicamente la correspondencia del buzón.





## RED FIJA sistema de lectura por radio

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

### Ahorro de costes y energía en las calefacciones comunitarias

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



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



Tel.: **91 407 82 37**  
[www.contadorescastilla.com](http://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](mailto:info@castillase.com)



## ¿CÓMO SERÁ LA NUEVA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS?



**JUAN LÓPEZ-ASIAIN**  
RESPONSABLE DEL  
GABINETE TÉCNICO DEL  
CONSEJO GENERAL DE LA  
ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA (CGATE)

El pasado 1 de junio se publicó el nuevo Real Decreto 390/2021, que sustituye al RD 235/2013, y que aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. Este RD enmarca el campo de aplicación, contenido y obligaciones en cuanto al Certificado de Eficiencia Energética (CEE).

Cabe destacar que, si el CEE ha sido la herramienta básica para obtener ayudas en los programas de rehabilitación energética PAREER, PAREER CRECE, PAREER II y el actual PREE, que han sumado en los últimos cinco años una dotación cercana a los 700

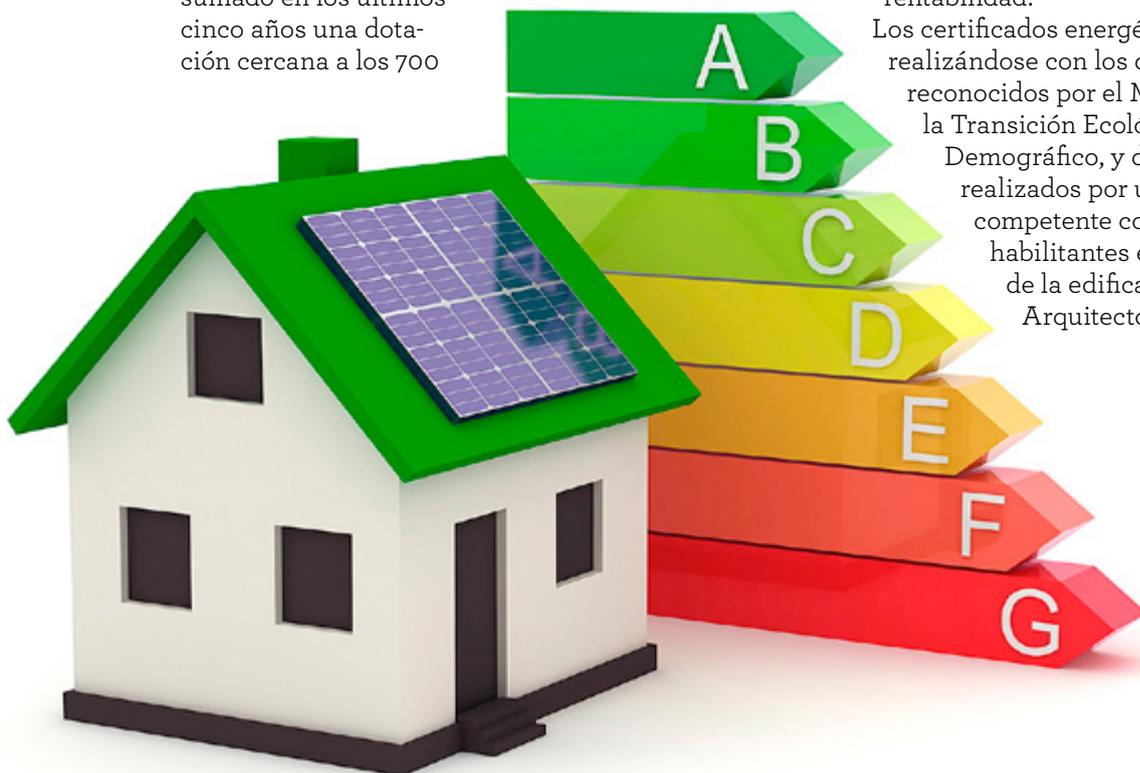
millones de euros, también lo será en la obtención de ayudas para la renovación de edificios de acuerdo al nuevo Plan de Recuperación del Estado. Un Plan que se estima que destinará más de 5.000 millones de euros a la rehabilitación de viviendas, edificios y barrios.

En función del ahorro energético que se pueda conseguir tras la intervención, y justificación mediante el CEE previo y posterior a las obras, se obtendrán ayudas que pueden ir desde los 2.000 hasta los 24.000 euros por vivienda.

El nuevo RD trae bastantes novedades, fundamentalmente en el ámbito de aplicación, siendo las que más pueden afectar a las comunidades de propietarios las siguientes:

- Se elimina la excepción para viviendas cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, con lo que, en aquellos edificios fundamentalmente destinados a segundas residencias, deberán obtener también el CEE para transmisiones y alquileres.
- Cuando se realicen reformas que afecten a la envolvente del edificio o a las instalaciones térmicas, será obligatoria la obtención del CEE, en el caso de solicitar ayudas; necesitarán uno previo a la intervención y uno posterior para justificar el ahorro conseguido.
- Los edificios que tengan que realizar la ITE, obligatoriamente también tendrán que encargar el CEE.
- El CEE contendrá obligatoriamente recomendaciones de intervenciones de mejora en el edificio y su posible rentabilidad.

Los certificados energéticos seguirán realizándose con los documentos reconocidos por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y deberán estar realizados por un técnico competente con profesiones habilitantes en el ámbito de la edificación, como los Arquitectos Técnicos.





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

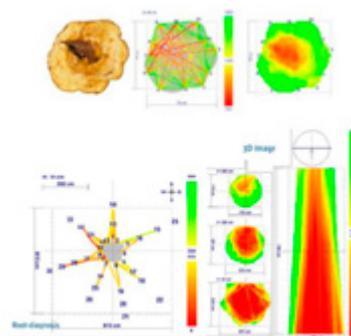
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- 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](mailto:bajalica@bajalica.es)

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

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



**Destoconado**



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

**Gracias** por seguir  
**confiando** en nosotros.

# MURPROTEC®

Diagnos / Tratamiento / Solución



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](http://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

# LA REALIDAD AUMENTADA, UNA TENDENCIA DE MARKETING PARA SERVICIOS PROFESIONALES



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

La Realidad Aumentada, que tiene la capacidad de añadir contenido digital a la realidad cotidiana, ampliándola a través de una capa de información extra, tales como imágenes, objetos 3D, videos, ha encontrado su sitio en los servicios profesionales. La expansión de los dispositivos móviles facilita la utilización de aplicaciones que disponen de Realidad Aumentada aprovechando el hardware de estos como el GPS, sensores, cámara, etc., para así poder generar una experiencia mucho más enriquecedora. Y es que los dispositivos móviles juegan un papel muy importante, puesto que los clientes compran, navegan y buscan información cada vez más desde un Smartphone o una Tablet.

Se puede alcanzar un gran número de clientes aprovechando el e-commerce y la Realidad Aumentada.

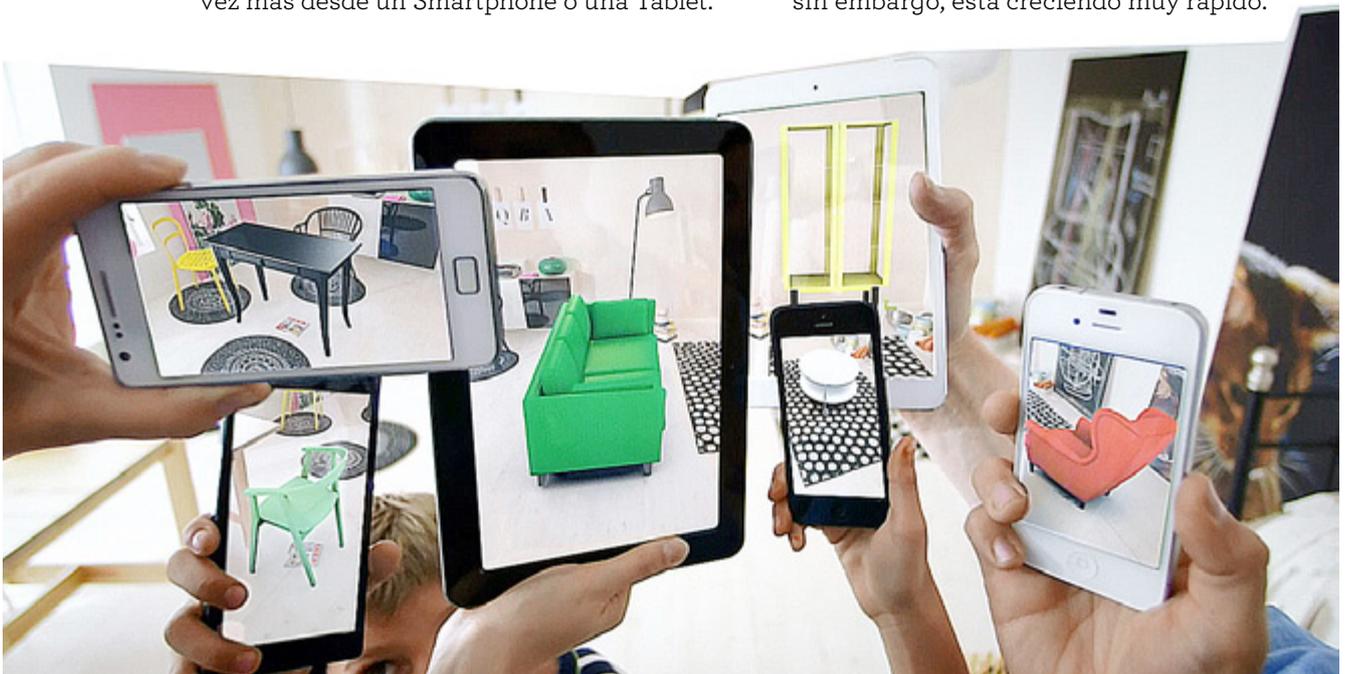
La Realidad Aumentada favorece el desarrollo del e-commerce, un valor añadido muy importante para las marcas que apuestan por esta tecnología. Abre un mundo de inmensas posibilidades (nuevas vías de presentación, fidelización, contacto con clientes...) con una capacidad de desarrollo enorme. Muchas voces en el sector digital definen a la Realidad Aumentada como la tendencia de marketing de los próximos años. La competencia es cada vez mayor, por eso es importante apostar por formatos innovadores y atractivos que despierten la curiosidad de los clientes y ofrezcan un valor añadido independientemente del sector. Una de las claves consiste en poner la tecnología al servicio de cada modelo de negocio y aprovechar las últimas tendencias para darle un valor añadido al producto o servicio en el mercado.

## LA WEBAR

La WebAR es una tecnología que permite visualizar contenidos de Realidad Aumentada a través de una página web, utilizando la cámara del dispositivo mediante un navegador, por lo que se tendrá que estar conectado a Internet y acceder a una web desde dispositivos móviles o de escritorio.

A la hora de compartir o promocionar un servicio o producto basta con un enlace, un QR, para poder compartir a través de cualquier red social, aplicación de mensajería, etc., y así la otra persona puede acceder a esa información sin tener que instalar aplicaciones.

Es una tecnología que aún no es tan madura tecnológicamente como el uso de una aplicación, sin embargo, está creciendo muy rápido.





NOS INTERESA

# EL COMPLIANCE PENAL y el Administrador de Fincas colegiado



**ANTONIO MANUEL GARCÍA**  
ASESOR DE GESTIÓN  
EMPRESARIAL DEL  
CAF MADRID

**E**l compliance nace en el mundo empresarial anglosajón ante la necesidad de asegurarse el cumplimiento con la normativa existente aplicable. En nuestro país, el compliance es impulsado a raíz de la reforma del Código Penal en 2010, que introdujo en nuestro ordenamiento la responsabilidad penal de las personas jurídicas.

Las personas jurídicas son penalmente responsables de los delitos cometidos en su nombre o por cuenta de sus responsables legales y administradores, o por quienes estando sometidos a su autoridad hayan podido realizar los hechos delictivos por no haberse ejercidos sobre ellos el debido control.

La empresa, con esta reforma, debe entonces enfrentarse a unas sanciones de gran importancia económica y a la responsabilidad penal por la comisión del delito.

La reforma del Código Penal de 2015 establece en su art. 31 bis, la exención de responsabilidad de la persona jurídica en el caso de haberse llevado a cabo acciones, medidas de vigilancia y control para la prevención de los delitos o su reducción previas a su comisión. La circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado y las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo aportan sendas interpretaciones de la reforma y añaden el requisito de la cultura del cumplimiento, atributo que van a tener en cuenta los fiscales y los jueces para valorar los programas de compliance y el esfuerzo realizado

en materia de prevención y control por las empresas investigadas.

Es por ello que el que actúe como administrador de hecho o de derecho de una persona jurídica, o en

nombre o representación legal o voluntaria de otro, **responde-**

**rá personalmente**, aunque no concurren

en él las condiciones, cualidades o relaciones que la correspondiente figura de delito requiera para poder ser sujeto activo del mismo, si tales circunstancias se dan en la entidad o persona en cuyo nombre o representación obre.

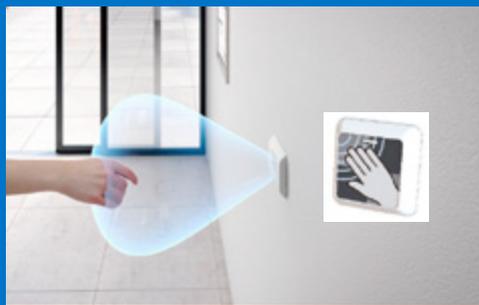
Igualmente, los delitos que consistan en la producción de un resultado se entenderán cometidos por omisión cuando la no evitación del mismo, al infringir un especial deber jurídico del autor, equivalga, según el sentido del texto de la ley, a su causación. A tal efecto se equiparará la omisión a la acción cuando exista una específica obligación legal o contractual de actuar y cuando el omitente haya creado una ocasión de riesgo para el bien jurídicamente protegido mediante una acción u omisión precedente.

Los delitos de los que puede ser responsable la persona jurídica son tasados por el Código Penal. A mi juicio los delitos de los que debemos protegernos en nuestros despachos de Administración de Fincas son los siguientes: medio ambiente, derecho de los trabajadores, intimidad y datos personales, mercado y consumidores, delitos societarios, corrupción, hacienda pública y seguridad social, blanqueo de capitales, delitos tecnológicos, propiedad industrial e intelectual y delitos urbanísticos.

EN NUESTRO PAÍS, EL COMPLIANCE ES  
IMPULSADO A RAÍZ DE LA REFORMA DEL  
CÓDIGO PENAL EN 2010

# PUERTAS SIN CONTACTO

 SOLUCIÓN ANTI-COVID



Instalador Autorizado



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



ACCESIBILIDAD PARA TODOS

# JOSÉ MARÍA GARCÍA

VICECONSEJERO DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

*“Para impulsar la rehabilitación es necesaria una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal”*

LA COLABORACIÓN DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID) CON LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL HA SIDO MUY ESTRECHA EN EL ÚLTIMO AÑO, ESPECIALMENTE POR LAS ACCIONES CONJUNTAS LLEVADAS A CABO DURANTE LA PANDEMIA, QUE SE VERÁN REFORZADAS EN LOS PRÓXIMOS MESES CON LA LLEGADA DE LOS FONDOS EUROPEOS, BUENA PARTE DE LOS CUALES SE DESTINARÁN A LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO MADRILEÑO. LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO, TRAS LA CRISIS SANITARIA, ES UNA DE LAS PRIMERAS PREOCUPACIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LO QUE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA ESTÁ DESTINANDO NO POCOS RECURSOS. SU VICECONSEJERO, JOSÉ MARÍA GARCÍA, CONCRETA LOS PLANES QUE HA PUESTO EN MARCHA SU DEPARTAMENTO Y CUÁL ES LA PREVISIÓN DE GESTIÓN DE LOS FONDOS EUROPEOS.





### ¿Cuáles son las oportunidades y previsiones para el sector inmobiliario en los próximos tres años?

Nos encontramos ante un momento decisivo en el que el sector inmobiliario en general y el residencial en particular van a jugar un papel fundamental en orden a impulsar la recuperación económica y mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos.

El sector inmobiliario de hoy está mejor estructurado, está más profesionalizado y tiene mejor condición financiera para afrontar esta nueva crisis, como lo está haciendo.

Es imprescindible crear las condiciones para que se afronten nuevas promociones de vivienda, que den respuesta a la demanda de creación de nuevos hogares, tanto en los nuevos desarrollos urbanos como en municipios del ámbito rural, que ahora son centro de atención de las familias ante las oportunidades que ofrece el teletrabajo. Por tanto, el sector promotor debe atender esa demanda al mismo tiempo que tiene que adaptar el producto inmobiliario a esas nuevas necesidades de espacios, de polivalencia hogar-trabajo y, cómo no, de salubridad y habitabilidad. Del mismo modo, la rehabilitación nos permitirá mejorar la calidad del parque inmobiliario.

El Build to rent ha llegado para quedarse y ofrece un nuevo negocio a implementar, donde tienen cabida los promotores, los constructores y los gestores patrimoniales, generando obra y ampliando la oferta del alquiler, contribuyendo a la bajada de precios y ayudando en mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes, facilitando su asequibilidad.

También la propia estructura económica y laboral del sector animan a explorar y apostar por la construcción industrializada, cambiando de paradigma, para alcanzar un nivel de producción continuo, más seguro, más respetuoso con el medio ambiente y generando nuevas oportunidades de trabajo, más especializadas, en las que la mujer tenga cabida.

### La rehabilitación jugará, por fin, un papel vital para la evolución de la edificación en nuestro país. Por su tradición rehabilitadora, ¿qué lecciones aprendidas le puede enseñar Madrid al resto de España?

Sin duda alguna, la rehabilitación es uno de los grandes retos a los que nos enfrentamos como sociedad. Tenemos un parque residencial que se va avejentando, que es poco accesible y que, en su gran mayoría, es ineficiente desde el punto de vista energético.

Existen en la Comunidad de Madrid al menos 1,7 millones de viviendas que requerirán en las próximas dos décadas algún tipo de rehabilitación. Sin embargo, apenas se rehabilitan de

## **"LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SIEMPRE HABÉIS ESTADO AL LADO DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL EN ESTE TRANCE DE LA PANDEMIA, SIENDO PROACTIVOS Y COLABORANDO EN LA INFORMACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD HACIA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS"**

forma integral unas 30.000 viviendas al año en toda España y no más del 10% se corresponden a renovaciones en eficiencia energética. Por tanto, para alcanzar ritmos de rehabilitación más significativos hay que establecer bases mejores que las actuales.

Si bien los planes de vivienda y ahora los fondos europeos, con sus ayudas directas, contribuirán a ello, hay que complementarlo con una visión estratégica que sume una política fiscal promotora, con exenciones fiscales de las ayudas y deducciones en el IRPF por rehabilitación y reduciendo el IVA que grava la obra de rehabilitación.

En segundo lugar, hay que crear un marco facilitador del acceso a la financiación a las comunidades de propietarios, donde los administradores de fincas puedan adoptar un papel gestor profesionalizado, que haga que éstas sean las beneficiarias y responsables de los préstamos. Y, finalmente, es necesaria una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, que simplifique las tomas de decisión de las juntas de propietarios y dé a las comunidades de propietarios personalidad jurídica a estos efectos.

### Los fondos europeos destinados a la rehabilitación energética llegarán en pocas semanas a las diferentes CCAA. ¿Qué mecanismos implantará el departamento que dirige para gestionarlos de la manera más eficaz posible?

La llegada de estos fondos no debe cegarnos respecto a la dificultad de la gestión planteada hasta el momento por el Gobierno de España. Habrá un programa de rehabilitación y regeneración urbana a nivel de barrio, en el que hay que dar participación y protagonismo a las entidades locales, que por su naturaleza son lentos





en su preparación y ejecución: hay que determinar un área de actuación, justificar su declaración, declararla, realizar las convocatorias para rehabilitar los edificios, contratar las obras de infraestructuras públicas de regeneración, proyectar y ejecutar las obras de rehabilitación y, finalmente, justificarlo. Esa complejidad no se compadece con los plazos tan cortos de compromiso y ejecución que nos exige Europa. Para evitar esos potenciales cuellos de botella,

a nuestro juicio, se debe simplificar la carga de burocracia de la Ley de Subvenciones y la Ley de Contratos del sector público; potenciar, con normas jurídicas transparentes, la colaboración público-privada, dar participación normalizada a los Administradores de Fincas como mejor canal de acceso y comunicación con las comunidades de propietarios y, no menos importante, simplificar los procedimientos de otorgamiento de las licencias correspondientes.

En ese sentido, hemos estado trabajando y aportando estas reflexiones al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), y esperamos que ellas se vean reflejadas en el decreto que articulará el procedimiento de gestión de estas ayudas.

### **La colaboración público-privada está ya en el ADN de la política de vivienda de la CAM, ¿cómo evolucionará esta colaboración y hacia qué modelos en los próximos años?**

La colaboración público-privada es la piedra angular de nuestro principal proyecto en materia de vivienda, el Plan Vive, donde movilizamos suelo público con destino al alquiler asequible con la ayuda de los promotores privados que realizan la inversión para construir la edificación, a cambio de la explotación de un patrimonio en arrendamiento donde se limita el precio y se fijan los requisitos de acceso desde lo público. Está meridianamente claro que nuestro sistema constitucional, que fija un sistema económico de economía mixta, nos ayuda y nos anima a que se dé participación y busquemos la colaboración desde las administraciones públicas con los operadores privados. De este modo se moviliza la inversión y se activa la economía, al tiempo que no se comprometen más recursos presupuestarios, y se produce un retorno fiscal en favor de todos mucho mayor. Es un equilibrio, un círculo virtuoso, en el que todos ganamos.

Por tanto, el futuro pasa por explorar espacios de colaboración como es la movilización de suelos para nuevos modos de acceso a la vivienda como el coliving, impulsar la vivienda social, o promover grandes actuaciones de regeneración y renovación urbanas.

### **La ocupación ilegal de viviendas en la Comunidad de Madrid ha sufrido un retroceso importante gracias a las medidas implantadas, ¿cuál es la situación actual y qué demanda la CAM al gobierno central para seguir luchando contra esta problemática?**

En septiembre de 2019 creamos la Mesa contra la Ocupación y por la Vivienda. Fue una de las primeras medidas adoptadas por la presidenta Isabel Díaz Ayuso, consciente de la problemática y de la “ofensiva” contra la propiedad privada, dirigida en gran medida por parte de



la administración central. Es cierto que hemos logrado poner el foco nuevamente en que la okupación es un delito y no un derecho y eso se ha notado. Necesitamos y demandamos gestos contundentes donde la okupación no se vea como un premio ni sea incentivada por una política de subvención. Nuestro parque de vivienda social en la región cuenta con casi 23.500 viviendas. Tenemos unas 2.000 viviendas okupadas en distintos niveles administrativos irregulares, que van desde la patada en la puerta a irregularidades en la transmisión o inscripción de las mismas. Hemos remitido en la presente legislatura más de 800 expedientes administrativos de recuperación, y recuperadas por esta vía más de 330 viviendas.

**En el último año la colaboración de la CAM con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha sido muy cercana, ¿qué líneas de actuación cree que tendrían que tener ambos organismos en beneficio de los ciudadanos?**

Los Administradores de Fincas siempre habéis estado al lado de la administración regional en este trance de la pandemia, siendo proactivos y colaborando en la información de seguridad

y salud hacia las comunidades de propietarios, aprovechando esa enorme capilaridad que tenéis.

Seguiremos colaborando, como siempre, en el impulso de la rehabilitación y nos coordinaremos en evitar la proliferación de la okupación y toda la problemática que se genera a su alrededor, en perjuicio de las fincas y sus vecinos.

**¿Desde la Agencia de Vivienda Social han notado un incremento de la morosidad de los inquilinos a causa de la crisis?**

Tenemos unos datos de morosidad superiores a los 90 millones de euros. En el último año hemos recaudado alrededor de 1,6 millones de euros en impagos. Desde la administración regional trabajamos por conjugar la resolución de la morosidad con la asistencia social de muchos inquilinos, estableciendo pasarelas de pagos cómodos o planes de pagos acorde a las circunstancias personales la progresiva minoración de la deuda. La Agencia no es indiferente a la realidad social y ha actuado en consecuencia, como por ejemplo durante los momentos más duros de la pandemia, donde condonó las rentas a aquellas familias que peor lo han pasado al quedarse sin empleo, sufrir la enfermedad o encontrarse en ERTE.



¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio? Como **Administrador de Fincas Colegiado** dispones del producto adecuado por muy poco:

**Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable**

**SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES**

Contención tecnológica  
Asesoramiento jurídico y de RR.PP  
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos (a clientes y a las entidades reguladoras)



**PÉRDIDAS DEL ASEGURADO**

Gastos de recuperación de datos o sistemas  
Pérdida de beneficios  
Extorsión cibernética  
Protección de equipos (sustitución o reparación)  
Proveedor externo tecnológico

**RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA**

Indemnización responsabilidad ante terceros  
Gastos de defensa  
Gastos Forenses Privacidad  
Gastos de Inspección Privacidad  
Gastos de Asistencia a Juicio  
Sanciones administrativas y sanciones PCI



**FRAUDE TECNOLÓGICO**

Uso fraudulento de su identidad electrónica  
Robo electrónico de fondos  
Modificación de precios online  
Fraude en servicios contratados  
Suplantación de identidad (opcional)



¿Quieres saber más?  
**¡Escanea!**



**SERVICIOS ADICIONALES**

Asistencia 24/7 x 365  
Análisis de Vulnerabilidad IP  
Análisis de Vulnerabilidad de RED  
Borrado Digital

Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en [www.josesilva.es](http://www.josesilva.es) o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.



**¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?**

# Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



La eficiencia  
energética a tu  
alcance

## Gashogar lanza Efipius de forma gratuita para todos los administradores de fincas



Eficiencia energética  
en tus comunidades  
de propietarios.



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



Generación de  
informes energéticos.



900 10 20 45  
[www.gashogar.info](http://www.gashogar.info)



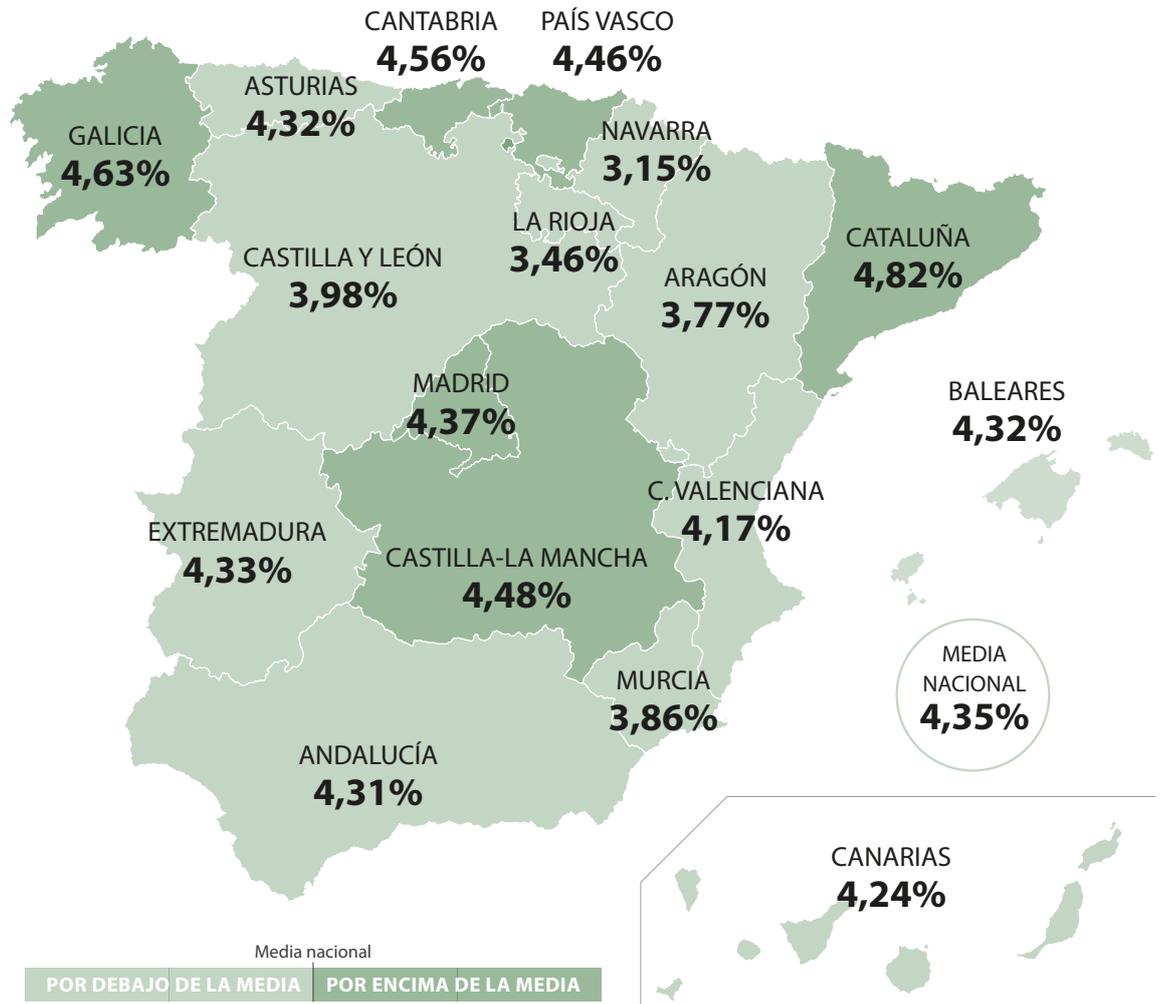
# EL SEGURO,

## LA MAYOR PLATAFORMA DE SERVICIOS QUE EXISTE EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

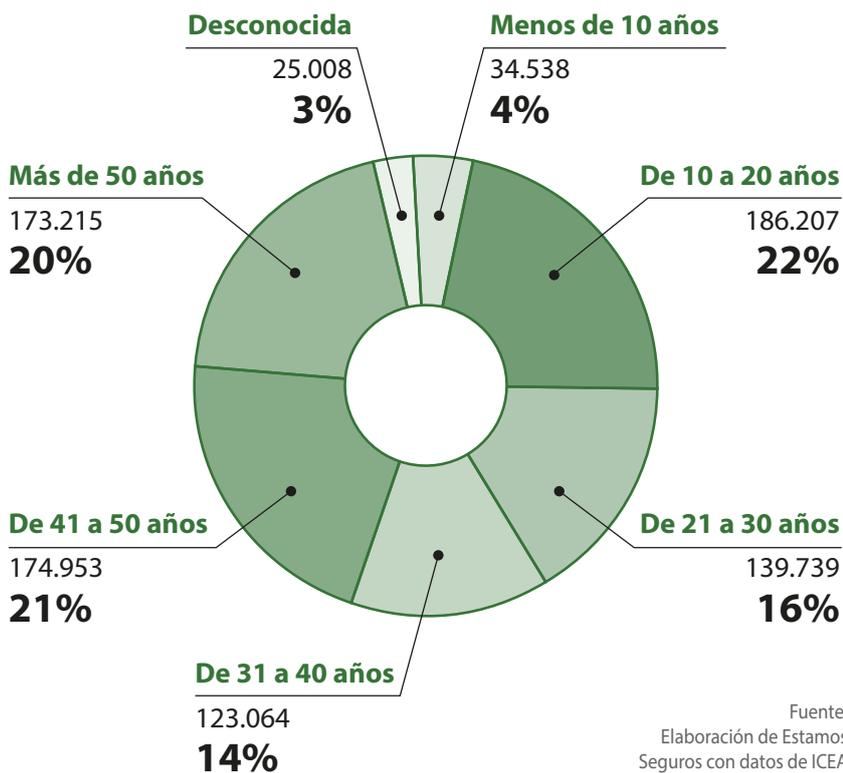
LOS SEGUROS MÁS COMUNES ESTÁN PRESENTES EN EL 96% DE LOS HOGARES. PARA PROTEGERSE Y PROTEGER SUS CASAS, ENTRE OTROS BIENES, LOS ESPAÑOLES INVIERTEN 4,40 EUROS DE CADA 100 QUE GASTAN.

Desde 2019, la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) diferencia entre la póliza de seguros de la primera vivienda y la correspondiente a la segunda residencia. Esta circunstancia posibilita una aproximación más o menos pormenorizada sobre la incidencia que tienen diversos factores en el aseguramiento, informa UNESPA. En primer lugar, teniendo en cuenta la

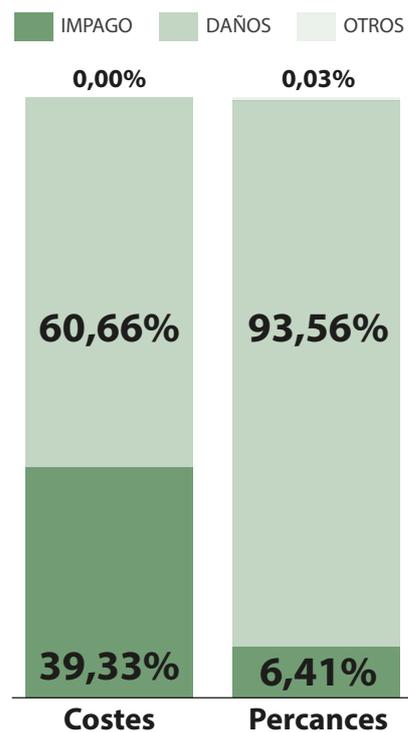
PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO DE CONSUMO DE LAS FAMILIAS DEDICADO A LOS SEGUROS  
Datos de 2019



## COMUNIDADES ASEGURADAS Según su antigüedad



## PERCANCES Y COSTES DEL SEGURO DE ALQUILER



superficie del hogar de referencia (esto es, en el caso del aseguramiento de la segunda vivienda, el dato no se refiere a la superficie de dicha segunda vivienda, sino del hogar que la posee), hay una correlación importante entre el tamaño de la vivienda y el aseguramiento. Esta consecuencia es resultado, más que probablemente, de que viviendas más grandes suponen rentas más elevadas, siendo dicha renta uno de los factores que influye en el aseguramiento.

“Hay que hacer notar, sin embargo, que aun en los casos en los que la vivienda es más pequeña, por debajo de los 50 metros, el nivel de aseguramiento se acerca al 50%. Entre los 50 y los 75 metros cuadrados, en todo caso, da un importante salto cuantitativo de unos 25 puntos de aseguramiento que, por así decirlo, se “consolidan” hasta las superficies más grandes, en torno a los 150 metros cuadrados, en los que las tasas de aseguramiento superan el 80%”, detalla el informe “El seguro en los hogares españoles 2019 (2021)”, de Estamos Seguros, de UNESPA.

Las diferencias de aseguramiento son mucho menos apreciables cuando la variable que se estudia es el tipo de vivienda que conforma el hogar. El mayor aseguramiento se da entre personas que viven en edificios con más de 10 viviendas. Esto tiene lógica dado que este

tipo de construcciones pueden presentar más sucesos de los cubiertos por el seguro, como daños causados por el agua de las conducciones. El aseguramiento tiende a ser mayor en hogares asentados en viviendas de edificación más reciente.

### PROPIEDAD VS ALQUILER

Por lo que se refiere al régimen de tendencia de la vivienda del hogar, la mayor tasa de aseguramiento se aprecia en las viviendas en propiedad y, dentro de éstas, en las de propiedad con préstamo. En el caso del aseguramiento de la primera vivienda, este supera el 90% en las casas gravadas por un crédito, tasa que desciende más de 10 puntos en las que son en propiedad sin préstamo. Sin embargo, se da la circunstancia de que es entre las familias cuya vivienda está en régimen de propiedad sin préstamo donde la tasa de aseguramiento de la segunda vivienda es superior.

Mientras que las primeras viviendas se aseguran con más asiduidad en el País Vasco, Cantabria y Navarra, en el caso de la segunda vivienda, manteniendo País Vasco y Cantabria la segunda y tercera posición, asciende al primer puesto la región de Murcia, donde uno de cada cinco hogares tiene una segunda vivienda asegurada. Baleares, Melilla y

## PERCANCES OCURRIDOS EN HOGARES Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Datos de 2019

	VIVIENDAS	COMUNIDADES
Incendios	85.672	9.424
Robo o daños por robo	357.377	26.684
Responsabilidad civil	119.934	71.212
Responsabilidad civil agua	110.237	160
Daños por agua	2.512.709	784.841
Cristales	1.157.613	72.540
Defensa jurídica	122.470	23.344
Fenómenos atmosféricos	530.007	163.635
Daños eléctricos	724.559	28.977
Servicios de asistencia	1.031.369	13.435
Otras	654.255	76.171
<b>TOTAL</b>	<b>7.406.202</b>	<b>1.270.423</b>

Fuente: Elaboración de Estamos Seguros con datos de ICEA.

### LA MAYOR PARTE DE LOS PERCANCES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS SON GOTERAS O PROBLEMAS, EN GENERAL, DE BAJANTES Y CONDUCCIONES DE AGUA

Castilla-La Mancha son las regiones donde el aseguramiento de segundas viviendas se da con menor frecuencia.

La sociedad española es, tradicionalmente, una sociedad que se inclina a la posesión de la vivienda habitual, y aún a la posesión de segundas residencias. Esto ha hecho que la extensión de la vivienda en alquiler sea comparativamente más baja de la que se observa en otros países. Por todas estas razones, el aseguramiento de la vivienda alquilada adquiere cada vez más importancia. Lógicamente, asegurar una vivienda que está alquilada tiene dos vertientes: la del arrendador y la del arrendatario. A partir de los datos de UNESPA, se desprenden conclusiones interesantes. La primera es que el mayor riesgo que encara un propietario que pone un inmueble en alquiler es el impago. La media de prestaciones acumuladas por impagos registrada en la base de datos es de unos 3.200 euros; la mitad de los casos está ya por encima de los 2.750 euros. Los daños y reclamaciones de daños son más baratos. Sin embargo,

y ésta es la segunda conclusión, tienen una “cola” de percances con costes elevados, lo que se aprecia en el hecho de que el coste máximo pagado por daños en la base de datos, 45.000 euros. Esta es una cuantía muy superior a la indemnización por impago más elevada desembolsada por el seguro de entre todos los casos analizados, que se situaba en 15.000 euros. En este sentido, el propietario se enfrenta a un riesgo medio de unos 3.000 euros por impagos y mucho más bajo, 335 euros, por daños; si bien éstos últimos pueden adoptar cifras muy elevadas en sus casos extremos.

#### CASAS Y COMUNIDADES PROTEGIDAS

El seguro patrimonial resuelve los percances que ocurren en las viviendas españolas, y que no son pocos. Los seguros multirriesgo cubren un amplio abanico de situaciones, desde los daños a la responsabilidad civil. De todos los percances que sufre un inmueble, el más frecuente es la gotera. Pero no es el único ni el más costoso, según UNESPA.

Los percances en las comunidades de propietarios dan mucho que hablar. Según los datos de la patronal de seguros, las comunidades aseguradas han registrado casi 1,3 millones de percances en 2019.

“Una comunidad media viene a registrar, al menos, un percance al año. Las comunidades de propietarios aseguradas están muy repartidas de acuerdo con su antigüedad. Una de cada cinco tiene más de 50 años, a lo que

## VIVIENDAS ASEGURADAS

### Número de viviendas aseguradas

**Secundarias**

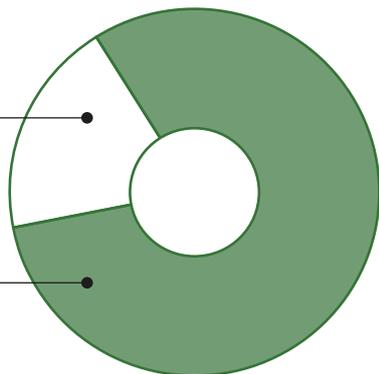
3.784.352

**19%**

**Principales**

15.862.585

**81%**



### Valor de la viviendas aseguradas

**Secundarias**

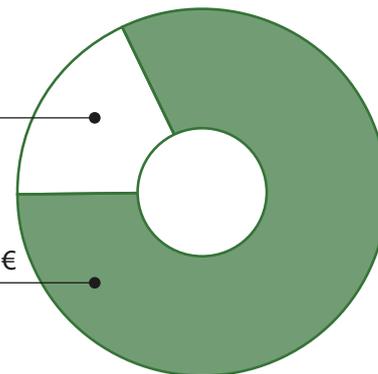
458.290.058.598 €

**18%**

**Principales**

2.097.873.484.907 €

**82%**



Fuente: Elaboración de Estamos Seguros a partir de datos de ICEA.

habría que sumar otro porcentaje muy similar entre 40 y 50 años”, detalle el informe. Como ocurre con las viviendas, la mayor parte de los percances en las comunidades de propietarios son goteras o problemas, en general, de bajantes y conducciones de agua. En concreto, se dan casi 800.000 casos en el año; cada 40 segundos, con pagos diarios que superan los 700.000 euros.

Por lo que respecta a la distribución geográfica, Madrid registró un cuarto de millón de percances, con algo más de 225.000 euros de coste diario para el seguro. Dicho coste estuvo muy cerca del de Barcelona (216.000 euros), aunque la cifra de percances en esta provincia catalana fue significativamente menor, de unos 178.000. Le siguieron Valencia, Alicante y Málaga.

# LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

# PLAN ACCESS

PUERTAS

## ABRE LA PUERTA DE TU COMUNIDAD SIN CONTACTO

- HIGÉNICO
- CÓMODO
- SEGURO
- ACCESIBLE

Desde

# 60€

+IVA / MES

FACILITA EL ACCESO DE MAYORES Y PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA

COMPATIBLE CON TODAS LAS MARCAS DE PORTERO

Llamada gratuita

# 900 321 111

www.grupolasser.com

The TKE logo is located in the top right corner of the image. It consists of the letters 'TKE' in a bold, white, sans-serif font.The TKE logo is printed on the front of a black cap worn by the man on the right. The logo is white and matches the one in the top right corner.The TKE logo is printed on the left chest area of a black jacket worn by the man on the right. The logo is white and matches the others in the image.

# TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

Por tu tranquilidad  
y la de los tuyos.

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

T: 901 02 09 09  
servicliente@tkelevator.com  
www.tkelevator.es  
@TKE\_ES

MOVE BEYOND



# ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN SOBRE EL ACUERDO DE PROHIBICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



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

La reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal mediante la publicación del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, y el nuevo art. 17.12 pretendía dar respuesta a la demanda de un gran sector de los ciudadanos que viviendo en comunidad sufrían el boom de las conocidas como viviendas de uso turístico (VUT) y que habían supuesto un punto de inflexión en la habitabilidad de sus viviendas.

Pues bien, lo que en un principio parecía que resolvía el problema y abría una puerta a la esperanza al posibilitar la adopción del acuerdo de prohibir que las viviendas pudiesen destinarse a uso turístico sin requerir para ello el requisito de la unanimidad, en realidad no fue así.

Nuevamente, la ambigüedad del legislador a la hora de redactar las normas denota la falta de un conocimiento global del funcionamiento de las comunidades de propietarios así como de la enorme casuística existente al respecto.

Desde un principio, la falta de concreción en la redacción del art. 17.12 se tradujo en una auténtica discrepancia entre los registradores en torno a si cuando el art. 17.12 se refería a limitar o condicionar la actividad turística, debía entenderse incluida también la prohibición. Se llegó hasta tal punto que era una auténtica lotería que a una comunidad le “to-

case” un registrador u otro dado que en virtud de cómo interpretase la norma les permitía por fin prohibir las VUT pese a no contar con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios.

Dos años más tarde, aquellas comunidades que durante este tiempo no han podido inscribir el acuerdo de prohibición de las VUT ante la negativa del registrador por no contar con este acuerdo unánime, vuelven a ver abierta una nueva puerta tras la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de enero de 2021.

*“Este Centro Directivo ha puesto de relieve que, en cuanto a la adopción de acuerdos relativos al alquiler turístico o vacacional, el texto literal del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal restringe su ámbito de aplicación al acuerdo por el que se «limite o condicione» el ejercicio de dicha actividad. Su finalidad es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, no para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria como es permitir de manera expresa esa actividad. En el supuesto de este expediente, no se amplía esa actividad sino que por el contrario, se prohíbe. Por tanto, en este supuesto, en el que la finalidad no es contraria a esa actividad, y se prohíbe o no se permite de manera expresa la misma, debe aceptarse la validez del acuerdo”.*

En consecuencia, el acuerdo mediante el cual se prohíba que una vivienda pueda ser destinada a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero podrá ser aprobado por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas.

# Equipos de recarga para vehículos eléctricos



**ista**electric

*Instalaciones individuales y colectivas en garajes comunitarios.*

*Realizamos el estudio, el proyecto y la legalización de la instalación.*

**Desde 17 €/mes\***  
con todo incluido (instalación, equipo, mantenimiento, etc...)



*\*instalación de cargador de 7,4 kW, con 5 metros de cable y 10 años de contrato.*



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](http://www.ista.es)

**EVBOX**  
**ista**  
instalador autorizado



## ¿POR QUÉ ES EL MOMENTO DE MEJORAR LA

# ENVOLVENTE DE LOS EDIFICIOS?



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

**L**as comunidades de propietarios tienen ante sí una oportunidad de oro para acometer la rehabilitación energética de los edificios. Una actuación que tarde o temprano tendrán que afrontar, y mejor si es ahora para aprovechar los recursos que pronto tendrán a su disposición, como son los fondos europeos para la recuperación.

¿Por dónde comenzar a rehabilitar? Junto con la mejora de las instalaciones térmicas, acometer una rehabilitación de la envolvente térmica del edificio es crucial.

Las ayudas y los fondos europeos tienden a primar en primer lugar las medidas encaminadas a reducir la demanda energética de los edificios ya que “la energía más barata es la que no se consume”.

Mejorando la envolvente del edificio se logran ahorros de energía de hasta un 50% y las ayudas del Programa de Rehabilitación Energética de Edificios (PREE), que se pueden tramitar hasta el 31 de julio, también pueden llegar hasta un 85% del coste de la actuación.

La subvención inicial del 35% se verá incrementada por criterios adicionales. Así, si la rehabilitación de la envolvente se acompaña de otras medidas de ahorro y eficiencia energética (integración de energías renovables, individualización, iluminación eficiente, etc.) se pueden beneficiar de hasta un 20% adicional de ayudas.

Si la rehabilitación energética ha logrado la mejora de calificación energética en más de una letra puede alcanzar hasta un 15% adicional y si se trata de vivienda social podría disponer de otro 15% adicional.

Las ayudas del PREE supondrán un impulso definitivo a que aumente el número de rehabilitaciones de la envolvente del edificio, y además presentan ventajas adicionales.

Las comunidades pueden aprovechar cuando la Inspección Técnica del Edificio (ITE) recomiende la rehabilitación de la fachada para acometer la mejora de la envolvente. Así se reducen costes, ya que en estas actuaciones los gastos de andamiaje son cuantiosos, y se puede aprovechar para acometer simultáneamente ambas actuaciones.

Las ventajas de hacerlo así son múltiples: mejora la estética del edificio, el ahorro energético que se obtiene y las subvenciones recibidas compensan la inversión realizada, y la vivienda se revaloriza entre un 10% y un 15%.

# 50%

Es el porcentaje de ahorro de energía que se logra mejorando la envolvente del edificio.

# Te acompañamos en la **transición energética**

**Grandes ahorros** con la integración de energías renovables  
en **comunidades de propietarios**

*¡Ahora es el momento!*

- Auditorías energéticas sin coste
- Individualización de consumos
- Medidas de Ahorro Energético (MAEs)
- Integración de FOTOVOLTAICA y AEROTERMIA
- Suministro de energía, gas y electricidad
- Gestión energética de instalaciones
- Disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> certificadas por una entidad independiente
- Tramitación gratuita de subvenciones



**Ahorros energéticos garantizados por contrato**  
91 396 03 03 · [transicionenergetica@remica.es](mailto:transicionenergetica@remica.es)

# PATOLOGÍA EN FACHADAS DE FÁBRICA DE LADRILLO CARA VISTA



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

**M**uchos de los edificios que forman nuestras ciudades tienen una fachada de fábrica de ladrillo, con cara vista, y con mortero de cemento. Este tipo de construcción, muy común en nuestro país, procede de hace siglos, iniciándose en la arquitectura estilo mudéjar, así como, posteriormente, en la arquitectura estilo neomudéjar del siglo XIX.



El problema de este tipo de fachadas se plantea cuando, o bien el ladrillo no es de una calidad aceptable, o bien el mortero no tiene la dureza adecuada.

En el primer caso, se debe tener en cuenta que el ladrillo cerámico es poroso y, por tanto, una vez expuesto a la intemperie, absorbe agua de lluvia. Dichas aguas, una vez se enfrían por las temperaturas exteriores, pueden congelarse, aumentando su tamaño, y generando la disgregación de la capa superficial del ladrillo. Esto origina la fragmentación de la pieza y la caída de estos a la vía pública.

En el caso del mortero del llagueado de la fábrica, si este no tiene la mezcla adecuada, puede perjudicar a la dureza del mismo, generando su disgregación. La desaparición

o disgregación de este mortero genera unas llagas muy profundas, las cuales facilitan la entrada de agua al ladrillo, afectándolo en su interior como se ha indicado anteriormente. En las zonas altas de las fachadas de muchos edificios se puede observar que se ha producido este tipo de patologías. La cara exterior del ladrillo ha perdido su material.

Para evitar este problema, en los ladrillos preparados para realizar fábricas de cara vista, su paramento exterior está tratado en superficie, de forma que el ladrillo tiene mayor dureza y es más impermeable a la acción del agua. Esto producirá una mayor duración de la fábrica que forma la fachada.

Cuando se produce esta patología, es necesario actuar por la posible caída de fragmentos a la vía pública. La reparación más conservadora consistiría en la sustitución de los ladrillos alterados, por otros de dimensiones y características similares. Este trabajo requiere una gran cantidad de mano de obra, debido a las características del trabajo a ejecutar.

Esta solución tiene dos inconvenientes principales. Por un lado, dada la imposibilidad de igualar el aspecto del ladrillo existente, los nuevos ladrillos colocados generarán estéticamente unos “parches” visibles en la fachada del edificio. Por otro lado, el deterioro de la fábrica continuará sucesivamente en los ladrillos que no se han sustituido, por lo que la degradación del resto de piezas seguirá produciéndose, debiendo actuar próximamente.

En el caso de que se produzca la disgregación del mortero de las llagas de la fábrica, la solución a adoptar para mantener la estética del inmueble sería la realización de un relleno de las mismas, realizando un nuevo llagueado o reconstrucción de las juntas. El inconveniente fundamental de este trabajo es la gran cantidad de mano de obra necesaria para efectuar esta actuación en una fachada.

La solución más adecuada técnicamente podría ser la aplicación de un revestimiento sobre la fábrica de ladrillo, el cual protegería la fábrica, evitando el progresivo deterioro de esta. Dichos revestimientos pueden ser de muchos tipos, desde morteros, chapados de piedra o fachadas ventiladas, que mejoraran el aislamiento del inmueble. Si bien, la realización de esta solución genera un cambio en el aspecto exterior del edificio.

# Real Decreto 178/2021 por el que se aprueba el RITE

## ¿Conoces sus importantes novedades?

Desde el **1 de julio** la gestión de **consumos de agua caliente** sufrirán cambios importantes:

- Los nuevos contadores instalados deberán ser de **lectura remota**
- Las lecturas y liquidaciones deberán ser **cada dos meses para contadores convencionales**
- Si son contadores de **lectura remota, las lecturas y liquidaciones deberán ser mensuales**
- **Todos los contadores** instalados deberán ser de **lectura remota** antes del 1 de enero de 2027

**¡Confíe el servicio de lectura y de liquidación de consumos del agua caliente de su comunidad a una empresa especializada!**

Más información en  
[www.apecae.org](http://www.apecae.org)



# ¿CÓMO AFECTA LA NUEVA TARIFICACIÓN ELÉCTRICA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?



**PABLO GARCÍA.**  
INGENIERO TÉCNICO Y  
ASESOR INDUSTRIAL DEL  
CAF MADRID

Desde el pasado 1 de junio hemos tenido que cambiar nuestros hábitos de consumo energético si no queremos notar en nuestros bolsillos un incremento considerable en la factura de la luz. Se reduce el término fijo debido a la potencia instalada, lo cual es interesante, pero el térmi-

no variable (lo que se consume) puede verse incrementado considerablemente dependiendo de cuando realicemos los consumos en nuestras viviendas y edificios.

Se impone la discriminación horaria para todos los tipos de tarifa apareciendo tres zonas horarias: valle, llana y punta. En el fin de semana y los festivos, todas las horas son valle. También se permitirá contratar dos tipos de potencias, una para la zona valle y otra para la llana y la punta. De esta forma si por el día no se está en casa se puede contratar una potencia baja y por la madrugada otra potencia mayor para aprovechar y recargar el vehículo eléctrico.

A nivel de comunidad de propietarios no se puede regular mucho el consumo por franjas horarias ya que el uso de las zonas comunitarias, principalmente el ascensor, no se puede programar ya que se usa cuando se necesita. Lo que sí se puede hacer es bajar los términos de potencia e instalar máxímetros, previo estudio energético, para evitar que el ascensor se quede sin servicio, pero que no se penalice por el uso continuado del máxímetro.

El máxímetro es un instrumento de medida que se encarga de registrar la potencia máxima utilizada en la instalación eléctrica.

**instalaciones caloríficas af**  
edificios eficientes

91 507 72 80  
www.instalacionescalorificasaf.com  
info@instalacionescalorificasaf.com

- Servicio de mantenimiento en centrales térmicas. Sin permanencias, ni penalizaciones.
- Estudios de ahorro energético sin compromiso.
- Gestión y asesoramiento de subvenciones y adaptación a nuevas normativas.
- Sistemas de reparto individualizado.

**CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN - SERVICIOS ENERGÉTICOS**



En los puntos de suministro que funcionan con maxímetro, la potencia no está limitada (a diferencia del Interruptor de Control de la Potencia (ICP) de las instalaciones domésticas). Por lo tanto, con el maxímetro, se puede superar la potencia contratada sin sufrir ninguna interrupción (en estos casos, se facturan penalizaciones).

Además, esta variación de precios no va a afectar a todos por igual, dependerá de si nos facturan a través del mercado libre o a través del regulado ya que la cosa varía.

En el mercado libre las comercializadoras ofrecen unos pack con precios fijos durante el año de contrato, pudiendo ofertar a la

## kWh

En el mercado regulado el precio del kWh fluctúa diariamente.

Los nuevos contadores telemáticos pueden realizar mediciones en cada momento.

vez otros productos asociados (como el gas o mantenimientos) por lo que mientras no modifiquen sus ofertas, cuando finalice el contrato firmado, no afecta el horario de consumo al precio del kWh (hay que tener en cuenta que los precios que ofertan las comercializadoras en estos contratos pueden llegar a duplicar el precio del mercado regulado). En el mercado regulado el precio del kWh fluctúa diariamente. Esta variación de precios se transpone a la factura gracias a que los nuevos contadores telemáticos tienen la tecnología necesaria para realizar estas mediciones en cada momento. Por ello la facturación para este colectivo dependerá mucho de las horas en las que mayor consumo se produzca.

De todas formas en el mercado regulado el precio medio del Megawatio tiene unos valores mucho menores que los que se ofertan en el mercado libre, y aunque haya picos puntuales muy elevados, mientras no se prolongue mucho en el tiempo la situación que provoca dicha subida no influiría demasiado en el importe final de la factura.

En consecuencia, convendría analizar los pros y contras de ambos mercados para ver cuál conviene.

calidad  
tecnología  
medioambiente  
rapidez  
servicio

**ALC**

91 719 99 00

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

E-mail [alco@alcantarilladotecnico.es](mailto:alco@alcantarilladotecnico.es)

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

**24 HORAS**

## ¿CÓMO PUEDE ACCEDER AL REGISTRO EL ACUERDO DE REGULACIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL?



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Sobre la regulación del alquiler vacacional está surgiendo un debate bastante interesante con respecto a si los acuerdos de la junta de propietarios relativos a la regulación y/o limitación del alquiler vacacional suponen una modificación de las normas de régimen interno o estatutaria. Lo importante de esta cuestión es que el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) no ha especificado nada al respecto. Ahora bien, dado que es importante que a tenor del art. 5 todas las cuestiones que afectan al desenvolvimiento de las facultades de los comuneros sobre los inmuebles deben tener acceso al registro para su eficacia frente a terceros, y dado que las normas de régimen interno no acceden al registro, será conveniente, porque así lo exigirá al registrador de la propiedad, que estas modificaciones en la comunidad con respecto a la regulación y limitación del alquiler vacacional supongan una modificación estatutaria que exigirá solamente el acuerdo de 3/5 en lugar del de unanimidad del art. 17.6. Y ello, por la especialidad del quórum que establece

al efecto el propio art. 17.12, lo que implicará en el acuerdo una modificación estatutaria, y no solamente una modificación de las normas de régimen interno, ya que éstas no son inscribibles en el registro y es evidente que cualquier tercero que adquiriera un inmueble en la finca deba o pueda conocer la regulación del alquiler vacacional que solamente puede ser efectivo si en virtud del art. 5 LPH dicha modificación está incluida en el registro de la propiedad. En consecuencia, es evidente que estas modificaciones de la regulación del alquiler vacacional deben acceder al registro y la vía para ello es la modificación estatutaria, no la simple modificación de las normas de régimen interno. Ya lo dijo la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 23 de julio de 2001. En este caso, el notario autorizó la escritura de modificación de normas de régimen interno y su elevación a escritura pública para tener acceso al registro de la propiedad. Sin embargo, finalmente la DGRN señaló que las normas de régimen interno no acceden al registro, aunque con las siguientes matizaciones:

1. Que el quórum para la modificación de estatutos para incluir en ellos la regulación del alquiler vacacional no es de unanimidad del art. 17.6, sino el de 3/5 del art. 17.12 con voto presunto del ausente, porque la propia norma así lo establece de modo claro y expeditivo.
2. Que la elevación de cuota a los comuneros hasta el 20% no requiere unanimidad porque ello está incluido en el mismo quórum de la regulación del art. 17.12.
3. Esa subida no debe exigir que al resto se les baje la cuota. Puede ser así, o que se indique que el sobrante se adjudica o a necesidades urgentes de la comunidad durante el año, o que formará parte del fondo de reserva, pero no es obligatorio para bajar la cuota. La junta es soberana para tomar la decisión que estime conveniente.
4. Una vez hecha la escritura del acuerdo de regulación y/o limitación del alquiler vacacional se llevará a la notaría para elevarlo a escritura pública y luego al registro de la propiedad para su inscripción y modificación estatutaria por 3/5 como excepción.



# 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](mailto:info@techem.es)



**OMS**

# VARAPALO FISCAL A LOS ARRENDADORES QUE NO ENCUENTRAN INQUILINO



**SALVADOR SALCEDO**  
ABOGADO

Desde hace tiempo se viene planteando qué consecuencias fiscales tiene para el propietario de inmuebles en alquiler el hecho de tenerlos vacíos, sin inquilino. Y ello, desde un doble punto de vista. En primer lugar, en relación con la obligación de imputar rentas inmobiliarias por estos inmuebles, mientras estén sin ocupar. En segundo lugar, respecto a la posibilidad de deducir los gastos que los inmuebles, aun sin inquilino, no dejan de generar a sus propietarios.

Pues bien, ambas cuestiones han sido resueltas por el Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 25 de febrero de 2021, y no en el sentido deseable para los arrendadores de inmuebles.

Por un lado, y en relación con la obligación de imputar rentas inmobiliarias por estos inmuebles “vacíos”, pero en expectativa de ser arrendados, afirma el Tribunal Supremo que *“El legislador entiende que todo inmueble que no sea la vivienda habitual, es susceptible de generar una renta o un ingreso, de modo que grava en el IRPF, con un mínimo equivalente al 2% o 1,1% del valor catastral según los casos, la mera posibilidad de obtener esa renta”*.

El Supremo, en definitiva, realiza una interpretación literal del art. 85 de la Ley del IRPF, que exige imputar rentas por aquellos inmuebles urbanos que no estén afectos a actividades económicas, no generen rendimientos del capital, y no tengan la consideración de vivienda habitual. Por tanto, impone la obligación de imputar rentas por los días del ejercicio en los que tales inmuebles no hayan estado arrendados. A esta misma solución ya había llegado la Dirección General de Tributos (consulta V227-20) en relación con los inmuebles de uso turístico, por los días en los que estén vacíos.

En segundo lugar, el Tribunal Supremo niega la posibilidad de que los propietarios de estos inmuebles vacíos, pero en expectativa de poder ser alquilados, deduzcan los gastos que estos inmuebles siguen generando. Ello, mientras esperan la llegada de un inquilino.

Considera el Supremo que el art. 23.1.a) de la Ley del IRPF solo permite deducir “los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos”. Por tanto, para el Supremo, la finalidad de tal deducción es minorar la carga impositiva del arrendador que percibe rentas de alquiler. Ello supone que *“si no hay renta en el ejercicio o parte de él, no cabe deducir gastos imputables a ese período”*.

Siguiendo este criterio, el Supremo niega también la posibilidad de deducir intereses por capitales ajenos (solicitados, por ejemplo, para la rehabilitación del inmueble), mientras el inmueble se encuentre vacío.

En cuanto a los gastos de reparación y conservación, el Supremo no se refiere a ellos en su sentencia. No obstante, sobre esta cuestión sí que se ha pronunciado la Dirección General de Tributos. Así, en su consulta V3146-18, el órgano directivo se ha referido a estos gastos de reparación y conservación realizados en el inmueble antes de su arrendamiento, permitiendo su deducción. Ello, siempre que se dirijan, exclusivamente, a la futura obtención de rendimientos del capital inmobiliario, y no al disfrute, aunque sea temporal, del inmueble por su propietario.

Considera Tributos que se trata de una cuestión de prueba, que deberá ser aportada por el contribuyente en caso de recibir una comprobación tributaria, y que será valorada por la Administración tributaria competente. Falta por ver si la Dirección General de Tributos mantiene esta doctrina tras la sentencia del Supremo.

En definitiva, varapalo fiscal a los arrendadores, a los que se obliga a tributar por los inmuebles vacíos, pese a no poder disfrutar de ellos, además de negársele la deducción de gastos hasta que encuentren inquilino.



**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](http://www.grupogtg.com)

  
Servicios Integrales al Administrador

+34 914 484 702  
[administracion@grupogtg.net](mailto:administracion@grupogtg.net)





## EL DERECHO DE VOTO DE LOS MOROSOS EN LA NUEVA MODALIDAD DE JUNTAS DE PROPIETARIOS SIN REUNIÓN



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO  
RIUS**  
ABOGADO

Especialidades particulares presenta el nuevo sistema de celebración de juntas por medios de comunicación asincrónica previsto por el reciente RDL 8/2021, esto es, sin celebración de reunión propiamente. La regulación de este sistema de votación por escrito adolece de una deficiente técnica legislativa que puede generar una enorme litigiosidad en la práctica si no se adoptan las cautelas necesarias por parte de los administradores de fincas colegiados. Reza el art. 3.3, in fine, del RDL 8/2021, *“a efectos del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente”*. Esta disposición crea la ficción legal que en el momento en que el presidente solicite el voto por escrito a los propietarios en la correspondiente convocatoria de junta, se entenderá que se ha iniciado la “reunión” de la junta a los efectos legales del art. 15.2 de la LPH. Nótese que se produce a efectos legales un solapamiento entre el momento de la convocatoria y el del inicio de la junta, imposibilitando que el propietario moroso se pueda poner al corriente de pago antes del inicio de la junta,

en aras de evitar quedar privado de su derecho de voto.

Se está privando indebidamente de voto al propietario moroso que ha actuado diligentemente, abonando o consignando la deuda, o impugnando judicialmente la misma, en el momento en que recibe la convocatoria de la junta y tiene conocimiento de los asuntos que se van a votar.

El derecho de voto comprende también el derecho a evitar quedar privado de dicho derecho por efectos de la morosidad.

Debería haberse eliminado este apartado del texto legal y haberse dispuesto que los propietarios morosos deberán acreditar haberse puesto al corriente de pago con la comunidad, haber consignado la deuda, o haber impugnado judicialmente la misma, antes de emitir su voto en el plazo legal de los 10 días naturales. Para evitar el riesgo de incurrir en privaciones indebidas de voto fruto de una aplicación literal de la norma, se recomienda que se habilite un espacio temporal para que el propietario moroso tenga la oportunidad de ponerse al corriente de pago y así poder ejercer su derecho de voto, ampliando para ello el tiempo para votar más allá de los 10 días que dispone el texto legal, debiendo acreditar que con carácter previo a la emisión del voto se ha abonado, consignado o impugnado la deuda para con la comunidad. Dicho plazo de 10 días naturales debe interpretarse como un límite temporal mínimo, y no máximo en aras de garantizar la protección del derecho de voto.

## 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

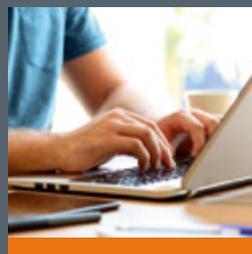
Iberdeco Humedades es la única empresa en realizar tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.



#### 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

# ACTIVIDADES MOLESTAS GENERADAS POR TERRAZAS EN LA VÍA PÚBLICA



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

Es frecuente que las molestias por ruidos provengan de la calle o vía pública y no del interior del inmueble, es decir, que se originen fuera de la comunidad de propietarios. El factor desencadenante de la molestia puede ser una actividad o un

negocio totalmente ajenos a la comunidad, pero también que la causa esté en las terrazas o veladores de los bares que, a su vez, son propiedades situadas en la comunidad. Es decir, que el bar situado en los bajos del inmueble sea una propiedad más del edificio y tenga una licencia municipal de autorización del uso de la vía pública para instalar terrazas. Como regla general, para iniciar un proceso contra un propietario o usuario del inmueble por actividades molestas se exige un previo acuerdo de junta. Así, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo exige que “ante cualquier tipo de acción judicial” que pretenda ejercer la comunidad contra algún comunero o terceros se precisa de la expresa autorización de la junta, debiendo haber incluido en un orden del día que la junta debatirá sobre esa autorización para un caso concreto y, tras esta debida publicidad, la junta por mayoría simple le autoriza al presidente al ejercicio de las acciones judiciales (SSTS, Civil, de 5 de noviembre de 2015, de 10 de octubre de 2011, de 27 de marzo de 2012 o de 30 de diciembre de 2014). En cuanto al tipo de acciones a ejercitar son posibles la vía contenciosa, la civil o, incluso, la vía penal para los supuestos más graves. Así lo reconoce la SAP Gerona, Sección 4ª, de



# FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

## Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación  
de Calidad  
ISO 9001



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

*Confort de Confianza*



26 de noviembre de 2013. En el primer caso, si se opta por la vía administrativa o contencioso-administrativa, lo que procede es denunciar ante el Ayuntamiento la actividad molesta originada en la vía pública con fundamento en la vulneración de las ordenanzas municipales sobre ruido o medio ambiente. Si en vía administrativa el consistorio no resuelve la petición realizada en forma de denuncia en el plazo de tres meses, se produce silencio administrativo negativo, por lo que se entenderá denegada la solicitud. En este supuesto, el denunciante (la comunidad) podrá interponer un recurso

► **La causa de la molestia puede estar en las terrazas de bares situadas en propiedades de la comunidad.**

contencioso administrativo; y si la comunidad perjudicada considera que la actuación del ayuntamiento ha sido la omisión, la pasividad o la excesiva permisividad, podrá asimismo plantear una reclamación de responsabilidad patrimonial ante el consistorio.

Si se opta por la vía civil, es decir, si se considera que es el propietario o arrendatario del bar situado en el inmueble el que origina la molestia usando la calle o espacio público del que se sirve, hay que seguir la vía prevista en el art. 7.2 LPH. En tal caso, previo requerimiento fehaciente y acuerdo de junta, podría interponerse una demanda civil siguiendo los trámites del juicio ordinario contra el infractor (titular de la actividad/propietarios/arrendatario). A la demanda se incorporarán las denuncias ante el ayuntamiento, y puede obtenerse una sentencia civil declarando el cese de la actividad de bar.

En última instancia, si dicha actividad llega a concebirse como delito (art. 325 CP), por quedar acreditado que ha quebrantado la salud de los vecinos, existiría la posibilidad de plantear una querrela y obtener una sentencia penal condenatoria (SSTS, penal, de 13 de febrero de 2018 y de 20 de junio de 2007, por poner algunos ejemplos).

Podríamos contarte que somos una empresa que cubre y soluciona **todas las necesidades de Obra, Rehabilitación y Conservación**.  
Que tenemos más de **15 años de experiencia**.

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

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



Grupo **Ureka**



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

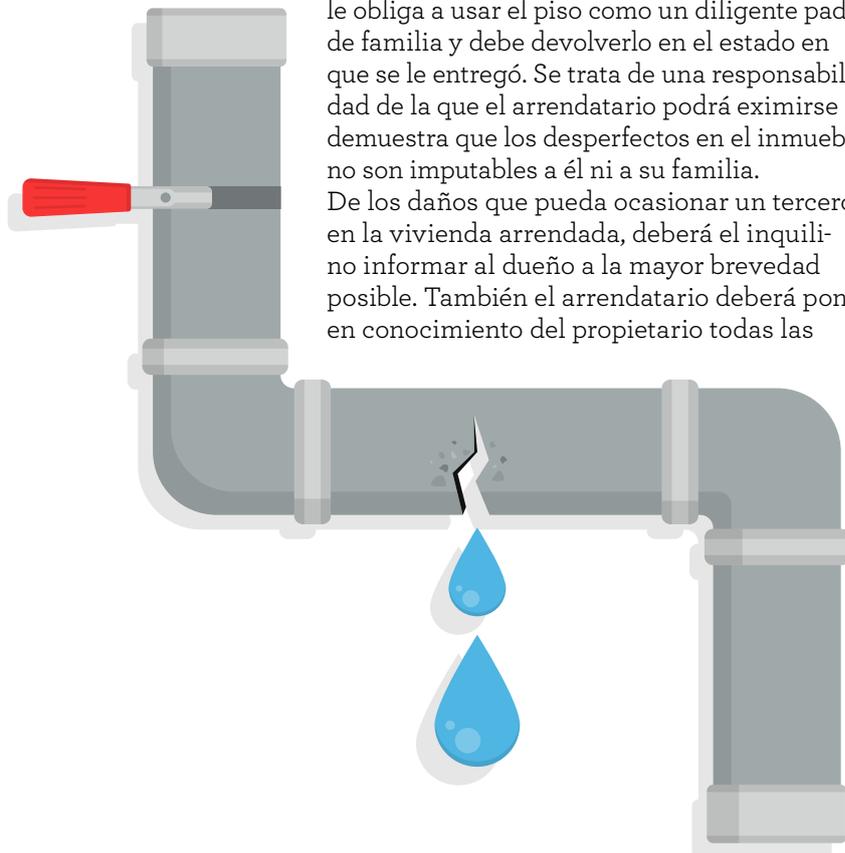
# FUGA DE AGUA EN UN PISO ALQUILADO: ¿RESPONDE EL CASERO O SU INQUILINO FRENTE AL VECINO PERJUDICADO?



**SALVADOR  
SALCEDO**  
ABOGADO

La mayor parte de los siniestros que suelen producirse en el hogar o la oficina son relativos a daños por agua. Ya sea a consecuencia de una fuga, por un escape o la rotura de las tuberías, o por un descuido. Es posible que los daños afecten únicamente al inmueble siniestrado o generen también perjuicios a terceros. Si la vivienda donde el siniestro se originó está alquilada pueden surgir dudas acerca de quién es el responsable, cuestión que ha aclarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 15 de abril de 2021. El inquilino es en principio responsable del deterioro y daños que pueda sufrir la vivienda arrendada. No en vano, el contrato de alquiler le obliga a usar el piso como un diligente padre de familia y debe devolverlo en el estado en que se le entregó. Se trata de una responsabilidad de la que el arrendatario podrá eximirse si demuestra que los desperfectos en el inmueble no son imputables a él ni a su familia. De los daños que pueda ocasionar un tercero en la vivienda arrendada, deberá el inquilino informar al dueño a la mayor brevedad posible. También el arrendatario deberá poner en conocimiento del propietario todas las

reparaciones que sea necesario realizar en la vivienda, siendo el inquilino responsable en ambos casos, de los daños y perjuicios que por su negligencia pudiera generar al propietario. El propietario de la vivienda, por su parte, responde de los daños que resulten de la ruina de todo o parte del inmueble siempre y cuando sobrevinieren por no haber llevado a cabo en el piso las reparaciones necesarias a su cargo, según prevé el art. 1907 del Código Civil. Quedaría exento de responsabilidad si prueba que la ruina se produjo por otros motivos. Los daños por agua enjuiciados por el Tribunal Supremo ocasionaron filtraciones en el piso inferior debido a la rotura del tubo flexible del lavamanos del inmueble superior donde se originó la fuga. La aseguradora del vecino perjudicado interpuso una demanda, en ejercicio de la acción subrogatoria del art. 43 de la Ley 50/1980, dirigida contra el propietario y el inquilino de la vivienda que generó los daños, exigiéndoles el importe de los mismos. Frente a tal pretensión se opuso la propiedad haciendo valer que no recibió comunicación alguna por la caída del agua antes de la demanda, ni de su inquilino, ni del perjudicado o su aseguradora. Y por tal motivo rechazó cualquier responsabilidad dado que su inquilino no le informó de la necesidad de reparar el tubo averiado, no habiéndose acreditado tampoco que la fuga se produjera debido al mal estado de las instalaciones de la vivienda. El Tribunal Supremo considera que no debe imputarse la responsabilidad al propietario, teniendo en cuenta que el arrendatario no le advirtió de la existencia de deficiencias en el piso. Además, la Sala descarta la aplicación del art. 1907 del Código Civil al supuesto que nos ocupa, al no estar previsto para los daños por filtraciones a causa de una inundación. La Sala entiende, por el contrario, que el responsable es el inquilino, según lo previsto en el art. 1910 del Código Civil, que imputa la responsabilidad al que habite la vivienda o parte de ella. Es un hecho probado que el propietario no habitaba el inmueble por estar arrendado a una empresa, siendo responsable el titular del negocio.





# ESPECIALISTAS EN COMUNIDADES Y URBANIZACIONES



**GRUPO SERCON, 23 AÑOS DE EXPERIENCIA Y UN EQUIPO  
SUPERIOR A 800 PROFESIONALES.**

## Seguridad Privada

Vigilantes, rondas discontinuas, vigilancia virtual, etc.

## Facility Services

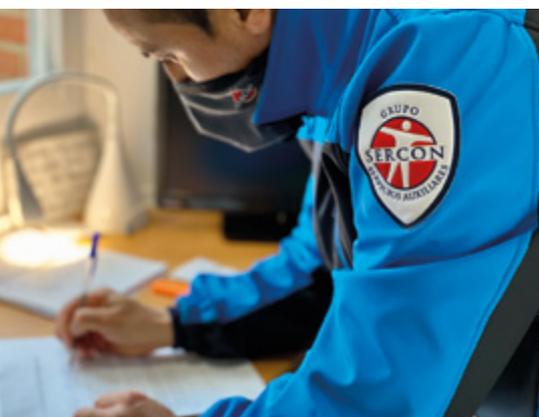
Conserjes, porteros, personal de mantenimiento, etc.

## Limpieza

Limpiadores, limpiezas de garaje, cristaleros, etc.

## Jardín y Piscina

Jardineros, mantenimiento de piscinas, socorristas, etc.



**CONTACTE AHORA:**

☎ 91 528 68 22

✉ info@gruposercon.com

[www.gruposercon.com](http://www.gruposercon.com)



# EL DINERO EN EFECTIVO TIENE LOS DÍAS CONTADOS



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ASESORA LABORAL  
DEL CAFMADRID



**A**ctualmente el Estatuto de los Trabajadores establece que los empresarios pueden abonar los salarios tanto por medio de una transferencia, en metálico o mediante un cheque o cualquier otra modalidad que hubiera sido aprobada por la representación de los trabajadores. Pero maticemos ahora las consecuencias del uso del efectivo. Por un lado, hoy se permite el uso de efectivo para pagar nóminas siempre que no superen los 2.500 euros, con el fin de evitar pagos fraudulentos. Así lo refleja el art. 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.

Y por otro, es fundamental poder acreditar el pago realizado en metálico mediante un recibo que lo justifique y otros medios, no sólo con la firma de la nómina, como documentar el pago tanto a efectos contables como fiscales, aportando en caso de reclamación del empleado los apuntes contables que demuestren la salida de fondos. Cabe que el empleado pudiera llevar a cabo una reclamación de cantidad y el empresario, que tiene la carga de la prueba, no pueda probar el pago realizado en metálico, con la consecuencia de tener que pagar dos veces la misma nómina.

A esto hay que añadir que dentro del Plan Estratégico de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social del Ministerio de Trabajo se encuentra como uno de sus objetivos pretender acabar con el abono de la nómina en efectivo en los próximos 3 años, imponiendo la transferencia bancaria en el pago

de la nómina. En relación a esta normativa, se pretende que en 2021 se culmine en el Parlamento la nueva ley contra el fraude, modificando la limitación del pago en efectivo para determinadas operaciones económicas que se reducirá de los 2.500 actuales a 1.000 euros, en el supuesto de operaciones entre empresarios.

Por ello, los autónomos ya no podrían realizar operaciones superiores a los 1.000 euros en metálico al comprar o vender a otros empresarios. La ley ya prevé sanciones para los autónomos que superen la cuantía permitida para pagos en metálico superiores a los 2.500 euros actuales, considerando "sujetos infractores" tanto a las personas o entidades que paguen como las que reciban cantidades en efectivo incumpliendo la limitación vigente.

Por su parte, Hacienda dentro del Plan de Control Tributario de 2021, también establece como prioridad intensificar la actividad inspectora en aquellos negocios cuyas actividades se desarrollen fundamentalmente con particulares, donde se usa más efectivo y más volumen de pagos directos, salvo que se encuentren en aquellos sectores especialmente perjudicados por la crisis. Y todo esto, en el país con el más alto porcentaje de uso del efectivo (el 58 %, según informa la agencia de calificación), y con la advertencia del Banco Central Europeo de que no está permitida la eliminación del dinero en efectivo en la eurozona.



calordom

#profesionalesdelaenergía

#carbon

#adiostotalenel 2022

salas de calderas de comunidades de vecinos

## Estudio Energético gratuito

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

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

#llamanosacasa

además, con nuestro

## Plan Renove a Biomasa

**Plan de Financiación Flexible**

**Cambio TOTAL** de sala de calderas

Suministro Combustible

Mantenimiento con **Garantía Total**

Telegestión

[www.calordom.com](http://www.calordom.com)

[peticioncomercial@calordom.com](mailto:peticioncomercial@calordom.com)

#llamanosacasa 91 382 13 13





# JULIO CANO LASSO Y LA ARQUITECTURA TELEFÓNICA



**ARANTXA CASTAÑO**  
PERIODISTA

**L**a central telefónica de La Concepción, todavía en funcionamiento, se construyó entre 1969 y 1972 en pleno ensanche para dar servicio al creciente Madrid. Es una masa de ladrillo con torreones y almenas metálicas que todavía hoy, rodeada de bloques de viviendas, sigue pareciendo un castillo sin ventanas, custodio de materiales valiosos y sensibles.

No es la obra más conocida de su autor, el arquitecto madrileño Julio Cano Lasso (1920-1966), que la ideó en el tiempo que trazaba la central de comunicaciones por satélite de Buitrago de Lozoya (1967) y la central telefónica de Torrejón de Ardoz (1970-71).

Las tres forman parte de la exposición “Cano Lasso. Arquitectura telefónica”, que acoge hasta finales de octubre la segunda planta de Espacio Fundación Telefónica. La muestra se centra en el trabajo del autor para la compañía, de tinte racionalista y lenguaje austero, que busca la integración en el entorno y maximiza economía y sencillez.

Cano Lasso fue miembro de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando y Medalla de Oro de la Arquitectura española. Además de su labor como colaborador habitual de Telefó-



nica, destacó como autor de vivienda social, como ponen de manifiesto sus actuaciones en el Gran San Blas o en Badajoz. También proyectó un bloque residencial en la calle Basílica, en Madrid, y participó en la construcción de varias universidades laborales. Fue el autor del proyecto original del Pabellón de España en la Exposición Universal de Sevilla 1992, un trabajo en el que terminó siendo sustituido por Juan Herrero.

No fue ni su primera ni su única renuncia. Veinte años atrás, a las puertas del crash del 73, presentaba su segunda propuesta para el nuevo complejo de oficinas de Telefónica al norte de Madrid, en las proximidades del Pardo. Se trataba de crear un campus empresarial que agrupara todas las oficinas dispersas por la capital, pero Cano Lasso y su Juan Antonio Ridruejo, que llegaron a firmar tres proyectos, no pudieron realizarlas a consecuencia de la crisis.

Esta obra, pionera y adelantada a su tiempo, también esta presente en la muestra, que desde el Espacio Efemérides de la Gran Vía rinde homenaje a quien Siza definió como “arquitecto del rigor” y a cuyas obras atribuyó Moneo un carácter “racional y escueto”.



PRUÉBELA AHORA



**ullastres**

desde 1912

*Comprometidos con tu bienestar*

GESTIÓN INTEGRAL DE  
INSTALACIONES Y SUS  
CONSUMOS EN EDIFICIOS



# ¿Sabe lo que es un PERIQUETE?



**TERMINE SUS GESTIONES EN TIEMPO RÉCORD  
CON NUESTRA OFICINA VIRTUAL**



SISTEMAS DE  
CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE  
AGUA CALIENTE  
SANITARIA



SISTEMAS DE  
AGUA FRÍA



SISTEMAS DE  
CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS  
ELÉCTRICOS

...

[www.ullastres.com](http://www.ullastres.com)

**91 744 44 90**



# gracias



**Seguimos contando contigo**  
**llámanos al 91 610 62 53**

**serbis<sup>®</sup>**

**Pocería**

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