

administración de
FINCAS

Marzo/Abril 2022 | Número 184



Soluciones a la factura energética en las comunidades de propietarios



CAF Madrid
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

El fin de las mascarillas en interiores



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

El uso obligatorio de las mascarillas en las zonas comunes de las comunidades de propietarios ha llegado a su fin.

Aunque no hace referencia oficial para nuestro ámbito de actividad, el Real Decreto 286/2022, de 19 de abril, elimina esta obligatoriedad con carácter general, dejando a la responsabilidad de cada persona el criterio que considere que debe seguir.

Como ha manifestado el Consejo General, debemos pensar que con esta nueva regulación todos podemos acudir a cualquier espacio para desarrollar una actividad sin que sea obligatorio el uso de la mascarilla, con las únicas excepciones contenidas en el citado Decreto (espacios sociosanitarios, medios de transporte públicos...).

Este mismo criterio es de aplicación para los diferentes espacios existentes en cada edificio, dado que las zonas comunes de las comunidades de propietarios no son una de las excepciones.

Sin embargo, hay que procurar actuar siempre con la mayor prudencia posible teniendo presente que seguimos bajo los efectos de la pandemia de la Covid-19. También tenemos que tener en cuenta que existen, por ejemplo, clínicas odontológicas en las comunidades de propietarios; en tal caso, aunque no sea obligatorio el uso de la mascarilla en las zonas comunes, sí lo será de puertas adentro de este centro sanitario.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) consideramos que es aconsejable seguir usando la mascarilla en los casos de contacto continuado en los que no se pueda mantener la distancia de seguridad (1,5 m) o no exista la ventilación suficiente, como pueden ser los ascensores o en aquellos lugares en los que se celebren las juntas de propietarios.

En el ámbito laboral, de nuestros despachos profesionales, cada administración tiene la capacidad de decidir el uso de la mascarilla, aunque es importante consultar antes tanto al servicio de prevención de riesgos laborales como tener presente los criterios antes referidos (vulnerabilidad personal, distancia de seguridad...).

Tanto en las comunidades de propietarios como en los despachos seguirá siendo, por tanto, recomendable mantener las medidas de protección de seguridad, así como realizar una ventilación frecuente de las zonas como hemos manifestado durante estos últimos dos años.

La situación pandémica todavía continúa y hay que seguir pidiendo prudencia a todos los vecinos. La solidaridad en todo este tiempo ha sido ejemplar, por lo que desde el CAFMadrid continuaremos impulsando aquellos valores que nos hacen mejores personas y vecinos.



DESDE EL CAFMADRID CONSIDERAMOS QUE ES ACONSEJABLE SEGUIR USANDO LA MASCARILLA EN LOS CASOS DE CONTACTO CONTINUADO EN LOS QUE NO SE PUEDA MANTENER LA DISTANCIA DE SEGURIDAD O NO EXISTA LA VENTILACIÓN SUFICIENTE





¿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



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

Jornada sobre los Fondos Next Generation EU



9

ACTIVIDAD COLEGIAL

CAFMadrid y UNIBO firman un acuerdo para mejorar las gestiones bancarias online



18

EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Rafael Gutiérrez, director gerente de la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid

NOS INTERESA

La seguridad en Colmadwin12

A FONDO

Casi el 60% de las viviendas españolas son poco saludables..25

FORO TÉCNICO

¿Cuántas placas fotovoltaicas puedo y debo colocar?34

TRIBUNA LEGAL

Cámaras de videovigilancia en comunidad y derecho a la intimidad44

TRIBUNA ABIERTA

La ISO 9001: Necesidad y conveniencia para los Administradores de Fincas Colegiados48

Acabamos para siempre con la humedad

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

DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTI-HUMEDAD

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

REHABILITACIÓN

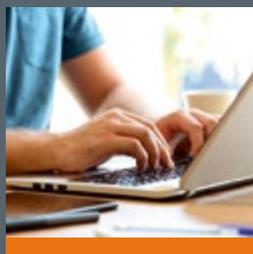
Iberdeco Humedades es la única empresa en realizar tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.



Llámenos

Uno/a de nuestros gestores
le atenderá sin compromiso

900 10 31 10



Solicite un diagnóstico gratuito

Un/a especialista en
Tratamientos Antihumedad
le asesorará sin compromiso

JORNADA SOBRE LOS FONDOS NEXT GENERATION EU

El pasado 7 de abril, el vocal Ricardo Pulido participó en la Jornada sobre los Fondos Next Generation y el Real Decreto 853/2021 para la rehabilitación energética de edificios y viviendas, que organizó el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) para abordar las posibilidades que plantea esta nueva normativa para las comunidades de propietarios.

Uno de los principales retos que tendrán los profesionales, entre ellos los Administradores de Fincas colegiados, es mejorar la eficiencia energética y reducir la demanda de energía de un parque residencial antiguo, dado que la mitad de los edificios se construyeron antes de 1980, año en el que surge la primera normativa que exige unas condiciones térmicas en las viviendas.

En su intervención, Pulido puso especial interés en el Programa número 5 del RD, relativo al Libro del Edificio Existente y al proyecto de rehabilitación.

Además de comentar las nuevas deducciones fiscales, y la oportunidad que supone que los beneficiarios no tengan que reflejar en su declaración de la renta estas subvenciones, Pulido remarcó que es el momento idóneo para rehabilitar el parque actual inmobiliario debido al incremento de los precios energéticos, y que para ello la importante labor del Administrador de Fincas debe ser debidamente retribuida como agente rehabilitador, figura reconocida en el RD.



▲ Ricardo Pulido, vocal del CAFMadrid, durante su intervención.



VUELVE EL PASE PRIVADO DE TEATRO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

El pasado sábado 26 de marzo, tras un año de parón debido a la pandemia, volvió a celebrarse la **XI edición del pase privado de Teatro**, organizado por el CAFMadrid y Remica.

Los Administradores de Fincas colegiados disfrutaron en el Teatro Cofidis Alcázar de la obra *El Método Grönholm*, una comedia de Jordi Galcerán sobre los procesos de selección de las empresas, dirigida por Tamzin Townsend y protagonizada por Luis Merlo y Marta Belenguer.

Como es tradicional, antes de que comenzara la función, Remica sorteó, entre los asistentes, un fin de semana a un Parador. Un premio que entregaron la presidenta de CAFMadrid, Isabel Bajo, y el presidente de Remica, José Porras, a la administradora Ángeles Montes, colegiada 7.234.



CONVENIO CON PREACTIVA

CAF Madrid ha firmado un convenio con **Pre-activa**, compañía que presta soluciones inteligentes para acabar con las humedades por capilaridad. Esta empresa elimina este tipo de humedad a través



de un sistema electro-físico inalámbrico de una manera eficaz, rápida, económica,

global, segura y sin obras, previniendo y eliminando las humedades por capilaridad para siempre. Este sistema es un gran avance respecto a la electro-ósmosis inalámbrica, porque transmite las ondas por las paredes y no por el aire, logrando así secar cuatro veces más rápido paredes y suelos.

CIUDADANIA DIGITAL (UDALA EXEAN / EL AYUNTAMIENTO EN CASA)
Implantado en: Ayuntamiento de Barakaldo



El objetivo es habilitar a la ciudadanía, el pequeño comercio y la hostelería en la tramitación digital mediante la incorporación en todos los canales digitales del Ayuntamiento de un asistente digital qu ... [Más info](#)

Empresas asociadas participantes:



TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID: DIGITALIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y EL CONTROL DE JUNTAS DE PROPIETARIOS
Implantado en: Colegio de Administradores de Fincas de Madrid



Zertia en colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, ha desarrollado y desplegado una solución basada en tecnologías estandarizadas de Microsoft y enfocada a los colegiados, que perm ... [Más info](#)

Empresas asociadas participantes:



RENFE AS A SERVICE
Implantado en: Renfe



Dentro del Plan Estratégico de Renfe uno de nuestros principales objetivos es evolucionar el modelo de negocio de la compañía y complementar nuestra actividad como Operador de transporte ferroviario de refe ... [Más info](#)

Empresas asociadas participantes:



NTT, Siemens

▲ Candidaturas seleccionadas en los Premios.

TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID, ELEGIDO FINALISTA EN LOS PREMIOS @ASLAN A PROYECTOS EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

El Colegio ha quedado finalista en los Premios de la asociación Aslan en la categoría Proyectos en la Administración Pública por la herramienta **TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID**. El proyecto, pionero en el sector, y del que el CAF Madrid es promotor,

ha sido desarrollado por Zertia, partner de Microsoft, y compite en su categoría con otros dos finalistas, el Ayuntamiento de Barakaldo y Renfe. De esta forma, Aslan, una asociación sin ánimo de lucro formada por 163 empresas tecnológicas, reconoce las ventajas de TU

DESPACHO DIGITAL, implantado por el CAF Madrid para la celebración de juntas de propietarios telemáticas y mixtas. Los ganadores se darán a conocer el próximo 18 de mayo durante la Cena de Gala de la Entrega de Premios @aslan.



► José Porras, presidente de Remica.

JORNADA SOBRE SOLUCIONES AL INCREMENTO DE LA FACTURA ENERGÉTICA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El pasado 7 de abril, la empresa Remica organizó en su sede una jornada híbrida sobre soluciones a la factura energética y su incidencia en las comunidades de propietarios. Durante esta sesión, además de explicarse el precio de la energía actual y las previsiones futuras, se planteó la rehabilitación energética integral como solución, a partir de la introducción de energías renovables,

como son la aerotermia, la fotovoltaica, apoyadas por la individualización de los consumos, así como la realización de la envolvente en fachada y cubierta. Los expertos de Remica comentaron, asimismo, las ayudas vigentes en ese momento con el objetivo de impulsar la renovación energética del parque edificado y expusieron a los administradores de fincas colegiados un caso real.



CAF MADRID Y UNIBO FIRMAN UN ACUERDO PARA IMPULSAR LA MEJORA EN LAS GESTIONES BANCARIAS ONLINE

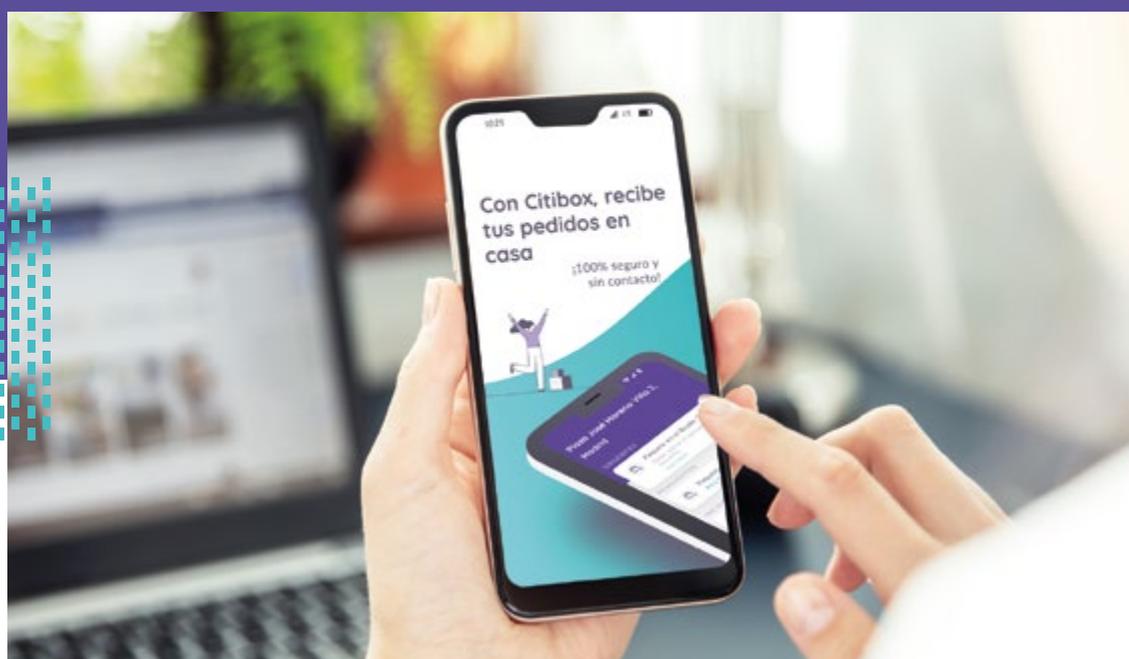
Con el objetivo de ayudar a los Administradores de Fincas colegiados en la mejora de las gestiones bancarias de sus clientes, las comunidades de propietarios, **Isabel Bajo**, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y **Pedro García**, CEO en UNIBO, han firmado un Acuerdo Marco de colaboración, a través del cual los administradores de fincas colegiados y las comunidades podrán disfrutar de las mejores condiciones.



El Colegio y UNIBO, el primer neobanco creado por y para administradores de fincas, colaborarán también en la canalización de los fondos europeos Next Generation y de financiación para comunidades de propietarios y viviendas. El servicio incluye una operativa de banca online con todas las funcionalidades necesarias para los administradores de fincas, que permitirá ahorrar hasta el 70% de costes bancarios para sus clientes. "La gestión económica de las comunidades de propietarios ocupa un 86% del tiempo de trabajo de los administradores de fincas, según se desprende de una encuesta recientemente realizada por CAFMadrid a su colectivo; por eso trabajamos para facilitar esta tarea entre nuestros colegiados y cubrir servicios y beneficios que no tenemos con la banca convencional", explicó Bajo. Por su parte, García destacó que "estamos lanzándonos al mercado y queremos hacerlo de la mano de los colegios profesionales del sector inmobiliario, en el caso de CAFMadrid son un aval y dan valor añadido a nuestro servicio especializado para sus colegiados. Hasta ahora no existía un producto pensado para las necesidades de los administradores de fincas y los bancos tradicionales no facilitan las gestiones".

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**



GANADORES DE LA SEGUNDA SELECCIÓN DEL V CONCURSO DE FOTOGRAFÍA

El CAFMadrid ha realizado la segunda preselección de fotografías presentadas al V Concurso de Fotografía “En el punto de mira de los Administradores de Fincas”, correspondiente a invierno y de temática libre, que está patrocinado por **CONVERSIA**. Los Administradores de Fincas pueden seguir enviando sus fotografías para la tercera preselección a concursofotografia@cafmadrid.es, siendo la fecha límite de recepción el próximo 21 de junio. Estas son las mejores imágenes que se expondrán temporalmente en la sede colegial:



► **Autor:** Javier Cardona Bermejo.
Colegiado: 9648
Título: Escarcha en la hojarasca.



► **Autor:** Rubén Martín-Benito Romero.
Colegiado: 10044
Título: Moda de otoño: máscaras de un carnaval abulense



► **Autor:** Karl Vicente Vogel.
Colegiado: 8603
Título: Nordlys.



► **Autora:** María Isabel Fernández Alvarez.
Colaboradora de Eduardo Donate Abad, **colegiado 3680**
Título: Atardecer en la Albufera.



► **Autor:** Borja Fernández Flórez.
Colaborador de Ángela Ávila Fernández, **colegiada 5694**
Título: La hora azul.

VIAJES SENDERISTAS Y CULTURALES PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS DE MADRID

Durante los pasados 9 y 10 de abril un grupo de Administradores de Fincas colegiados pudo disfrutar de un **viaje al Valle del Jerte**, donde visitaron la reserva natural de la Garganta de los Infiernos y practicaron senderismo para contemplar pilones naturales en el curso del río, saltos de agua, así como bosques caducifolios y de ribera. También visitaron Hervás, declarada conjunto histórico-artístico por la judería, Barrio Judío, siendo

una de las mejores conservadas e incluida en la Red de juderías de España.

Los próximos 21 y 22 de mayo, los administradores del CAFMadrid podrán asistir a otro viaje, esta vez al **Parque Natural de Las Batuecas-Sierra de Francia**, espacio natural único, con hermosos valles, altas cumbres y frondosos bosques, predominando la cabra montesa, el corzo, el jabalí, el águila real y la cigüeña negra,

comarca de Salamanca con mayor sentido histórico-tradicional, geográfico y cultural de la provincia. En esta ocasión realizarán una **ruta por los Conjuntos históricos artísticos de Cepeda, Mogarráz, Monforte de la Sierra y Miranda del Castañar**, también incluido en el club de los “Pueblos más bonitos de España”. Este Parque Natural está protegido y declarado Reserva de la Biosfera por la Unesco en octubre de 2006. Ambos viajes están organizados técnicamente por **Viajes LyO**, agencia especializada en viajes de turismo activo y culturales, y patrocinados por la empresa **CEPROSAN**.



NOS INTERESA

La responsabilidad del Administrador de Fincas y **LAS CALEFACCIONES COMUNITARIAS**



DIEGO SILVA
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

Previsiblemente, si no se publican prórrogas, el 1 de mayo de 2023 finaliza el plazo para instalar los contadores individuales en las comunidades de propietarios con calefacción central.

Entendemos que se emprenderán un mayor número de este tipo de instalaciones, que las comunidades deberán ejecutar de forma adicional las reparaciones o mantenimientos de sus instalaciones de calefacción central. Por ello, debemos ser conscientes de los riesgos que supone la ejecución de trabajos en las calefacciones centrales y, lo más importante, cómo limitar la responsabilidad en caso de incidencia como Administrador de Fincas colegiado.

El primer punto es verificar las credenciales de las empresas contratadas para los trabajos, haciendo hincapié en comprobar que cuentan con un seguro de Responsabilidad Civil en vigor mediante el recibo bancario o certificado; es habitual que las empresas dispongan de una carta de presentación con los límites de su póliza de Responsabilidad Civil. Pero ¿qué ocurre cuando el siniestro no es una negligencia o un error de la empresa instaladora o de mantenimiento? Desde la asesoría de Seguros hemos notado un incremento



de consultas y reclamaciones en este último caso, donde en la mayoría de los supuestos se deduce una posible responsabilidad del Administrador de Fincas con el perjuicio reputacional y económico que conlleva.

RESPONSABILIDAD

¿Dónde se genera dicha responsabilidad? ¿De qué tipo de siniestro hablamos? Es habitual que en las comunidades se establezcan periodos de vaciado de los circuitos, estipulados durante el año, para el mantenimiento o acometidas en las viviendas privativas y también puntuales por averías, instalaciones de contadores u obras privadas. Es en estas últimas donde más se concentran las reclamaciones ya que en muchas ocasiones es el administrador de la finca quien solicita el llenado del circuito tras una intervención. ¿Qué ocurre si un vecino no ha finalizado la obra? ¿Y si tiene una reparación mal ejecutada y se produce una fuga? ¿Y si la comunicación del periodo de vaciado o llenado no ha sido recibida? En todos estos casos el administrador está asumiendo una responsabilidad que en muchas ocasiones no es controlable al no desplazarse a la finca e incluso al descono-

EL ADMINISTRADOR DEBE SIEMPRE EJECUTAR LOS VACIADOS Y LLENADOS CON ORDEN DE QUIEN EJERZA EL CARGO DE PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

cer la realización de obras por parte de los propietarios.

Por ello, el administrador debe siempre ejecutar los vaciados y llenados con orden de quien ejerza el cargo de presidente de la comunidad, independientemente de que a solicitud del presidente la administración pueda recabar el estado de las reparaciones a las empresas o vecinos para informar a la Junta de Gobierno.

De esta forma la posible responsabilidad se transfiere a la Junta de Gobierno que está regulada para dichas facultades. También puede atenuar su responsabilidad mediante la suscripción de una póliza de Defensa Jurídica y Responsabilidad Civil para sus decisiones e incluso para la reclamación a la propia aseguradora de la comunidad de propietarios.

¿PLAGAS?



OTROS SERVICIOS

- Expulsión de palomas
- Desinfección COVID
- Parques y jardines
- Control de termitas
- Limpieza de malezas



SOMOS EXPERTOS
Contacta con Biblion

✉ info@biblion.es

☎ 91 555 64 31



EL CÁMPUTO DE LA ABSTENCIÓN CUANDO DE LA NATURALEZA DE LA MISMA DEPENDE LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO

Es muy frecuente en la realidad práctica que ante la importante decisión de cambiar el ascensor, algunos vecinos (propietarios de bajos o de primeros piso o de algún local) duden sobre el sentido de su voto. Así, se debaten entre hacer un importante desembolso económico, que a veces les es muy gravoso y, con ello, mejorar el valor de la finca, o se debaten entre enemistarse con otros vecinos o hacer un importante gasto que en realidad no necesitan tanto como los dueños de pisos más altos o azoteas.

En este contexto, muchas veces estos vecinos dubitativos se decantan por la abstención. En la mayor parte de las ocasiones su voto de abstención no es determinante, pues resulta claro el resultado a favor o en contra de la consulta con la mayoría correspondiente del art. 17.2 LPH, sin embargo, en otras ocasiones ese voto de abstención se convierte en decisivo; con lo que ese vecino que se abstiene, tratando de buscar neutralidad o paz comunitaria, lo que genera en realidad es un conflicto y un pleito, donde se va a debatir la naturaleza de la abstención y si se suma a los positivos, a los negativos o simplemente no se computa, que es la tesis que mantenemos en este artículo.

El caso podría darse en una comunidad de 10 propiedades y que cinco propietarios con cuotas del 43,03% votan a favor y tres propietarios con una cuota del 39,79 % votan en contra y el otro propietario con dos viviendas y con una cuota de 17,98 % se abstiene. El problema es el cómputo o no de esta abstención para verificar la mayoría de cuotas (de personas no habría problema, pues son 5 de 9 propietarios a favor). Ya se ha apuntado que el criterio defendido es indubitado en el sentido de que la abstención no se computa y por lo tanto concurre doble mayoría tanto de personas, como de cuotas de presentes en sentido favorable al punto del orden del día sometido a votación (5 a 3 y 43,03 % frente a 39,79 %).

Las razones de este criterio son las siguientes:

1ª No debe de confundirse el “voto del ausente” con el voto del presente que se abstiene.

El voto del presente que se abstiene es un voto expreso, emitido, presente y válido y

con la eficacia que luego se determinará para la verificación de si se ha obtenido la mayoría decisoria precisa en función del tipo de acuerdo analizado. Por el contrario, el voto del ausente se trata de un “voto presunto”, sobre el que la propia ley determina (art. 18 LPH) su sentido; de tal manera que si se emite en los 30 días siguientes a la fecha del acuerdo inicial será positivo o negativo pero, si no se hace mención alguna por el comunero notificado del acta de la junta, se considerará por imperativo legal un voto positivo y se sumará en cuota y persona a la mayoría ya obtenida, como medio para obtener el acuerdo diferido sumando los positivos de presentes más los presuntos positivos del ausente.

2ª Es claro que los votos que se computan para verificar las correspondientes mayorías son los que se emiten a favor o en contra de un determinado punto



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

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

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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



FRAUDE TECNOLÓGICO

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



¿Quieres saber más?
¡Escanea!



SERVICIOS ADICIONALES

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

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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

del orden del día emitido bien en forma expresa o presunta.

Un vecino/propietario tiene derecho a abstenerse, pero no tiene derecho a que su abstención haga ingobernable la comunidad y se perturbe la mayoría con alteración del quorum de decisión. La comunidad debe de ser eficaz y operativa y no se puede bloquear y hacerse ingobernable perturbando el sistema de mayorías y menos en obras necesarias de accesibilidad y habitabilidad; y sin que ello suponga vulnerar el régimen de la doble mayoría cuya aplicabilidad ni se altera, ni se excluye por no computarse en ningún sentido el voto de abstención.

3ª El propietario que acude a la junta, que está informado, que no salva su voto de abstención y que decide abstenerse adopta por su propio criterio la decisión de que su voto como es abstención no se compute

Pues si desea que su voto se compute en uno otro sentido, nada más sencillo que votar a favor o en contra del punto debatido y si se abstiene es porque desea como propietario en que su voto no sume ni reste; y por lo tanto su voluntad de neutralidad no puede perturbar la mayoría obtenida. La abstención ni suma, ni resta y el silencio en forma de abstención no puede ser perturbador de la vida comunitaria.

4ª Es absurdo que quien se abstiene, resulta que luego se pueda computar para el total resultado

Pues es ilógico que quien se abstiene termine resolviendo y decidiendo sobre la vida comunitaria, cuando su voto emitido ha sido de neutralidad total.

5ª La consideración de que la abstención no computa o

computa a favor de la mayoría está muy extendida en la jurisprudencia

SAP de Asturias de 23-01-2007, y 29-11-2011, secc. 4 y secc. 5 de 28-06-2016; SAP de Palencia 27-10-2009, SAP de Barcelona secc. 1 de 25-01-2005, Albacete secc. 2 de 18-07-2000, Madrid secc. 13 de 6-10-2009 y secc. 12 de 30-09-2009, SAP de Palma de Mallorca de 18-06-2003.

En todo caso, aun cuando las SSTS de 10 de mayo y 24 de mayo del TS hacen una interpretación un tanto perturbadora del concepto de salvar el voto, es cierto que sobre la abstención queda claro que los únicos efectos que derivan es que se puede salvar el voto y que se puede impugnar, pero que si no se salva y no se impugna el voto no se computa, pues el silencio solo puede ser un posicionamiento en favor de la voluntad mayoritaria. Así, se dice “Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno o en otro sentido”.

CONCLUSIONES

Esto implica, en relación con el **comunero que se abstiene**, dos conclusiones:

1 Que su voto no puede considerarse de forma ni directa, ni indirecta en ningún sentido, y que no se suma a ninguna de las dos opciones, pues ha dejado claro al no salvar el voto y al no impugnar que su posición solo puede ser la de aceptar lo que decida la mayoría, pues no impugna, ni va a impugnar lo acordado; y ello al margen de que puedan impugnar los que votaron en contra.

2 Si salva el voto, conforme a la distorsionadora jurisprudencia expuesta, su voto sigue sin sumarse a los efectos del resultado de la votación, que debe de expresar de modo claro el Secretario en el acta, pero pudiera iniciarse un proceso de impugnación por los que votan en contra o incluso por el propio comunero que se abstiene si salva su voto, lo que no parece muy lógico.

Nuevo servicio de portero digital.

Sin ningún coste para la comunidad, sin obras y sin cambiar el portero electrónico existente.



Tus vecinos te lo agradecerán porque podrán:



Abrir sin llave las puertas del edificio y de la comunidad.



Contestar al telefonillo con el móvil desde cualquier lugar.



Delegar el acceso a otros miembros de su confianza.



Sé el primero en ofrecer nuestra prueba piloto a tus comunidades.

RAFAEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ

DIRECTOR GERENTE DE LA FUNDACIÓN DE LA ENERGÍA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

“Es muy importante que la Administración anticipe a las comunidades de propietarios el 100% de la subvención para la elaboración del Libro del Edificio”

LA FUNDACIÓN DE LA ENERGÍA, ENTIDAD ENCARGADA DE GESTIONAR LOS PLANES DE AYUDAS Y PROGRAMAS DE INCENTIVOS DESTINADOS AL FOMENTO DEL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID, GESTIONA ACTUALMENTE MÁS DE 210 MILLONES DE EUROS, PROCEDENTES EN SU MAYOR PARTE DE LOS FONDOS NEXT GENERATION EU.

PARA CONOCER MÁS SOBRE EL CONTENIDO DE LOS PLANES A LOS QUE SE ESTÁN DESTINANDO ESTOS FONDOS, HABLAMOS CON SU DIRECTOR GERENTE, RAFAEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ, QUE OCUPA ESTE CARGO DESDE DICIEMBRE DE 2021.

Por Juanjo Bueno. Fotos: Antonio Espadas





Recientemente, la Fundación de la Energía ha activado las ayudas del Programa de Rehabilitación Energética de Edificios en municipios de reto demográfico (PREE 5000), de hasta 5.000 habitantes, en la Comunidad de Madrid. ¿Qué previsiones manejan de este Plan que se pone por primera vez en marcha?

El Programa PREE 5000 está dotado con más de un millón de euros (1.014.610 €). Queremos incentivar las actuaciones de mejora de la envolvente, los sistemas térmicos y la iluminación en edificios completos, residenciales y del sector terciario, y en viviendas unifamiliares y pisos en bloque, de municipios de menos de 5.000 habitantes.

Pensamos agotar todos los fondos de ayudas, esta es nuestra obligación, para lo cual nos ayuda mucho que los incentivos de este programa pueden superar el 80% de la inversión, con ayudas base del 50% e incentivos adicionales de hasta el 25% para proyectos que cumplan con ciertos criterios sociales, de actuación integrada o de eficiencia energética. El objetivo principal es obtener un ahorro energético, consumir menos energía. Hay que tener en cuenta que en la Comunidad de Madrid solo el sector residencial representa el 28% del consumo de energía final.

Las ayudas pueden solicitarse desde el pasado 28 de marzo y hasta el 31 de diciembre de 2023.

Si tomamos como referencia los datos de las solicitudes de ayuda del Programa PREE, anterior al Programa PREE 5000, podemos hablar de incentivos medios de aproximadamente 14.000 € para viviendas unifamiliares, y de 76.000 € en actuaciones en comunidades de propietarios.

¿Qué labor divulgativa desarrollarán para que los ciudadanos de estos pequeños municipios, a los que siempre es más difícil llegar, puedan obtener fácilmente estas ayudas?

Estamos realizando jornadas, seminarios, cursos de formación, nos reunimos con asociaciones o entidades que están inmersas en estos programas y a cuyos socios les puedan afectar estas ayudas, y además que nos pueden ayudar a difundir las mismas como es el caso del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

Los beneficiarios están en un momento que deben entender que los Fondos Next Generation han llegado, y que no estarán para siempre, que es el momento para tomar decisiones. Es nuestra labor liderar la difusión, pero esperamos contar con la ayuda de todos, tanto del usuario final como de los profesionales que realizan las instalaciones.



El Programa de Ayudas para Autoconsumo ha sido un éxito, según se desprende del agotamiento de los fondos, sin embargo, menos de 100 comunidades de propietarios han solicitado estas ayudas para instalar placas fotovoltaicas colectivas, ¿a qué cree que se debe?

Desde que se activaran estos Programas de incentivos al Autoconsumo, Almacenamiento y Sistemas Térmicos Renovables en la Comunidad de Madrid, la Fundación de la Energía ha recibido más de 23.000 solicitudes de ayuda, de las que más de 17.000 son para la implantación de placas solares en viviendas unifamiliares y edificios residenciales. En el caso de las



LA FUNDACIÓN DE LA ENERGÍA HA SOLICITADO 30 MILLONES DE EUROS ADICIONALES PARA CUBRIR LA DEMANDA DE AYUDAS AL VEHÍCULO ELÉCTRICO, QUE ACABAN DE SER CONCEDIDOS”

líneas de ayuda destinadas al autoconsumo en el sector residencial, ya se ha comprometido el 100% de la dotación económica (27.932.356 €). Efectivamente las solicitudes superan la dotación, por lo que hemos solicitado del Ministerio para la Transición Ecológica, a través del IDAE, unos fondos complementarios. Tenemos una lista de espera.

Sobre las escasas solicitudes recibidas hasta el momento por parte de las comunidades de propietarios, creo que habrá que esperar a las convocatorias de ayudas de la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid, que establecerán un eje para financiar al 100% el estudio y análisis de la situación actual energética de cada bloque de viviendas, el Libro del Edificio, para ayudar a las comunidades a adoptar una decisión sobre la instalación de placas fotovoltaicas.

En las comunidades de propietarios cuesta llegar a acuerdos, es un proceso más lento, y sucede que nuestras ayudas las vamos otorgando por riguroso orden de entrada porque lo queremos así, y también los reglamentos comunitarios y las órdenes reguladoras condicionan que las ayudas se otorguen de forma directa y por esta vía de entrada, que da mucha seguridad al sistema. Las comunidades van a ir detrás de los propietarios particulares, de viviendas unifamiliares.

El impulso del vehículo eléctrico es otro de los caballos de batalla de la Comunidad de Madrid. ¿Por qué el Plan Moves III para la instalación de puntos de recarga en comunidades de propietarios está funcionando mejor que el Plan Cambio 360 del Ayuntamiento?

No me he parado a pensar en la diferencia de éxito de los dos Planes. Ahora bien, el Programa MOVES III ha tenido una gran acogida en la Comunidad de Madrid, se ha comprometido el 100% de los fondos asignados a ambas

líneas de ayudas (53 M€): 37 M€ para para vehículos eléctricos y 16 M€ para puntos de recarga. Hemos solicitado 30 millones de euros adicionales para cubrir la demanda de ayudas, que acaban de ser concedidos.

Las ayudas son muy fáciles e intuitivas que hace que el Plan de Ayudas se haya cubierto al 100% y la apuesta del ciudadano madrileño por la energía limpia es clara. La Comunidad de Madrid es la región en la que mayor número de vehículos eléctricos se matriculan anualmente: en 2021, el 48 % de los vehículos eléctricos adquiridos en España se matricularon en la región madrileña.

Para la instalación de puntos de carga los incentivos alcanzan el 70 % de la inversión, para comunidades de propietarios, particulares y autónomos, por lo que es muy incentivador. Desde su entrada en vigor, se han recibido 15.800 solicitudes (9.500 para la compra de vehículos eléctricos y 6.300 para la instalación de infraestructuras de carga).

De todas las fuentes de energía renovables, solar térmica o fotovoltaica, geotérmica, aerotermia, biomasa... ¿cuál está penetrando mejor en el sector residencial madrileño?

La fotovoltaica, por su capacidad de generar energía eléctrica para todos los usos, es la que está penetrando más. En cuanto a las térmicas, la mayor parte de todas las solicitudes a los Programas de incentivos al Autoconsumo, Almacenamiento y Sistemas Térmicos Renovables están destinadas a la instalación de sistemas de aerotermia, ya que produce frío y calor, por lo que se ha convertido en la tecnología que mayor penetración está teniendo en el sector residencial.

¿Qué Plan Renove de los llevados a cabo hasta el momento por la Comunidad de Madrid le gustaría recuperar?

Desde 2006, la Fundación de la Energía ha gestionado 80 Planes Renove de la Comunidad de Madrid, destinados a la renovación de calderas, electrodomésticos, ventanas o ascensores, entre otros. Estos planes han supuesto la materialización de más de 740.000 actuaciones que, con más de 120 millones en ayudas públicas, han posibilitado una inversión inducida superior a los 750 M€. Además, han generado un ahorro energético cercano a las 240.000 toneladas equivalentes de petróleo y una reducción de 1,2 millones de toneladas de CO₂. Estamos en un momento en el que la Dirección General de Descarbonización, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, ha elaborado un plan de 58 actuaciones con una financiación de 1.000 M€. Pero se encuentra con situaciones novedosas que es necesario coordinar, ya que, en la orden de convocatoria de la Dirección General



de Vivienda, las subvenciones son objeto de los fondos europeos, por lo que hay una necesidad de coordinación con respecto a los Planes Renove.

A partir del próximo mes sería deseable recuperar los Planes Renove que no encontraran ajuste para su financiación dentro del resto de planes de la Comunidad de Madrid, como por ejemplo el de ascensores y electrodomésticos. Nuestro objetivo es completar aquello donde los Fondos Next Generation no lleguen.

¿Sobre qué elementos del edificio piensa que hay que actuar primero, sobre la envolvente para reducir la demanda energética o sobre las instalaciones renovables para cubrir la energía que el inmueble demanda?

Por deformación profesional, como economista financiero, lo primero es el ahorro energético; debemos priorizar la eficiencia y luego conseguir generar energía eléctrica de forma sostenible y limpia.

Si tuviésemos un proyecto de inversión de 1M€, ¿qué tenemos que hacer? Que ese gasto sea lo más eficiente posible. Pues con la energía es igual; tenemos que procurar un consumo eficiente, un ahorro, y luego preocuparnos que la generación sostenible sea limpia.

En los últimos meses, se ha reunido en varias ocasiones con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, ¿además de la labor informativa y de asesoramiento qué puede hacer este profesional para avanzar en la transición energética y la descarbonización de los edificios residenciales?

Cuando nos dimos cuenta de la dificultad de las comunidades de propietarios para acceder a los fondos, acudimos a los profesionales que están más cerca de los vecinos, y que nos pueden ayudar a cumplir con los objetivos de los planes, que no es otro que el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

Hemos ofrecido al Colegio formación, hacer campañas de difusión... establecer todas las líneas de colaboración posibles porque creo que es la entidad perfecta para conseguir estos objetivos.

Hay que tener en cuenta que cada euro de ayuda genera aproximadamente cuatro euros de inversión. El Colegio es una institución fundamental para la toma de decisiones en las comunidades. Es muy importante comenzar a hacer los informes de análisis de situación energética del edificio, que sean gratuitos, y que incluso el anticipo del 100% de la subvención lo haga la Administración Pública.



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

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®

Diagnos / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

*65 años de experiencia nos
avalan como profesionales*



GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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

CASI EL 60% DE LAS VIVIENDAS ESPAÑOLAS SON POCO SALUDABLES PARA SUS HABITANTES

EL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE) HA ELABORADO UN ESTUDIO PIONERO SOBRE MEDICIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE INTERIOR (CONCENTRACIÓN DE CO₂) EN VIVIENDAS ATENDIENDO A SU LOCALIZACIÓN, NÚMERO DE OCUPANTES, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD DE MATERIALES, ENTRE OTRAS VARIABLES.

Si bien la relación del estado de la calidad del aire interior (CAI) en las casas y sus efectos sobre la salud de sus ocupantes ya había sido anteriormente estudiada por los expertos, la irrupción de la Covid-19 ha hecho que este tema cobre una mayor importancia en el sector de la edificación. Un informe reciente realizado por el CGATE analiza cómo el CO₂ se mantiene en altas tasas de concentración en los hogares españo-

les, dos años después de la pandemia y pese al esfuerzo por adoptar medidas para ventilar las distintas estancias.

Según el “Estudio sobre la calidad del aire interior en las viviendas”, la concentración de CO₂ (principal parámetro de referencia para medir la CAI) en las estancias de los hogares españoles, fundamentalmente salón y dormitorios, está muy por encima del límite normativo de 900 ppm (partes por millón). Así, en las mediciones realizadas en los salones, el 58% de las viviendas supera el umbral de 900 ppm, considerado poco saludable para la salud de las personas, mientras que, en los dormitorios, este porcentaje llega al 71% y cuando la puerta está cerrada, al 100%. Los expertos consideran que la concentración de CO₂ por encima de los 1000 ppm es perjudicial para la salud, nociva a partir de 2500 ppm y grave si supera los 5000 ppm.

CÓMO ES LA CALIDAD DEL AIRE EN LAS DISTINTAS CCAA

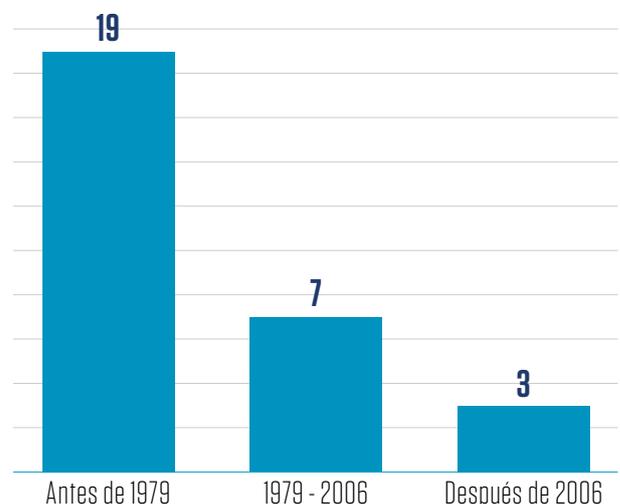
En este trabajo, se evalúa la CAI, a través de las mediciones de CO₂ en un total de 31

■ DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE ESTUDIO EN EL TERRITORIO NACIONAL

Viviendas por Comunidad Autónoma



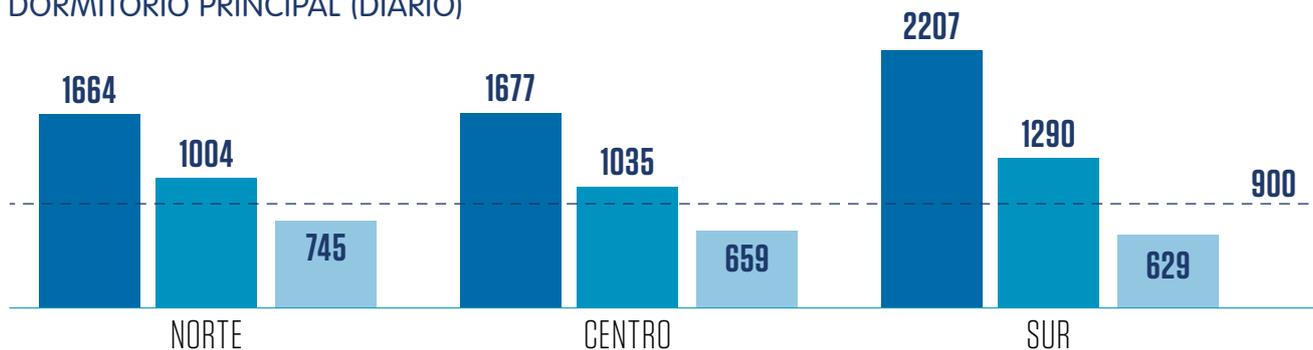
Viviendas monitorizadas según de los tres periodos de construcción relevantes



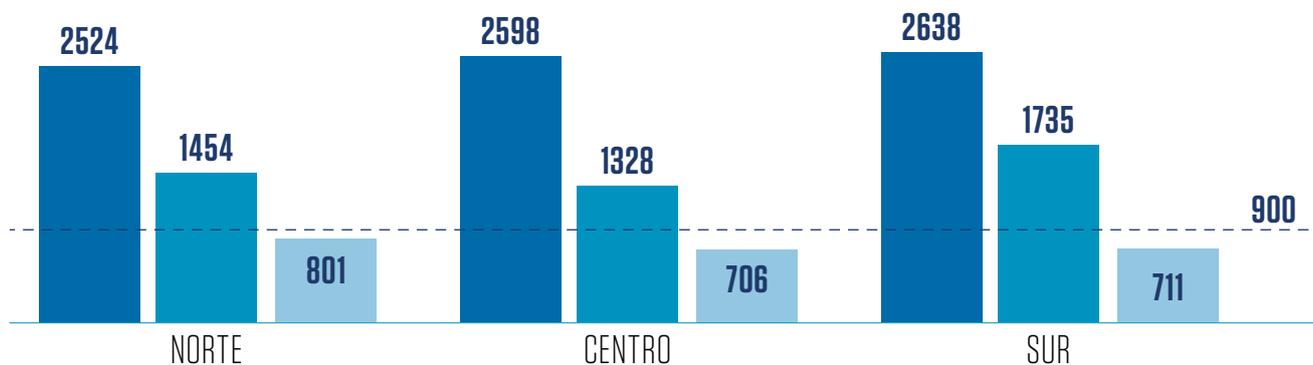
CONCENTRACIÓN DE CO2 POR ESTANCIA SEGÚN LA ZONA GEOGRÁFICA

■ Máximo ■ Medio ■ Mínimo

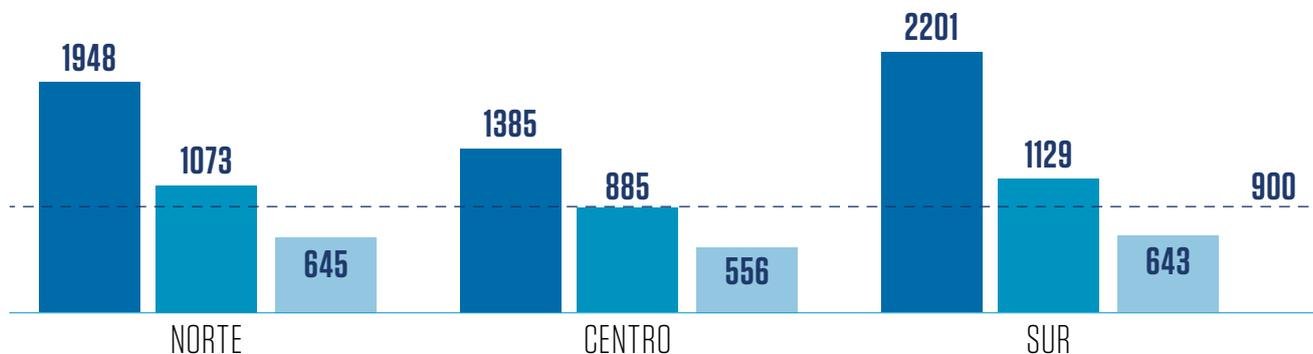
DORMITORIO PRINCIPAL (DIARIO)



DORMITORIO PRINCIPAL (NOCTURNO)



SALÓN



viviendas localizadas en distintas regiones de España, durante las 24 horas y 9 días ininterrumpidamente.

Por zonas geográficas, en el sur (Andalucía), un 84% de las viviendas tiene valores superiores a los 900 ppm en los dormitorios, mientras que en la zona centro (Castilla y León, Madrid y Aragón), un 39% de los hogares supera el valor recomendado de 900 ppm en sus salones. Este estudio revela que los factores que más influyen en la concentración de dióxido de carbono son la superficie ocupada por persona y, curiosamente, el tipo de ventana de la vivienda.

En este sentido, el 89% de las viviendas con menor superficie por persona supera el límite

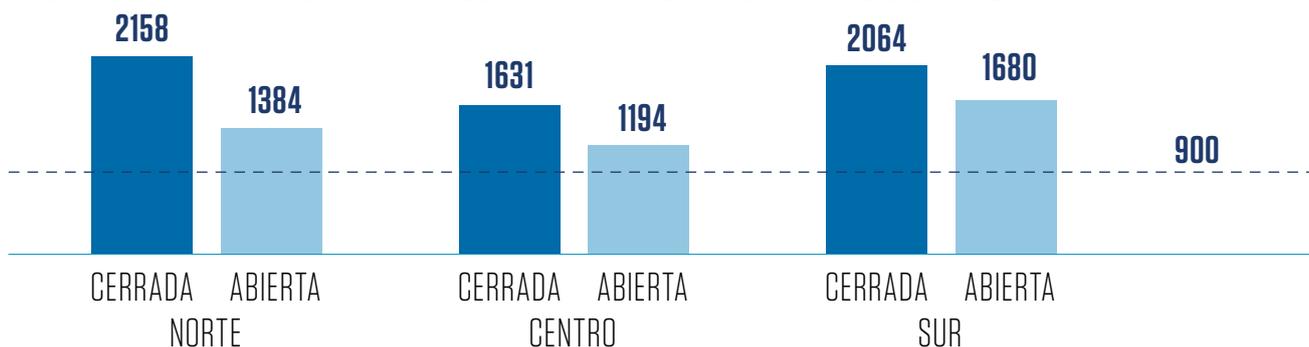
normativo tanto en dormitorios como en salones, frente al 60% de los dormitorios de los hogares y el 30% de los salones con mayor superficie por ocupante. Esto es, la concentración de CO₂ es mayor en las viviendas más pequeñas o con mayor densidad de población.

CÓMO AFECTA EL TIPO DE VENTANA

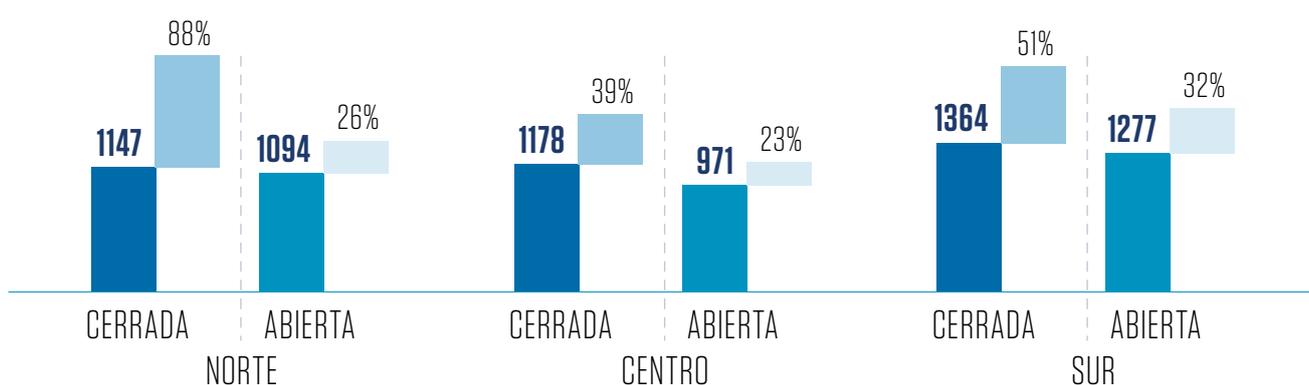
Este estudio también pone el foco en la tipología de ventanas, por ser la hermeticidad de este elemento fundamental para evaluar la calidad del aire interior. Paradójicamente, “las viviendas con la mejor calidad de las ventas son las que mayor concentración de CO₂ presentan”, señala el informe. Un 81% de los hogares con este tipo de ventanas superan los

CONCENTRACIÓN DE CO2 POR EXPOSICIÓN DEL USUARIO EN DORMITORIOS

MEDIA NOCTURNA SEGÚN SU RELACIÓN CON LA APERTURA DE LA PUERTA



MEDIA NOCTURNA Y MEDIA DIARIA POR EXPOSICIÓN DEL USUARIO EN DORMITORIOS



NIVELES DE SALUBRIDAD ESTABLECIDO SEGÚN LA NORMATIVA EXISTENTE



límites de dióxido de carbono marcados en dormitorios y un 75% en salones, frente al 57% de las ventanas de calidad baja en dormitorios y un 43% en salones.

Asimismo, en los hogares monitorizados se ha tenido en consideración la antigüedad del edificio en tres períodos constructivos: antes de la primera normativa NBE-79 que exigía la incorporación de aislamiento térmico, entre esta y la publicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) en el año 2006, más exigen-

te respecto a esta cuestión, y tras la entrada en vigor de esta última norma hasta nuestros días.

A pesar de que el parque edificado español es muy antiguo -5,5 millones de edificios tienen más de 50 años- y, en consecuencia, los bloques de viviendas son poco herméticos, y entra el aire, su nivel de concentración de CO2 supera el umbral normativo.

Con este estudio, el CGATE pretende destacar la importancia que tiene la CAI en las viviendas para los ciudadanos, especialmente por la oportunidad única que tiene la población de rehabilitar los edificios residenciales con criterios saludables gracias a las ayudas europeas. Residir en un parque residencial antiguo que concentra altas tasas de dióxido de carbono es algo que se puede evitar gracias al protagonismo que tendrá la rehabilitación energética de edificios y viviendas en los próximos años. Teniendo en cuenta los valores que influyen en un mayor nivel de concentración de CO2, como son el ratio de superficie de la vivienda por persona, el tipo de ventana o el año de construcción, este estudio aconseja evitar las concentraciones de dióxido de carbono en el interior de los hogares mediante el uso de detectores de CO2, para favorecer la ventilación natural, sobre todo en las estancias analizadas, el salón y los dormitorios.

LA SEGURIDAD EN COLMADWIN



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

La seguridad es uno de los temas que más preocupa a los usuarios cuando adquieren un programa. Una de las características de Colmadwin (gestión integrada compuesta por varios módulos) es la confidencialidad de los datos de clientes, proveedores, etc. En definitiva, que los datos sensibles del despacho estén lo más protegidos posibles.

Dado que se accede a través de claves privadas, permite la definición de diferentes usuarios con configuración de acceso módulos y datos del programa. Cuando queremos acceder a Colmadwin se solicita usuario y contraseña, ya que estas están encriptadas. Los accesos están controlados y configurados en el sistema a nivel de componentes y datos de cada entidad. En las copias de seguridad realizadas desde la aplicación, se exige indicar una contraseña al zip resultante de la copia de seguridad.

El sistema de seguridad registra los accesos del usuario a la aplicación, lleva el registro de cambios de actividad de usuarios, qué usuario entró y qué operación realizó.

Cuando se realiza una exportación de datos (de una entidad) también se exige una contraseña al zip resultante de la exportación.

Colmadwin permite el acceso a determinados servicios externos que, requiriendo un nombre de usuario y una contraseña, esta se encripta en la base de datos del espacio de trabajo. Estamos trabajando en la nueva ley antifraude, que tiene como objetivo la lucha contra el fraude fiscal, prohibiendo que se manipule la contabilidad y se falseen las cuentas. La nueva ley obliga a garantizar la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros.

Colmadwin utiliza como gestor de bases de datos MSSQL Server, uno de los gestores más seguros y reconocidos para gestionar bases de datos (Sistemas gestores de bases de datos - SGBD). Este servidor tiene capacidad para dar servicio a otras aplicaciones, que pueden funcionar ya sea en el mismo ordenador o en otro a través de una red o en un ordenador remoto.

Algunas características de MSSQL son una alta disponibilidad, escalabilidad, estabilidad y seguridad de los datos. Permite trabajar en modo cliente-servidor, donde la información y los datos se alojan en el servidor y los terminales o clientes de la red solo pueden acceder a los mismos.

MSSQL Server admite dos modos de autenticación de usuarios sobre el motor de base de datos, modo de autenticación de Windows y modo mixto.

Mientras que el modo mixto habilita tanto la autenticación de Windows como la de SQL Server, el modo de autenticación de Windows no se puede deshabilitar. Colmadwin utiliza el modo mixto dando facilidades al usuario para usar credenciales de Windows o del servidor MSSQL.

Para mantener un nivel alto de seguridad de su sistema y en su base de datos, es recomendable tener su usuario de Windows con contraseña, un sistema operativo con las últimas actualizaciones y un antivirus actualizado. Debemos tener muy presente en el despacho los siguientes aspectos sobre los datos:

- La confidencialidad de la información que solo pueda ser modificada por personas autorizadas.
- La integridad de la información.
- La disponibilidad de los datos en el momento que se requieren por las personas autorizadas.
- La autenticación de los datos donde quede registrado la acción realizada por el usuario.

Además, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y su aplicación Colmadwin disponen como asesor a Picón & Asociados, abogados especialistas en protección de datos, derecho digital y nuevas tecnologías.



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

TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

thyssenkrupp ahora es TK Elevator

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

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

MOVE BEYOND



SISTEMAS DE VOTACIONES EN COMUNIDADES ESPECIALES:

APARCAMIENTOS DE RESIDENTES, ENTIDADES URBANÍSTICAS Y PROINDIVISOS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

El principio de la doble mayoría debe tomarse como base, sin excepción, a la hora de computar los votos para la adopción de los acuerdos de forma que se tendrá en cuenta, por un lado, el número de propietarios y, por otro, la suma de los coeficientes de participación asignados a cada unidad registral. Por lo tanto, para que un acuerdo sea válidamente adoptado, será necesario que cumpla con el requisito de la doble mayoría simple o cualificada según cada caso, es decir, mayoría de propietarios y mayoría de cuotas de participación. En caso contrario, no se entenderá adoptado el acuerdo.

Sin embargo, este principio que rige para las comunidades de propietarios “al uso”, no es aplicable para otros tipos de comunidades calificadas de “especiales”.

En cuanto a las **entidades urbanísticas de conservación**, no están supeditadas al régimen de propiedad horizontal ya que no tienen copropiedad sobre los elementos comunes sino sólo la obligación legal de conservar las zonas de dominio público (SAP Madrid 13 de diciembre de 2012).

Sin embargo, para el ejercicio efectivo de dichas facultades es necesario la adopción de acuerdos rigiendo con carácter prioritario lo establecido a este respecto en los estatutos aprobados previamente por la Administración e inscritos en el Registro correspondiente o la propia LPH cuando así lo dispongan sus Estatutos (art. 2. e).

Lógicamente, al no encontrarnos ante el supuesto de una comunidad de propietarios como tal, no podrá tenerse en cuenta a la hora de computar los votos el sistema de la doble mayoría previsto en la LPH, por lo que únicamente se tendrá en cuenta el número de votos emitidos adoptándose los acuerdos por mayoría simple.

En cuanto a los **aparcamientos de residentes**, más conocidos como “PAR”, la titularidad de cada plaza de garaje dará derecho a un voto en la Junta de Usuarios; en la ponderación de los votos, se tendrá en cuenta, exclusivamente, el número de éstos con independencia del coeficiente previamente asignado.

Respecto a su régimen jurídico, se encuentran regulados por los Estatutos inscritos en el Ayuntamiento, así como por las disposiciones contenidas en el Pliego de Condiciones Generales. Como norma subsidiaria, y siempre y cuando no se vulneren las normas establecidas tanto en los Estatutos como en el Pliego, podrá aplicarse la actual Ley de Propiedad Horizontal.

Por último, en cuanto a los **proindivisos**, como puede ser el caso de las herencias, sociedades o garajes, en virtud del art. 15.1 de la LPH, cuando la propiedad pertenece a varios titulares, éstos deben nombrar a un representante para que asista y vote en las juntas y comunicarlo al secretario-administrador de forma que el voto por medio de la representación únicamente será válido si se acredita suficientemente dicha representación (SAP Alicante de 19 de febrero de 2009).

Por lo que respecta a la adopción de acuerdos en el ámbito interno del proindiviso, tal y como señala el art. 398 del Código Civil, serán obligatorios los acuerdos adoptados por la mayoría de los partícipes, entendiéndose como tales cuando estén tomados por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.



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



CONSEJOS PRÁCTICOS PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LA CALEFACCIÓN CENTRAL



JAIME GARCÍA GONZÁLEZ
DIRECTOR DE
PLANIFICACIÓN Y
EJECUCIÓN DE OBRAS

Gracias a la individualización de la calefacción central, el gasto energético se reduce entre un 20% y un 25% en instalaciones de gas y de gasoil. El sistema presenta grandes beneficios, como que permite repartir el gasto energético en función del consumo realizado en cada vivienda. Pero, a pesar de sus ventajas, no hay que olvidar que acceder a los inmuebles particulares para instalar los repartidores de costes y las válvulas termostáticas puede suponer todo un reto organizativo y administrativo. Para superarlo con éxito, la experiencia acumulada hasta ahora permite extraer varias recomendaciones que pueden facilitar la labor

de los administradores de fincas que deban enfrentarse a gestionar este proceso:

- **Elegir una empresa sólida, con una trayectoria consolidada en el sector.**

Con la individualización no solo hay que pensar en presente, sino también en futuro. La empresa que acometa la individualización no solo debe ser técnicamente solvente, sino que, además, debe acompañar a la comunidad de propietarios en los años venideros y prestar un buen servicio postventa capaz de cubrir cualquier eventualidad, como por ejemplo, la sustitución de repartidores de costes en caso de avería o intento de manipulación.

- **Que el proveedor elegido cuente con un servicio telefónico 24 horas y servicio de asistencia online.**

Contar con un socio tecnológico de estas características multiplica la satisfacción del usuario final y evita que las comunidades deban recurrir con frecuencia a la mediación del administrador de fincas.

- **La compañía que acometa la individualización debe contar con un área administrativa que garantice la trazabilidad completa**

del proceso de individualización. En otras palabras, la empresa que realiza la instalación de repartidores de costes, válvulas termostáticas y lecturas de consumos debe poder proporcionar puntualmente información tanto a la comunidad de propietarios como al administrador de fincas de cómo se está acometiendo el proceso y documentar cualquier incidencia que se produzca en el mismo.

- **Elegir una compañía con un certificado de calidad, como el Certificado de**

Marca N de Servicio de medición y reparo de consumos en instalaciones con sistemas centralizados de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), que acredita la calidad de los equipos de medición, su correcta instalación por parte de personal cualificado y el rigor en la lectura de datos y en el reparto de costes de calefacción y agua caliente sanitaria en instalaciones con sistemas centralizados de calefacción en las comunidades de propietarios.

En conclusión, la oferta de profesionales que acometen la individualización es amplia, pero para evitar incidencias a largo plazo, no solo conviene fijarse en el precio. Hay que poner en valor los proveedores que cuenten con un servicio integral que evite a futuro molestias o, incluso, tener que contratar servicios adicionales ante las carencias estructurales de algunos profesionales, incapaces de dar respuesta a las situaciones más comunes que se puedan plantear con la individualización.



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?

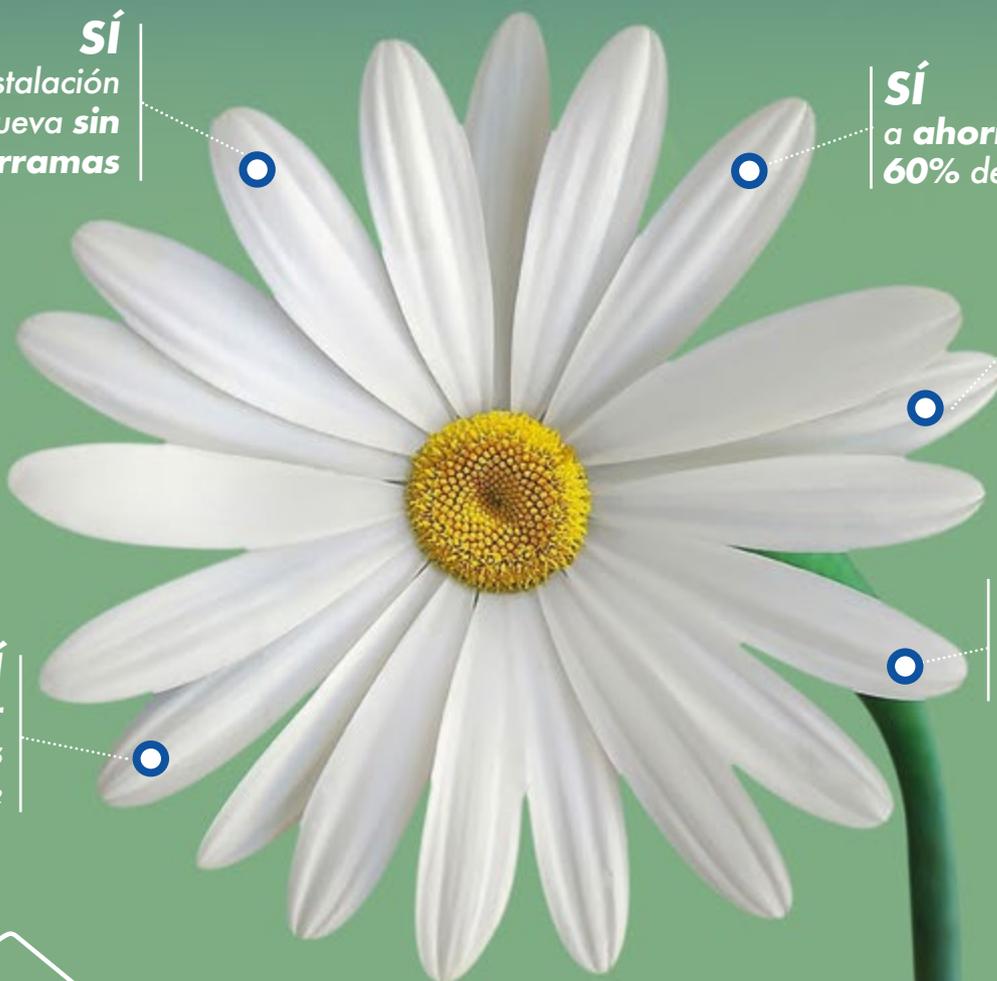
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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

¿CUÁNTAS PLACAS FOTOVOLTAICAS PUEDO Y DEBO COLOCAR?



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

Con los desorbitados precios que está alcanzando la electricidad cada vez son más los propietarios que se plantean reducir su gasto energético mediante la instalación de placas fotovoltaicas. Pero, ¿es rentable su instalación? La respuesta es sí, pero unas instalaciones serán más rentables que otras, todo dependerá de la inversión que se haga y del rendimiento que se obtenga según las posibles zonas de colocación.

En España tenemos suficiente luz solar al cabo del año como para que cualquier instalación fotovoltaica finalmente sea rentable; lo ideal es colocar las placas sobre una superficie horizontal, para el caso de Madrid orientadas al sur y con una inclinación que debería oscilar entre los 12,5° en verano, 37,5° en primavera y otoño y 65° en invierno. Pero como un sistema que permita variar la inclinación sería un sobre coste no asimilable en estas pequeñas instalaciones (quedando su uso para grandes huertos solares), lo normal es que se ponga una inclinación intermedia que pueda aprovechar el sol en todos los periodos del año, este valor estará comprendido entre los 30° y 40°.

Los paneles solares deben estar lo más alejados posibles de las sombras para evitar una disminución del rendimiento, pero como esto no siempre es posible, las placas solares cuentan con diodos de by-pass cuya función consiste en proteger individualmente a los módulos de los daños que puedan sufrir por las sombras parciales haciendo que en el caso de que una célula se encuentre sombreada, los diodos saltan la celda perjudicada (como si se tratara de un puente), reconduciendo la corriente eléctrica por otro lado y evitando que esta se deteriore. De no contar con diodos, la producción del

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

módulo disminuiría entre un 40 y 100 %. Además, si las placas solares estuvieran conectadas en serie, afectaría al resto de paneles, repercutiendo muy negativamente a la producción global del conjunto.

Ya sabemos cómo colocar las placas, pero ¿cuántas puedo o debo colocar? Dependerá del espacio que se disponga y de lo que nos queramos gastar.

Cada placa mide aproximadamente 1700x1000 mm (1,7m²) y produce unos 250W-300W.

Conviene colocar placas monocristalinas ya que, aunque son un poco más caras, su rendimiento es mayor.

Para una vivienda cuyo consumo anual sea de

17

M²

es la superficie a utilizar recomendada para instalar unos 10 paneles

unos 6.000 Kwh (vivienda con un consumo tipo medio) sería recomendable instalar unas 10 placas, pero esto implica utilizar 17 m² de superficie. Si la vivienda es unifamiliar no habrá problema en disponer de ese espacio, pero si se vive en un edificio la cosa es más complicada ya que no habrá espacio suficiente para que todos los vecinos instalen placas solares.

El precio de la instalación dependerá de la calidad del material. Es aconsejable instalar placas de alto rendimiento ya que se amortizarán antes; en el mercado se pueden encontrar kits solares de unos 3.000 Wh por 2.500 € - 3.000 €, más el montaje.

La amortización de estas instalaciones suele oscilar entre los 4 y los 7 años tras los que todo sería ahorro. Y sobre todo hay que tener en cuenta que este tipo de instalaciones no emiten ningún tipo de contaminante a la atmósfera con lo que también se estará mejorando la calidad del aire.



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



El autoconsumo llega a tu comunidad.

Apoyándonos en un modelo energético sostenible, **Gashogar Solar** ofrece a los consumidores la posibilidad de disfrutar de la energía que ellos mismos generan.

A través de la instalación de paneles solares en el tejado, tu comunidad puede aprovechar la energía solar que genera para ahorrar costes en su factura y compartir el gasto con el resto de vecinos.

 **Energía 100 % verde** en la comunidad.

 **Ahorro en la factura** de los vecinos y zonas comunes.

 **Rebaja sustancial** del impuesto del IBI.

 **Horas gratuitas** de consumo para los vecinos.

Eficiencia e Innovación en tu edificio.

Efiplus es un innovador aparato basado en la tecnología del IoT (Internet de las Cosas) que se instala fácilmente en las redes de gas y electricidad de los edificios.

Esta herramienta permite monitorizar el consumo en tiempo real a través de un software gratuito para los administradores de fincas.

 **Más transparencia.** La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.

 **Mayor vigilancia.** Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.

 **Buenas prácticas.** Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.

 **Mejor gestión.** Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.

efiplus



Contrata doméstica para tus administrados

Ahora con **doméstica** podrás suministrar energía a tus administrados y reducir su factura y la huella de carbono.

Avanzamos contigo: si tú te comprometes, nosotros también. Somos la única compañía que premia a sus clientes por hacer un uso responsable de la energía.

 **Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.

 **Consumo responsable.** Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.

 **Controla tu consumo online.** Gestiona tu consumo en tu área personal.



COMPROBACIONES DE IMPERMEABILIZACIÓN EN CUBIERTAS PLANAS Y TERRAZAS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En muchas ocasiones, bien por el paso del tiempo, o bien por obras que no han sido realizadas correctamente, nos encontramos ante el problema de filtraciones originadas en las cubiertas planas de los edificios o en sus terrazas.

Cuando nos enfrentamos a una filtración de este tipo, es muy importante conocer la causa que genera las mismas. Esto será determinante para conocer el tipo de obra a realizar para su reparación, o bien, para requerir responsabilidades ante una obra mal ejecutada.

Debemos tener en cuenta que las impermeabilizaciones utilizadas son láminas que se pueden ver afectadas ante una acción mecánica sobre las mismas. Por este motivo, no es conveniente realizar catas o demoliciones para conocer el problema existente. Sobre todo, si la determinación de la causa es para la ejecución de una reclamación judicial, dado que si se realiza alguna actuación de demolición, se nos puede culpar del daño de la impermeabilización durante la ejecución de dichos trabajos.

Para determinar la causa, conviene realizar pruebas de estanqueidad de la cubierta. Dichas pruebas consisten en tapar los sumideros existentes en las zonas que se prevea ensayar, para realizar el llenado de agua de dicha zona, generando una piscina, con una profundidad media de 10 o 12 centímetros. Este llenado se deberá mantener un mínimo de 24 horas, si bien, sería recomendable mantenerlo durante 48 horas.

En algunas ocasiones, conviene realizar unas pruebas selectivas, con objeto de conocer la zona donde se encuentra la filtración. Para ello, se requerirá la ejecución de unos “diques” de fábrica, que permitan efectuar llenados parciales.

Una vez retenida el agua en la cubierta, si han aparecido humedades en el paramento inferior del forjado, esto indicará que la impermeabilización no está cumpliendo su función, encontrándose en mal estado, y debiéndose ser reparada o sustituida.

En algunas ocasiones, tras la ejecución de dicha prueba, no se observan manchas en la parte inferior del forjado. Es importante observar esta zona durante la apertura de los sumideros y el desaguado del agua almacenada. En muchas ocasiones, las causas de las humedades no se encuentran en la impermeabilización, sino que se encuentran en la unión de la impermeabilización con el sumidero, o en el enganche del sumidero con la bajante. Por este motivo, es muy importante observar esta fase de desaguado de la cubierta.

Es conveniente que estas pruebas sean realizadas por un técnico cualificado, que pueda evaluar tanto las pruebas efectuadas, como los puntos singulares de la cubierta que puedan generar dichas humedades.

Debemos tener en cuenta que el procedimiento descrito no es válido para las cubiertas planas construidas a la catalana. Estas cubiertas disponen de una cámara de aire bajo el solado, que no permite localizar por donde se produce la entrada de agua que genera la filtración, dado que las aguas filtradas discurren por dicha cámara, generando la humedad en cualquier punto del forjado.

24
HORAS

Son las horas mínimas que habría que mantener el llenado de agua en la cubierta para hacer pruebas de estanqueidad



EL MOROSO COMO IMPUGNANTE DE ACUERDOS DE ALTERACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES



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

Ocurre en ocasiones que un propietario moroso, para evitar el pago de una derrama extraordinaria, trata de impugnar judicialmente el acuerdo de la comunidad que la justifica (por ejemplo, la alteración de los elementos comunes del edificio para abrir puertas, huecos, instalación de nuevos servicios, etc.), alegando que también altera el régimen de cuotas de participación.

Como ya sabemos, el comunero impugnante debe estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación de las mismas. Es decir, es un requisito de legitimación que el propietario disidente esté al corriente de las cuotas. Sin embargo,

no es preciso ni el previo pago o la consignación “cuando se trate de la impugnación de acuerdos relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación del art. 9 LPH entre los propietarios” (art. 18.2 LPH). El problema radica en interpretar el concepto “establecimiento o alteración de las cuotas de participación”, pues de su correcta interpretación dependerá la aplicación o no de la excepción en perjuicio o beneficio del propietario moroso o de la comunidad. En el caso planteado en la STS, Sala de lo Civil, de 28 de febrero de 2022, se acordó, por amplia mayoría de la comunidad de propietarios, hacer una puerta de acceso al patio de luces del inmueble, y el propietario lo impugnó por considerarlo contrario a la Ley de Propiedad Horizontal y a los Estatutos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH. La obra en cuestión implicaba, ciertamente, una perturbación de su derecho de posesión sobre el acceso exclusivo al patio de luces de la comunidad, lindante con la vivienda de su propiedad, a través de la

La mejor elección para mantener

RAYA

las plagas en su comunidad



- Contrato de mantenimiento para la Prevención y Control de Plagas en zonas comunes
- Tratamientos puntuales para la eliminación de:
 - roedores
 - cucarachas (desinsectación de arquetas y pozos colectores)
 - hormigas
 - avisperos
 - Etc.

Tel. 91 593 63 89



controldeplagas@araya.es
 Web: www.araya.es

EL PROBLEMA RADICA EN INTERPRETAR EL CONCEPTO “ESTABLECIMIENTO O ALTERACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN”, PUES DE SU CORRECTA INTERPRETACIÓN DEPENDERÁ LA APLICACIÓN O NO DE LA EXCEPCIÓN EN PERJUICIO O BENEFICIO DEL PROPIETARIO MOROSO O DE LA COMUNIDAD

cocina de ésta, y que se condenara a la demandada a clausurar la puerta de nueva apertura, reponiendo la tabiquería a su situación preexistente. Se plantea pues la duda de si dicha obra consistente en hacer una puerta en el patio implica también un “alteración de la cuota”, pues de ello dependerá de que el moroso pueda o no impugnar ante el juez válidamente, es decir, que goce de legitimación activa en juicio. A este respecto, concluye la citada sentencia del TS que debe existir una “conexión entre la obra y la cuota de participación”. Y si la junta se limita a aumentar la contribución a los gastos para el año siguiente mediante la creación de una derrama, ello no equivale a incorporar o imponer un sistema nuevo de distribución de gastos, o sea, no se altera la cuota de participación.

En conclusión, los acuerdos que liquidan la deuda de un propietario con la comunidad, los que aprueban el presupuesto del ejercicio o lo liquidan y fijan de este modo el importe de lo que cada propietario debe pagar, los que establecen derramas extraordinarias para atender determinadas contingencias, etc., no pueden considerarse incluidos en la excepción referida en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad (STS, Sala de lo Civil, de 22 octubre de 2013).



¿ES VÁLIDA LA PROHIBICIÓN DE TENER MASCOTAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA?



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

La reciente aprobación de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales ha modificado el estatuto jurídico de los animales, pasando de ser considerados meras cosas – siendo más precisos, bienes muebles semovientes - a tener la cualidad de “seres vivos dotados de sensibilidad”, de conformidad con la definición dada por el nuevo art. 333 bis del Código Civil.



La Ley 17/2021 otorga una mayor protección a los animales de compañía respecto del resto de animales, atendiendo al vínculo emocional existente con sus amos y familia, que debe preservarse. En este sentido, el legislador llega a calificar al animal de compañía en varios pasajes de la Ley como “conviviente” del núcleo familiar, en sentido análogo a los ordenamientos de nuestro entorno –Alemania, Austria, Suiza- donde el animal doméstico es calificado como “Familienmitglied” (miembro de la familia).

Dicho intenso vínculo afectivo entre humanos y animales ha llevado a una parte de la doctrina a afirmar que existe un verdadero derecho subjetivo a tener y convivir con animales, en tanto que su compañía es un elemento necesario para muchos ciudadanos para ejercer con plenitud su derecho fundamental a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE) y al libre desarrollo de la personalidad (art. 10.1 CE). Si bien la citada reforma no afecta a la LAU, no existiendo pues hasta la fecha prohibición legal alguna a que se pacte en el contrato de arrendamiento de vivienda una cláusula general anti mascotas, el silencio del legislador respecto de esta cuestión que incide directamente en el derecho fundamental del ciudadano a la vivienda no debe llevarnos a concluir que dichos pactos sean válidos, pues aun cuando no contravengan una norma legal imperativa, sí que contravienen el límite del orden público previsto en el art. 1255 del Código Civil, y, por tanto, a mi juicio, se trata de pactos nulos de plenos derecho.

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta que estamos ante un régimen legal tuitivo del arrendatario en aras a garantizar la accesibilidad del ciudadano a la vivienda por esta vía de tenencia, que se traduce en un férreo control del contenido contractual previsto en el art. 6 de la LAU 94. Este mecanismo de control legal de la autonomía privada se incrementa cuando el arrendador tiene la consideración de empresario y estamos ante un contrato predispuesto, siendo aplicable también en estos casos la normativa de protección de consumidores, pudiendo ser calificado dicho pacto anti mascotas como cláusula abusiva a tenor del art. 82 y siguientes de la LGDCU. Cuestión distinta es que la tenencia de animales de compañía genere molestias o insalubridad, en cuyo caso cabrá resolver el contrato si estas son continuadas y graves conforme a lo establecido en el art. 27.2.e) de la LAU, e incluso la comunidad de propietarios, en su caso podrá interponer la correspondiente acción de cesación del art. 7.2 de la LPH, que podrá conllevar la resolución del contrato de arrendamiento.



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



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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MADERA
- 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



Tala y Poda en altura



Construcción de Madera



Placas solares



Destoconado



Instalación de césped

ACTUALIZACIÓN DE ALQUILERES: ¿EN QUÉ CASOS NO PROCEDE APLICAR EL IPC?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

El aumento del precio de los bienes de consumo por la inflación preocupa mucho. No en vano cada semana que pasa es mayor el desembolso a realizar para llenar la cesta de la compra o repostar el automóvil. Además, la subida de la luz ha encarecido la factura energética en muchos hogares, motivo por el que algunas familias se encuentran ya en una situación límite. Uno de los indicadores para medir la inflación es el Índice de Precios al Consumo (IPC), que sigue apuntando cifras récord y es la principal referencia para la actualización de las rentas de alquiler. Esto ha provocado la mayor subida en la revisión de alquileres de los últimos 30 años. Circunstancia que ha forzado al Gobierno a establecer un límite en la actualización de alquileres, fijado en el Real

Decreto-Ley 6/2022, que en principio estará en vigor hasta el 30-06-2022. De manera, si las partes no se ponen de acuerdo, el alquiler solo podrá incrementarse en un 2% anual. Ante esta preocupante situación, son muchos los inquilinos que se preguntan si es posible evitar la aplicación del IPC para la revisión de su alquiler. Y lo cierto es que la respuesta a esta cuestión dependerá de los acuerdos alcanzados en el contrato, dado que la ley arrendaticia prevé que la renta solo podrá actualizarse en los términos convenidos por las partes, y en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato de arrendamiento.

Habrà por tanto que estar a lo pactado en el contrato para determinar si procede o no la actualización del alquiler, pues en caso de que no se haya previsto se mantendrá invariable la renta inicialmente acordada. Si se pactó, por contra, que el alquiler se revisaría, tendrá que confirmarse si debe o no actualizarse conforme al IPC, ya que es posible que no se estableciera dicho índice de revisión, sino alguna otra referencia o sistema de actualización del alquiler distinto (tipo de actualización fijo, por escalas, por un importe concreto, o estableciendo determinados periodos en que la renta no se actualizaría).

No obstante, tras la reforma aprobada por el **Real Decreto-Ley 7/2019**, hay que tener presente que para los contratos firmados desde el 6-03-2019 existirá un límite máximo para la revisión anual del alquiler. Y si se pactó una actualización superior al IPC, lo que en la coyuntura actual es difícil, habrá que reducir la revisión al importe que resulte de aplicar dicho índice.

Por otra parte, también existe la posibilidad de revisar el alquiler conforme al **Índice de Garantía de Competitividad (IGC)**, que publica igualmente el INE todos los meses. Referencia que será aplicable en caso de que la actualización prevista en el contrato de alquiler no detalle un índice o metodología de referencia. O sí las partes así lo establecen, siendo un tipo de revisión que en la actualidad es muy inferior al que resulta de aplicar el IPC.

La revisión de la renta será exigible a partir del mes siguiente al que se le notifique al inquilino. En caso de que proceda la actualización conforme al IPC, lo aconsejable es que las partes intenten alcanzar un acuerdo para revisar la renta, en base a un criterio de actualización distinto, que sea más moderado, o que al menos minore el que resulte del IPC. Si se alcanza un acuerdo, es conveniente que el mismo se documente para evitar malos entendidos y problemas futuros.



20
AÑOS contigo

Aportando Soluciones



20 años al servicio de los Administradores de Fincas.

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

GRUPO GTG PREVENCIÓN



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

GRUPO GTG FORMACIÓN



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

Nuestro compromiso,
nuestra mejor virtud
www.grupogtg.com

 GRUPO **GTG**
Servicios Integrales al Administrador

+34 914 484 702
administracion@grupogtg.net



CÁMARAS DE VIGILANCIA EN COMUNIDADES Y DERECHO A LA INTIMIDAD



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL
SUPREMO

La instalación de cámaras de seguridad al objeto de la protección y prevención de la seguridad ciudadana en las comunidades es un elemento fundamental hoy en día ante la incidencia de los ataques a bienes de las personas por terceros que quieren apropiarse de lo ajeno. Es por ello, por lo que, sobre todo, en las comunidades de propietarios, o en chalets individuales se suelen instalar cámaras de vigilancia al objeto de actuar a modo de prevención, y, en segundo lugar, de disponer de medios probatorios para que las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado puedan localizar a los autores y proceder a su detención. Pero la confrontación de este derecho a la seguridad ciudadana con el derecho a la intimidad es una de las barreras que surgen en esta cuestión ante el debate de si prima más la seguridad ciudadana o el derecho a la intimidad.

En este caso es evidente que, en principio, el derecho a la intimidad no tiene por qué verse perturbado cuando de lo que se trata, en definitiva, es de proteger la seguridad ciudadana y ese es el objetivo directo de la instalación de una cámara de seguridad en el lugar y posición en el que se ubica la misma.

Un elemento clave en esta cuestión es dónde se ubica la cámara y, si se trata de una comunidad de propietarios, si ha sido aprobado debidamente en la junta de propietarios al respecto por el quorum de 3/5 del **art. 17.3 LPH** con voto presunto del ausente. De ser así, ningún comunero puede impugnar esa instalación apelando a su derecho a la intimidad, ya que ésta ha sido “cedida” en virtud

del acuerdo adoptado en junta y firme desde su adopción si no ha sido anulado por un juez por impugnación por adoptarse el acuerdo sin el quórum establecido en el art. 17.3 LPH. Pero la causa de impugnación no puede ser el derecho a la intimidad de algún comunero, porque si se adopta el acuerdo por el quórum correspondiente esta es la decisión de la



comunidad. Distinto sería en caso de inexistencia de acuerdo, en cuyo supuesto podría plantearse por un comunero una demanda de obligación de hacer a la comunidad consistente en su retirada.

Cuestión distinta es que se trate de la instalación de una cámara de vigilancia, por ejemplo, que no disponga de ningún contenido en su interior, pero que no haya sido aprobada en la junta de propietarios, lo cual a tenor de la **Sentencia 600/2019, de 7 de noviembre**, pugnaría con el derecho a la intimidad, pero más porque no han sido autorizadas por la junta de propietarios, lo que supondría una ilegalidad, ya que aunque no graben no existe el soporte autorizante de la junta para su instalación, y, en

consecuencia, en este caso primaría el derecho a la intimidad, ya que no se tiene cobertura de la junta de propietarios para su instalación. Lo sea con cámara en el interior de la carcasa que esté grabando o sin ella.

Lo mismo existiría en el caso de que unas cámaras instaladas en una finca pueden estar grabando la finca contigua en lugar de proceder al sistema de protección de grabación del exterior que evite el acceso a su inmueble, ya que la circunstancia de que la cámara no tenga nada en su interior y que no esté grabando no significa que no pueda perjudicar el derecho a la intimidad del colindante como establece la Sentencia 600/2019, de 7 de noviembre.

En esta sentencia se trató el tema de la colocación de una cámara de vigilancia que no funciona, orientada hacia finca del vecino. El derecho de este a la tranquilidad de su vida privada comprende también el de no tener que soportar una incertidumbre permanente acerca de si la cámara orientada hacia su finca es o no operativa, pues su apariencia externa le impide comprobarlo. Se estimó la demanda en este caso y se reconoció la afectación al derecho a la intimidad aunque la cámara no grabara realmente.



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

COMPLEMENTOS POR PATERNIDAD



CARMEN JIMÉNEZ
ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

Partimos del complemento por maternidad en las pensiones contributivas establecido para las mujeres que hayan tenido al menos dos hijos biológicos o adoptados, renombrado como «complemento por aportación demográfica a la Seguridad Social en las pensiones contributivas de jubilación, viudedad e incapacidad permanente».

En su redacción original la Ley General de la Seguridad Social reconocía exclusivamente este complemento en las pensiones contributivas por aportación demográfica a la mujer, y para pensiones causadas a partir del 1 de enero de 2016 y hasta el 3 de febrero de 2021.

El primer paso, por tanto, era erradicar esta discriminación directa por razón de género hacia los hombres y que a través de la STJUE de 12 de diciembre de 2019 se declara contraria a la Directiva 79/7/CEE del Consejo de 19 de

diciembre de 1978, relativa a la aplicación progresiva del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en materia de seguridad social. El segundo paso, era determinar a partir de cuándo se produce su aplicación.

La Seguridad Social española entendía que el derecho al complemento de los hombres que cumplieran esos requisitos debía reconocerse únicamente con efectos a partir de la publicación de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el Diario Oficial de la Unión Europea.

Y en este momento, **la sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2022** entra en el establecimiento de la fecha de efectos del reconocimiento de dicho complemento a los hombres, resolviendo que el complemento por maternidad en las pensiones contributivas del sistema de la Seguridad Social debe reconocerse con efectos retroactivos a los hombres que estuvieran en la misma situación que las mujeres.

La STJUE de 12 de diciembre de 2019 fue pronunciada en audiencia pública ese mismo día en Luxemburgo, siendo por tanto obligatoria desde dicha fecha por disposición expresa del Reglamento de Procedimiento, y no podrá por ello atenderse en cuanto a su aplicación a la fecha de la publicación de la misma en el Diario Oficial de la Unión Europea que se produce el 17 de febrero de 2020, como argumentaba el Instituto Nacional de la Seguridad Social. Veremos a partir de ahora si este derecho continúa siendo denegado en vía administrativa y necesitaremos del auxilio de la intervención judicial, como viene siendo habitual, o la Seguridad Social dejará de lado esa vertiente robótica y negacionista de los derechos de los trabajadores reconocidos por los Tribunales de Justicia.





calordom
#profesionalesdelaenergia
#Biomasa



**Estudio
Energético
GRATUITO**

Por lo mismo que pagas ahora podrás
CAMBIAR TU SALA DE CALDERAS
incuido suministro de Biomasa

...y disfruta de
infinitas ventajas!!

Ahora en el **2022**, nuestro

**Plan Renove
a Biomasa**



incluye:

Financiación **Flexible**
Cambio Total de sala de calderas
Suministro de **combustible** certificado
Mantenimiento con **Garantía Total**
Salas **Telegestionadas**



91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com

Síguenos    

www.calordom.com



LA ISO 9001:

NECESIDAD Y CONVENIENCIA PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS



ISABEL OCAÑA
VICEPRESIDENTA PRIMERA
DEL CAFMADRID

LA GARANTÍA DE LA CASA

En el mundo de las oficinas de servicios, como es el caso de los Administradores de Fincas, el hecho de la colegiación ya ofrece a sus clientes, los propietarios, un determinado nivel de seguridad relativo tanto a la metodología con que van a realizarse determina-

Cada día estamos más acostumbrados a ver cómo determinados logos acompañan a la identificación de empresas, productos y servicios para otorgarles una diferenciación respecto a sus competidores. Así, nadie se imagina ya comprar un equipo eléctrico que no tenga su correspondiente marcado CE, dado que éste nos ofrece la seguridad de que el producto ha pasado una serie de ensayos que lo hacen confiable en su uso.

De la misma forma, una empresa que tenga su Sistema de Calidad certificado conforme a una determinada normativa va a ofrecer a aquellos que contraten sus servicios o que compren sus productos la garantía de que su filosofía de trabajo, la forma en que quedan registradas sus actividades para posterior análisis y evaluación, así como el sistema seguido para interactuar con sus clientes, entre otras facetas de su funcionamiento, se adhieren a una metodología que lleva evolucionando desde hace más de 40 años y que ha demostrado su fiabilidad y beneficio en todo el mundo. Hoy en día, nadie en el entorno industrial confiaría un trabajo mínimamente relevante a una empresa que no esté certificada conforme a la ISO 9001 o normativa similar, llegándose al extremo de extender este requerimiento a los suministradores de los subcontratistas.



LA CERTIFICACIÓN ISO 9001 ES, ESENCIALMENTE, UNA GARANTÍA DE LA BUENA PRAXIS DE TODO EL PERSONAL DE LA OFICINA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

das actividades, como a la cualificación del titular de la oficina.

Pero lo que es más importante, la casita, nuestra marca de identidad común a los Administradores de Fincas colegiados de toda España, ofrece a nuestros clientes la seguridad de que seguimos un código deontológico destinado a protegerles a ellos, no a nosotros, los profesionales adscritos a CAFMadrid, de potenciales malas praxis en nuestra actividad.

En este sentido, la certificación ISO 9001 es, esencialmente, eso, una garantía de la buena praxis de todo el personal de la oficina del Administrador de Fincas Colegiado, una garantía de que los procesos de trabajo que ellos mismos se han definido se siguen de forma escrupulosa y que cualquier desviación de los mismos queda registrada y es analizada, no para castigar a los culpables, como se piensa muchas veces, sino para aprender de los errores y hacer evolucionar los procesos, mejorando la forma en que se trabaja, garantizando que a cada desviación del proceso, también llamada no conformidad, se la acompaña con una oportunidad de mejora.

La necesidad de acompañar nuestro nombre o el de nuestra empresa con el sello que nos proporciona la entidad acreditada para certificar nuestro negocio conforme a la ISO 9001 no es para nada imperiosa, podemos seguir trabajando sin estar certificados y nuestros clientes seguirán tan o tan poco satisfechos como hasta ahora.

Pero su conveniencia radica en que el ejercicio continuado de buenas prácticas promovido durante los procesos de arranque, consecución y mantenimiento de la certificación ISO 9001 nos ofrecerá la mejor excusa, una excelente oportunidad, de hecho, para impulsar nuestra mejora y la de nuestro equipo de trabajo, como profesionales, de forma continua, evitando el conformismo y su peor amiga, la indolencia, que han sido la razón del fracaso de muchos proyectos desde que el hombre es hombre.

Es cierto que estar certificado conforme a la ISO 9001 tiene un coste económico que no es tan difícil de asumir contablemente, como doloroso de *digerir* personalmente. Pero ese coste tiene su justificación y compensación cuando se aborda el análisis del coste de la calidad frente al coste de la no calidad. Aunque éste ya será tema para otro artículo.

También nuestra institución, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), en el que estamos integrados, dispone del certificado ISO 9001, que es periódicamente auditado.



Vectorjuice



LA METAMORFOSIS DE SKIPP EN LA PLAZA DE ESPAÑA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Proclama el videoartista británico Tom Skipp, autor de www.estrellasonora.com, su interés por la arquitectura. “Me fascina el proceso: los sucesivos escenarios que se crean mientras dura la obra y el hecho de que se rodea de barreras de seguridad que impiden al público ver lo que sucede dentro. Poder estar al otro lado de las barreras es un privilegio”. De su relación con el arquitecto Fernando Porras-Isla, que se remonta a la fase final de Madrid Río, surge “Metamorfosis: Historia de una transformación del espacio urbano”, una película que recrea la transformación de la plaza de España y que bebe de un sentimiento compartido. “Una suerte de serendipia”, dice.

En esta creación ha invertido tres años. El artista tuvo la oportunidad de acceder a la obra sin limitaciones desde el último minuto en que la plaza de España fue utilizada por el público en 2019. Grabó la excavación de túneles, el trasplante de árboles, el traslado de fuentes, la instalación de esculturas o los descubrimientos arqueológicos con lluvia, sol y nieve, de día y de noche. La vida le brindó la oportunidad de incorporar a su obra imágenes del confinamiento o de la borrasca Filomena, lo que dota a esta película de una personalidad única. “Los arquitectos me ofrecieron la oportunidad irreplicable

de formar parte de la historia de la ciudad de Madrid y poder documentar en estos casi tres años los procesos y cambios positivos, además de situar en esta escena única llena de locura a sopranos y tenores en medio del fragor de los frenéticos trabajos”, asegura Skipp.

“Metamorfosis” combina arte y documentación. “Ahí reside la curiosidad de la película y lo que la convierte en algo novedosa. Es realmente un híbrido, así que tiene un 50 % de cada cosa. Cantantes actuando en directo en espacios efímeros y una narrativa documental cronológica que relata el progreso de la edificación, pero entremezclados en un todo coherente para que nada desentone”.

Su creación termina siendo un homenaje, en forma de película musical, a la transformación de un espacio urbano. Los procesos de la obra, a salvo de la mirada pública y de extrema fugacidad, favorecieron un sugerente escenario para incluir canciones clásicas y populares, confiriendo a la música un papel protagonista que podía dialogar con máquinas y trabajadores. “Uno de los momentos más singulares es cuando se estaba terminando la remodelación de la plaza y llevé el Coro de La Sociedad para cantar en ella. Treinta personas interpretaron temas para los obreros y se hizo de modo de flash mob para sorprender y agradecer todo el trabajo invertido. Fue muy gratificante ver sus reacciones a la música que llenó la Plaza de España aquel día”, relata.

Su cámara captó lugares cambiantes ya desaparecidos. “Quizás es esta singularidad lo que da un toque surrealista a la película. Todo se escenifica en los lugares extremadamente fugaces y casi no vistos de la obra, lugares que es imposible volver a percibir”.

En la película intervienen, además del coro, los cantantes Emiliano Cano Díaz, Juana Molinero, Laura Fernández Alcalde, Rodrigo Guerrero, Susanna Wolf, Elena Castresana y Teresa Cuberido Espinosa. El estreno está previsto el próximo verano, al igual que la videoinstalación paralela que acogerá la Central de Diseño de Matadero Madrid con motivo de una exposición sobre la remodelación de la plaza.



MÁS INFORMACIÓN



ullastres

desde 1912

Comprometidos con tu bienestar

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



SOMOS LA ÚNICA EMPRESA QUE LE DA EL

CONTROL total

EN INSTALACIONES COMUNITARIAS
Y CONSUMOS INDIVIDUALES

En un edificio todo está conectado.
Trabajar con una sola empresa, facilita su control,
proporcionando ahorro y eficiencia.

INSTALAMOS

REPARTIDORES
DE COSTES DE CALEFACCIÓN



CONTROLAMOS

LA CALEFACCIÓN
CENTRAL



UNIFICAMOS

LA GESTIÓN
DE LOS CONSUMOS



¡PÁSESE AL CONTROL TOTAL DE ULLASTRES
AHORRE Y EVITE PROBLEMAS!



LLAME A

ULLASSTREEESS...

clientes@ullastres.com

91 744 44 90



gracias



Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis[®]

Pocería

www.serbis.es