

administración de **FINCAS**

Noviembre/Diciembre 2021 | Número 182



**Tu despacho digital CAFMadrid, la mejor
solución para la celebración de juntas**



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

GOMEZ GROUP

METERING



¿Tienes calefacción central?

Instala repartidores de costes de calefacción y ahorra en tu factura

¡Es obligatorio!
Real Decreto 736/2020



Encuétranos en:



Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

Teléfono 913 030 000

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com

¿Está en peligro el uso residencial de los edificios?

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, sometido a información pública, ha abierto el debate sobre la preservación del uso residencial y la convivencia en las comunidades de propietarios. Son varios los frentes abiertos: desde los pisos turísticos, pasando por las denominadas dark kitchen o cocinas fantasma hasta el cambio de uso de locales a viviendas.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha presentado alegaciones a este PGOUM preocupado por la problemática que estas nuevas realidades inmobiliarias pueden suponer para las comunidades de propietarios, en donde residen el 80% de la población. Observaciones sobre las propuestas planteadas por el Ayuntamiento de Madrid que tienen como base los cambios o transformaciones que puedan producirse en el edificio durante su vida útil.

Entre otros puntos cuestionados, el CAFMadrid ha solicitado que se concrete si se incluyen o no a las viviendas de uso turístico (VUT) en este Plan. Y es que, a diferencia de lo que ocurre ahora en el Plan de Hospedaje, en el que para que una vivienda sea destinada a uso turístico en los anillos 1 y 2 de Madrid es requisito indispensable que exista un acceso independiente en el edificio, el Ayuntamiento de Madrid plantea en el PGOUM eliminar este requisito cuando las VUT se sitúen únicamente en planta baja y primera. Todos conocemos los problemas que en oca-

siones se plantean en un edificio residencial cuando conviven pisos turísticos y residencias de uso habitual: trasiego de personas, inseguridad, mantenimiento de elementos comunes (portal, ascensores...), etc.

También este Colegio considera si no contradictoria, sí escasa la regulación en torno a las dark kitchen contenida en el PGOUM. Hay una justificación: la nueva norma no recoge aspectos tan relevantes y que se deben tener en cuenta cuando estas cocinas fantasma se instalan en una comunidad de propietarios.

A saber: el aumento de tráfico en la zona donde se encuentre este edificio, la ocupación de las aceras y las vías públicas por personal de transporte (fundamentalmente riders), el aumento de los ruidos generados por la instalación sin ningún tipo de limitación horaria y los usos de los edificios próximos o colindantes como colegios o residencias de mayores. Desde el CAFMadrid aconsejamos que este tipo de cocinas se sitúen únicamente en edificios de uso no residencial o naves situadas en polígonos industriales.

Tampoco los administradores de fincas somos ajenos a la propuesta sobre la transformación de los locales en viviendas, en los que, paradójicamente, se ha observado una ampliación de las restricciones, como es la exigencia de una mayor superficie mínima de vivienda o que el nivel del solado de la totalidad del inmueble esté por encima del nivel de suelo de la calle. Se obvia, por tanto, que este tipo de viviendas se encuentren principalmente en antiguos locales de zonas donde hay poca o nula actividad comercial, por lo que cuentas más trabas se pongan a su cambio de uso más “muertos” quedarán esos barrios.

Esperamos que 2022 nos traiga un Plan General acorde a la realidad y a la transformación social pero sin plantear nuevos conflictos en las comunidades de propietarios.

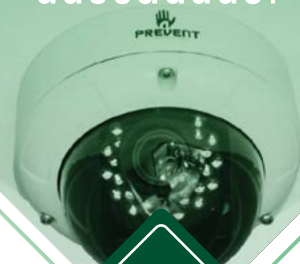


CAF MADRID HA PRESENTADO ALEGACIONES AL PGOUM PREOCUPADO POR LA PROBLEMÁTICA QUE ESTAS NUEVAS REALIDADES INMOBILIARIAS PUEDEN SUPONER PARA LAS COMUNIDADES





¿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.



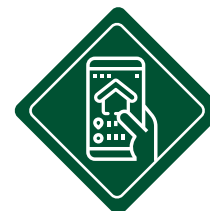
Dispositivos personalizados

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



info@prevent.es



913 76 82 62



8

ACTIVIDAD COLEGIAL

La web de Tu Despacho Digital CAFMadrid ya está disponible para los administradores de fincas



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

Nueva composición de la Junta de Gobierno del CAFMadrid



18

EN PRIMERA PERSONA

Borja Carabante, delegado del Área de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid

FIRMA INVITADA

Nueva lectura del régimen de adopción de acuerdos.
Por Juan Miguel Carreras.
Magistrado.....14

ASESORÍA JURÍDICA

Plazo de ejecución de los acuerdos de las comunidades de propietarios.....30

A FONDO

La Administración de Fincas, una actividad generadora de empleo.....25

FORO TÉCNICO

Es la hora de la calefacción con renovables.....32

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2021 • Nº 182

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** • **Noelia Mochales Modroño** • **Evelio García Hervás** • **Ricardo Pulido Simón**

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.



IBERDECO
HUMEDADES

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

DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTI-HUMEDAD

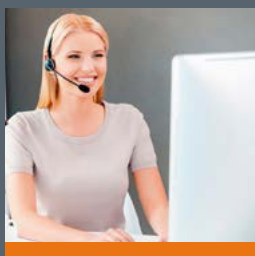
Valoraremos la solución adecuada a cada problema y propondremos un calendario de actuaciones que hará que la eliminación de las humedades sea realizada de forma coordinada y segura.

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.

Acabamos para siempre con la humedad

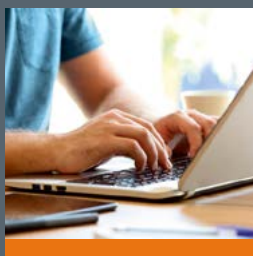
Identificaremos el problema de humedades en tu comunidad y te daremos una **solución definitiva**



Llámenos

Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso

900 10 31 10



Solicite un diagnóstico gratuito

Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso

www.iberdecohumedades.es





► Primera Junta de Gobierno celebrada con los nuevos miembros resultantes de las elecciones.

NUEVA COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL CAFMADRID, TRAS LAS ELECCIONES DEL 24 DE NOVIEMBRE

El pasado 24 de noviembre, con arreglo al calendario electoral establecido, tuvo lugar la celebración de elecciones para cubrir varios cargos de la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

Tras el escrutinio de los votos, la Junta Electoral proclamó a los candidatos para los cargos de vicepresidentes 1º y 3º, secretario, contador-censor, vocales 2º (por 3 años), 4º, 6º, 8º, 9º y 10º, quienes tomaron posesión el mismo día. De esta manera, la nueva Junta de Gobierno del CAFMadrid queda constituida como sigue:

JUNTA DE GOBIERNO DEL CAF

CARGO	NOMBRE
PRESIDENTA	Doña Isabel Bajo Martínez
SECRETARIO	Don Evelio García Hervás
TESORERO	Don Santiago Vergara Martín
CONTADOR-CENSOR	Don Miguel Fernández Gallego
VICEPRESIDENTA 1ª	Doña Isabel Ocaña Sánchez
VICEPRESIDENTE 2º	Don Ángel Ignacio Mateo Martínez
VICEPRESIDENTA 3ª	Doña Noelia Mochales Modroño
VOCAL 1º	Don Juan Sempere Luján
VOCAL 2º	Don José María Pérez López
VOCAL 3º	Doña María Del Carmen Maicas Herranz
VOCAL 4º	Don Pablo Eugenio Ruiz Tamayo
VOCAL 5º	Doña María Ángeles Marín López
VOCAL 6º	Don Jesús Santidrian del Álamo
VOCAL 7º	Don Luis Del Castillo Rodríguez
VOCAL 8º	Don José Luis Monje Bautista
VOCAL 9º	Don Ricardo Pulido Simón
VOCAL 10º	Don Sergio García Menéndez



▲ Integrantes de la candidatura conjunta a las elecciones que forman parte de la nueva Junta.

IMPULSO DEL VOTO TELEMÁTICO

En la primera Junta de Gobierno del CAFMadrid, celebrada tras las elecciones, la nueva directiva ha acordado por unanimidad la decisión de impulsar la modificación de los Estatutos del Colegio para la inclusión del voto telemático.

De esta manera, se inician los trabajos necesarios de análisis técnico y jurídico previos a la convocatoria de una Junta General Extraordinaria en la que el colectivo podrá debatir y aprobar su implementación.



LA WEB DE TU **DESPACHO DIGITAL** CAFMADRID YA ESTÁ DISPONIBLE PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

El número de usuarios que ya están conectados a Tu Despacho Digital CAF-Madrid, plataforma digital que el pasado noviembre puso en marcha el Colegio para modernizar los servicios que prestan los Administradores de Fincas a sus comunidades, no para de crecer.

Esta solución tecnológica, desarrollada por Zertia sobre tecnologías Microsoft, que avala su seguridad, fiabilidad y mejora continua, permite gestionar y automatizar las tareas asociadas a las celebraciones de juntas de propietarios, tanto virtuales como mixtas y presenciales. Tu Despacho Digital CAFMadrid permite a cada

profesional adaptar las funcionalidades a su forma de trabajar; y aunque se ha lanzado inicialmente con un sistema de registro de comunidades, convocatoria, control y celebración de juntas, y de automatización de comunicaciones y digitalización de la información, próximamente se le dotará de más contenido.

TECNOLOGÍA PUNTERA

Esta plataforma no sólo transforma el puesto de trabajo del colegiado, sino también a la propia sociedad sobre la base del uso de la tecnología (M365/Teams), consiguiendo una alta implicación de diferentes

► Esta plataforma está desarrollada sobre tecnologías Microsoft

actores, los administradores de fincas y los comuneros, y democratizando el uso e implantación de las nuevas tecnologías.

Según **Félix García, CEO de Zertia**, gracias a Tu Despacho Digital CAFMadrid se transforman los procedimientos sociales sobre la base de la tecnología Microsoft. “La forma de actuación tradicional, totalmente manual y donde la digitalización apenas estaba presente, queda obsoleta. El servicio, además de aportar valor, soluciona las grandes carencias de todos estos procesos tradicionales”, asegura.

“También se moderniza la forma de trabajo, de acuerdo con las tendencias actuales, lo que permite que perfiles de profesionales más jóvenes operen en el sector de forma más natural, revitalizándolo”, indica **Lorena Airabella**, directora del proyecto.

En consonancia con las mejores prácticas y compliance de Microsoft y las leyes vigentes, se ha coordinado todo el desarrollo y la im-

FUNCIONALIDADES DE LA PLATAFORMA

La celebración de juntas telemáticas o mixtas se realizará mediante Teams aprovechando las capacidades de registro de datos de la herramienta para dotar de trazabilidad a la solución y cumplir con los requisitos normativos requeridos por la actividad de los colegiados. Entre las distintas posibilidades que ofrece el servicio podemos destacar:

- **Gestión simplificada de comunidades de propietarios**, incluyendo coeficientes de propiedad, administración de fincas y contacto telemático.
- **Gestión de convocatorias de juntas**, automatizándose los procesos de creación, planificación y comunicación.
- **Celebración de juntas telemáticas**, con la posibilidad de unirse a la reunión de forma presencial, por videoconferencia/chat y telefónica y

grabación de toda la junta.

- **Cuadro de mando para el control durante la junta** en el que se recogen: asistencia, presencia, representación, morosidad y control de votación (incluyendo cálculos automatizados de tipos de mayoría).
- **Generación automática del acta de junta** con

asistencia, votaciones y estado de los puntos, permitiéndose la edición antes del envío telemático automatizado.

- **Votaciones diferidas** si fueran necesarias, cuyo resultado se recalcula de forma automática.
- **Trazabilidad absoluta** de todo el desarrollo de la junta y almacenamiento digital de toda la información generada cumpliendo con los requisitos normativos en España.



¿QUÉ ES Tu Despacho Digital

Una solución integral de administración y gestión de las juntas de propietarios de sus comunidades.

- Planifique las juntas en función de su calendario.
- Envíe la convocatoria a todos los propietarios de forma automatizada.
- Controle la asistencia, la representación delegada y el derecho a voto desde un único lugar.
- Realice juntas telemáticas con la mejor calidad y sin necesidad de un departamento informático.
- Controle la votación de los participantes y obtenga los resultados de forma automática. La solución automatiza el cálculo en función del tipo de resultados que necesite (mayoría simple, cualificada, porcentaje de asistencia...).

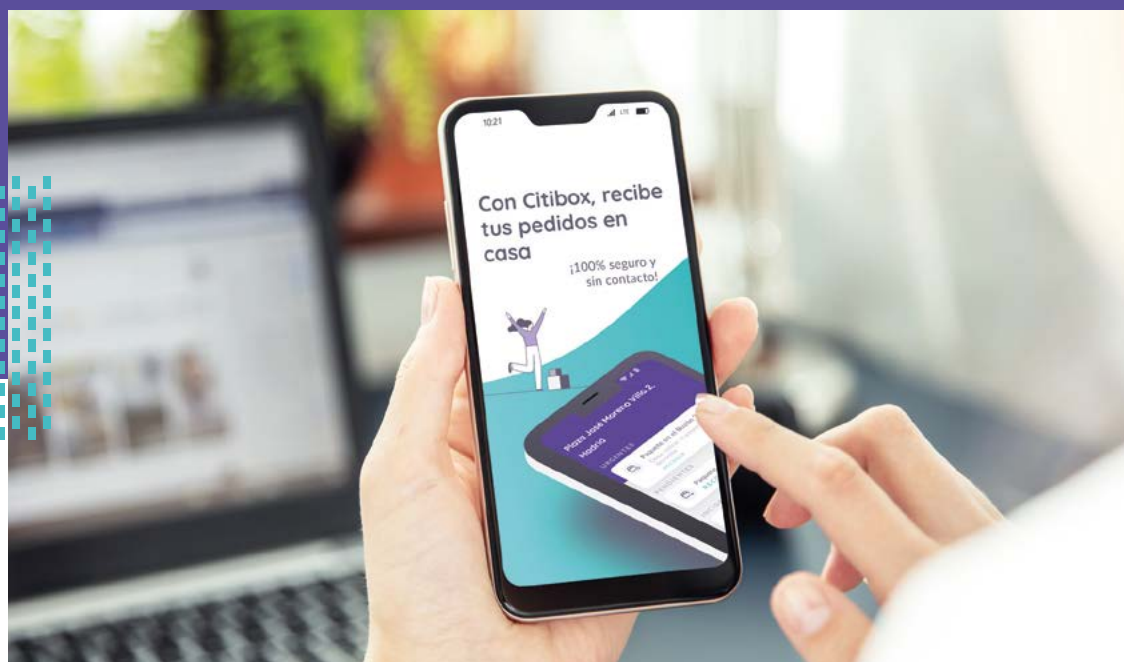
como base para la administración y el control de comunidades con la potencia de Outlook y Teams para la gestión de convocatorias y seguimiento de las juntas. El acceso al portal de **Tu Despacho Digital CAFMadrid** ya está disponible para cualquier colegiado que lo solicite desde esta dirección <https://www.tudespachodigitalcaf.es/> y se espera que se incorpore rápidamente como una herramienta de uso habitual en el día a día de los profesionales de la Administración de Fincas. Además, desde el Colegio se están organizando regularmente cursos sobre el funcionamiento de la plataforma, entre ellos, cómo organizar una junta de propietarios telemática.

plantación con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, institución que tiene la voluntad de ayudar a todos los colegiados para

que puedan operar de forma más eficiente. Y es que, Tu Despacho Digital CAFMadrid combina la tecnología de SharePoint

citibox

Servicio gratuito de recepción de paquetería para los vecinos de la comunidad: Instalación, uso y mantenimiento



**Ofrece Citibox
a tus comunidades,
le aportarás valor
diferencial**

**Este servicio no perjudica a la
comunidad, por lo que la beneficia.**

Solicítalo a través de
administradores@citibox.com
o llamando al **91 123 89 77**

CONSTITUIDAS LAS NUEVAS COMISIONES DE TRABAJO DEL CAFMADRID

El CAFMadrid ha constituido, tras la Junta de Gobierno celebrada el 21 de diciembre, las nuevas Comisiones de Trabajo, órganos colegiales de análisis, estudio y debate de ideas puestas en común entre administradores de fincas colegiados.

Las Comisiones trabajan para incorporar propuestas que estén orientadas a conseguir los objetivos del CAFMadrid. Estos son, fundamentalmente, mejorar la profesión, impulsar la institución y dotar a los colegiados de mejores herramientas en sus despachos.

Bajo la coordinación de un miembro de la Junta de Gobierno, en cada comisión, que se reúne al menos una vez al mes, participan los administradores colegiados/as que previamente, y tras una selección, han solicitado su pertenencia, según requerimiento a través de circular informativa.

NUEVAS COMISIONES DE TRABAJO DEL CAFMADRID

COMISIÓN	COORDINADO POR
Estatutos y voto telemático	Don José María Pérez López, Vocal 2º
Comunicación, Imagen, RRSS y Portal de Transparencia	Doña Noelia Mochales Modroño, Vicepresidenta 3ª.
Formación	Don Miguel Fernández Gallego, Contador-Censor
COLMADWIN	Don José Luis Monje Bautista, Vocal 8º
Escritorio Web, aplicaciones Informáticas y Nuevas Tecnologías	Don Pablo Eugenio Ruiz Tamayo, Vocal 4º
Siniestros	Don Juan Sempere Luján, Vocal 1º
Convenios	Doña Isabel Ocaña Sánchez, Vicepresidenta 1ª.
Ayudas y Subvenciones	Don Ricardo Pulido Simón, Vocal 9º
Nuevos Colegiados, Mentorización y grupos de apoyo	Don Sergio García Menéndez, Vocal 10º
Unificación de Criterios, Asesorías y Gestor Documental	Don Ángel Ignacio Mateo Martínez, Vicepresidente 2º
Relaciones Institucionales y Despachos fuera de Madrid	Don Evelio García Hervás, Secretario
Eventos y Menciones Honoríficas	Don Jesús Santidrian del Álamo, Vocal 6º

CAFMADRID Y AECIM FIRMAN UN CONVENIO DE COLABORACIÓN

Con el objetivo de sensibilizar y trabajar juntos en el apoyo global de los intereses de los colegiados y asociados, así como de intercambiar servicios que puedan ser beneficiosos para ambas entidades, Isabel Bajo, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Luis Collado, presidente de la Asociación de Empresas del Metal de Madrid (AECIM), han firmado un Acuerdo Marco de colaboración, enfocado en el desarrollo de actividades de interés general relativas a edificios y vivienda en particular, en el ámbito de la sostenibilidad,



movilidad y seguridad de manera prioritaria. **Luis Collado, presidente de AECIM**, ha señalado que "este acuerdo marco es la primera iniciativa de otras muchas que seguro pondremos en marcha con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, ya que existen muchas sinergias que podemos aprovechar para el beneficio de los ciudadanos de nuestra comu-

nidad, nuestros asociados y de los colegiados de CAFMadrid. En particular, estoy seguro de que la creación de grupos de trabajo con nuestras asociaciones subsectoriales será una iniciativa muy beneficiosa y bienvenida por ambas partes".

Por su parte, **Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid**, ha comentado que "este acuerdo representa un primer paso muy importante gracias al cual comenzaremos una estrecha colaboración con AECIM, fomentando acciones y proyectos que benefician y sirven a los intereses de ambas entidades".



EL COLEGIO CONVOCA EL V CONCURSO DE FOTOGRAFÍA

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha convocado una nueva edición del Concurso Fotográfico, dirigido a todos los colegiados/as o colaboradores de despacho, que este año está patrocinado por Conversia. Este V Concurso Fotográfico, denominado "En el punto de mira de los

Administradores de Fincas", será de temática libre (retrato, arquitectura, paisaje...), pudiendo los participantes presentar hasta un máximo de tres fotografías en cada uno de los trimestres.

Coincidiendo con las estaciones del año, el jurado preseleccionará cinco fotografías que serán expuestas en el pasillo de la sede colegial.

Las fechas de entrega de las fotografías corresponden a:

- Selección otoño: hasta el 21 de diciembre 2021.
- Selección invierno: hasta el 20 de marzo 2022.
- Selección primavera: hasta el 21 de junio 2022.
- Selección verano: hasta el 15 de noviembre 2022.

En la primera selección han resultado elegidas las obras que aparecen en esta página.

De entre todas las fotografías preseleccionadas, se elegirán los tres ganadores finales, siendo los premios anunciados y otorgados en la Cena de Hermandad del año 2022.



▲ **Autora: María del Mar Orozco**

Número Colegiada: 6340

Título: En la selva con Mebudi



▲ **Autor: Borja Fernández Flórez**

Colaborador de Ángela Ávila Fernández, colegiada 5694

Título de la fotografía: Púrpura atardecer.



▲ **Autora: Maria Isabel Fernández Alvarez**

Colaboradora de Eduardo Donate Abad, colegiado 3680

Título de la fotografía: Luna en la Mancha



▲ **Autor: Javier Cardona Bermejo**

Número de colegiado: 09648

Título: Adaptación al medio



▲ **Autora: Cynthia Gálvez San Román**

Colaboradora de Ismael Tabernero Sanz, colegiado 8847

Título: Petricor (significa: olor de humedad justo antes de una tormenta)

PREMIOS

Primer premio:

dotación de 600 euros.

Segundo premio:

dotación de 300 euros.

Tercer premio:

dotación de 150 euros



RED FIJA

Sistema de lectura remota

• Automatización e individualización de consumos

- Consumos de agua fría y caliente
- Consumos en calefacción central

Ahorro de costes y energía en calefacciones centralizadas

Consúltenos sin compromiso. Realizaremos un estudio personalizado a su medida y a la de sus clientes, valorando la viabilidad y costes para que sus comunidades de propietarios se beneficien 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



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



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



NUEVA LECTURA DEL RÉGIMEN DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y OTRAS INNOVACIONES

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO

Como establece el art. 3 del Código Civil (CC), las normas deben de interpretarse conforme a la realidad social del tiempo en que se aplican. Por ello, el derecho debe de estar atento a los criterios de aplicación y adaptación de las novedades tecnológicas a la realidad social y jurídica del momento en que se aplican. Fue conocida y comentada aquella jurisprudencia de los años setenta en la que se planteaba qué mayorías hacían falta para autorizar la colocación de porteros automáticos en la vivienda. Hoy en día las meteóricas innovaciones técnicas y tecnológicas nos obligan a adaptar los criterios y mayorías de decisión sobre obras, mejoras, innovaciones, nuevos servicios o infraestructuras en el ámbito de la siempre compleja y proteica vida comunitaria, donde cada día hay que concordar decisiones y posturas con muy diversos y divergentes criterios e intereses entre la implantación de esas innovaciones comunes y el derecho a la propiedad privada, que cada vez está menos respetado y es objeto de más ataques, bien por desconocimiento de su esencia, bien por interpretaciones sesgadas y desviadas. Por ello, sin ánimo de ser exhaustivo y concluyente, es preciso hacer algunas precisiones y aclaraciones en torno al RD-L 19/2021, de 5 de octubre.

1 INSTALACIÓN DE PUNTOS DE RECARGA.

No se precisa ni de acuerdo alguno, ni de mayoría decisoria de ningún tipo, sino que basta con una comunicación a la comunidad (presidente y/o administrador), la cual deberá de verificar dos extremos. En primer lugar, que la instalación está ubicada dentro de la plaza

individual y, en segundo lugar, que el coste de la instalación y del consumo lo atiende el interesado.

2 OBRAS NECESARIAS PARA GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL A LOS ELEMENTOS COMUNES

a mayores de 70 años o discapacitados cuyo importe, repercutido anualmente a cada propietario y descontadas subvenciones, sea inferior a 12 mensualidades ordinarias de gasto común o se obtengan subvenciones por el 75% del importe de las ayudas. No precisa de mayoría alguna para su adopción y es obra necesaria y obligatoria. La decisión comunitaria se limita a distribuir el gasto (art 10.2 LPH) y sin posibilidad de disidencia.

3 INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

comunes de acceso a servicios de telecomunicación, instalación de sistemas para el aprovechamiento de energías renovables o infraestructuras necesarias para nuevos suministros energéticos comunes. Se precisa del voto favorable de un tercio de propietarios y cuotas y se admite el derecho de disidencia del propietario que hubiere votado en contra, aunque puede solicitar el acceso al servicio abonando el importe que le hubiere correspondido de modo actualizado y con el interés legal.

4 OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

En relación con este tipo de obras comunitarias que no tienen la calificación ni de necesarias del art. 10 LPH, ni de meras instalaciones, sino de obras de mejora del art. 17.4 LPH, deben de hacerse algunas consideraciones:

- **A.-** Si el coste de las obras repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuan-



COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 3 CC, LAS NORMAS DEBEN DE INTERPRETARSE CONFORME A LA REALIDAD SOCIAL DEL TIEMPO EN QUE SE APLICAN

tía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes, el quorum decisorio de adopción del acuerdo es de mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen como siempre la mayoría de las cuotas de participación.

● **B.-** Si se superan esas nueve mensualidades ordinarias, la mayoría precisa para su adopción debe de entenderse que será la propia de las mejoras comunitarias,

esto es de dos tercios, como se deriva del régimen ordinario del art. 17-4 LPH.

● **C.-** En el caso de las obras de mejora de eficiencia energética cuyo coste supere nueve cuotas, debe de entenderse en cómputo anual sobre las cuotas ordinarias, no concurre derecho de disidencia, son obras obligatorias y deben de ser pagadas por todos los propietarios con cuotas ordinarias y este mismo criterio del pago por cuota ordinaria y como gasto común se aplicará a la financiación obtenida para ejecutar tales obras. Ello implica que cuando las obras excedan de esos nueve meses, puede ser aplicado tanto el derecho de disidencia, como el derecho de incorporación de los propietarios que hayan votado en contra.

LAS FUNCIONALIDADES DE WINDOWS 10, AL DETALLE



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Windows 10 tiene herramientas y utilidades muy interesantes para poder sacar mayor provecho, mayor productividad y rendimiento en el día a día. Algunas de ellas son:

ESCRITORIOS VIRTUALES

Se trata de espacios de trabajo separados, para poder mantener distintos perfiles, como por ejemplo uno para trabajar, otro para cosas personales y otro de entretenimiento. Las aplicaciones se siguen ejecutando en la misma instancia de Windows; la diferencia es que pertenecen cada una a un cierto escritorio y no aparecen en el resto.

Esta función ayuda a aumentar la productividad, disponer de un espacio más limpio y ordenado. Para acceder a ella tenemos varias

camino; pulsando en el icono Task View,  junto al menú Inicio en la barra de tareas; pulsando la tecla Windows + tabulador, a través del cual se mostrarán todos los programas abiertos y la posibilidad de poder abrir más escritorios pulsando nuevo escritorio.

Para el manejo a través de los escritorios creados, se pueden usar atajos: tecla de Windows + Ctrl + flecha derecha/izquierda; Nuevo escritorio: pulsando las teclas Win + Ctrl + D. Para cerrar el escritorio actual es necesario pulsar las teclas Win + Ctrl + F4.

WORD

Word también permite leer en voz alta para detectar errores o hacer una revisión del texto, pudiendo elegir la velocidad de lectura y la voz. Si no se encuentra disponible en la barra de opciones, podemos acceder a Archivo/opciones/personalizar cinta de opciones/ y agregar la herramienta Leer en voz alta, se



añadirá en el menú Revisar (es importante comprobar primero si ya está añadida en el menú revisar).

Otra utilidad de Word que puede ayudar en el día a día se llama dictar. A través del habla aparece el texto en pantalla. Esta opción se encuentra en el menú de Inicio.



Con solo pulsar el botón Dictar, tras su activación, se puede comenzar a hablar para que aparezca el texto en la pantalla; es capaz de insertar la puntuación en cualquier momento diciéndolo, explícitamente, pues puede corregir los errores con el teclado sin tener que desactivar el icono del micrófono. Para salir del dictado hay que pulsar la (X) o el botón Dictado de la barra de herramientas.

MINIMIZAR PANTALLAS

En multitud de ocasiones ocurre que hay muchas ventanas abiertas, pero únicamente queremos tener la ventana en la que se va a trabajar, sin cerrar ninguna. Para lograrlo es necesario minimizar cada una de ellas hasta quedarse solo con la elegida. A este respecto, existen diferentes maneras para hacerlo de forma más rápida. Por ejemplo, pulsando el botón izquierdo del ratón encima de la barra del título de la ventana que no se quiere minimizar. En aquellas zonas donde no se realice ninguna acción, se puede agitar la ventana de derecha a izquierda o arriba para minimizar las demás. Si se quiere volver a abrir todas a la vez es necesario volver a realizar la acción de agitar. Esta función se llama Aero Shake.



PUERTAS SIN CONTACTO

 SOLUCIÓN ANTI-COVID



FINANCIACIÓN A MEDIDA

- Incluye Instalación y Mantenimiento
- Hasta 5 años de financiación

Instalador Autorizado  **Aprimatic.**

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



ACCESIBILIDAD PARA TODOS

BORJA CARABANTE

DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO DE MEDIO AMBIENTE
Y MOVILIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

*“Las comunidades
que utilicen
calderas de carbón
en 2022 se enfrentan
a multas de hasta
20.000 euros”*

UNO DE LOS GRANDES DESAFÍOS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID ES REDUCIR LAS EMISIONES DE CO₂, DE LAS QUE EL 40% ES RESPONSABLE EL ENTORNO CONSTRUIDO. EN EL ÁMBITO RESIDENCIAL, PARA FACILITAR LA TRANSICIÓN HACIA CLIMATIZACIONES EFICIENTES DE BAJAS EMISIONES, EL CONSISTORIO PUSO EN MARCHA EN 2020, CON CONTINUIDAD DURANTE ESTE AÑO, LA PRIMERA LÍNEA DE AYUDAS CAMBIA 360. SOBRE LA PROYECCIÓN DE ESTE PLAN Y OTRAS INICIATIVAS DIRIGIDAS A HACER DE MADRID UNA CIUDAD SOSTENIBLE Y EFICIENTE, CHARLAMOS CON BORJA CARABANTE, DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO DE MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Por Juanjo Bueno





De las medidas contempladas en el Plan Cambia 360 enfocadas al ámbito residencial, ¿cuál es la que está teniendo mayor aceptación?

Las ayudas del Plan Cambia 360 dirigidas al ámbito residencial y que han tenido gran aceptación son las que están dirigidas a la sustitución de calderas de carbón y gasóleo por sistemas de climatización eficientes de bajas emisiones. Solo en 2020 se permitió atender la demanda de confort térmico de más de 3.100 familias y reducir su factura energética del servicio de calefacción, ya que las nuevas instalaciones consumen una cantidad de energía, al menos, un 20% inferior.

Cambia 360 contó en 2020 con una reserva de 12,5 millones de euros para renovar los sistemas de climatización; este año se ha incrementado la cuantía hasta los 13,3 millones de euros. En la primera convocatoria se otorgaron 93 subvenciones, y en 2021, los vecinos de la capital han solicitado 132 ayudas para que sus calderas de carbón pasen a la historia; 97 para sustituir las de gasóleo, y 28 para cambiar hacia otros sistemas de climatización.

¿Qué novedades ha tenido este Plan durante 2021?

Como novedad respecto al año pasado, en esta ocasión hemos ampliado esta ayuda con una nueva línea: las denominadas como calefacción y agua caliente sin emisiones, que serán las que sustituyan los sistemas domésticos de calefacción y producción de agua caliente sanitaria alimentados por combustibles de origen fósil por sistemas cero emisiones de alta eficiencia y sostenibilidad.

En 2022, estas subvenciones se mantendrán para acelerar el cambio hacia sistemas de climatización eficientes. Se contempla un presupuesto de 4,5 millones de euros para este ejercicio.

El objetivo es eliminar el uso del carbón como combustible de calefacción e impulsar la sustitución de calderas de gasóleo. A partir del 1 de enero de 2022 las calderas de carbón estarán prohibidas, tal y como viene recogido en la nueva Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

La completa eliminación de las calderas de carbón y la reducción de las de gasóleo hasta la mitad en 2027, objetivo fijado en Madrid 360, rebajarán los óxidos de nitrógeno (NOx) hasta el año 2023 en 90 toneladas anuales, según los cálculos que la Universidad Politécnica de Madrid realizó para el Ayuntamiento.

¿A qué sanciones se enfrentan las comunidades de propietarios en las que sigan funcionando las calderas de carbón?



"EN 2021, LOS VECINOS DE LA CAPITAL HAN SOLICITADO 132 AYUDAS PARA QUE SUS CALDERAS DE CARBÓN PASEN A LA HISTORIA; 97 PARA SUSTITUIR LAS DE GASÓLEO, Y 28 PARA CAMBIAR HACIA OTROS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN".

De acuerdo con el artículo 62 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, el incumplimiento de la prohibición del uso de determinados combustibles en las instalaciones se califica como infracción leve del artículo 30.4 a de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y se sanciona conforme a esta Ley, con sanción de multa de hasta 20.000 euros.

Se dará inicio a los procedimientos sancionadores cuando se reciban boletines de denuncia de la Policía Municipal o actas de inspección del Servicio de Inspección en las que se ponga de manifiesto que se está empleando carbón en una caldera a partir del 1 de enero de 2022.

¿Qué medidas están implantado para impulsar el vehículo eléctrico en la ciudad?

La electromovilidad es uno de los pilares clave en la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360 que el Ayuntamiento de Madrid está llevando a cabo para cumplir con la normativa europea de calidad del aire.

Dentro del Plan de Ayudas Madrid 360 se han lanzado varias ayudas que fomentan la movilidad eléctrica como son aquellas para la instalación de infraestructura de puntos de recarga y las ayudas para la renovación de vehículos de uso privado Eco y Cero, para motos y bicis eléctricas y para vehículos de distribución urbana.

En la nueva Ordenanza de Calidad del Aire se obliga a que en cada nueva edificación residencial haya un número de plazas de aparcamiento con recarga eléctrica en función del tamaño.

Respecto a la colaboración público-privada, tema clave para impulsar la estrategia Madrid 360, hemos firmado varios convenios para aumentar la red de puntos de recarga en la ciudad.

¿Madrid Central es historia?

Con la aprobación de la nueva Ordenanza de Movilidad Sostenible el 13 de septiembre de 2021 se declara toda la ciudad como Zona de Bajas Emisiones, compatibilizando la lucha

contra la contaminación y el desarrollo de la actividad económica.

Madrid 360 incluye dos Zonas de Bajas Emisiones de Especial Protección (ZBEDEP), Centro y Plaza Elíptica, donde los problemas de contaminación son más acusados. En ellas, los comerciantes van a contar con los mismos derechos de acceso y circulación que los residentes.

Además de estas dos ZBEDEP, Madrid ZBE limitará progresivamente hasta 2025 el acceso y circulación a los turismos con clasificación ambiental A (que carecen de distintivo ambiental), que representan, de media, el 14% de los vehículos que entran diariamente en la ciudad.

Con esta regulación, el Ayuntamiento de Madrid pretende otorgar una misma protección a los ciudadanos de todo el término municipal, determinando anillos territoriales para su aplicación progresiva de las restricciones a la circulación de turismos, y siempre ofreciendo, con holgada antelación, alternativas para adaptarse a los cambios (impulso del transporte público y la micromovilidad, líneas de autobús gratuitas, ayudas, nuevas infraestructuras...).

¿Ha mejorado la calidad del aire de Madrid en el último semestre?

Madrid registró el año pasado los niveles más bajos de contaminación de su historia desde que se rige por la directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de mayo de 2008 relativa a la calidad del aire ambiente y una atmósfera más limpia en Europa. Los niveles de concentración de contaminantes, especialmente de dióxido de nitrógeno, NO₂, descendieron notablemente dada la situación de pandemia y la reducción de tráfico.

La separación de residuos orgánicos ha protagonizado la campaña informativa para reciclar en los hogares, ¿cuál es el porcentaje aproximado de reciclaje conseguido en la capital?

En este sentido los madrileños podemos sentirnos muy orgullosos de como llevamos



a cabo la separación de residuos en nuestros hogares. Hemos sido capaces de aprender a separar en cinco fracciones: plásticos y envases, papel y cartón, orgánica, vidrio y resto no reciclable en un tiempo récord. Desde que la separación de la fracción orgánica es una realidad (comenzó en 2016) hemos pasado de un 14 % a un 42%.

La Comunidad de Madrid ha puesto en marcha un Plan de Descarbonización incidiendo especialmente en el impulso del vehículo eléctrico en el sector residencial. ¿Qué otras medidas ya contempladas por el Ayuntamiento de Madrid ayudarían a alcanzar los retos de eficiencia en los hogares?

Además de las medidas que he comentado anteriormente con Cambia 360 y las ayudas para la instalación de infraestructuras de recarga eléctrica, en la nueva Ordenanza de Calidad del Aire, que se aprobó el pasado mes de marzo, se contemplan varias medidas para fomentar la eficiencia energética en los hogares.

En el caso de las edificaciones de viviendas de nueva construcción se ha elevado el porcentaje de plazas que deben tener canalizaciones

eléctricas para poder instalar un punto de recarga es del 70 % de las plazas ordinarias. También se requiere que las nuevas edificaciones sean de consumo eléctrico “casi nulo”, debiendo obtener la calificación energética B y, en caso de que sean de titularidad municipal, la calificación A. Por último, como mínimo, deberán dedicar el 50 % de ocupación de la parcela para la instalación de placas solares.

¿Cómo puede ayudar el administrador de fincas a impulsar la transición energética residencial?

El administrador de fincas tiene un papel fundamental a la hora de dar a conocer los cambios normativos que afectan al sector residencial, así como las diferentes ayudas que se dan para fomentar la transición energética. En nuestro caso, desde el Área de Medio Ambiente y Movilidad sabemos de la importancia de la figura del administrador de fincas y por eso cuando hemos puesto en marcha las ayudas para la sustitución de calderas de carbón y gasóleo del Plan de Ayudas Cambia 360 lo primero que hemos hecho ha sido contactar con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.



¿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)



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



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

FRAUDE TECNOLÓGICO

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



SERVICIOS ADICIONALES

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



¿Quieres saber más?
¡Escanea!

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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



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

Gracias por seguir
confiando en nosotros.

MURPROTEC®

Diagnosis / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

*65 años de experiencia nos
avalan como profesionales*



GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC®
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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



LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, UNA ACTIVIDAD GENERADORA DE EMPLEO

LA IMPORTANTE LABOR QUE DESEMPEÑAN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PROFESIONALES EN EL SECTOR INMOBILIARIO ES INNEGABLE, SOBRE TODO EN LO QUE RESPECTA AL ADECUADO MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Sin embargo, sus funciones y responsabilidades, cada vez mayores, no siempre se reflejan en sus condiciones económicas. Para analizar, entre otros, este factor, así como el nivel de empleo y el volumen de facturación que manejan y generan en las co-

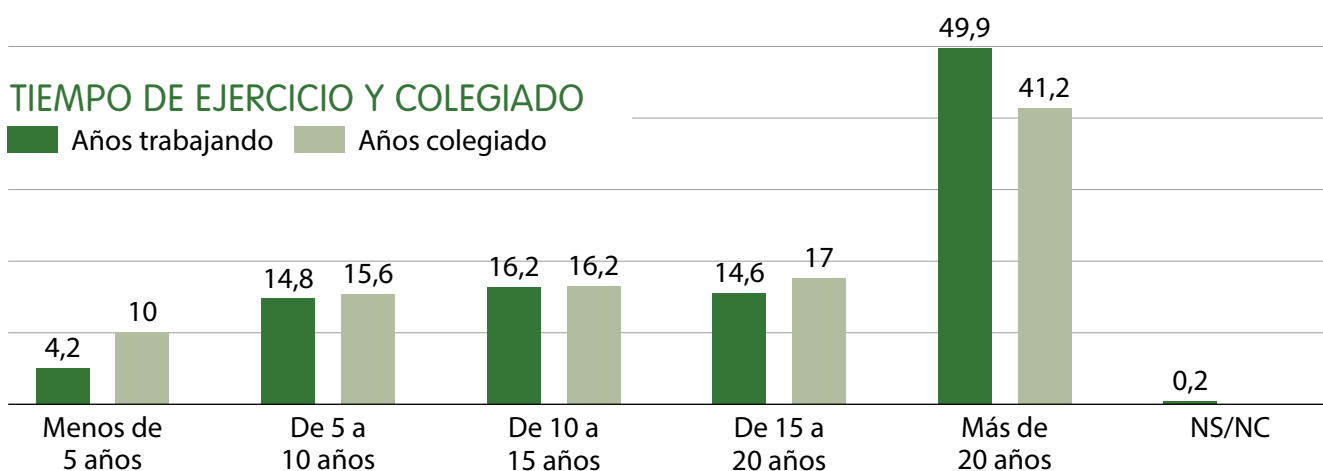
munidades de propietarios, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) encargó a la consultora de investigación social y comunicación GAD3 una encuesta sobre la actividad profesional, de la que ya conocemos las principales conclusiones.

LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS GENERA UNA MEDIA DE 33.000 EMPLEOS INDIRECTOS

En referencia a la profesión, según este estudio, cada empresa o despacho de Administración de Fincas presente en la Comunidad de Madrid genera una media de tres puestos de trabajo directos y 11 indirectos, que extrapolados al censo colegial aproximado de 3.000 administradores representa en su conjunto 9.000 puestos de trabajo directos y 33.000 indirectos.

TIEMPO DE EJERCICIO Y COLEGIADO

■ Años trabajando ■ Años colegiado

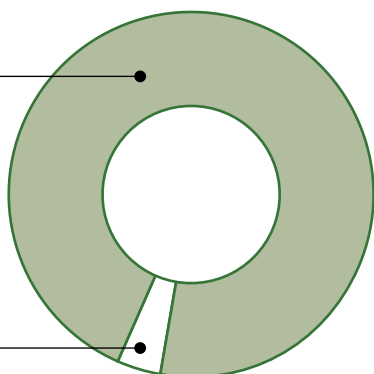


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Nivel de estudios

Universitarios
96,3%

Secundarios
3,7%

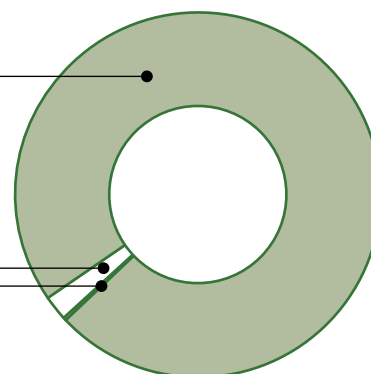


Lugar de nacimiento

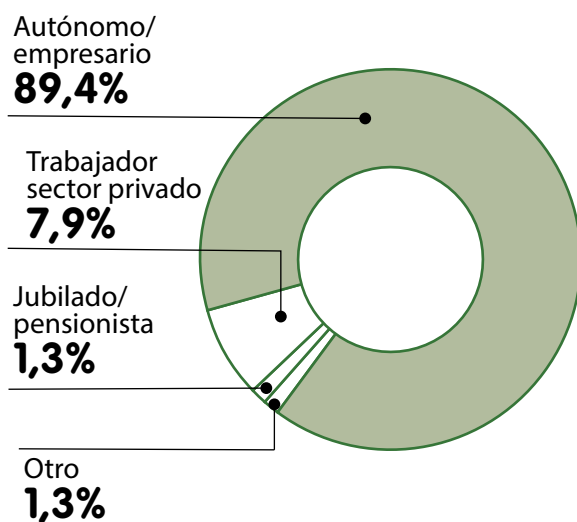
España
97,7%

Otro país
2,1%

NS/NC
0,2%



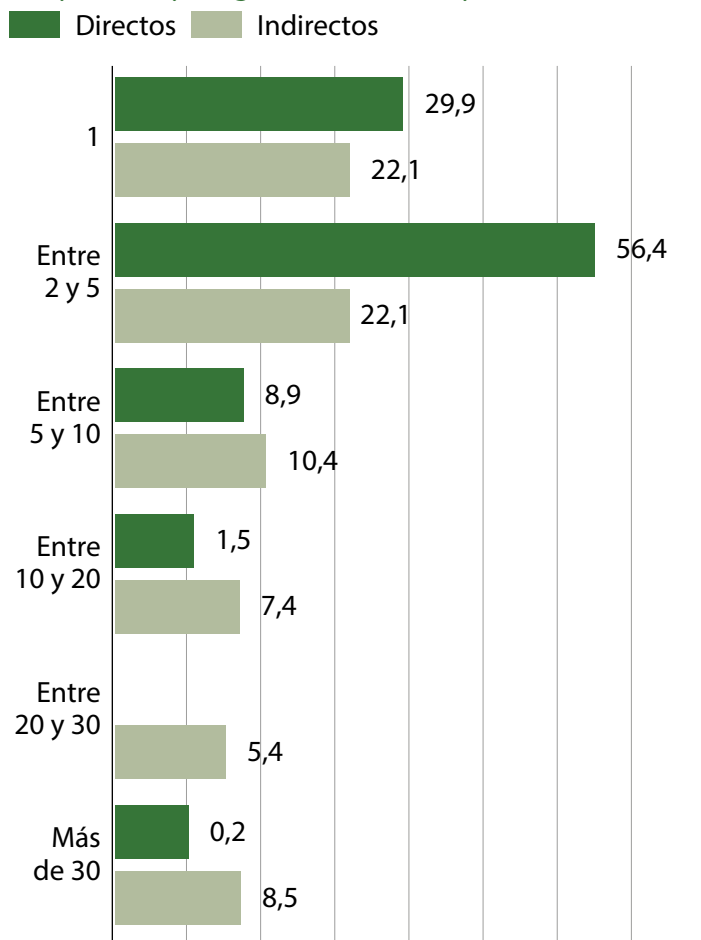
SITUACIÓN LABORAL



Entre las funciones realizadas por este profesional que más tiempo suponen en su tarea diaria, destacan, por este orden, la gestión económica de las comunidades y la organización de la junta de propietarios, frente a la prevención de riesgos laborales, que suelen realizar empresas subcontratadas por la comunidad, y la administración de alquileres y otros patrimonios, por el menor peso que tienen con respecto a la propiedad horizontal.

Asimismo, las labores de mantenimiento y conservación del edificio dan lugar a situaciones que los administradores de fincas colegiados asumen con mayor frecuencia, como son la realización de la inspección técnica (ITE), la rehabilitación de las fachadas o el cambio en el sistema de cañerías. En el otro lado se encuentra la instalación de fuentes de energía renovables, que solo han tenido que gestionar uno de cada cinco profesionales, asegura este estudio. En cambio, prácticamente la totalidad de los administradores se han visto obligados a gestionar impagos de cuotas en las comunidades que gestionan; uno de cada dos profesionales ha experimentado dificultades para afrontar el pago a proveedores. Según la encuesta realizada por GAD3, este abultado número de cometidos y funciones no va acompañado de las condiciones económicas y laborales más propicias. En este sentido, los aspectos peor valorados por los administradores de fincas son los relativos al horario, el sueldo y la conciliación. Pero también hay cuestiones que valoran positivamente, como es el contacto con los vecinos y la comunicación con los presidentes de la comunidad.

Empleos que genera su empresa



Facturación de su empresa

Menos de 100.000 euros por año



Entre 100.000 y 250.000



Entre 250.000 y 500.000



Entre 500.000 y 750.000



Entre 750.000 y 1.000.000



Entre 1.000.000 y 2.000.000



Más de 2.000.000



NS/NC



CONSUMO DE TIEMPO

Señala las cinco actividades en las que emplea una mayor cantidad de tiempo



GESTIÓN DE SITUACIONES



EL PRESUPUESTO MEDIO ANUAL DESTINADO A LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS ASCIENDE A 16.600 EUROS

PRESUPUESTO MEDIO ANUAL DE LAS COMUNIDADES

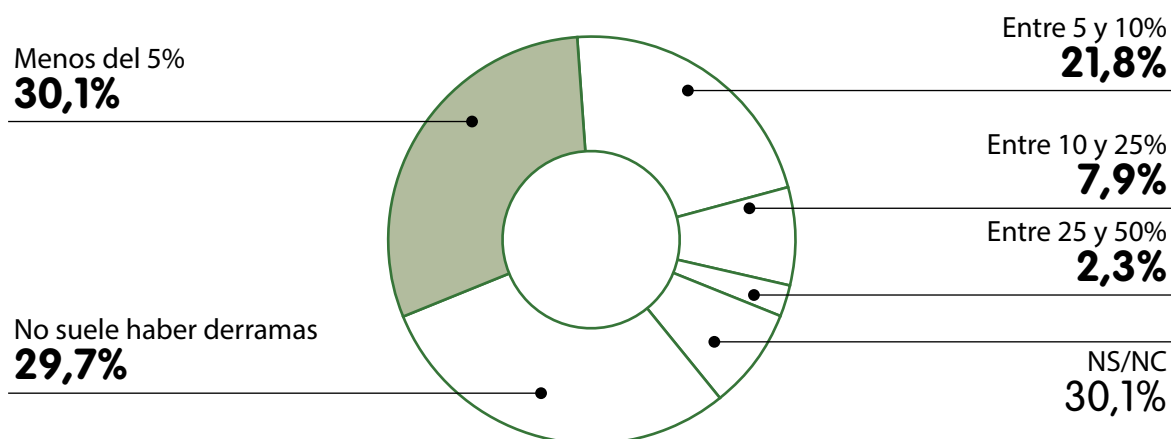
Prácticamente la totalidad de los administradores de fincas gestionan inmuebles de titularidad privada, que representan más del 75% del volumen total de bienes. Fun-

damentalmente propiedades horizontales, esto es, comunidades de propietarios. GAD3, que ha analizado los datos aportados por los administradores, destaca las siguientes cifras económicas: por lo que respecta al volumen de facturación gestionado en los distintos servicios de la comunidad, el presupuesto medio anual en las fincas madrileñas es de 172.500 euros.

Se trata de una cuantía elevada que, sin embargo, no se refleja en los sueldos del administrador: más de siete de cada 10 comunidades destinan menos del 10% de su presupuesto al pago de los emolumentos de sus profesionales, asegura este estudio. La conservación y el mantenimiento de los

DERRAMAS

Porcentaje del presupuesto de la comunidad procedente de derramas



TIPOS DE INMUEBLES GESTIONADOS



Propiedades horizontales
96,9



Garajes y otros inmuebles
62,0



Viviendas unifamiliares
28,9



Propiedades verticales
24,3



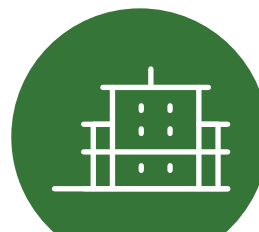
Propiedades comerciales
18,7



Fincas rústicas
3,7



Campos/ puertos deportivos
0,6



Otros
4,6

DATOS DE LA ENCUESTA

Tamaño de la muestra: 519 entrevistas.

Error muestral: $\pm 4,4\%$ ($n = 519$), para un grado de confianza del 95,5% (dos sigmas) y en la hipótesis más desfavorable de $P=Q=0,5$ en el supuesto de muestreo aleatorio simple.

Duración de la entrevista: 8-10 minutos aproximadamente.

Fechas del trabajo de campo: del 9 al 21 de julio de 2021.

edificios residenciales vuelve a ser un capítulo importante, ya que el importe medio anual destinado a estas actuaciones alcanza los

16.600 euros, lo que representa casi un 10% del presupuesto medio anual.

Si extrapolamos este dato a las 200.000 comunidades de propietarios que existen en la región, el presupuesto total para la conservación de las fincas asciende a tres millones de euros. Con todo, según este estudio, una de cada tres comunidades de propietarios no suele afrontar derramas, idéntico porcentaje al de fincas que destinan menos del 5% a estas actuaciones.

Esta encuesta realizada por GAD3 pone en valor la figura y las funciones del Administrador de Fincas. No en vano, más del 80% de las comunidades de propietarios están administradas por un profesional colegiado.

EL MEJOR EQUIPO AL SERVICIO DE TU ASCENSOR

Confía en TK Elevator, el servicio de mantenimiento y la modernización de tu ascensor, sea cual sea su marca.

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

🐦 @TKE_ES

MOVE BEYOND



PLAZO DE EJECUCIÓN

DE LOS ACUERDOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

"El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los 10 días naturales siguientes. Desde su cierre, los acuerdos serán ejecutivos salvo que la ley previera lo contrario". Así lo establece el **art. 19.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**. Aunque la LPH señala que el cierre del acta supone la ejecutividad de los acuerdos adop-

tados, la mayoría de la doctrina se muestra favorable a la hora de afirmar que el día de la junta, una vez que se levanta la sesión, ya puede entenderse ejecutivo el acuerdo. Todo ello tiene como finalidad dotar de seguridad jurídica a los acuerdos adoptados y que no dependa su ejecución de un mero acto formal como es la firma del presidente que, en muchos casos, se retrasa por mera desidia o por discrepancias con el secretario-administrador en cuanto a su redacción o contenido.

Como consecuencia lógica, el plazo para impugnar los acuerdos por aquellos propietarios que asisten a la junta comienza a contar no una vez transcurrido el plazo de los 10 días a los que alude el citado art. sino desde el mismo día de la junta.

A este respecto, resulta ilustrativa la sentencia de **la Audiencia Provincial de Salamanca de 13 de marzo de 2014** que, a modo de resumen, señala lo siguiente: "(...) En relación con el inicio del plazo de impugnación, se ha de concluir, - y así lo entiende en forma prácticamente unánime la doctrina y la jurisprudencia -, que el plazo de impugnación de los acuerdos se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de la adopción del acuerdo (a menos que sea precisa la redacción del acta para fijar el contenido del acuerdo), y respecto de los ausentes desde el momento en que fueron debidamente notificados". Aunque la LPH únicamente hace alusión a cuándo debe entenderse ejecutivo un acuerdo adoptado por la junta, nada dice respecto al plazo del que se dispone para poder ejecutarlo.

A raíz de la pandemia, antes de que se decretase el estado de alarma, son muchas las comunidades de propietarios que celebraron sus juntas anuales en las que se adoptaron acuerdos y que, a día de hoy, por unos motivos u otros, todavía no se han ejecutado. Ante esta situación, surgen las siguientes preguntas: ¿Los acuerdos adoptados son válidos y ejecutivos? ¿Se encuentran afectados por la caducidad o la prescripción? Dado el tiempo transcurrido, ¿es necesario que se ratifiquen en una junta posterior?

Si las condiciones en las que se adoptaron los acuerdos no han variado, por ejemplo el cambio del proyecto de un ascensor, el acuerdo puede ejecutarse sin necesidad de acudir a una nueva junta. Desde el momento en que sometemos un acuerdo a su ratificación, conlleva asumir el riesgo innecesario de que la junta no lo ratifique y el acuerdo no pueda llevarse a cabo, sin olvidarnos de los efectos que puedan derivarse respecto a terceros de buena fe.



Sophia

la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios

Ahorros
de hasta
30%
de la energía consumida
en calefacción



Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio.
¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



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

ista



Por cada kilovatio hora eléctrico se generan 3 kilovatios hora térmicos.

ES LA HORA DE LA CALEFACCIÓN CON RENOVABLES



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

La energía y los máximos históricos en los precios es un tema que día sí y día también acapara los titulares de los medios de comunicación. Dado que más del 40% de la energía consumida en los hogares se destina a calefacción, ¿qué alternativa queda a las comunidades de propietarios que deseen reducir su consumo energético sin renunciar al confort? ¿Son las energías renovables una solución?

La energía solar fotovoltaica está sufriendo una expansión en los últimos años por sus ventajas: su mantenimiento es sencillo y, además, los cambios normativos publicados hace un par de años (Real Decreto 244/2019) favorecen su implantación, al simplificar los trámites administrativos.

Para que, en una comunidad de propietarios, una instalación de autoconsumo fotovoltaico genere la electricidad suficiente para suministrar calefacción a todo el edificio, este debe contar con una gran superficie en la cubierta.

Y, lo que sucede, es que no todas las comunidades cuentan con ello.

Por eso, para obtener calefacción a partir de recursos renovables, una solución muy interesante es recurrir a un sistema de bomba de calor (aeroterminia), capaz de generar calefacción y agua caliente que alimente al edificio. En este caso, la instalación de paneles solares fotovoltaicos se utiliza para producir la energía eléctrica que necesita la bomba de calor para funcionar.

Se trata de un sistema altamente eficiente ya que por cada kilovatio hora eléctrico genera 3 kilovatios hora térmicos. Además, gracias a los nuevos sistemas de regulación y control es posible obtener calefacción 24 horas sin aumentar el gasto energético. Estos sistemas disminuyen las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera y permiten mejorar la calificación energética del edificio, motivo por el que se pueden acoger a las ayudas y subvenciones existentes.

En este sentido, la Comunidad de Madrid ya ha convocado ayudas a fondo perdido, procedentes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea, para instalar paneles solares, baterías de almacenamiento de energía y sistemas térmicos renovables. Entre las ayudas contempladas para el sector residencial, instalar un sistema de aeroterminia para instalaciones térmicas se subvenciona con 500 €/kW, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda. E implantar un sistema de autoconsumo fotovoltaico se incentiva con hasta 600 €/kW instalado.

No hace falta esperar al final de la vida útil de la instalación: este sistema es compatible con la sala de calderas existente, que solo entraría en funcionamiento para dar soporte al sistema de aeroterminia en situaciones excepcionales.



Plan Remica **Hybrid Plus**

El PLAN REMICA HYBRID PLUS es un sistema híbrido de climatización para edificios con calefacción y agua caliente central, que ha sido diseñado mirando al futuro. Una apuesta por las energías renovables que consiste en incorporar una instalación de aerotermia como sistema principal, manteniendo las calderas existentes a modo de reserva.

Contratando el PLAN REMICA HYBRID PLUS se amortiza la inversión sin derramas, gracias a las subvenciones y fondos europeos y al ahorro energético que genera el sistema.

¿Me quieres?

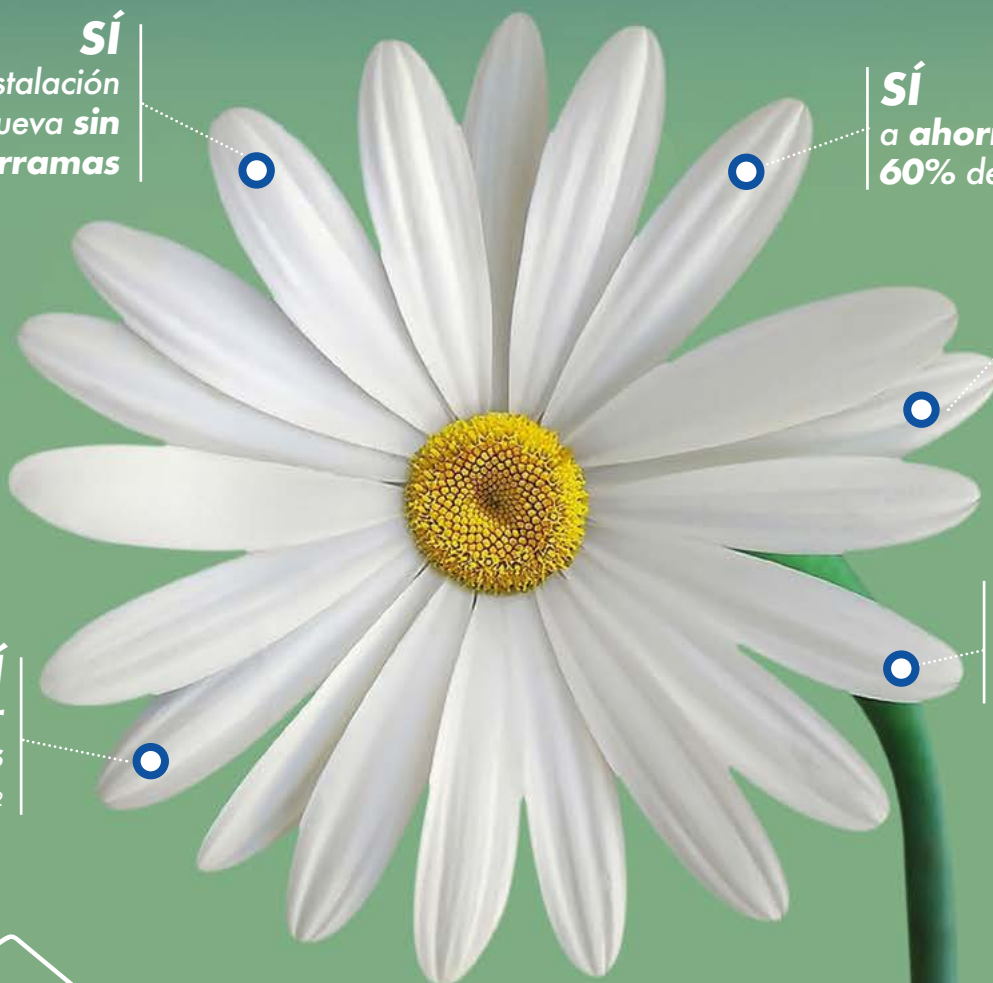
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

SÍ
a **ahorrar** hasta un
60% de energía

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂

SÍ
a la **calefacción**
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



remica
91 396 03 03
remica.es

LA INDEPENDENCIA DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

Aunque puede parecer reiterado, todavía hay muchos promotores que no entienden la importancia de contratar una dirección facultativa independiente para controlar las obras de construcción que se proyecten realizar. Y cuando hablamos de promotores, incluimos a las comunidades de propietarios, que actúan como tal cuando van a realizar obras en sus edificios. Cuando vamos a efectuar una obra, es necesario que alguien controle su ejecución. Debemos tener en cuenta que, en cualquier caso, las obras suponen una inversión importante, y

que la falta de control puede poner en peligro dicha inversión. Por lo tanto, es necesario que alguien efectúe esas labores de control y que, una vez terminados los trabajos, certifique la buena ejecución de los mismos, haciéndose responsable de todos ellos.

Asimismo, es importante que, durante la obra, la dirección facultativa efectúe el control económico de los trabajos, mediante la comprobación de las certificaciones (precios y mediciones), y dé el visto bueno a las mismas, previo al pago por parte del promotor.



LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

PLAN ACCESS

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



Todas estas labores se encuentran reglamentadas en la **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, la cual, en sus art. 12 y 13, establece las obligaciones y responsabilidades del director de obra y del director de ejecución de obra.

El director de obra deberá elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas

en la redacción del proyecto. En este sentido, tendrá que dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra, así como suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas. En obras de menor entidad, el mismo técnico puede asumir la dirección de obra, así como la dirección de ejecución de la misma.

¿Cómo un técnico que debe controlar la correcta ejecución de los trabajos, así como dar el visto bueno a las certificaciones parciales y finales de obra, puede formar parte de la empresa constructora ejecutora de los trabajos? En muchas ocasiones, hay compañías que ofrecen en el presupuesto de obra, la redacción del proyecto y la dirección facultativa. Esta situación genera una indefensión del promotor, ante una deficiente ejecución de los trabajos, así como ante el control económico de los trabajos. Por todo ello, es muy importante que el técnico sea una persona totalmente independiente de la empresa.

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

91 719 99 00

ALC

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.

Avda. Las Águilas, 2 B Fax: 91 719 99 01

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS

La 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



LA REALIDAD DE LAS INSTALACIONES DE LOS PUNTOS DE RECARGA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

A pesar de las distintas posibilidades de instalación en los garajes comunitarios, según los esquemas que vienen reflejados en la ITC BT 52 del Reglamento de Baja Tensión, en la práctica sólo se están implementando dos de ellos.

El primero para propietarios que tienen, además de la plaza, un piso en el mismo edificio (esquema 2). En estos casos se puede conectar en la salida del contador existente para la vivienda y sacar una derivación hacia el punto de recarga; de esta forma no se precisa realizar ningún proyecto eléctrico ni hacer un contrato nuevo con la compañía. Pero hay que tener en cuenta que no se permite hacer conexiones intermedias en una derivación o que salgan dos cables desde la misma borna del contador, por lo que si no se dispone de centralización de contadores con doble bornero cualquier conexión que se haga va a ser objeto de defecto en la próxima inspección eléctrica. En muchas ocasiones se debe cambiar el armario de contadores para instalar uno nuevo ya preparado con doble borna y espacio para filtros.

La segunda instalación (esquema 4c) es para aquellos propietarios que no tienen contador al que enganchar. En la ITC vienen varios esquemas pero las compañías están forzando la situación, mediante la concesión o no de los permisos para que el tema de la recarga de vehículos se independice de los consumos. Para ello, se debe instalar un contador de medida indirecta en algún hueco que existe en la centralización de contadores y aguas abajo una nueva centralización de contadores para controlar el gasto de cada plaza; existen unos microcontadores, del tamaño de un automático, que hace que en un armario puedan colocarse un gran número de estos.

Ahora bien, si por una parte el dueño de la plaza no tiene que contratar un nuevo suministro y solo pagará por lo que consuma, también existen contras: se debe contratar una persona o empresa para que realice las lecturas de los microcontadores y genere los recibos para su cobro. Esto no es un cometido de los administradores de fincas sino de empresas especializadas, de hecho los gestores energéticos ofertan la venta de energía y se encargan de pagar los gastos debidos al contador de medida indirecta, leer y pasar al cobro los costes producidos en los puntos de recarga.

También es importante saber que cuando se hace una preinstalación que suponga un incremento de 50 Kw se necesita un proyecto eléctrico para no tener problemas en las inspecciones futuras que lo exigirán.

Recomiendo unificar criterios en este tipo de instalaciones, por lo que cuando se celebre una junta es fundamental tratar este tema o fijar unas normas de lo que se puede y no se debe hacer.



LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL COMUNERO PARA RECLAMAR DEUDAS COMUNITARIAS



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO
RIUS**
ABOGADO

La crisis económica causada por la pandemia de la COVID-19 está incrementando la morosidad en muchas comunidades de propietarios, siendo necesario conocer todas las herramientas jurídicas de que se dispone para combatir las indeseables situaciones de morosidad comunitaria. ¿Cómo debo actuar como comunero si en caso de morosidad la comunidad de propietarios no inicia las acciones legales oportunas para reclamar dichos importes? Debemos de partir de la consolidada doctrina de nuestro **Tribunal Supremo (SSTS de 30 de octubre de 2014, de 6 de abril de 2006, de 24 de febrero de 2006, entre otras)** que establece que cualquier comunero tiene legitimación para ejercitar acciones que com-

petan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma, sin que perjudique a esta la sentencia adversa o contraria. No obstante, esta doctrina no puede aplicarse sin más en todos los casos. No cabe que un comunero reclame deudas a los propietarios morosos en nombre e interés comunitario a través del procedimiento monitorio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), pues hay determinadas acciones cuyo ejercicio la ley sustantiva establece para su viabilidad requisitos que no pueden ser cumplimentados por la simple actuación de un solo copropietario (SAP de Cantabria de 17 de julio de 2006).

Pero ello no quita que dicho comunero pueda reclamar dicha deuda de forma subsidiaria en caso de pasividad, e incluso, en caso de negativa, de la comunidad a su reclamación por el correspondiente proceso declarativo en función de la cuantía (ordinario o verbal), en la medida que este cauce procesal no exige que se cumplan los requisitos procedimentales previstos en el art. 21 de la LPH. Este es el caso de la reciente SAP Pontevedra, Sec. 6ª, nº178/2021, de 7 de mayo, que declara que el comunero está legitimado activamente para reclamar deudas comunitarias en caso de pasividad u oposición de la comunidad de propietarios.

De tal suerte que será admisible dicha legitimación subsidiaria del comunero para evitar indefensión, en casos de inactividad de la comunidad, pasividad, o de resistencia de sus órganos a entablar acciones que se revelen como indudablemente beneficiosas para la comunidad, o cuyo ejercicio haya sido acordado por la Junta pero ese acuerdo no se lleve a la práctica pese a reiterados requerimientos (STS de 30 de octubre de 2014; SAP de Asturias, Oviedo, Sec. 5ª, de 31 de marzo de 2016; y SAP de Cantabria, Sec. 2ª, de 29 de octubre de 2013).



Preparados

Listos.....YA!

CONTADORES DE AGUA RADIO DESDE 0,70€/mes



techem

Gracias a TECHEM cada vecino paga por lo que consume.

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

Solicite presupuesto sin compromiso.

917374890 - info@techem.es



OMS®

EL LÍO DE LA PLUSVALÍA MUNICIPAL, EXPLICADO EN TRES EJEMPLOS



**JOSÉ MARÍA
SALCEDO**
ABOGADO

Mediante sentencia número 182/2021, de 26 de octubre, el Tribunal Constitucional declaró inconstitucional el sistema objetivo de cálculo del impuesto. La pronta reacción del legislador, aprobando el Real Decreto-Ley 26/2021, no va a servir para solventar todas las dudas existentes, ni para reducir la litigiosidad. Pero, ¿cómo afecta esta sentencia a los contribuyentes? ¿Deben pagar el impuesto en todo caso? ¿Es posible reclamar lo pagado en los últimos años? Nada mejor que explicar tres supuestos prácticos, muy habituales, para resolver estas cuestiones.



1. CONTRIBUYENTE QUE PAGÓ EL IMPUESTO Y QUIERE RECUPERAR LO PAGADO.

La clave, en estos casos, es haber reclamado antes del 26 de octubre, fecha en que se dictó la sentencia. El que lo hizo, y todavía no ha visto resuelto su recurso todavía, de forma definitiva, podrá recuperar lo pagado. Y, a estos efectos, dará igual cuál fue el motivo en base al que planteó su recurso.

Más difícil lo tendrán, sin embargo, los que presentaron su reclamación tras conocer la sentencia número 182/2021. Y es que el Constitucional rechaza que puedan alegar la inconstitucionalidad del impuesto recién declarada. Y ello, a pesar de que recurran en plazo. Una decisión muy polémica, que seguro va a colapsar los Juzgados en los próximos años.

2. CONTRIBUYENTE QUE ESTÁ ESPERANDO A QUE EL AYUNTAMIENTO LE NOTIFIQUE UNA LIQUIDACIÓN.

Muchos contribuyentes transmitieron un terreno, o lo adquirieron por herencia o donación, hace ya muchos meses. En ese momento, declararon la operación en su Ayuntamiento, y quedaron en espera de que éste les notificase una liquidación. Es decir, que les dijese a cuánto ascendía “la cuenta”. Y ahí siguen, esperando... Pues bien, la inconstitucionalidad del impuesto ha provocado que la normativa con la que debe calcularse el importe a pagar, ya no exista. Por tanto, será muy difícil exigirles el impuesto a estos contribuyentes, y lo más probable es que se libren de pagar la plusvalía. Y, desde luego, deben recurrir cualquier liquidación que les llegue en la que todavía, a día de hoy, se siga aplicando la normativa declarada inconstitucional.

3. CONTRIBUYENTE QUE HA TRANSMITIDO, HEREDADO, O RECIBIDO EN DONACIÓN ANTES DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2021, Y TODAVÍA NO HA PAGADO EL IMPUESTO

Es posible que un contribuyente haya transmitido un terreno, o lo haya heredado o recibido en donación, antes de que entrara en vigor la nueva normativa de la plusvalía (Real Decreto 26/2021, con efectos desde el 10 de noviembre de 2021). Y que todavía no haya pagado el impuesto, estando justo ahora, en plazo para hacerlo.

Pues bien, a estos contribuyentes se les aplica la normativa anterior al Real Decreto-Ley 26/2021 que, como he indicado, ha sido expulsada del ordenamiento. Ello se debe a que la nueva regulación de la plusvalía municipal, no tiene efectos retroactivos.

Por tanto, en estos casos, y al igual que en el ejemplo anterior, no hay normativa para calcular cuánto deben pagar estos contribuyentes. Sin embargo, como el impuesto no ha desaparecido para transmisiones anteriores al Real Decreto-Ley 26/2021, sino tan solo se ha declarado inconstitucional la forma en que se calculaba, lo procedente será que estos contribuyentes declaren la transmisión realizada en el plazo correspondiente, pero sin ingresar deuda tributaria alguna, ya que ésta no puede calcularse. Y, por supuesto, se opondan a cualquier liquidación que se les notifique.



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

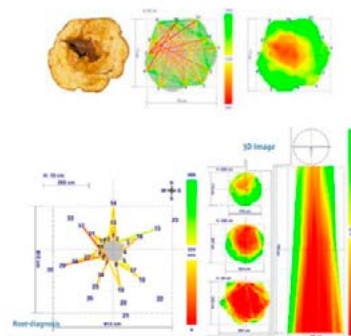
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
-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

918 56 01 77 – 616 87 83 80

bajalica@bajalica.es

www.bajalica.es

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



Destoconado



EXONERACIÓN EN LOS GASTOS DE UN LITIGIO EN EL QUE EL COMUNERO ES PARTE CONTRARIA



FABIO BALBUENA
ADMINISTRADOR DE FINCAS
Y ABOGADO

En el régimen de Propiedad Horizontal, una de las obligaciones del propietario es contribuir a los gastos generales según el coeficiente de participación, o conforme a lo especialmente establecido en el título constitutivo (art. 9.1.e) LPH).

Por otro lado, la obligación de contribuir a los gastos comunes alcanza a todos los propietarios, salvo que existan exoneraciones, teniendo en cuenta que las mismas siempre han de tener una interpretación restrictiva, precisamente por ir en contra de la obligación legal de pago señalada.

Ahora bien, existen gastos que, pese a ser comunes, entrañan una exoneración respecto a algún propietario. Es el caso de los gastos procesales de un litigio en el que algún comunero sea parte contraria de la comunidad de propietarios.

De ello se ocupa la **STS, Sala 1ª Civil, nº 373/2021**, de 31 de mayo, al resolver un supuesto en el que un copropietario demandó a la comunidad de propietarios por nulidad de la convocatoria de una junta y de varios acuerdos adoptados en la misma, en espe-

cial el que le obligaba a participar en los gastos procesales generados por la defensa de la comunidad en un pleito anterior que tuvo contra dicho propietario.

Tanto el juzgado como la Audiencia Provincial consideraron que tales gastos tenían la consideración de gastos comunes y que el propietario demandante tenía que contribuir según su cuota de participación.

Sin embargo, el Tribunal Supremo, reiterando la doctrina de sus Sentencias nº 146/2021, de 26 marzo, y nº 475/2011, de 24 de junio, establece que en caso de que exista una situación litigiosa entre un comunero y la comunidad de propietarios de la que forma parte, los gastos procesales de la comunidad no se pueden repercutir en ese comunero.

Ello es lógico, porque si el enfrentado a la comunidad ha de soportar el pago de los gastos propios (su defensa jurídica) en un litigio contra la comunidad, no puede imponerse además la contribución a los gastos de la otra parte procesal (la comunidad) aplicando la cuota de participación.

En definitiva, pese a que el comunero forma parte de la comunidad, y por tanto debe contribuir a los gastos generales, los gastos de ese litigio son gastos generales solo respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios, pero no respecto del propietario que es parte contraria.



Aportando Soluciones



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**.

20 años al servicio de los Administradores de Fincas.

GRUPO GTG PREVENCIÓN



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

GRUPO GTG FORMACIÓN



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

**Nuestro compromiso,
nuestra mejor virtud**
www.grupogtg.com

 **GRUPO GTG**
Servicios Integrales al Administrador

+34 914 484 702
administracion@grupogtg.net



LA PRUEBA POR EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR DE FINCAS DE HABER TRANSCURRIDO LOS 30 DÍAS DEL VOTO DEL AUSENTE



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Los acuerdos con voto presunto del ausente del art. 17.8 LPH tienen unas concretas y particulares características, ya que requieren de acuerdo por mayoría simple en junta de propietarios y luego el traslado a los ausentes para que opinen en el plazo de 30 días. Pero para ello se exige que:

1. El acuerdo sea de los que permiten voto presunto del ausente (10.3 con acuerdo marco, 17.2, 17.3, y 17.6 LPH).

2. Que se alcance mayoría simple del art. 17.7 LPH en la junta.
3. Que se notifique a todos dando a los ausentes plazo de 30 días para opinar.
4. Que cuando transcurra el plazo de 30 días se extienda diligencia que acredite el transcurso del plazo y con ella redactar nueva acta que se adiciona a la ya enviada en primer lugar haciendo constar si se alcanzó, o no, el acuerdo por el quórum privilegiado según el caso. Hay que hacer notar que el plazo para impugnar se computa en los acuerdos que llevan voto presunto del ausente desde la notificación de esta segunda acta, que es en la que se indica si el acuerdo se alcanzó, o no, tras la opinión de los ausentes.



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

MODELO DE REDACCIÓN

D. Secretario administrador de fincas colegiado del Ilustre Colegio de... por medio de la presente doy fe y certifico que:

El día... se celebró junta de propietarios de la comunidad... en la que en el punto nº ... del orden del día se sometió a votación la cuestión relativa a... habiéndose alcanzado mayoría simple de presentes en junta en su doble mayoría de propietarios y cuotas de participación, tal y como consta en el acta notificada.

Sin embargo, dado que el tema objeto de debate y aprobación lleva quórum de... con voto presunto del ausente es preciso que se dejen transcurrir 30 días desde la adopción del acuerdo en junta, ya que el quórum privilegiado en estos casos se obtiene no en la junta, sino transcurridos los 30 días, habida cuenta lo dispuesto en el art. 17.8 LPH.

De esta manera, notificado el acuerdo anterior a todos los comuneros ya han transcurrido los 30 días y no se ha opuesto nadie (o se han opuesto... comuneros) con lo que se alcanza el quórum de... exigido para el tema que fue objeto de debate, por lo que se tiene por alcanzado el acuerdo.

Notifíquese la presente a todos los comuneros al objeto de su conocimiento de que se alcanzó el acuerdo (o que no se alcanzó) a todos los efectos legales.

Dado en... a de... de 2021.

Por ello, una vez se alcance el quórum exigido en cada caso se entenderá aprobado una vez se alcancen los dos quóruns totales de propietarios y cuotas. Si se diera la circunstancia de

que se comunicara por un número de ausentes suficiente que están de acuerdo antes de los 30 días y se llegara a los 3/5, o doble mayoría, o unanimidad, en su caso, evidentemente el acuerdo se entiende alcanzado en cuanto se llegue al quórum en propietarios y cuotas. Nótese que el art. 17.8 LPH se refiere al voto presunto con respecto a que: "Computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

El voto presunto está concebido en sentido negativo, es decir que a los 30 días sin decir nada se entiende positivo el silencio, pero si expresamente los ausentes se manifiestan en sentido favorable y se llega así al quórum, se entenderá aprobado cuando esto ocurra. En cualquier caso si alguien se opone se le tendría en cuenta por si luego quiere impugnar. Interesa a efectos formales conocer cómo debería quedar redactada esa diligencia.

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

ACUERDOS GRAVEMENTE LESIVOS PARA LA COMUNIDAD O LOS PROPIETARIOS



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

Uno de los supuestos en que cabe impugnar judicialmente un acuerdo de la junta de propietarios es cuando es “gravemente lesivo para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios” (art. 18.1.b) LPH). El otro sería “Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho” (art. 18.1.c) LPH). Se trata de dos categorías de impugnación diferentes del supuesto general de acuerdos contrarios a la ley y a los estatutos (art. 18.1.a) LPH).



Respecto de este último caso, la principal diferente estriba en que el plazo de impugnación es sustancialmente inferior, es decir, tan sólo de tres meses frente a un año. A este respecto, no resulta nada fácil determinar qué significa exactamente que el acuerdo sea gravemente lesivo para la propia comunidad, pues implica que sea la propia comunidad la que haya adoptado un acuerdo lesivo para sus propios intereses en beneficio de uno o varios propietarios concretos. La otra categoría nos remite a la doctrina del

abuso de derecho (art. 7.2 CC), bien consolidada en el régimen de la propiedad horizontal, y una de cuyas principales manifestaciones es el principio de que la comunidad de propietarios no puede ir contra sus propios actos ni ocasionar agravios comparativos frente a los comuneros (STS, civil, de 31 de octubre de 1990).

De otra parte, tampoco resulta fácil deslindar ambos supuestos de aquellos cuya razón de la impugnación sea la vulneración de los preceptos de LPH o de los estatutos, sujetos al plazo de caducidad más favorable de un año, pues en muchas ocasiones el perjuicio o el abuso nace de la vulneración de un precepto de la LPH. Corresponde al perjudicado que impugna valorar cual es la opción que mejor defiende sus intereses y sin perjuicio de que sea factible acumular ambas acciones impugnatorias.

Como ejemplo puede citarse la nulidad del acuerdo de la junta que permite a un comunero utilizar un espacio común perteneciente a la comunidad como trastero, almacén o garaje privativo, si bien hay que tener en cuenta que el uso prolongado de un elemento común no puede equipararse a un acuerdo tácito de la comunidad de propietarios (STS, civil, de 9 de febrero de 2012).

Otro ejemplo sería cuando la junta excluye a un propietario, cualquiera que sea la razón, de participar en el sorteo de traseros o aparcamientos, pues los beneficiarios de la exclusión serían el resto de los componentes del grupo (SAP Barcelona, Sección 17.ª, de 28 de diciembre de 2012). En esa misma dirección, la SAP Madrid, Sección 9.ª, de 12 de mayo de 2005, consideró abusivo adoptar un acuerdo que constituía la mera reiteración de otro ya impugnado y declarado nulo, pues de ese modo se reiteraba el perjuicio a la comunidad vencida en una anterior ocasión por los mismos motivos, abocándola a un nuevo fracaso. Por su parte, la SAP Sevilla, Sección 5.ª, de 27 de octubre de 2003, señaló que establecer un canon arrendaticio a los locales por el uso de la fachada para instalar carteles luminosos, sin que la norma estatutaria lo impida, sólo es impugnabile por la vía del grave perjuicio para los propietarios. La parada del servicio de calefacción es también un buen ejemplo de acuerdo gravemente lesivo para la comunidad de propietarios.

Ahora bien, el acuerdo de supresión del servicio de ascensor, además de gravemente perjudicial, es un supuesto de vulneración de una norma de carácter imperativo o necesario, concretamente del requisito básico de funcionalidad del inmueble (la accesibilidad universal) que impone el art. 3.1.a.2) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y sus normas de desarrollo. Por ello, el acuerdo de supresión del ascensor es nulo de pleno derecho (art. 6.3 CC) y, en consecuencia, no sujeto a plazo de impugnación.



calordom

#profesionalesdelaenergía

#carbon

#adiostotalenel 2022

salas de calderas de comunidades de vecinos

Estudio Energético gratuito

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

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

#llamanosacasa

además, con nuestro

Plan Renove a Biomasa

Plan de Financiación Flexible

Cambio TOTAL de sala de calderas

Suministro Combustible

Mantenimiento con **Garantía Total**

Telegestión

www.calordom.com

peticioncomercial@calordom.com

#llamanosacasa 91 382 13 13





LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO DE PERMITIR EL ACCESO A SU VIVIENDA PARA REPARACIÓN DE TUBERÍA COMUNITARIA?

PLANTEAMIENTO

Tras la aprobación en junta del cambio de las tuberías de suministro de agua a todas las viviendas del edificio, un propietario se niega a dar acceso a su vivienda para la conexión.

Al ser una tubería comunitaria que discurre por su vivienda, ¿de quién es responsabilidad los daños causados en caso de que se rompa? ¿Puede tomar acciones legales la comunidad contra ese propietario?

RESPUESTA

Para acceder al interior del piso y ejecutar la obra hay que obtener una resolución judicial que puede realizarse a través del proceso al que nos referimos más abajo, y efectuar toda la obra que sea necesaria en la forma que haya determinado la comunidad. La obligación de permitir el acceso a su vivienda está contemplada en la LPH. Así, conforme al **art.9 LPH**, son obligaciones de cada propietario:

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores. Es decir, permitir la entrada al piso para que la comunidad realice reparaciones u obras en interés de la copropiedad común.

Por tanto, si el propietario impide el acceso será responsable exclusivo de los daños que se produzcan conforme a las reglas de la responsabilidad extracontractual del **art.1902 CC**, y además responderá de los daños y perjuicios que cause su negativa mediante una indemnización de daños y perjuicios

La comunidad podrá incluso exigir judicialmente el acceso mediante la vía del interdicto posesorio que se regula por las reglas del juicio verbal, para lo que necesitará abogado y procurador. Ahora bien, en la sentencia se le impondrán las costas del juicio al propietario que ha impedido el acceso.

CABLE DE FIBRA ÓPTICA DE VECINO INSTALADO POR LA FACHADA

PLANTEAMIENTO

¿Puede un vecino usar la fachada para que por ella discurren el cableado de la fibra óptica que instale en su vivienda?

RESPUESTA

El **art.45 Ley 9/2014**, General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo (LGT) tiene como objetivo facilitar a los operadores el despliegue de los tramos finales de dichas redes en edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios, sin descuidar los intereses de sus propietarios.

El primer operador que se proponga realizar el despliegue de red de fibra óptica haciendo uso de elementos comunes de los edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios, cuando estos carezcan de una infraestructura común de telecomunicaciones (ICT's) deberá comunicarlo por escrito a la comunidad de propietarios junto con una memoria descriptiva.

La instalación propuesta no se podrá realizar si, en el plazo de un mes desde que se produzca la comunicación, la comunidad de propietarios:

-Acredite que ninguno de los copropietarios está interesado en disponer de dicha infraestructura.

-Manifieste que va a realizar, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de contestación, la instalación de una infraestructura común de comunicaciones.

Transcurrido el plazo de un mes antes señalado desde que la comunicación se produzca sin que el operador hubiera obtenido respuesta, o el plazo de tres meses siguientes a la contestación sin que se haya realizado la instalación de la infraestructura, el primer operador está habilitado para iniciar la instalación de los tramos finales de red. En todo caso, el operador debe indicar a la comunidad de propietarios el día de inicio de la instalación. Si la comunidad no ofrece ninguna solución ni existe conducción prevista a tal fin el cable podrá discurrir por la fachada.

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



LEFEBVRE
EL DERECHO



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



V CONCURSO DE FOTOGRAFÍA

15 noviembre 2021 | 15 noviembre 2022

Patrocinado por

CONVERSIA

Premios

1^{er} PREMIO

Premio de 600 €

2^º PREMIO

Premio de 300 €

3^{er} PREMIO

Premio de 150 €



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Bases del concurso en www.cafmadrid.es





MADRID

RINDE HOMENAJE A SUS ESTABLECIMIENTOS



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

PRESUME CASA BOTÍN, EN LA CALLE DE CUCHILLEROS, DE SER EL RESTAURANTE MÁS ANTIGUO DEL MUNDO. LO ATESTIGUA EL GUINNESS DE LOS RÉCORDS Y LO CUENTA LA VICEALCALDESA DE MADRID, BEGOÑA VILLACÍS, EN EL PRÓLOGO DE CENTENARIOS, LA RECIENTE PUBLICACIÓN CON LA QUE EL AYUNTAMIENTO RINDE HOMENAJE A ESTABLECIMIENTOS DE LA CAPITAL CON MÁS DE CIENTOS AÑOS DE HISTORIA.

Son 167 y “contribuyen a conformar el paisaje de una ciudad cosmopolita que, sin embargo, no renuncia a sus tradiciones”, dice Villacís, que resaltó en la presentación el carácter especial del comercio, la restauración y los hoteles madrileños, responsables de un zócalo comercial “único en el mundo”. También afirmó que los centenarios son “el tesoro máspreciado de Madrid”, aplaudiendo su capacidad de resistencia, esfuerzo y adaptación.

El homenaje del Ayuntamiento a los centenarios comenzó en 2005 con el primer libro que inventariaba estos establecimientos y prosiguió con la ubicación en sus portadas de las placas firmadas por Antonio Mingote. El objetivo ahora es potenciar su visibilidad y mejorar la protección para “facilitar su continuidad”. Por eso, también han incluido la relación en la web www.todoesteenmadrid.es, donde no solo se puede descargar una versión digital del libro, sino que además se puede ver la campaña realizada en colaboración con el Canal Historia y trazar rutas por estos establecimientos con más de cien años de historia.

Todos los comercios y restaurantes catalogados incluyen una ficha con una pequeña reseña y datos de geolocalización. “Cada uno de esos lugares de Madrid tiene una gran historia detrás. Normalmente la de una familia que trabajó incansablemente en su negocio con el objetivo de transmitirlo a sus hijos”, escribe la vicealcaldesa en el prólogo del libro. En el catálogo podemos encontrar restaurantes y cafeterías que, con más de un siglo de historia, siguen siendo referencias gastronómicas, como La Posada de la Villa, La Bola, Malacatín o el citado Botín, que cumplirá 300 años en 2025.

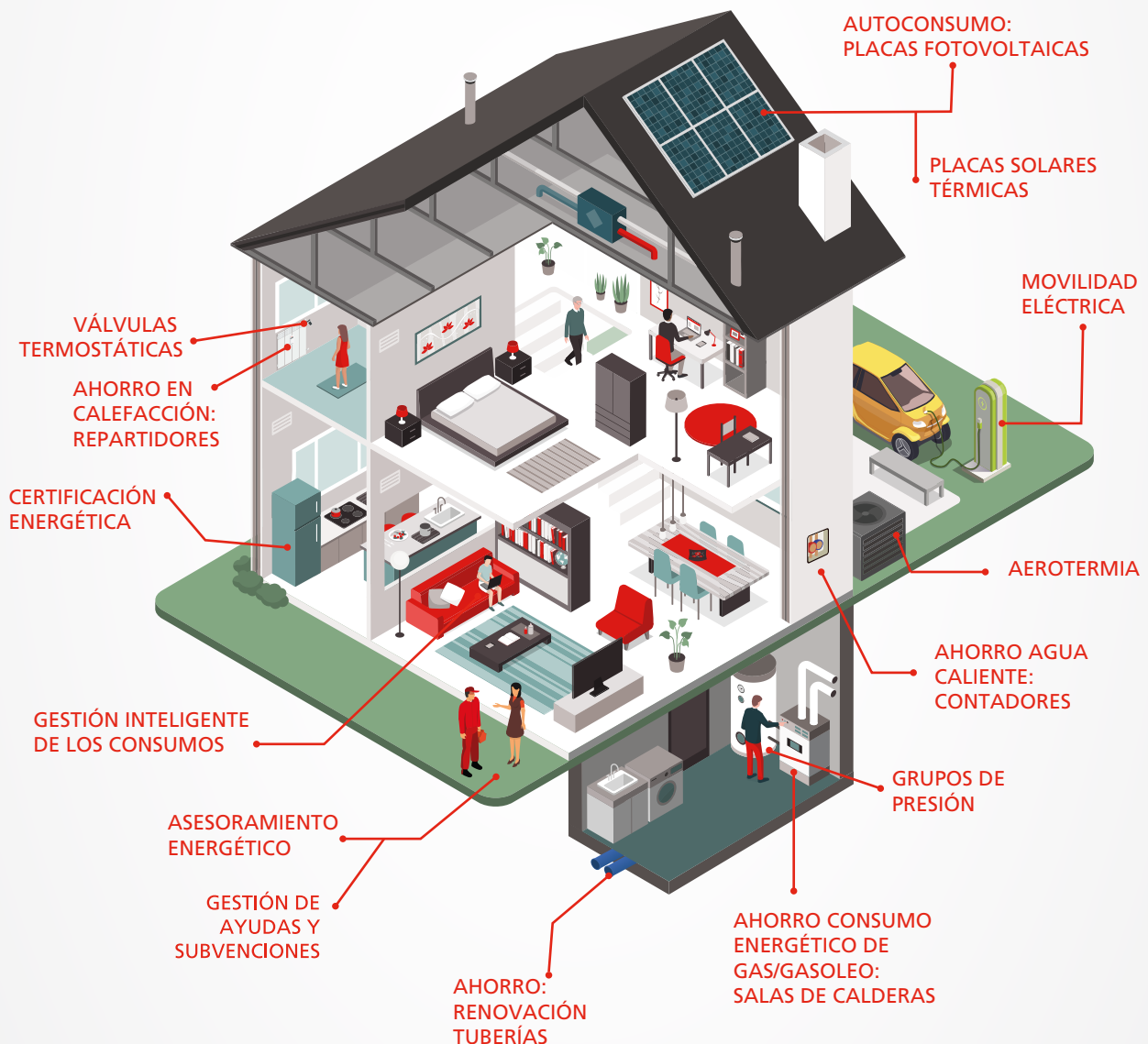
También hay peluquerías, papelerías, imprentas, farmacias, carbonerías, cererías, joyerías, ebanisterías, una fábrica de cerveza, una editorial, un estanco, una tienda de cafés, una botería y hasta un periódico, el ABC, además de confiterías, panaderías, charcuterías o establecimientos que venden sombreros, alpargatas, guantes, abanicos, tejidos, capas o camisas.

Son referencias universales para residentes y viajeros como La Mexicana, Loewe, Viena Capellanes, el Mercado de San Miguel, la Cuesta de Moyano, Matarranz, San Ginés o Doña Manolita, entre otros muchos que se integran en el paisaje urbano dibujando Madrid desde sus escaparates, portadas y rótulos identitarios.

Hay diversidad en los sectores y también en los distritos, porque los establecimientos centenarios se distribuyen por toda la ciudad. La mayoría se localizan en los barrios de las Letras y de los Austrias, así como en el entorno de la Puerta del Sol y de la calle Arenal, aunque también se distribuyen por el barrio de Salamanca, el Rastro, Chamberí o Fuencarral. Para rematar su reconocimiento, Madrid ha declarado estos establecimientos, los de toda la vida, “de especial significación ciudadana e interés general para la ciudad”. Porque Madrid “tiene toda una historia que contar y otras muchas que construir”, concluye Villacís.

Ahorro de energía

con *ullastres* puedes hacer tu hogar **más eficiente**



#UllastresAhorroyConfort



www.ullastres.com
91 744 44 90



gracias



Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis[®]

Pocería

www.serbis.es