

administración de **FINCAS**

Septiembre/Octubre 2022 | Número 186



**Entrevista a María José Piccio-Marchetti,
directora General de Vivienda y Rehabilitación
de la CAM, en el Palacio de Maudes**



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO

La mayor **red de delegaciones propias en España** con profesionales especializados para ofrecer las mejores soluciones a cada cliente



TRANSPARENCIA

Instalamos **SISTEMAS ABIERTOS** plenamente interoperables sin coste adicional



CALIDAD

Equipos de última generación homologados según la **norma UE** y verificación de todas las instalaciones



INNOVACIÓN

Oficina virtual completa actualizada diariamente y **APP gratuita** para administradores de fincas y abonados



Cerca de ti

PARA OFRECERTE EL MEJOR SERVICIO

Especialistas en **instalación, lectura y mantenimiento de contadores de agua, energía y repartidores de calefacción**



913 030 000



gomezgroupmetering.com



La nueva tarifa TUR para comunidades de propietarios, un logro de los administradores de fincas colegiados



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

En diciembre de 2021 desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ya alertábamos que el aumento del precio del gas estaba suponiendo un quebranto en la economía de las comunidades de propietarios y, por ello, solicitábamos al Gobierno que regulara esta cuestión con carácter urgente de forma que las comunidades, consideradas como grandes consumidores, pudieran acogerse al mercado regulado.

Hoy, gracias al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y colegios territoriales, ya es una realidad tras la publicación del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)». De conformidad con la Exposición de Motivos de este Decreto, se toma la decisión de permitir temporalmente que las comunidades se puedan acoger a la tarifa de último recurso exigiendo para ello como medida de eficiencia energética la instalación de contadores individuales de calefacción. Previamente, se había conseguido, también por la acción de los distintos colegios y Consejo, la reducción del IVA, pasando del 21% al 5%.

Para la instalación de estos aparatos, y siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, el acuerdo a adoptar tendrá que ser aprobado por mayoría simple de los propietarios asistentes a la junta. Este mismo quórum será aplicable cuando técnicamente no puedan instalarse los contadores y, en su defecto, se instalen los repartidores de costes.

En CAFMADRID somos conocedores que existe una falta de estocaje que hace en principio inviable que antes del 30 de septiembre de 2023 se puedan instalar los repartidores, por lo que el Gobierno habla únicamente de compromiso de realizar esta actuación que se deberá justificar mediante copia del acta de la junta en la que figure el acuerdo aprobando la instalación de dichos elementos.

Con todo, este Decreto también tiene sus sombras. Así, aquellas comunidades que cumplen normativa y no están obligados por el RD 736/2020 a instalar contadores de energía o repartidores de coste por falta de rentabilidad económica, ahora tienen este condicionante para poder acceder al nuevo TUR.

Asimismo, el Decreto exige una inspección de eficiencia energética, que ya era obligatoria, pero que desde el Colegio hemos querido recordar que esta no se trata de la conocida como Inspección de Evaluación del Edificio, cuyo análisis es más exhaustivo que la ITE, sino que es la que debe realizar la empresa de mantenimiento sobre la sala de calderas para comprobar su rendimiento cada 4 años si el combustible utilizado es gas, debiendo una OCA hacer cada 12 años un control de la inspección.

A tenor de la normativa, recordamos que la nueva tarifa último recurso deberá ser solicitada por el presidente de la comunidad de propietarios o agrupaciones de comunidades o, en su caso, por un representante autorizado, y que solo se aplicará al consumo facturado que sea menor o igual a la media del mismo periodo de facturación durante los últimos cinco años.

Los Administradores de Fincas colegiados de Madrid tenemos que felicitarnos por conseguir que el Gobierno nos escuche, una interlocución que ha tenido sus frutos y que marcará el camino para continuar defendiendo los derechos de los consumidores.

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**



8

ACTIVIDAD COLEGIAL

Entrega de Menciones Honoríficas del CAFMadrid



12

NOS INTERESA

Llegan las lluvias, ¿tu comunidad está preparada?

18

EN PRIMERA PERSONA

María José Piccio-Marchetti, directora General de Vivienda y Rehabilitación de la CAM

A FONDO

Las promociones presentan una media de 35 incidencias por vivienda terminada25

ASESORÍA JURÍDICA

¿Puede la comunidad adoptar un acuerdo para prohibir que se fume en los espacios al aire libre?30

FORO TÉCNICO

Nueva ordenanza de licencias, ¿Mejor? No, peor "36

TRIBUNA LEGAL

La limitación de la actualización de la renta a los contratos de renta antigua41

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Septiembre-Octubre 2022 • Nº 186

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Isabel Bajo Martínez** • **Ángel Ignacio Mateo Martínez** • **Noelia Mochales Modroño** • **Evelio García Hervás** • **Ricardo Pulido Simón**

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**

García de Paredes, 70 • 28010 MADRID •
Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es>
• correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es
Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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

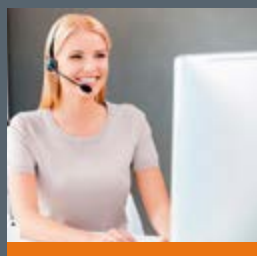
Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.



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

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

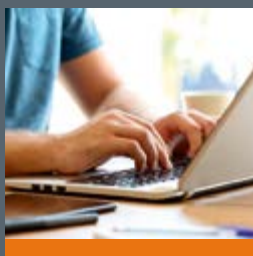
Iberdeco Humedades es la única empresa en realizar tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.



Llámenos

Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso

900 10 31 10



Solicite un diagnóstico gratuito

Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso



EL AYUNTAMIENTO PRESENTA “MADRID 360 SOLAR”

El pasado 19 de septiembre, la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, participó en el acto de firma del acuerdo del Ayuntamiento de Madrid con todos los colegios profesionales comprometidos en la promoción de las energías renovables. El Faro de Moncloa fue el espacio elegido para la presentación de ‘Madrid 360 Solar’, una iniciativa del Consistorio para promover el autoconsumo energético con placas fotovoltaicas, reducir la huella de carbono en el consumo eléctrico y posibilitar la transición hacia sistemas de climatización más eficientes y cero emisiones. El alcalde de Madrid, **Jose Luis Martínez Almeida**, detalló cómo la instalación de placas solares posibilita “reducir el consumo de energía eléctrica, garantizar mejor el suministro y contribuir al desarrollo y progreso de las políticas de sostenibilidad” y destacó que ‘Madrid 360 Solar’ persigue dejar claro que “esta tecnología ya está aquí, nunca ha sido tan barata y tan sencilla su colocación en los tejados de la ciudad”. Durante el acto de presentación, Almeida rubricó el acuerdo con las principales entidades del sector, el **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, los Colegios Oficiales de Arquitectos e Ingenieros Industriales de Madrid, Madrid Futuro, la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid, la Asociación de Empresas de Energías Renovables (APPA) y la Asociación Unión Española Fotovoltaica (UNEF)**.



▲ Presentación de “Madrid 360 Solar” por parte del Alcalde de Madrid.



LA IMPORTANTE LABOR DE CONCIENCIACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

El acuerdo tiene como objetivo principal informar a la ciudadanía de las ventajas del autoconsumo energético y explicar de forma clara y sencilla cómo funcionan las instalaciones fotovoltaicas, qué trámites se deben llevar a cabo, qué ayudas

públicas existen, cuáles son las diferentes alternativas de instalación y las formas de financiación. Gracias a él, además, se compartirán experiencias de instalaciones que ya se hayan implantado tanto en edificios públicos como en espacios privados. El acuerdo pretende también formar e informar a los administradores de fincas colegiados de las comunidades de propietarios para que puedan dar información a los propietarios y orientarlos así en la resolución de problemas y en los beneficios de estas instalaciones. “Es muy importante la labor de concienciación del acuerdo para poder llegar hasta el último de los madrileños; es fundamental que sea conocida por el conjunto de la ciudad en general y por las comunidades de propietarios en particular, tanto en términos de “autoconsumo”, como de “colocación, mantenimiento y conservación”, subrayó Almeida.



CASI 500 PERSONAS ASISTEN A LA ENTREGA DE MENCIONES HONORÍFICAS DEL COLEGIO

Cerca de 250 administradores de fincas de Madrid se reunieron, junto a sus familiares, en el tradicional acto de entrega de las Menciones Honoríficas del Colegio de Madrid que, después de tres años sin celebrarse a causa de la crisis sanitaria,

se organizó con gran éxito de convocatoria. Por primera vez se otorgaron las Menciones Honoríficas a los compañeros con 40 y 25 años de ejercicio de la profesión, así como a los administradores de fincas que, tras jubilarse, han decidido

▲ **Acto de entrega de las Menciones Honoríficas.**

incorporarse al censo de colegiados de honor, correspondientes a los años 2020, 2021 y 2022.

Este evento, que contó con el patrocinio conjunto de Grupo GTG, José Silva y Vecinos con Corazón, se ha convertido en el más multitudinario



celebrado hasta la fecha por el CAFMadrid, al reunir a casi 500 personas. Después de agradecer la presencia de los homenajeados y felicitarles por su compromiso con la profesión colegiada durante al menos 25 años, la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, destacó la importante labor del Administrador/a de fincas en la sociedad y la relevancia que como agente tendrá para que los fondos Next Generation lleguen de la forma más

eficaz posible a las comunidades de propietarios que deseen renovar energéticamente sus edificios. La entrega de las medallas de plata e insignias de oro a los administradores con 25 y 40 años en el ejercicio profesional, respectivamente, y de los diplomas y medallas a los recién colegiados de honor, fueron entregadas por los miembros de la Junta de Gobierno, estando de maestro de ceremonias Jesús Santidrián, coordinador de

▲ Momento del cocktail.

la Comisión de Eventos y Menciones Honoríficas. Los patrocinadores de este acto, representados por **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, y **Diego Silva**, director Técnico de José Silva Correduría de Seguros, también quisieron felicitar a los homenajeados. “Nuestras empresas tienen una amplia trayectoria en vuestro sector y con el objetivo de continuar ofreciendo servicios de calidad y cubrir las posibles necesidades de las comunidades de propietarios, hemos decidido unir fuerzas para transmitir este nuevo proyecto bajo el nombre de ‘Vecinos con corazón’, un servicio que nace con la intención de que nuestras comunidades, nuestros barrios y, en definitiva, nuestra gente estén más seguros, creando espacios cardioprottegidos”, manifestaron. Como colofón de este acto, y antes de pasar a disfrutar de un cocktail, los asistentes pudieron disfrutar de un speech motivador a cargo del conferenciante **Emilio Duró**, consultor y formador en las empresas más importantes de nuestro país.



ÉXITO DE LA VI EDICIÓN DEL “DÍA DE LAS PROFESIONES”

El 22 de septiembre pasado tuvo lugar en una concurrida Plaza de Colón la VI Edición del “Día de las Profesiones”, reuniendo a más de mil personas a lo largo de toda la jornada.

Por primera vez, este encuentro, organizado por la **Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM)**, salía a la calle con gran éxito de convocatoria. El principal objetivo de dar a conocer el papel que desempeñan los Colegios Profesionales en la sociedad, así como las salidas profesionales ofreciendo orientación a los estudiantes de 4º de ESO y Bachillerato, se cumplió con creces.

Antes de la inauguración oficial, el alcalde de Madrid, **José Luis Martínez-Almeida**, hizo un recorrido por cada uno de los stands informativos de la treintena de colegios profesionales que se dieron cita en la Plaza de Colón.



Durante el acto de inauguración, el alcalde destacó la labor de los Colegios Profesionales para la sociedad madrileña: “Sin ellos no podría funcionar una ciudad de las características de Madrid. Con 7 millones de personas, que una séptima parte sean profesionales colegiados nos da una idea de que estamos en una ciudad de emprendimiento e innovación”. “No se puede entender el crecimiento de Madrid, las ganas

PREMIOS UICM

Asimismo, durante el acto de clausura, en el que participó la viceconsejera de Justicia y Víctimas de la Comunidad de Madrid, **Yolanda Ibarrola de la Fuente**, se hizo entrega de los premios UICM. Mientras que el ‘**Premio Oro UICM 2022**’ fue concedido a la presidenta de la Comunidad de Madrid, **Isabel Díaz Ayuso**, en reconocimiento a su permanente disposición a colaborar y participar activamente con los Colegios Profesionales, la mención especial recayó en **Gonzalo Echagüe**, presidente de la Fundación Conama, por su labor en favor del medio ambiente y el desarrollo sostenible. Durante la jornada, que se prolongó durante todo un día, los Colegios, entre ellos el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), ofrecieron a través de sus stands, información de interés, dando a conocer a los ciudadanos sus áreas de actuación y facilitando el conocimiento de la profesión a los estudiantes asistentes.

▲ **Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid, atendiendo a estudiantes en el stand.**

de conseguir el futuro de esta ciudad, la capacidad de sobreponernos a las adversidades, si no es contando con los Colegios Profesionales”, añadió Martínez-Almeida. Esta inauguración estuvo presidida por el presidente de Unión Interprofesional, **José María Alonso**, acompañado por miembros de la Junta Directiva de la UICM y el concejal-presidente del Distrito Centro y Salamanca, **José Fernández Sánchez**.

- Incluye Instalación y Mantenimiento
- Hasta 5 años de financiación

PUERTAS AUTOMÁTICAS



ACCESIBILIDAD PARA TODOS



Instalador
registrado



Instalador Autorizado



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

AUTOMATIZACIÓN SIN CAMBIAR LA PUERTA



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

Tras la época de sequía, llegan las lluvias y es importante que preparemos nuestra comunidad de propietarios; y, para ello, no solo debemos prevenir o realizar las tareas de mantenimiento necesarias, sino que también tenemos que revisar las garantías de la póliza multirriesgo comunidad suscrita.

Cada vez es más habitual que las pólizas incorporen como garantía básica la cobertura de filtraciones. No obstante, aún son muchas las aseguradoras que las excluyen o requieren su contratación de forma opcional.

Debemos ser conscientes que en el supuesto de un siniestro por filtraciones por cubierta o fachada la aseguradora únicamente responderá hasta el límite de la garantía suscrita y por los daños causados por las filtraciones. El origen de los daños no será cubierto por la aseguradora, sin embargo, en la mayoría de los casos, sí será su reparación un requisito indispensable para proceder a la indemnización o reparación de los daños producidos por las filtraciones.

Es importante tener en cuenta que, en caso de ser indemnizados los daños sin requerir factura de reparación del origen por parte de la aseguradora, esto puede suponer una mayor agilidad en la resolución del siniestro, pero también la comunidad asume un riesgo en caso de no proceder a la reparación de forma ágil. Ya que en el supuesto de reproducirse los daños nuevamente la aseguradora podrá excluir estos por una falta de mantenimiento conocida y manifiesta.

¿QUÉ TAREAS DE MANTENIMIENTO O PREVENCIÓN SON RECOMENDABLES?

Revisión de cubierta y su estado permeable procediendo a la limpieza de desagües y canalones para su correcta evacuación de agua evitando el desborde o estancamiento. Estas tareas de mantenimiento son recomendables realizarlas de forma recurrente y siempre obteniendo certificados y facturas de dichas tareas.

En caso de siniestro disponer de justificante de los mantenimientos realizados puede evitar una exclusión de siniestro por parte de la aseguradora, alegando falta de mantenimiento (motivo más habitual de las exclusiones por filtraciones).

Verificar la cobertura de la póliza en la que se incluya la garantía de filtraciones y el límite de esta, así como los umbrales establecidos para la garantía de fenómenos atmosféricos.

También es necesario tener en cuenta que la garantía de filtraciones es independiente de fenómenos atmosféricos, en esta última podremos verificar en póliza los umbrales establecidos para la cobertura.

Habitualmente para lluvia están establecidos en 40 litros por m² y hora. Para el caso de los producidos por viento nos encontramos con grandes distinciones entre aseguradoras que oscilan entre los 75hm/h mínimo y los 96 km/h.



Madrid, eres una *mantenida*

Groc está en Madrid para ponérselo muy fácil a los administradores de fincas, vecinos, vecinas, comunidades de vecinos y todo el que quiera disfrutar de la vida.

Sin preocuparse del mantenimiento de sus activos inmobiliarios, claro.

De eso se encarga GROC.

Te lo ponemos
muy fácil



GROC

FACILITY
& SERVICES

DEMANDAS AL ADMINISTRADOR DE FINCAS POR **PROTECCIÓN AL HONOR**

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Entre las funciones más destacadas del administrador de fincas colegiado (**art. 20 LPH**) se encuentra la redacción de las circulares, comunicaciones y actas (**art. 19 LPH**), lo cual es importante en la medida en que su contenido implica una amplia difusión de la comunicación entre los vecinos dada su exposición en tablón de anuncios, buzones, páginas web de la comunidad, WhatsApp, con lo que esas comunicaciones puede ser observadas no solo por los vecinos y sino por terceros. Ello implica que el administrador debe de tener un especial cuidado en su función de redactar las comunicaciones y actas y en el uso de los mecanismos habilitados para su difusión, en orden a armonizar el deber de una adecuada redacción dentro de los parámetros de la legalidad y la omisión de expresiones o de consideraciones que puedan afectar al honor, al prestigio personal o profesional, a la identidad o la imagen de las personas; y más hoy en día en que se usa y abusa en exceso de comunicaciones telemáticas y, sobre todo, con el uso desmedido y a veces irracional de tecnologías y redes sociales. A ello, hemos de añadir que, curiosamente, cuando cada vez más se expone en las redes sociales la vida privada y más se difunden datos íntimos y personales, resulta que se tiene menos tolerancia con la libertad de expresión y cada vez son más numerosos los litigios en materia de protección de la imagen y del honor, planteados por personas que se sienten ofendidas por comentarios de escasa relevancia o en contextos de acalorada discusión o expresiones meramente irónicas, ácidas, críticas o burlescas; y se olvida lo que el poeta latino Lucilo (168-102 ac) escribiera: *“virtud es dejar al honor lo debido en su justa medida”* (Sátiras 1326) y parece volverse a un concepto calderoniano del honor de capa y espada (*“al rey la vida y la hacienda se ha de dar pero el honor es patrimonio del alma y el alma solo es de Dios”*). Por ello, puede observarse como cada vez con más frecuencia llegan a los tribunales litigios sobre la protección del honor en el contexto de las comunidades de propietarios y litigios en los que suele estar demandado el administra-

dor por responsabilidad profesional al ser el redactor material del acta o de la comunicación (art. 10 LECV). Aun cuando afortunadamente en los casos analizados se da preeminencia a la libertad de expresión o al cumplimiento de un deber legal (publicidad de actas y comunicaciones **arts. 15 y 16 LPH**), conviene que el administrador profesional tenga en cuenta algunas pautas en la redacción y difusión del acta en las comunicaciones a los vecinos, para evitar que pueda ser demandado o que, si lo es, no haya posibilidades de que sea condenado. Estas **precauciones** deberían de ser las siguientes:

1 La primera y más importante cautela es **no obsesionarse con recoger en el acta todas y cada una de las palabras de los vecinos**, pues el administrador y secretario de actas solo tiene que recoger los puntos a que se refiere el **art. 19.2 LPH** y no tiene obligación de gravar la junta (incluso es recomendable que no lo haga), y menos sin acuerdo comunitario previo y específico, ni tiene que recoger, como un amanuense o un escribano, todo lo que pueda manifestar cada vecino; y ello sin olvidar que los vecinos no tienen derecho a pedir que se incluya en el acta cada una de sus palabras y que el acta solo tiene el contenido concreto del **art. 19 LPH** y del **art. 18.2 LPH** sobre el derecho de salvar el voto.

2 Por ello, y en todo caso, **debe de evitar recoger cualquier expresión** ofensiva, calumniosa, maliciosa, hiriente, amenazante o coactiva que pueda dirigir un vecino contra otro o contra el presidente o integrantes de la junta de gobierno; y ello al margen de que si concurre alguna denuncia penal o litigio civil pueda intervenir como testigo de los hechos.

3 Ello es así, porque expresiones de la naturaleza indicada, no solo no son objeto del acta, sino que **nada aportan para formar las mayorías o para justificar el voto**. Y, en todo caso, si esas expresiones se profieren tanto en la junta, como una vez terminada la junta, pero en el contexto comunitario (**STS 1-12-2021**), deberán de ser los vecinos implicados los que ejerciten las acciones legales oportunas, pero ni ese tipo de expresiones ni conforman el acta, ni afectan a la votación o a la formación de las mayorías



4 En este sentido, es muy claro que **lo único que tiene que recogerse en el acta es lo dispuesto en el art. 19 LPH**; y solo añadirse indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo. Y resulta evidente que expresiones ofensivas o injuriosas o afectantes a la dignidad o a la imagen de las personas, no son relevantes, ni necesarias, ni conducentes para la validez del acuerdo. Por ello, la **STS 3-06-2009** dice: *“En el acta es preciso omitir cualquier referencia a las opiniones de comuneros u observaciones que no se refieran a los acuerdos o que conlleven materia personal del comunero sobre el desarrollo de la Junta”* y la **STS de 2-10-2008** dice: *“Ahora bien, no siendo preciso recoger algo distinto a los acuerdos, como las meras opiniones distintas al sentido del voto es preciso omitir lo que no se refiera estrictamente a los acuerdos alcanzados y los votos emitidos”*. Lo importe, o mejor lo único importe, es que quede claro el resultado de la votación y como se han conformado las mayorías y el sentido del voto de cada comunero. Al respecto, la jurisprudencia es contundente en el sentido de que lo importante es conocer los votantes a favor y en contra del acuerdo y el resultado de las mayorías y que el desconocimiento de esos datos es defecto insubsanable (**STS de 13-09-2021**).

5 En todo caso, la referida **STS de 1-12-2021** recuerda que al reforzamiento de la prevalencia de la libertad de expresión sobre el derecho al honor en contextos de conflicto o contienda y al mayor grado de tolerancia a la crítica que se proyecta sobre cargos públicos en relación con la gestión de asuntos de relevancia pública o interés general, que también se puede trasladar, mutatis mutandis, al presente caso (sentencias 338/2018, de 6 de junio, 606/2019, de 13 de noviembre, 235/2020, de 2 de junio, y 252/2020, de 3 de junio y 281/2020, de 10 de junio, 397/2021, de 14 de junio, entre otras). En este sentido, las **SSTS de 3-06-2009 y 2-10-**

2008 dicen que *“Con independencia de que tales manifestaciones carezcan de contenido lesivo al derecho del honor del recurrente, el mero hecho de recogerlas en el acta el administrador tampoco puede en modo alguno considerarse vulnerador del derecho al honor, como igualmente tampoco puede considerarse así la difusión del contenido del acta, limitada a los miembros de la Comunidad de Propietarios, puesto que la difusión del acta no puede ser considerada un acto difamatorio, pues forma parte de la normal conducta del régimen de propiedad horizontal por consistir en poner en conocimiento exclusivamente de las personas interesadas lo sucedido en la Asamblea de Propietarios, por el interés general, la falta de ánimo difamatorio y lo limitado del ámbito de difusión, unido al principal argumento de que el acta es el producto de la función legal atribuida al Secretario, quien actúa en cumplimiento de su deber.”*

6 Sobre la **difusión del acta**, la **STS de 11-12-2008** dice que *“La publicación en el tablón de anuncios de la comunidad de propietarios de la diligencia controvertida, cuya copia se adjuntó al escrito de demanda, en modo alguno supuso vulneración alguna del derecho al honor del recurrente, por la sencilla razón de que los codemandados, en el ejercicio legítimo de sus funciones como presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios del inmueble, actuaron escrupulosamente conforme prevé la legislación específica en materia de propiedad horizontal para supuestos de impago de cuotas comunitarias por parte de algún copropietario, por remisión a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en relación con lo dispuesto en el apartado h) del artículo 9 del mismo texto legal, que entiende practicadas las citaciones o notificaciones a los copropietarios, cuando no sea posible realizarlas en el domicilio designado o, en su caso, o en el piso o local perteneciente a la comunidad, mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente. Además, de la lectura de la diligencia controvertida resulta que la misma no contiene ningún juicio valorativo, ni mucho menos ofensa ninguna ni términos injuriosos o insultantes referidos al ahora recurrente que pudiesen atentar contra su honor, de igual forma que tampoco incluye crítica alguna a su condición profesional de abogado. Tampoco incluye información inveraz de ningún tipo”*.



¿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

HERRAMIENTAS DE GOOGLE PARA EL DESPACHO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAFMADRID

Google es una de las empresas más potentes a nivel mundial, tiene infinidad de herramientas, muchas de ellas gratuitas, que pone a nuestra disposición y que nos hace la vida más fácil. De esta forma, podremos comunicarnos con facilidad y gestionar nuestro negocio. Algunas de las herramientas, accesibles desde cualquier dispositivo, son las siguientes:

- **GOOGLE GMAIL:** Correo electrónico que ofrece 15GB, te permite sincronizar tu cuenta con Drive, Docs, entre otros y tener toda la información en un solo lugar.
- **GOOGLE DRIVE:** Sistema de almacenamiento y servicios en la nube que permite sincronizar y compartir archivos en tiempo real desde cualquier dispositivo, facilitando el trabajo en equipo.
- **GOOGLE DOCS:** Procesador de textos, permite editar y redactar documentos, trabajar simultáneamente y transcribir audios o vídeos.
- **GOOGLE SHEETS:** Crea hojas de cálculo, así como tablas o fórmulas.
- **GOOGLE SLIDES:** Herramienta para crear y editar presentaciones.
- **GOOGLE FORMS:** Permite crear encuestas y formularios, recabar todo tipo de información, por ejemplo, gestionar las inscripciones a eventos, crear preguntas, realizar encuestas de satisfacción, pudiéndose volcar los resultados automáticamente en una hoja de cálculo, para hacer gráficos, etc.
- **GOOGLE CALENDAR:** Programa reuniones, eventos, recordatorios... y crea un calendario compartido. Está sincronizado con

Gmail, por lo que permite invitar a otras personas al mismo evento por medio del correo o la misma aplicación.

- **GOOGLE SITES:** Crea páginas web de forma sencilla y rápida sin necesidad de conocimientos previos en programación y diseño.
- **GOOGLE KEEP:** Crea diferentes tipos de notas de forma sencilla y rápida, formato texto, lista, imagen o audio, personalizarlas con colores e imágenes, compartirlas, programar alarmas, transcribe notas de voz.
- **ESCRITORIO REMOTO DE CHROME:** Herramienta para controlar nuestro ordenador de forma remota mediante la utilización del navegador Chrome.
- **GOOGLE JAMBOARD:** Pizarra virtual, que también se puede compartir.
- **GOOGLE ANALYTICS:** Mide los datos analíticos del sitio web y permite saber cuánto tiempo pasan sus clientes en la página, qué les gusta, qué compran, contar el número de visitas etc.
- **GOOGLE MI NEGOCIO:** Herramienta para administrar la presencia en línea en Google, incluidos Búsqueda y Maps. El objetivo principal es poner su empresa en el mapa, esto es, permitir a sus clientes acceder a su negocio de una forma rápida, indicar su ubicación, horarios de atención, teléfonos, productos, servicios, etc. Mejora la presencia online apareciendo además en Google Maps y ayuda a potenciar la imagen de marca.
- **GOOGLE SEARCH CONSOLE:** Herramienta para conocer aspectos técnicos, rendimiento actual de la web en función del tráfico de búsqueda, ver qué errores existen, optimizar el SEO de la página.
- **GOOGLE ADS:** Permite crear anuncios que aparecerán en los resultados de búsqueda de Google.
- **DATA STUDIO:** Herramienta que permite crear informes en tiempo real, fáciles de entender en base a los datos de otras herramientas como Adwords o Analytics.
- **GOOGLE MEET:** Permite realizar llamadas y videoconferencias desde cualquier lugar o dispositivo.
- **GOOGLE CHAT:** Herramienta de comunicación interna.
- **TAREAS:** Es una aplicación que está muy bien integrada con Gmail, podemos generar una tarea y dejarla en nuestra lista de pendientes.
- **GOOGLE BLOGGER:** Permite crear y publicar un Blog o Bitácora en la red.

Google pone a disposición muchas herramientas para su empresa, que no solo impulsarán su negocio, también facilitarán la productividad, la comunicación y, sobre todo, darán visibilidad a su marca.

MARÍA JOSÉ PICCIO-MARCHETTI

DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

“Las cantidades máximas por vivienda resultan insuficientes para los porcentajes de subvención que se pretendían”

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MARÍA JOSÉ PICCIO-MARCHETTI, NOS RECIBE EN SU DESPACHO DEL PALACIO DE MAUDES PARA EXPLICARNOS, ENTRE OTRAS CUESTIONES, EL BALANCE PROVISIONAL DEL PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Tania Sainero





A día de hoy, ¿cuál es el balance de solicitudes de ayudas para la rehabilitación energética de edificios procedentes de los Fondos Next?

La Comunidad de Madrid publicó el día 31 de mayo, es decir hace cinco meses, la convocatoria de los programas de rehabilitación de edificios, de mejora de la eficiencia energética de viviendas y de redacción de libro del edificio existente y proyectos de rehabilitación con una dotación económica de 44.000.000 euros, 8.000.000 euros y 6.000.000 euros, respectivamente.

Hasta el 30 de septiembre, hemos recibido 227 solicitudes para rehabilitar edificios por un importe de algo más de 31.000.000 euros; 410 solicitudes de rehabilitación de viviendas para un importe de 963.000 euros y 95 solicitudes del programa del libro del edificio existente para un total de 700.000 euros.

Por tanto, creemos que los programas están teniendo buena acogida, gracias a la difusión que se está haciendo por parte de todos los profesionales del sector, y que lograremos comprometer los fondos de esta convocatoria y podremos ampliarlos si resultase necesario.

¿En qué medida participa la Comunidad de Madrid de las oficinas de Rehabilitación del COAM o de Aparejadores Madrid?

Tanto los arquitectos como los aparejadores son claves para la aplicación de estos fondos. La Comunidad de Madrid está tramitando un convenio con el COAM y el Colegio de Aparejadores para que ambas entidades ejerzan las funciones de oficina de rehabilitación previstas en el Real Decreto 853/2021 por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social.

¿Existe atasco administrativo de las ayudas como denuncian desde diferentes sectores para justificar la lentitud de los procedimientos?

Por el momento, se están atendiendo todas las solicitudes recibidas con normalidad y en los plazos establecidos. Los técnicos de la Dirección General de Vivienda han tenido que realizar requerimientos en algunas de las solicitudes que vienen incompletas y puede que, en estos casos concretos, los plazos se puedan dilatar.

Pese a que existe la figura del agente rehabilitador, que en su mayor parte está recayendo en constructoras, ¿por qué la administración regional no abre a concurrencia pública la posibilidad de que existan entidades de colaboración como prevé



LA PARTICIPACIÓN DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS ES CLAVE PARA LA DIVULGACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL CONVOCADOS POR LA COMUNIDAD DE MADRID.



la Ley de Subvenciones y que ya existe con éxito para otro tipo de programas de ayudas (Plan Cambia 360) en el Ayuntamiento de Madrid?

En las distintas convocatorias de rehabilitación residencial en el marco de los fondos europeos que se han publicado en la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 853/2021 tiene la consideración de bases reguladoras de la concesión de subvenciones. Por tanto, las condiciones relativas al agente rehabilitador son las que ha establecido el Gobierno central en la normativa estatal.

¿Cómo puede colaborar el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid en

la divulgación de los programas de ayudas convocados por la Comunidad de Madrid?

La participación del Colegio de Administradores de Fincas es clave para la divulgación de los programas de rehabilitación residencial convocados por la Comunidad de Madrid. Sus colegiados tienen una relación directa con las distintas comunidades de propietarios que pueden acogerse a ellos y son quienes mejor pueden trasladar la oportunidad que estos fondos suponen para la rehabilitación energética de sus viviendas. Agradecemos su compromiso.

También se está cuestionando desde diferentes colectivos, como de consumidores,



la complejidad de los procedimientos para solicitar las ayudas, ¿han estudiado poder simplificar los mismos?

Los requisitos necesarios se encuentran recogidos en el Real Decreto que actúa como bases reguladoras y desde la Comunidad de Madrid no podemos simplificarlo. En cualquier caso, desde el Gobierno regional hemos tratado de agilizar y facilitar al máximo la tramitación para que pueda llevarse a cabo de manera electrónica.

¿Cuál es la previsión de edificios rehabilitados en la Comunidad de Madrid a cierre de 2022?

De aquí a final de 2022 esperamos que hayan empezado las obras de rehabilitación de algunos edificios, y para final del mes de noviembre de 2023 tenemos como objetivo tener comprometida la rehabilitación de más de 22.000 viviendas en nuestra región.

Existe una percepción generalizada, dada la promoción que distintas empresas están realizando, que la rehabilitación energética solo pasa por instalar placas fotovoltaicas, cuando antes es necesario reducir la de-

manda de energía a través del aislamiento de la envolvente. ¿Qué mensaje mandaría al ciudadano o comunidad de propietarios que quiere optar a las ayudas y renovar su edificio?

Creo que el mensaje principal debería ser que la energía más barata es la que no se consume. Por tanto, debemos reducir la demanda de energía mediante el aislamiento de fachadas y cubiertas inexistente en la mayor parte de edificios anteriores a 1980. A partir de ahí complementar la reducción de demanda con placas fotovoltaicas que generen energía u otros sistemas que reduzcan el consumo es la mejor combinación.

¿Considera que los fondos aportados por el Gobierno para la rehabilitación en la Comunidad de Madrid son suficientes?

Lo iremos viendo con el paso de los meses y dependiendo de los diferentes programas. En el caso de la rehabilitación de edificios, lo que hemos detectado es que las cantidades máximas por vivienda resultan insuficientes para alcanzar los porcentajes de subvención que se pretendían, a la vista de los incrementos de los costes de materiales y de ejecución de las obras.



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

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

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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



RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

FRAUDE TECNOLÓGICO

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



SERVICIOS ADICIONALES

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



¿Quieres saber más?
¡Escanea!

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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



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

Gracias por seguir
confiando en nosotros.

MURPROTEC®

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

LAS PROMOCIONES PRESENTAN UNA MEDIA DE 35 INCIDENCIAS POR VIVIENDA TERMINADA Y ENTREGADA AL COMPRADOR

LOS DATOS DEL INFORME “LA REPUTACIÓN DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS” CORRESPONDIENTE A 2022, QUE ELABORA ANUALMENTE EL OBSERVATORIO DE LA REPUTACIÓN INMOBILIARIA, UNA INICIATIVA DE PLANNER EXHIBITIONS, CONFIRMAN QUE, TRAS UN PERÍODO DE CRECIMIENTO CONTINUO, LA REPUTACIÓN DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS PARECE HABER ENTRADO EN UNA FASE DE MADUREZ Y ESTABILIDAD.

No obstante, los clientes siguen señalando al “cumplimiento de los compromisos adquiridos” como la asignatura pendiente de las principales compañías del sector. Pese a los avances en técnicas y procesos, la media de incidencias por vivienda terminada es, a día de hoy, de 35, una cifra muy alta según los autores del estudio realizado por el Grupo de Trabajo “La importancia de la postventa en la mejora de procesos”, formado por asociados del Clúster de la Edificación. Tras más de un año de trabajo exhaustivo de recopilación e interpretación de datos, este in-

forme señala que es imprescindible innovar en el proceso de postventa para aumentar la satisfacción de los compradores de una vivienda.

GREMIOS MÁS AFECTADOS

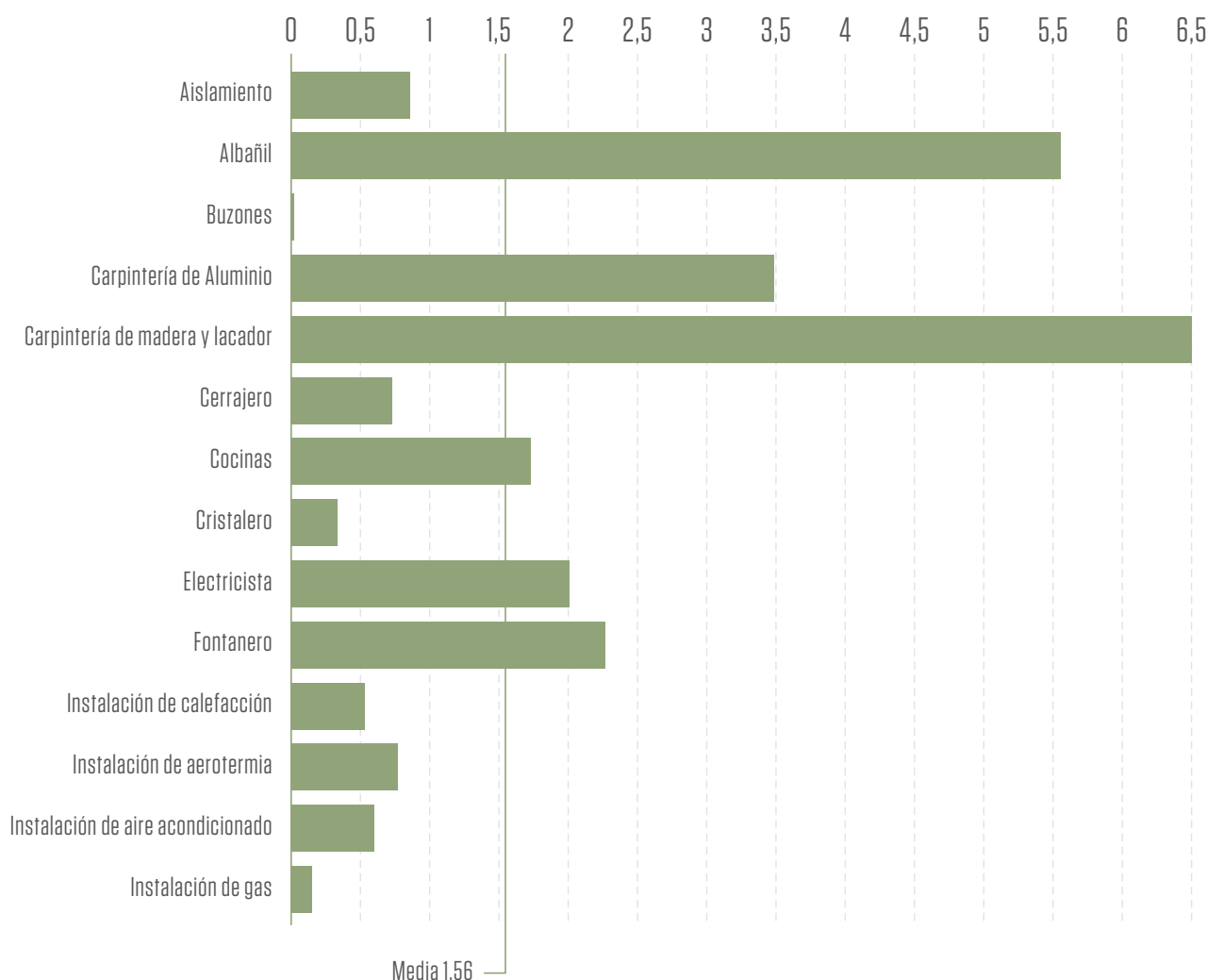
Para la elaboración del proyecto del Clúster de la Edificación se han utilizado datos reales de incidencias aportados por cinco promotoras sobre 31 promociones de distintas zonas de la geografía nacional. En total se recibieron y clasificaron las 70.000 incidencias de las 2.000 viviendas estudiadas.

Los datos se han recopilado organizados en 26 gremios de los que habitualmente se consi-

DESVIACIÓN POR GREMIO

	Promociones	Desviación estándar	Media	
Albañil	30,0	82,53%	5,52	
Carpintería de aluminio	31,0	19,93%	3,46	
Carpintería de madera y lacador	31,0	38,60%	6,45	
Cocinas	20,0	52,62%	1,73	
Electricista	31,0	66,04%	2,00	
Fontanero	31,0	59,84%	2,23	
Pintura	28,0	56,53%	5,49	
Tarima y rodapie	27,0	55,13%	2,10	
			1,56	

INCIDENCIAS POR VIVIENDA Y GREMIO



deran en el sector para gestionar la postventa, como carpintería de aluminio, electricista, fontanero, solados y alicatados, etc.

Los gremios que más incidencias recogieron fueron los de albañil, carpintería de aluminio, carpintería de madera/lacador, cocinas, electricista, fontanero, pintura y tarima/rodapié. “Pero pese a estos resultados con estos criterios de distribución, creemos que el análisis cuantitativo no da respuesta al motivo que impulsó este estudio: mejorar la satisfacción del comprador de la vivienda. Por lo que decidimos categorizarlas también en función del grado de satisfacción del cliente”, asegura Samuel Horche, moderador del Grupo de Trabajo del Clúster que ha llevado a cabo el estudio.

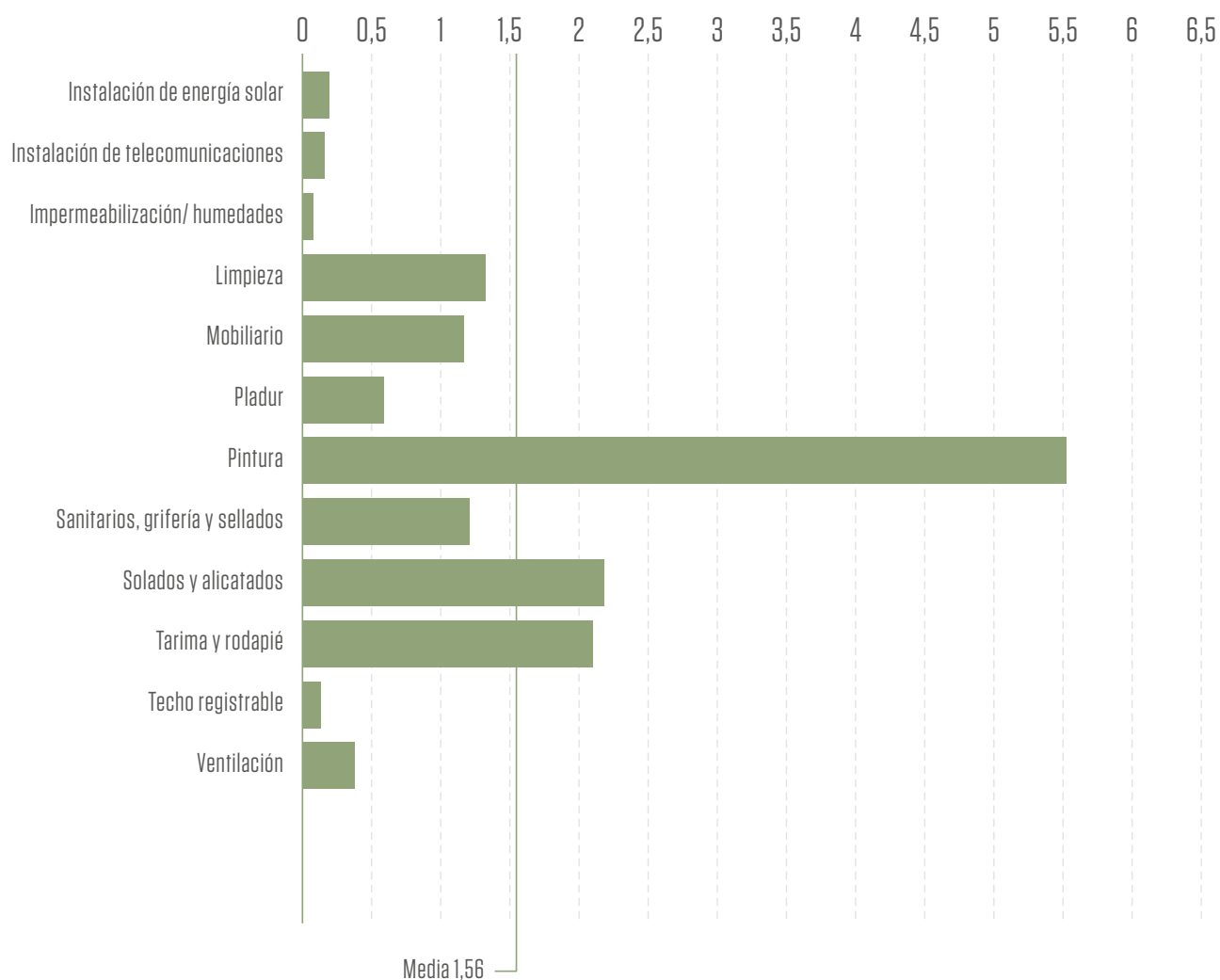
INCIDENCIAS MÁS HABITUALES

Por un lado, el estudio valoró cada incidencia en función de cómo afectaba al uso de la vivienda, haciendo una clasificación entre habitabilidad, estética y funcionalidad. Por otro, también se valoró cómo afectaba al grado de satisfacción del comprador en base a la importancia de cada una de estas incidencias.

Bajo estos criterios se identificaron las incidencias que más afectaron a los compradores encabezadas por “puertas mal montadas (con excesiva holgura o roce), cercos mal aplomados o con descuadres, falta de junquillos o con daños, defectos en manillas y tiradores, condenas que no cierran, defectos en sellados e, incluso, falta de colocación de barras en los armarios”, señala el informe.

En una segunda fase de trabajo se continuarán categorizando los datos sobre cómo impactan estos defectos o deficiencias en la satisfacción del comprador, buscando el origen de estas incidencias y sobre todo proponiendo mejoras realistas para disminuir la aparición de estos problemas que tanto daño hacen a la experiencia del usuario y a la reputación de los agentes del proceso de promoción.

“Estas mejoras claramente no deben centrarse en resolver el problema cuando aparece, sino en intervenir en el proceso desde la fase de proyecto, de obra y especialmente en la transición entre la entrega de la obra y el periodo inicial de ocupación y puesta en uso de la vivienda. El cliente post-covid es un cliente tecnológico,



TIPO DE INCIDENCIA

	Tipo de impacto	Nivel de satisfacción
Daños estéticos (manchas, arañazos, picotazos, golpes)	Estético	Bajo
Tapajuntas	Estético	Bajo
Cercos (mal aplomados, descuadres)	Estético	Medio
Puertas mal montadas (excesiva holgura o roce suelo)	Habitabilidad	Alto
Junquillos (faltan o con daños)	Estético	Medio
Manillas, tiradores (defectos, manchas, óxido)	Estético	Medio
Condenas que no cierran	Habitabilidad	Medio
Falta de colocación de barra de colgar en armarios	Funcionalidad	Medio
Defectos en sellados	Estético	Medio
Defectos en lacado	Estético	Bajo
Cambios de tonalidad	Estético	Bajo

al que debemos atender de manera proactiva desde lo tecnológico, la información y el conocimiento de sus necesidades”, dice Horche. Y es que el proceso de compra de una vivienda supone un enorme esfuerzo e ilusión por

parte de los compradores, pero también un tremendo riesgo en el desarrollo de la promoción residencial.

Intervenir en el proceso desde la fase de proyecto, centrarse en los oficios con mayor



índice de incidencias, gestionar incidencias graves antes de la entrega de las viviendas y potenciar el uso de la tecnología en esta gestión y en la relación con el cliente son algunas de las conclusiones de este estudio pionero.

Junto a Samuel Horche, han formado parte del Grupo de Trabajo Óscar Bailly-Baillere, director de operaciones de Actívitats, Inversión Inmobiliaria; Nadia Cano, directora Postventa de Habitat Inmobiliaria; y Gustavo Martínez, director de Calidad de Producto de AEDAS Homes.



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

TKETKETKE

TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

**thyssenkrupp Elevadores
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: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
www.tkelevator.es
@TKE_ES

MOVE BEYOND

¿PUEDE LA COMUNIDAD ADOPTAR UN ACUERDO PARA PROHIBIR QUE SE FUME EN LOS ESPACIOS AL AIRE LIBRE?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

El humo, la suciedad que genera y su uso en espacios cercanos a áreas infantiles o, incluso en los espacios cerrados del edificio, es fuente de conflicto en las comunidades de propietarios.

La Ley 42/2010, de 30 de diciembre, que modifica la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, conocida como Ley Antitabaco, aunque no incluye dentro de su articulado una referencia expresa a las comunidades de propietarios, en su art. 7 señala que está prohibido fumar, entre otros, espacios, en:

1. Ascensores y elevadores.
2. Espacios cerrados de uso colectivo.
3. Recintos de los parques infantiles y áreas o zonas de juego para la infancia.
4. Cualquier otro lugar en el que, por mandato de esta Ley o de otra norma o por decisión de su titular, se prohíba fumar.

Por lo que respecta a las piscinas, únicamente no estará permitido fumar en la zona destinada exclusivamente a los niños. Por el contrario, si esta zona no se encuentra delimitada, al tratarse de un espacio abierto, los usuarios de la piscina podrán fumar en todo el recinto.

Ahora bien, ¿qué ocurre si, pese a no estar prohibido, la comunidad decide adoptar un acuerdo no permitiendo fumar en la totalidad de un espacio común como puede ser la piscina, los jardines o un patio de luces? ¿Dónde comienza

y termina el derecho de los propietarios a poder fumar? ¿Tiene la comunidad la potestad de aprobar este tipo de normas pese a no encontrarse prohibido en la ley?

Aunque la norma no lo prohíba expresamente, la comunidad, como titular de los elementos o instalaciones comunes, tal y como prevé el citado art. 7, podrá adoptar por mayoría simple un acuerdo en virtud del cual apruebe como norma de régimen interior la prohibición de fumar en todo o en parte del recinto de la comunidad aun cuando se trate de zonas que se encuentren al aire libre como es el caso de la piscina o zona ajardinada.

Adoptado el acuerdo, será ejecutivo y de obligado cumplimiento para todos los propietarios, incluidos los disidentes, sin perjuicio de su derecho a impugnarlo judicialmente en tiempo y forma.

Asimismo, deberán cumplir con esta norma aquellas otras personas que, sin ser propietarios, accedan a las zonas comunes del edificio, como puede ser el caso de los invitados o inquilinos. En el supuesto de que un propietario y, por extensión, el ocupante de la vivienda, incumpla esta norma dado que la comunidad carece de potestad sancionadora, al tratarse de una actividad prohibida, tal y como señala el art. 7.2 de la LPH, el presidente deberá requerirle por conducto fehaciente de la inmediata cesación de dicha actividad bajo apercibimiento del inicio de acciones judiciales (art. 7.2 acción de cesación). Cuestión diferente son las molestias generadas a las viviendas colindantes cuando el propietario fuma en la terraza o ventana de la vivienda; en estos casos, la comunidad no podrá aprobar ningún tipo de norma al respecto acudiendo en su defecto a la vía amistosa.

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



para el retorno de la inversión era el tiempo necesario que nos planteaban como requisito para la obligatoriedad de instalar contadores. Este se cumple con creces en este nuevo escenario de precios.

DEJAR DE QUEMAR PARA LOGRAR AHORRAR



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

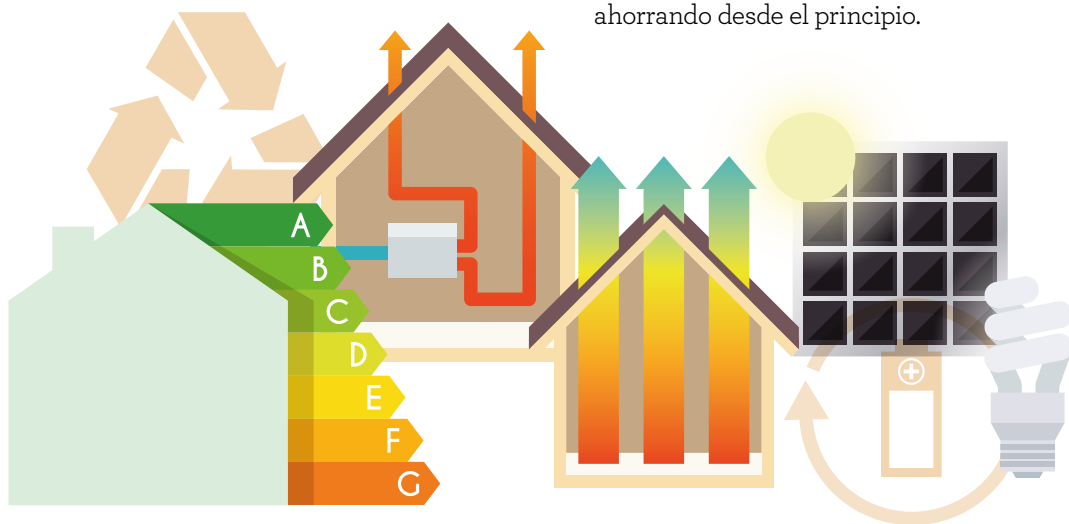
A las puertas de iniciar una nueva temporada de calefacción vivimos el momento más convulso a nivel energético que podamos recordar. Los combustibles fósiles han experimentado incrementos excepcionales. El precio del gas natural en el mercado mayorista TTF alcanzó el día 26/08/2022 un precio de 346,52 €/MWh, un año antes era de 27,63 €/MWh, doce veces más, o lo que es lo mismo, un incremento de más del 1.200%. A fecha de 16/09/22, el precio se ha moderado hasta los 187 €/MWh, pero sigue siendo un 676% más que en agosto de 2021.

En este escenario de incertidumbre y precios alcistas podemos actuar reduciendo la demanda energética de los edificios, regulando el consumo energético e implantando soluciones de eficiencia energética basadas en energías renovables gratuitas. Europa, mediante los fondos Next Generation, nos invita a ello, con subvenciones a fondo perdido de hasta un 80% por la implantación de proyectos de rehabilitación energética integral que engloben actuaciones en la envolvente y fomenten la implantación de energías renovables como la aerotermia y la fotovoltaica. Además, están las ayudas del Plan Rehabilita Madrid 2022, complementarias a las anteriores, y que puede suponer que el 100% de la inversión sea subvencionable.

Lo que se persigue son ahorros energéticos elevados, la descarbonización y reducción de emisiones. Con la integración de varias medidas se pueden obtener ahorros próximos al 80%.

A la solución de la envolvente del edificio (cerramientos, fachada, cubierta) que reduce la demanda del edificio se puede sumar, por un bajo coste, la regulación y control de temperaturas mediante válvulas termostáticas o crono termóstatos y la individualización del consumo con repartidores de costes o contadores de energía individuales. El retorno de la inversión inferior a 4 años que nos planteaban como requisito para su obligatoriedad se cumple con creces en este nuevo escenario de precios, amortizándose en muchos casos en menos de un año. Hay que reseñar que tiene el ratio de ahorro por euro invertido más alto, con una inversión muy baja se consiguen ahorros entre el 20% y el 30% en calefacción.

Al margen de poder actuar reduciendo la demanda, una solución es obtener calefacción y agua caliente sanitaria a partir de sistemas híbridos; la sala de calderas existente convive con la aerotermia y la energía solar fotovoltaica. Así, la mayoría del aporte de calor, como mínimo un 80%, proviene de una fuente de energía renovable, manteniendo la sala existente como back up para momentos puntuales de máxima demanda. Los equipos de aerotermia obtienen rendimientos tres o cuatro veces superiores a las calderas y los paneles solares fotovoltaicos se instalan como complemento a la aerotermia, aportando de forma gratuita parte de la energía eléctrica que necesita la instalación o bien para reducir la factura eléctrica en el modelo de autoconsumo colectivo. Los paneles solares fotovoltaicos, además, gozan de exenciones en el pago del IBI. Se debe realizar un estudio de ahorro económico y energético que analice el retorno de la inversión (ROI) de las soluciones técnicas y conjugar una fórmula de financiación idónea para que sean los ahorros y las subvenciones los que amorticen la inversión, sin realizar derramas y ahorrando desde el principio.



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?

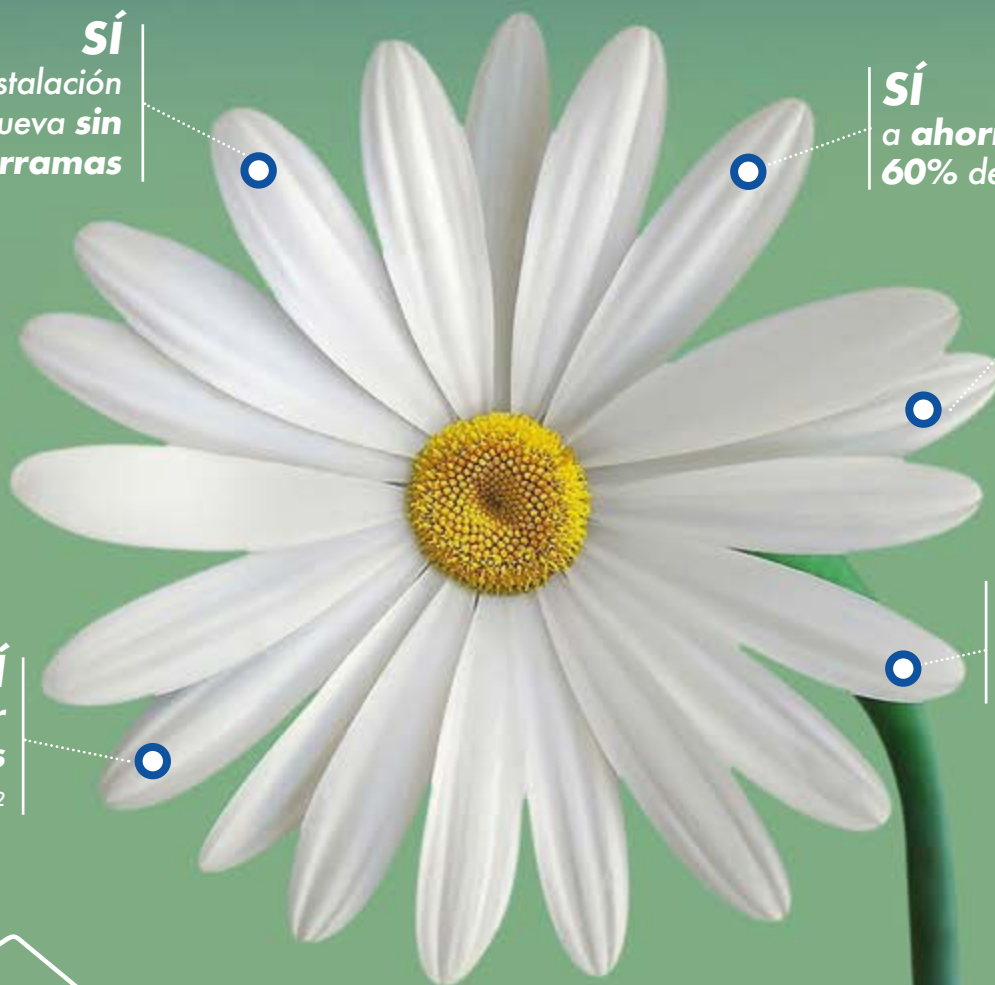
SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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

ALMACENAMIENTO DE BOMBONAS DE BUTANO



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

En muchos edificios existen vecinos que almacenan bombonas de butano en su patio o balcón, pero ¿cuántas bombonas se pueden almacenar legalmente para que no exista peligro alguno? Dentro de los locales o viviendas se pueden tener dos bombonas, la que está en uso y una de reserva. Pero ¿y en el exterior? Para realizar un almacenamiento de bombonas de butano adecuado en el exterior de las viviendas nos basaremos en lo que dice la **ITC MIE-APQ-5** “Almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos,

licuados y disueltos a presión”.

El tipo de almacenamiento tiene que venir definido según la cantidad de producto almacenado. En la ficha técnica de seguridad del gas butano se indica que pertenece al grupo R-12 en el que 1Nm³ equivale a 5,51 Kg, por tanto la equivalencia total de una bombona con unos 12,5 Kg de gas será de 2,27 Nm³.

Considerando un almacenamiento de lo más sencillo para no tener que tomar medidas correctoras, se tendrá un almacenamiento de categoría 1 en donde el límite está, al ser un gas inflamable, en el rango menor a 50 Nm³.

Por tanto, el número máximo de bombonas que se podrán acumular será de: $50 / 2,27 = 22,02$. Se podrán almacenar entonces 22 bombonas, pero siempre y cuando se cumpla con las especificaciones de la categoría 1 de almacenamiento, que son las siguientes:

- 1. Utilización:** el área de almacenamiento podrá albergar en su interior otras actividades, siempre que no afecten a la seguridad de las botellas.
- 2. Emplazamiento y construcción:** en almacenes en área abierta o cerrada se podrán almacenar botellas llenas de gases inflamables y otros gases siempre que entre las botellas de los inflamables y los otros gases

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

o cualquier foco de ignición o fuego abierto exista una distancia de 6 m, como mínimo, o bien estén separadas por un muro de RF-30 de 2 m de altura mínima que sobrepase en proyección horizontal y vertical 0,5 m a las botellas almacenadas.

2.1. Almacenes en área cerrada: estarán dotados de muros de RF-180, como mínimo 2.

2.2 Almacenes en área abierta: dispondrán de una zona de protección de 1 m en proyección horizontal a partir del pie de los recipientes y 2 m en proyección vertical para gases más ligeros que el aire y de 1 m para gases más densos que el aire medidos desde el punto más alto donde sea previsible una posible fuga. Esta zona de protección no será exigible si el almacén está separado de la vía pública, del límite de la propiedad en caso de edificios habitados u

ocupados por terceros o de toda actividad clasificada de riesgo de incendio y explosión, por un muro sin huecos de RF-180, como mínimo, y 2 m de altura mínima y 0,5 m por encima de las botellas.

3. Equipo de lucha contra incendios: en el área de almacenamiento se dispondrá de agente extintor compatible con los gases almacenados con un mínimo de 2 extintores, cada uno con una eficacia mínima de 89B (según UNE 23110). Se situarán en lugares fácilmente accesibles desde el área de almacenamiento.

En resumen, se podrán tener dos bombonas en el interior y 22 en el exterior.





tecnología
medioambiente
rapidez
servicio



91 719 99 00

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

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Con fecha 17 de mayo, fue publicada la **Ordenanza 6/2022, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid**, en la cual, mediante la Declaración Responsable, se habilita al interesado, bajo su responsabilidad, a efectuar la actuación urbanística, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa vigente. Dicha Declaración, antes vigente solamente para el sector terciario (locales y negocios), se habilita también en el ámbito residencial.

Esto, que parecía una forma de facilitar las licencias de obras en las comunidades de propietarios, para la ejecución de trabajos de conservación y mantenimiento, se comprueba que no es así. La puesta en marcha de esta

Ordenanza genera dudas e incertidumbre en los interesados, que en muchas ocasiones, no saben cómo actuar.

Partimos de la base, y volvemos a poner de manifiesto, la discrepancia de criterios entre las distintas juntas de distrito de la ciudad de Madrid. Se constata que se aplican procedimientos distintos entre ellas.

En las comunidades de propietarios, las obras más comunes son aquellas que velan por la conservación y mantenimiento del inmueble. Entre ellas, reparaciones de fachada, patios, cubiertas, eliminación de barreras arquitectónicas, etc. Para la ejecución de estas obras, está habilitada la Declaración Responsable, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza.

Una vez iniciamos el proceso de solicitud, nos encontramos que para rellenar la solicitud se piden muchos datos, difícilmente conocidos por la comunidad de propietarios o por el administrador de la misma (normativa de aplicación, protección del inmueble, superficies construidas, etc.), normalmen-

te encargado de estas labores. Ante este desconocimiento, se solicita la asistencia de un técnico que facilite la labor, presentando dicha Declaración.

Teóricamente, una vez presentada toda la documentación, tras las “peleas” con el programa del Ayuntamiento (unas veces funciona, otras no), se podrían iniciar los trabajos. La comunidad licita los trabajos, los encarga y se ejecutan.

Meses después, una vez terminados los trabajos, se recibe una comunicación, en la cual se expone que se declara la **ineficiencia de la Declaración Responsable**. La justificación puede ser muy variopinta, desde la falta de presentación de la escritura de constitución de la persona jurídica (comunidad de propietarios), copia cotejada del documento acreditativo de representación, o cualquier fotografía, plano, o documento que el técnico municipal considere, de acuerdo con su criterio. En esa misma comunicación se “ordena el **cese** de la ejecución de las actuaciones objeto de la declaración y la **restitución** del inmueble a la situación anterior al momento previo al inicio”. Al parecer, con este procedimiento, se ha eliminado el requerimiento de aporte de documentación posterior.

¿Y ahora qué? Los trabajos ya están terminados. ¿Rompemos y deterioramos lo subsanado? ¿Rompemos el balcón reparado?, ¿ensuciamos la fachada?, ¿abrimos las grietas restauradas en el patio? o ¿volvemos a presentar una nueva declaración?, ¿presentamos un recurso?

Se debe tener en cuenta que, generalmente, las obras efectuadas en comunidades de propietarios son obras obligatorias para mantener y conservar el inmueble. En muchas ocasiones, para evitar peligros en la vía pública o en el interior del edificio. Con esta Declaración, se ha generado una incertidumbre importante sobre cómo actuar para comunicar una actuación urbanística al Ayuntamiento de Madrid.

Podemos efectuar consultas al informador urbanístico de la Junta de Distrito, o mediante el asistente virtual de la página web, todo ello, conversaciones verbales o a través de chat, las cuales no son vinculantes, y, en algunos casos contradictorias con el criterio del técnico municipal. O bien, podemos hacer una consulta urbanística especial, previo pago de 347 euros, y esperar algunos meses o años su contestación. ¿Dónde están las ventajas de la Ordenanza?

¿PLAGAS?



No te compliques. Llámanos.
Porque más vale prevenir...

EXPERTOS EN COMUNIDADES DE VECINOS

OTROS SERVICIOS

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



BIBLION IBERICA
DEFENSA DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO Y DEL AMBIENTE

SOMOS EXPERTOS

Contacta con Biblion

 info@biblion.es

 **91 555 64 31**



RESPONSABILIDAD POR DAÑOS DE COMUNEROS EN ZONAS COMUNES Y OBLIGACIÓN DE PAGO



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL
SUPREMO

Ante la existencia de causación de daños por parte de comuneros en zonas de elementos comunes nos encontramos con que, en principio, la comunidad podrá reclamar a la compañía de seguros que proceda a la satisfacción de los gastos derivados de esos daños, aunque el causante haya sido un comunero. Ciertamente es que podría reclamarse a este comunero que abone directamente los daños causados, pero dado que la comunidad tiene una póliza de seguro de daños en elementos comunes resulta más rápido dirigirse a la aseguradora para que satisfaga los mismos.

Sin embargo, ha analizado el **Tribunal Supremo en sentencia 530/2022, de 5 de julio**, la responsabilidad del comunero ante la compañía de seguros una vez que esta ha pagado estos daños. Y, así, se trata de una acción subrogatoria que puede ejercer la aseguradora de la comunidad contra el comunero causante de daños en elementos comunes del inmueble.

En este caso se trató de una acción subrogatoria de la aseguradora de la comunidad contra el copropietario causante de un incendio, ya que pagó aquella los daños y el TS le reconoce acción a la aseguradora para reclamar al causante de los daños. Y ello, porque señala el **art. 43 Ley Contrato de Seguro (LCS)** que: “El asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las perso-

nas responsables, del mismo, hasta el límite de la indemnización”.

Apunta el TS que la cuestión jurídica a resolver estriba en decidir si la aseguradora de una comunidad de propietarios puede ejercitar la acción subrogatoria del art. 43 LCS o contra el comunero responsable por los daños producidos en los elementos asegurados en la póliza comunitaria e indemnizados por la aseguradora. Es decir, lo relevante será determinar si el comunero causante de los daños es asegurado en la póliza comunitaria, puesto que el art. 43.2 LCS dispone que “el asegurador no podrá ejercitar en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado”.

Hay que decir, así, que el **art. 14 LCS** establece que el pago de prima le corresponde al tomador, por lo que en un seguro de comunidad la paga la comunidad de propietarios y no los copropietarios. También que, como concluyó la **sentencia 860/2021, de 13 de diciembre del TS**, “a efectos de la responsabilidad por daños ejercida por vía de subrogación, el copropietario no es asegurado sino tercero responsable, salvo que otra cosa resulte de la propia póliza concertada por la comunidad (como sucedía en el caso de la sentencia 557/2021, de 21 de julio)”.

Con ello, la conclusión a la que se llega es que cuando un comunero cause daños en elementos comunes de una comunidad, ésta podrá dirigirse contra el seguro comunitario y, luego, éste, a su vez, contra el comunero, ya que este no es asegurado, sino que lo es la comunidad, y estará obligado a reintegrar a la aseguradora de la misma lo que esta abonó por los daños ocasionados por el comunero en los elementos comunes.



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



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

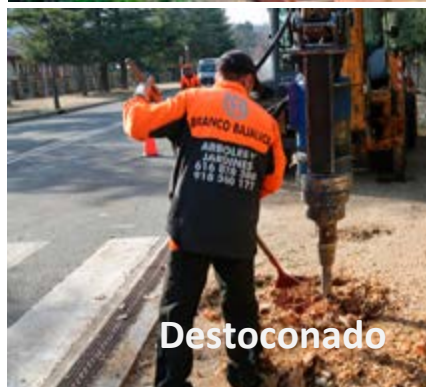
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN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

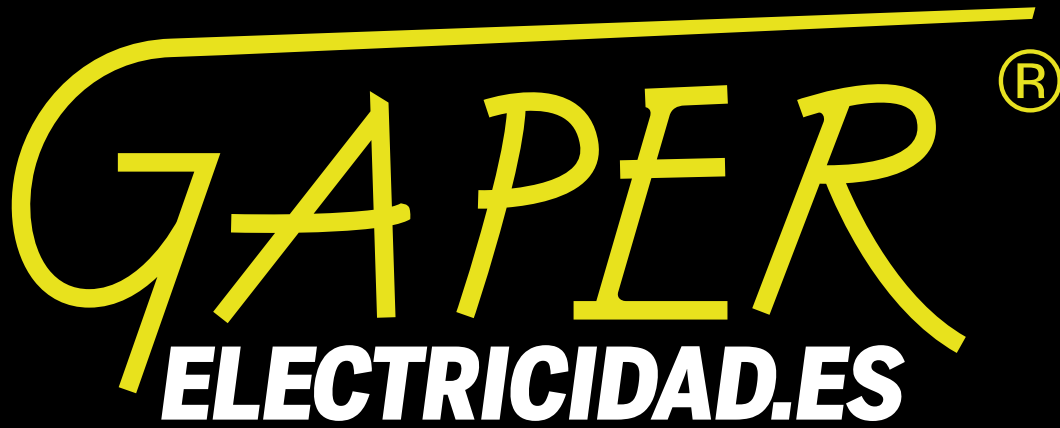
918 56 01 77 – 616 87 83 80

bajalica@bajalica.es

www.bajalica.es

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





LÍDER EN
REFORMA
DE FINCAS

ADAPTAMOS LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE TU COMUNIDAD A LA NORMATIVA VIGENTE



RECARGA DE
VEHÍCULO ELÉCTRICO



AHORRO ENERGÉTICO,
ALUMBRADO LED Y
DETECTORES DE PRESENCIA



CORRECCIÓN DEFECTOS DE
INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS

En la ITC-BT-05 del **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión** aprobado mediante **Real Decreto 842/2002** se estableció la periodicidad de las inspecciones periódicas Edificio de viviendas > 100 KW: cada 10 años

WWW. GAPERELECTRICIDAD.ES

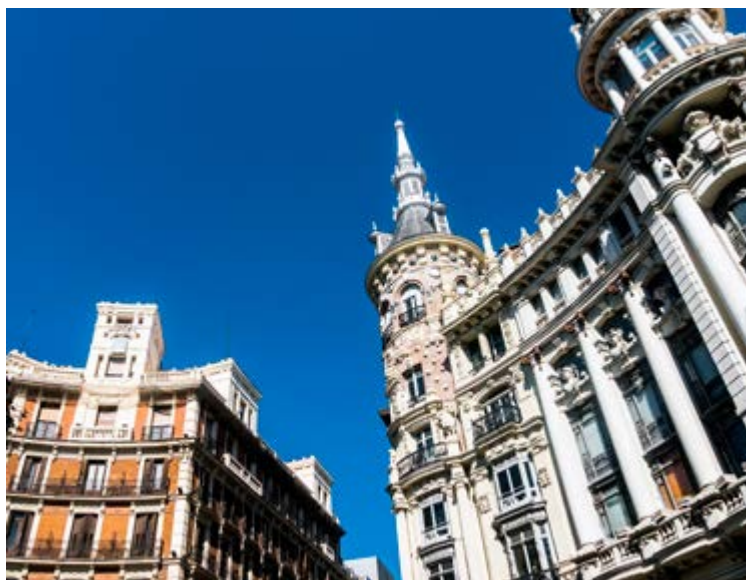
✉ INFO@GAPERELECTRICIDAD.ES

☎ 915 050 018

PASEO ALBERTO PALACIOS, 73 • 28021 MADRID



Empresa autorizada por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo en instalaciones eléctricas con nº45470100655.



LA LIMITACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA A LOS CONTRATOS DE RENTA ANTIGUA



ALEJANDRO FUENTES-LOJO
RIUS
ABOGADO

Para minorar el impacto de la desbocada inflación que padecemos como consecuencia de las externalidades negativas de la guerra de Ucrania en los hogares familiares españoles el pasado marzo el Gobierno de la nación aprobó una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. La normativa dispone que en aquellos arrendamientos de vivienda cuya actualización anual proceda entre la fecha de entrada en vigor de la norma y 31 de diciembre de 2022, el incremento de la renta resultante de dicha actualización no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice General de Competitividad (IGC) a fecha de dicha actualización. En virtud de lo anterior, la actualización anual de la renta que se practique en 2022 no podrá exceder en ningún

caso el 2%, que es el valor máximo de oscilación de este mecanismo de actualización de valores, de conformidad con lo dispuesto por el Anexo de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que rige el funcionamiento del IGC.

Se suscita la duda de si esta limitación en la actualización de la renta es de aplicación a los contratos de renta antigua y a los contratos sujetos a *Decreto Ley Boyer*, es decir, a aquellos arrendamientos suscritos con anterioridad a 1 de enero de 1995, en tanto que la norma solamente hace referencia a los contratos sujetos a la LAU 94.

A falta de pronunciamiento judicial sobre la materia que se plantea, existen argumentos para defender ambas tesis.

Hay quien considera que se trata de una exclusión involuntaria del legislador, un descuido, ya que no hay mención alguna en la Exposición de Motivos sobre esta discriminación por razón de la fecha del contrato, y ya viene siendo habitual que en las últimas normativas aprobadas sobre arrendamientos urbanos se obvian los contratos de renta antigua. En este sentido, también se alega que no existe razón alguna para discriminar a estos arrendatarios de vivienda, cuando el objetivo de la norma es proteger los hogares españoles.

Por el contrario, una interpretación gramatical de la norma excluye su aplicación a estos contratos, por cuanto estos se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sin perjuicio de las modificaciones introducidas en ésta por las disposiciones transitorias de la LAU 94. Refuerza esta tesis el hecho de que en las Exposiciones de Motivos tanto del RDL 6/2022 como del posterior RDL 11/2022, de 25 de junio, se puntualiza que “*se considera necesario establecer una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, regulada en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*”, precepto este último que no es aplicable a los contratos de fecha anterior a 1 de enero de 1995.

Para los defensores de esta tesis, justifica la diferencia de trato de unos y otros arrendamientos asimismo la prórroga forzosa imperativa para el arrendador (art. 57 LAU 64) que trata de compensar (en parte) la actualización de la DT 2ª de la LAU 1994 y el hecho económico relevante de que las rentas de los contratos de arrendamiento sujetos a la LAU de 1964 se encuentran desfasadas, con valores muy alejados de los valores de mercado, y que el impacto de la aplicación de las variaciones del IPC sobre esas bases tan reducidas es muy poco relevante.

NOTIFICACIÓN DE CONVOCATORIAS CONFORME AL SISTEMA HABITUAL DE LA COMUNIDAD



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

En la actualidad, cuando se establezcan otros medios alternativos de notificación de las convocatorias y se acepten por los comuneros, se constituyen así en regla general de funcionamiento de la comunidad y deben ser admitidos por los propietarios frente al sistema formal (SAP Huelva, secc. 2ª, de 11 de noviembre de 2013).

La LPH ha dispuesto unas normas para la convocatoria de las juntas de propietarios, que deben ser cumplidas, al configurar un sistema de garantías, ya que a los comuneros no se les puede impedir su asistencia por falta de conocimiento de su celebración. La convocatoria debe realizarse por escrito, conforme al sistema previsto en el art. 9.1.h) LPH. La jurisprudencia prohíbe la notificación verbal, pues de esa forma se vulneran las garantías concernientes al propietario (STS, Civil, de 28 junio de 2007). Las normas que rigen la forma de practicar las citaciones tienen carácter imperativo, siendo, por lo tanto, de necesario y obligado cumplimiento. Su vulneración es sancionada por la jurisprudencia con la nulidad radical de la junta (STS, Civil, de 10 julio de 2003, citada por la STS, Civil, de 3 noviembre de 2020).

La jurisprudencia ha evolucionado así de una posición rígida a la actual mucho más flexible. Como advierte la SAP León, secc. 1ª, de 28 de febrero de 2000, lo importante es demostrar que la notificación se ha realizado efectivamente para evitar posibles impugnaciones posteriores alegando un defecto de convocatoria. Así, la jurisprudencia ha señalado que nada impide,

tanto desde el punto de vista sustantivo como probatorio, que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación de un comunero a la junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o del correo certificado con acuse de recibo, siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de que se trate de un sistema habitual de comunicación entre la comunidad y los comuneros sin queja o protesta de sus integrantes (SSTS, Civil, de 10 de julio de 2003, de 22 marzo de 2006, y de 19 septiembre de 2007).

La convocatoria por correo electrónico o grupo de WhatsApp, habrá que considerarla como válida en el caso de que el propietario, en cumplimiento de la obligación que le impone el **art.9.1.h) LPH** de comunicar un domicilio en España a efectos de citaciones y comunicaciones, haya designado una cuenta de correo electrónico con esta finalidad. A este respecto, habitualmente el administrador solicitó por escrito la autorización de los comuneros para realizar las convocatorias en la dirección de correo electrónico que el comunero establezca designe, convirtiéndose en sistema habitual de notificación.

No hay que olvidar que, son exigibles unas mínimas garantías, es decir, que acrediten la recepción o el conocimiento suficiente, quedando la duda fundada de la notificación por correo electrónico pues este no permite identificar al propietario como destinatario de dicho envío ni su recepción (SAP Madrid, secc. 14ª, de 30 julio de 2013).

El sistema habitual de notificación de la comunidad (buzoneo, anuncio en un lugar visible como sola notificación, etc.) no será válido en el caso de que el propietario haya designado un domicilio concreto, diferente del propio piso en el que recibir las citaciones y comunicaciones de todo tipo de la comunidad de propietarios.



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



¿CÓMO RECUPERAR LA FIANZA DEL ALQUILER QUE EL CASERO RETIENE INDEBIDAMENTE?



**SALVADOR
SALCEDO**
ABOGADO

Uno de los aspectos que suscita más disputas a la finalización de un contrato de alquiler es el relativo a la devolución de la fianza arrendaticia que el inquilino entregó al formalizar el arriendo para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones. Y que el arrendador debe devolverle tras la resolución del contrato si el arrendatario deja el inmueble en el mismo estado que se le entregó, y al corriente del pago del alquiler y demás cantidades asimiladas.

Lo cierto es que muchos de los problemas que esta cuestión plantea se producen por no haber exigido el inquilino que la resolución del arriendo se documente debidamente al desconocer que la firma del contrato de alquiler es tan importante como la del documento que debe ponerle fin. En este debe constar que ha

entregado al casero las llaves y la posesión del inmueble, al objeto de que no se devenguen más alquileres, y que además está al corriente de pago si no adeuda importe alguno a la propiedad. También es aconsejable hacer una mención acerca del correcto estado en que se entrega el inmueble.

No obstante, es posible que el arrendador manifieste sus reticencias a firmar un documento de resolución de contrato con carácter finiquitorio por existir todavía recibos de suministros pendientes de cobro por las empresas suministradoras. O porque antes de dar su conformidad al estado del inmueble, el casero quiere revisar la vivienda con calma para cerciorarse que todo está conforme. En este caso será aconsejable que el inquilino exija que se concreten en el documento resolutorio los conceptos que adeuda. Y que el arrendatario, antes de abandonar el piso, realice un completo reportaje fotográfico o audiovisual del estado en que deja la vivienda y lo envíe a su casero para poder acreditar, si fuera necesario, que el inmueble se devolvió al arrendador en perfecto estado.

**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



Aunque el inquilino adopte todas estas cautelas y cumpla sus obligaciones, cabe la posibilidad de que el arrendador se niegue a devolverle la fianza y la retenga indebidamente, pudiendo el inquilino exigirle al casero formalmente la devolución, ya sea del importe íntegro de la fianza o el saldo resultante tras

descontar deudas y desperfectos que pudiera haber, enviándole un burofax. En este documento fehaciente puede también advertirle si el arrendador incumplió su deber de constituir el depósito de la fianza, que pondrá en conocimiento de la Administración para que se depuren sus responsabilidades.

Si el inquilino no recibe respuesta o ésta no es satisfactoria, podrá reclamar la fianza más el interés legal que corresponda por vía judicial, debiendo tener presente que la reclamación judicial deberá iniciarse con la presentación de una demanda ante el Juzgado correspondiente al domicilio del inmueble. Y que el inquilino podrá presentarla directamente, sin la intervención de abogado ni procurador, en caso de que el importe a reclamar no exceda de 2.000 euros, aunque siempre será aconsejable el asesoramiento de un letrado.

Otra práctica comúnmente utilizada cuando el inquilino teme que su casero le retenga la fianza sin motivo aparente, es dejar de pagar la última mensualidad del alquiler para que se compense con el importe de la fianza. Solución que no es muy ortodoxa y suele rechazarse por el arrendador, que podrá exigir al inquilino no obstante las deudas o desperfectos que deje al concluir el arriendo.





Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.



Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE

FUTURO

SOLUCIONES

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?

TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.

www.grupoureka.com
grupoureka@grupoureka.com
91 813 36 35



LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, ESA GRAN IGNORADA POR EL LEGISLADOR



**JAVIER RODRÍGUEZ
DE LA FLOR**
ASESOR FISCAL
DEL CAFMADRID

La comunidad de propietarios es una realidad y una necesidad, podríamos decir, consustancial con España. Somos el país de la Unión Europea con más viviendas en régimen de propiedad horizontal, según datos de Eurostat. Más del 64% de los inmuebles se encuentran dentro de este régimen, muy distantes de los países que más se nos acercarían, como Grecia, Italia, Portugal y Malta. Tan solo se nos aproximan las tres ex repúblicas Bálticas, que no forman parte de la UE. Sin embargo, esta realidad no es del todo contemplada por el legislador, pero ha comenzado a ser apreciada por la Agencia Estatal de la Adminis-

MÁS DEL
64%

de los inmuebles en España se encuentran en régimen de propiedad horizontal, el país con el porcentaje más alto de la Unión Europea.

tración Tributaria, que “ya ha puesto el ojo” en nuestras comunidades de propietarios, y ha advertido de todo el dinero que se mueve en su entorno, y las obligaciones fiscales que se están empezando a exigir.

Y aquí surgen los problemas ante los que comenzamos a encontrarnos. La Administración Tributaria ha comenzado a “detectar” el presupuesto que mueven las comunidades, las actuaciones que cada vez más estas empiezan a desarrollar y las obligaciones fiscales que hasta el momento estaban pasando desapercibidas. Y la solución ha sido, bajo mi punto de vista, muy poco satisfactoria, a todos los efectos, tanto para la Administración Tributaria como para los profesionales que se dedican a la administración de estas entidades.

La solución arbitrada ha sido encuadrar a las comunidades de propietarios en el régimen especial de atribución de rentas, un régimen especial que a efectos del IRPF funciona como un “cajón de sastre”, donde entran todo tipo de sociedades irregulares, compartiendo espacio con entidades que nada tienen que ver con el día a día de las comunidades, y cuyo peso y presencia en la realidad social es infinitamente menor.

El régimen de atribución de rentas implica en síntesis que las rentas obtenidas por la entidad se imputan a sus miembros según su porcentaje de participación, las rentas se cuantifican conforme a las normas propias del IRPF, según sus fuentes, pero se imputan como régimen especial. Esta especialidad no está pensada para las comunidades sino para entes menores

con menor movimiento y trascendencia, como las sociedades civiles. Su aplicación a en las comunidades crea distorsiones sin solución, que a todos se les plantean en sus despachos. Las comunidades de propietarios presentan una realidad tal que merecen un régimen fiscal propio.





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



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.





LA MENTORIZACIÓN: LA CLAVE DE SU DESARROLLO



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

El mentoring es una relación de confianza mutua entre dos personas, en el que en un proceso de duración limitada, el mentor, que es una persona con experiencia, ayuda a desarrollar su potencial a la persona mentorizada para alcanzar los objetivos establecidos. El mentoring nace en Grecia, en el Libro la Odisea, obra escrita por el poeta griego Homero; cuando Ulises marcha a la guerra de Troya encomienda a Mentor el cuidado de su hogar y la educación de su hijo Telémaco. El mentor asume el compromiso de contribuir al aprendizaje y desarrollo del potencial del mentorizado. También se compromete con su propio desarrollo y está abierto al aprendizaje entendiendo que su punto de vista no es el único y reconociendo la singularidad de cada persona.

CINCO COMPETENCIAS CLAVE DE UN MENTOR

El trabajo del mentor se apoya en el respeto a la visión del mundo particular de las otras personas, creando una relación de confianza con el mentorizado, quizás la tarea más complicada de la mentorización. En el desarrollo de la mentorización debe centrar la conversación, guiando al mentorizado a la consecución de sus objetivos, pactados y acordados en la primera sesión del programa, entre las partes al inicio de la mentorización. El mentor debe estar pendiente del avance hacia sus objetivos del mentorizado, apoyan-

do y animando los nuevos comportamientos que le acerquen a estos objetivos. Por supuesto, el mentor debe mantener una relación flexible con el mentorizado, comprendiendo ciertos desajustes sobre los objetivos y plazos acordados.

BENEFICIOS DE LA PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA DE MENTORING

La participación en el programa de mentoring le aporta al mentorizado una serie de herramientas para el desarrollo de su carrera profesional acordes con los objetivos acordados en el programa con el mentor, disponiendo durante el programa de un modelo de referencia que ha superado obstáculos similares en su desarrollo como profesional. Durante el programa de mentoring el mentorizado es dirigido por el mentor para la mejora de sus competencias y habilidades necesarias en nuestra profesión, ampliando la visión del mentorizado sobre su potencial profesional y es motivado hacia el emprendimiento y el desarrollo como autónomo o empresario.

CLAVES DEL ÉXITO DE UN PROYECTO DE MENTORING

El programa de mentoring se inicia con una exhaustiva selección de mentores y su formación en las competencias para la mentorización. La siguiente fase de importancia es la facilitación para que la comunicación entre mentor y mentorizado sea la adecuada, debiéndose fijar y acordar los objetivos del programa entre ambos, realizando una óptima gestión de expectativas del mentorizado. Por último, el proceso de mentoring debe ser monitoreado, evaluando la consecución de los objetivos acordados en el programa.



► La forja (Francisco de Goya). Dcha. Felipe IV de España (Diego Rodríguez de Silva y Velázquez).

OBRAS EXPATRIADAS DE GOYA O VELÁZQUEZ VOLVERÁN A MADRID EN PRIMAVERA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Nueve obras Goya, El Greco, Velázquez y Murillo pertenecientes a la Frick Collection regresarán a Madrid la próxima primavera tras el acuerdo de préstamo firmado con el Museo del Prado. Algunas de ellas no se han visto en España desde que salieron camino de la Gran Manzana y todas permanecerán en la pinacoteca durante cuatro meses a partir de marzo de 2023.

Se trata de un préstamo “único y excepcional”, aseguran en El Prado, motivado por las obras de reacondicionamiento practicadas en la mansión Frick, en Manhattan. Actualmente, la colección de pintura, una de las más importantes del mundo, puede visitarse en Frick Madison. Los fondos españoles, adquiridos por el industrial, financiero y filántropo Henry Clay Frick, incluyen estas nueve obras que podrán contemplarse temporalmente en España durante la primavera y el verano de 2023.

A partir de 1870 y durante las primeras décadas del siglo XX, la cultura española despertó el

interés de importantes coleccionistas neoyorkinos. No solo Frick, que había amasado una ingente fortuna a través de sus negocios con el carbón y el acero, sino también el magnate de prensa William Randolph Hearst, el arqueólogo e hispanista Archer Huntington o la mecenas Isabella Stewart Gardner, entre otros muchos, enriquecieron sus galerías con obras ejecutadas en nuestro país. Según los expertos, los viajes trasatlánticos y las exposiciones universales, así como la intervención de críticos marchantes y artistas, forjaron en Estados Unidos este “gusto por lo español”.

Las obras que viajarán al Prado en primavera son *Retrato de Señora*, *La forja* y *Don Pedro*, *Duque de Osuna*, de Goya; *San Jerónimo*, *La purificación del templo* y *Vicenzo Anastagi*, del Greco; *Felipe IV de España*, de Velázquez y un autorretrato de Murillo. Todas ellas fueron ejecutadas entre los siglos XVI y XIX, que marcan la época de mayor interés para los coleccionistas estadounidenses.

Estas pinturas, adquiridas mayoritariamente por Henry Clay Frick con el consejo de sus asesores, forman parte de un legado de más de 130 obras que constituyen el núcleo central de la Frick Collection, en la que también se pueden encontrar obras de otros artistas del siglo XIX, como Luis Jiménez y Aranda y Francisco Domingo y Marqués, y de autores europeos, entre ellos Manet, que también abordaron el tema español.

“Aunque la más pequeña de las principales escuelas europeas representados en el conjunto del museo, el grupo español contiene tres de las principales obras maestras de Frick: *San Jerónimo* del Greco, *La Fragua*, de Goya, y *Felipe IV de España*, de Velázquez”, señala la experta Susan Gray Galassi. “Goya representó la independencia y la ruptura con la norma. No es de extrañar que los pocos coleccionistas que fueron pioneros en la compra de Goya también compraran El Greco”, concluye.

NOS FUSIONAMOS PARA TI

En Ullastres nos fusionamos con tres empresas que ya formaban parte de nosotros:
Espinosa y Campuzano, Guadaira y Clima 10

PROPÓSITO

Centralizar en un mismo equipo de técnicos especialistas la gestión de cualquier instalación de tu edificio.

SINERGIA y UNIÓN bajo un mismo equipo. Juntos somos más fuertes

OBJETIVO FINAL

Para ofrecer servicios:

- + **especializados**
- + **completos**
- + **competitivo**

BENEFICIOS

Atención personalizada:
estamos a tu plena disposición a cualquier hora del día. Sea lo que sea, eres el centro de nuestra labor.

Ofrecemos un servicio de mayor calidad y conseguimos una empresa fortalecida para competir en el mercado actual

Mayor comodidad en tu gestión diaria: con tan solo una llamada tendrás tu problema solucionado. Solo levanta el teléfono cuando nos necesites.



SISTEMAS DE
CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE
AGUA CALIENTE
SANITARIA



SISTEMAS DE
AGUA FRÍA



SISTEMAS DE
CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS
ELÉCTRICOS

www.ullastres.com

91 744 44 90





serbis[®] poceria