



administración de FINCAS

Noviembre/Diciembre 2018 | Número 167



¿Son efectivas las políticas públicas de rehabilitación?



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

GOMEZ GROUP 
METERING



30%

AHORRO CONSUMO

*FUENTE IDAE



+



**EMPIECE
A AHORRAR
INSTALANDO
REPARTIDORES
DE COSTES
DE CALEFACCIÓN**

SOLICITE PRESUPUESTO SIN
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

902 095 096

@ info@gomezgroupmetering.com
www.gomezgroupmetering.com



CARTA

Las nuevas oportunidades para 2019



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL COLEGIO
DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE MADRID
(CAF MADRID)

Con el nuevo año, llegan nuevas oportunidades, entre ellas la de renovar los viejos propósitos. No solo en la vida personal, sino también en la profesional.

2018 nos dejará con un Real Decreto-ley con medidas urgentes para revitalizar la vivienda, y que comprende modificaciones en nada más y nada menos que cinco leyes: Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Estas nuevas medidas nos llevan ya a pensar cómo será 2019 en materia legislativa. Y también cómo será su aplicación, sobre

todo en lo que se refiere a las comunidades de propietarios.

Desde el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) sabemos que empezar de cero a elaborar una nueva ley, en este caso de Propiedad Horizontal, que data de 1960, no es tarea fácil. Pero tampoco es sencillo, creemos, modificar en unos meses cinco leyes. No estamos conforme con el parcheado que están haciendo los distintos Gobiernos de la ley que rige el funcionamiento de las comunidades de propietarios.

En este sentido, el Gobierno, una vez más, no ha tenido en cuenta la redacción de una nueva LPH, siendo especialmente importante la participación del colectivo de administradores de fincas colegiados en aquellas normas que afectan a las comunidades.

El tema de los pisos turísticos, los desahucios, la morosidad.... Ha estado muy presente en la agenda gubernamental y, al menos, se han tenido reuniones con los administradores de fincas colegiados. Pero no es suficiente.

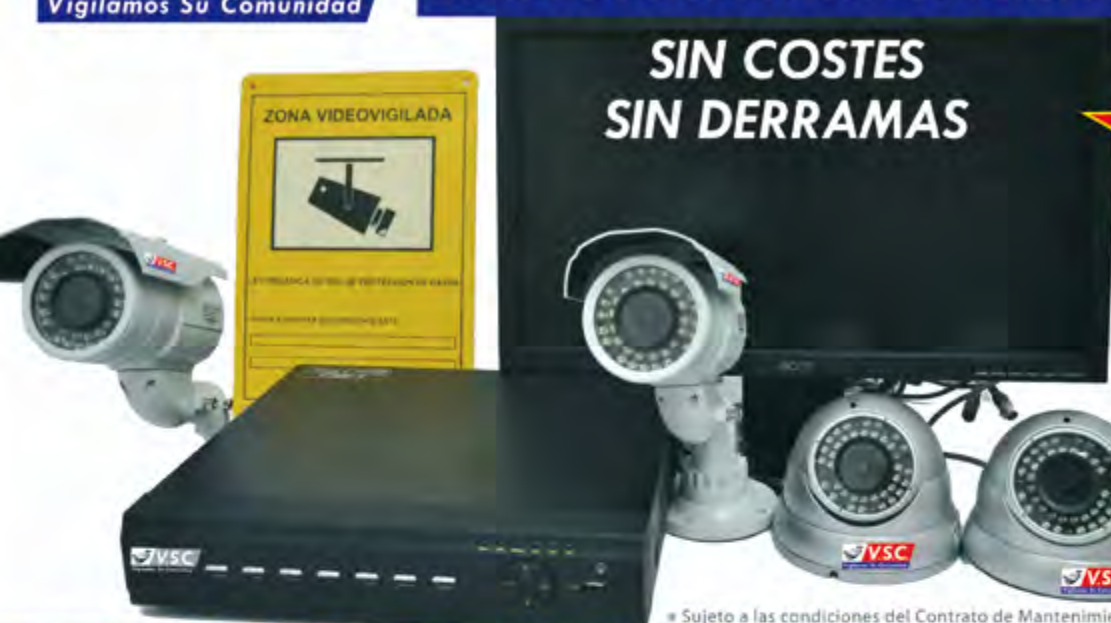
También sabemos que desde el Colegio debemos afrontar los nuevos retos de la transformación digital, que además conlleva un cambio de modelo de trabajo, que no es fácil para el colectivo. De ahí la importancia de la colegiación y de los beneficios que reporta.

Desde el Colegio de Madrid, que cuenta con el mayor número de colegiados de España, debemos ser claros, y hablar bien alto. ¡Queremos participar y hacer valer nuestra experiencia! ¡Feliz año, si nos dejan!

“

SABEMOS QUE DESDE EL COLEGIO DEBEMOS AFRONTAR LOS NUEVOS RETOS DE LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL, QUE ADEMÁS CONLLEVA UN CAMBIO DE MODELO DE TRABAJO, QUE NO ES FÁCIL PARA EL COLECTIVO

”



**SIN COSTES
SIN DERRAMAS**

GRATIS*
PLAN 100%
SUBVENCIONADO

**EL KIT INTEGRAL
GRATUITO INCLUYE :**

- 2 Cámaras en color con leds de infrarrojos para visión nocturna.
- 1 grabador digital de 4 entradas, disco duro de 500 Gb. y marca de agua.
- 1 Monitor color TFT 19".
- Instalación de y Carteles de P.V.C..

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

- Legalización y adaptación a la Ley Orgánica de Protección de datos (LOPD).
- Extracción de imágenes con la privacidad garantizada según la AEPD.
- Instalación, reconfiguración o reorientación de las cámaras.
- Instalación, reprogramación y reconfiguración del videograbador.
- Cambios de claves y password por los cambios responsables.
- Garantía total de los equipos instalados del kit integral 100% subvencionado, durante la vigencia del contrato de mantenimiento.
- Desplazamientos y mano de obra técnica, incluidas 4 visitas anuales.

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



Telf.: 91 811 92 68
www.vigilamosucomunidad.com

ASG10 UNA NUEVA DIMENSIÓN EN
SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

- > Conserjes y Porteros.
- > Controladores.
- > Recepcionistas.
- > Limpiezas.
- > Jadeniería.
- > Piscinas.
- > Instalación de Sistemas de Control y Circuito Cerrado de Televisión.
- > Mantenimiento y Conservación de Instalaciones.
- > Suministro de Productos y Materiales.



C/ Alverja 16, 1ºC - 28011 - Madrid
Telf.: 91 463 19 48 - Email: info@asg10.com
www.asg10.com



SUMARIO



25 A FONDO

¿SON EFECTIVAS LAS POLÍTICAS
PÚBLICAS DE REHABILITACIÓN?



8 ACTIVIDAD
COLEGIAL

Cena anual del
Colegio de Adminis-
tradores de Fincas



18 EN PRIMERA
PERSONA

Entrevista a Alfredo
Sanz, presidente
del CGATE

ASESORÍA JURÍDICA

¿Quién debe mantener
las instalaciones
privativas en una
zona común del
edificio? 30

FORO TÉCNICO

Adiós al impuesto
al sol..... 36

TRIBUNA LEGAL

¿Puede cerrarse con
llave la puerta del
portal..... 40

¿La Ley de
Arrendamientos
Urbanos será
efectiva? 42

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional
de Administradores de Fincas
de Madrid • Noviembre-
Diciembre 2018 • Nº 167

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

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

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

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

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual
Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Grafidax • 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.

Sobre el papel todos los presupuestos parecen iguales...



Pero la realidad es bien distinta:

PREVENT



Otras Empresas



Todas estas imágenes son fotografías reales



Por algo somos expertos
en seguridad para
Comunidades de Propietarios

91 376 82 62
info@prevent.es
www.prevent.es



ACTIVIDAD COLEGIAL



▲ Isabel Bajo y Christopher Bunzl durante la firma del convenio.

El Colegio se une con la Fundación Mutua para mejorar LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y la Fundación Mutua de Propietarios han firmado un convenio de colaboración para fomentar la mejora de la accesibilidad universal en el entorno de las comunidades de propietarios. El acuerdo, firmado el pasado 22 de noviembre, contempla la difusión de sus programas y ayudas para la mejora de la accesibilidad en las zonas

comunes de los edificios de viviendas de la Comunidad de Madrid, donde según el estudio realizado por la Fundación Mutua de Propietarios, solo el 0,6% de los 9,8 millones edificios madrileños son universalmente accesibles. “Es necesario mejorar la situación de las comunidades de propietarios para que las personas con movilidad reducida puedan ejercer su derecho de entrar y salir de sus

casas libremente”, manifestó **Christopher Bunzl**, vicepresidente de la Fundación Mutua de Propietarios tras la firma del convenio.

Por su parte, la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, destacó la importancia de “informar, transmitir y concienciar a las comunidades de propietarios sobre la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas en los edificios de viviendas”.

En España, un 8,5% de la población -cerca de 3,8 millones de personas- padece algún tipo de discapacidad, de los cuales 2,5 millones presentan problemas de movilidad y 608.000 viven solas en su hogar. Sin embargo, sólo un 0,6% de los edificios de viviendas cumplen los criterios de accesibilidad universal para personas con movilidad reducida o discapacidad.

Con la vista puesta en mejorar estos datos y la accesibilidad general de la vivienda, la Fundación Mutua de Propietarios lanza un programa de ayudas que pretende dar visibilidad a un problema importante para ciudadanos con movilidad reducida. Se calcula que, cerca del 70% de los españoles viven en pisos, de los que un 63% no son accesibles de la calle al portal al contar con escaleras en este punto. Por otro lado, tan solo el 28% de las fincas tienen rampa, y en algunos casos no es plenamente funcional.

El Colegio colabora con la Asociación para la Conservación del Acuífero de Madrid

El pasado 30 de octubre, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid participó, representado por su tesorero, **Santiago Vergara**, en el acto oficial de presentación de la Asociación para la Conservación del Acuífero de Madrid.

Una jornada que se completó con un extenso programa de conferencias, de interés para los administradores de fincas asistentes, que pudieron conocer de primera mano las experiencias de comunidades de usuarios de aguas subterráneas, y en especial, la



problemática planteada sobre la titularidad de los pozos instalados en entidades urbanísticas.

ISABEL BAJO: “El Colegio mira al futuro y lo hace pensando en los colegiados”

Un año más, y con anterioridad a la celebración de la Cena Anual, el pasado 23 de noviembre el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid hizo entrega de 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 incorporarse al censo de colegiados de honor.

En esta ocasión, este emotivo acto, que pone en valor la profesionalidad del colectivo, estuvo presidido por el presidente de la CEIM (Confederación Empresarial de Madrid), Juan Pablo Lázaro, y la vicepresidenta Eva Serrano. Ambos hicieron entrega de las insignias de Oro que reconocen a los administradores de fincas con 40 años de profesión.

Seguidamente, la presidenta del Colegio, Isabel Bajo, y varios miembros de la Junta de Gobierno, hicieron lo propio entregando la medalla de plata a los compañeros que han cumplido 25 años dedicados a la profesión de administrador de fincas.

“Es evidente que la historia de las instituciones se construye sobre la huella que deja el paso de quienes han formado y forman parte de ellas. Nutrimos la historia con el trabajo, la capacidad y sobre todo la dignidad y la honestidad de quienes la integran”, manifestó la



▼ Bajo estas líneas, Juan Pablo Lázaro y Eva Serrano entregan la insignia de Oro a la hija del administrador homenajeado.



presidenta dirigiéndose a los homenajeados.

“Como sabéis”, continuó Bajo, “el Colegio está celebrando también los 50 años de la Profesión colegiada, habiéndose ganado una credibilidad ante la Sociedad. Hemos demostrado que esta profesión es importante por el servicio que prestamos; resolvemos problemas y damos soluciones”.

En su discurso, la presidenta del Colegio hizo también un recorrido por los hitos más importantes, como la primera



Iniciativa Legislativa Popular de la democracia, impulsada por el Consejo General para reformar la Ley de Propiedad Horizontal. “Creo fervientemente en el poder del asociacionismo y de los beneficios que reporta; el Colegio debe mirar al futuro y afrontar retos como la transformación digital que lleva consigo un cambio de modelo de trabajo al que tendremos que adaptarnos”, destacó. “En este sentido”, concluyó Isabel Bajo, “el Colegio ya mira al futuro y lo hace pensando en los colegiados”.

Cerró este acto, conducido por la vocal Rocío Molina, el presidente de la CEIM, Juan Pablo Lázaro, que destacó la importancia de la profesión colegiada y su aportación al PIB de la economía madrileña. Pero, además, puso el enfoque humano a los servicios que presta el administrador de fincas en el conglomerado social: “Vosotros también

gestionáis personas, siendo unos profesionales importantes para la vertebración de la sociedad”.

Tras el merecido homenaje a los compañeros, tuvo lugar, en los mismos salones del hotel Meliá Avenida América, la Cena Anual del Colegio, que reunió por primera vez a cerca de 400 personas, entre administradores, representantes de las Administraciones Públicas, y de otras instituciones y colegios profesionales.

Esta Cena, patrocinada en su categoría Oro por Grupo GTG, también contó con los patrocinios de Calordom, Conversia, Grupo ESV, José Silva, Murprotec, Mutua de Propietarios, Picón & Asociados, Prevent Security Systems y Banco Sabadell, y la colaboración de Multiennergía.

La presidenta del Colegio, Isabel Bajo, que compartió mesa con los directores

generales de Vivienda y de Industria de la Comunidad de Madrid, José María García y Francisco Javier Abajo, el presidente de la AECIM, Luis Collado, y el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAE), Salvador Díez, agradeció la asistencia de los administradores de fincas y de las autoridades, destacando el grado de compromiso del colegiado con la institución en este y otros actos. Opinión que fue compartida por Díez, que alabó la labor de todos los administradores de fincas de España, y concretamente la desempeñada por los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Madrid.

Por su parte, el director General de Grupo GTG, Miguel Ángel Terrel, empresa comprometida con gran parte de los actos formativos y lúdicos que organiza el



Colegio, agradeció la participación y el factor humano de los administradores, especialmente con la pérdida de Antonio Llamas, gerente de la empresa.

El broche de oro del Colegio, previo al tradicional sorteo de regalos por parte de las empresas patrocinadoras, lo puso la vicepresidenta de CEIM y presidenta de ASEME (Asociación Española de Mujeres Empresarias de Madrid). Eva Serrano aseguró que los administradores de fincas colegiados están generando estabilidad a las comunidades de propietarios, entidades que no pueden autogobernarse y que cada vez solicitan más los servicios de los profesionales.

La Cena Anual finalizó con un fin de fiesta y el agradecimiento a los administradores y empresas que participan de todos los actos que convoca el Colegio.

▲ Isabel Bajo acompañada por Francisco J. Abajo (a la izda.) y José M. García, directores generales de la CAM.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS, EN LA CIMA DEL MUNDO

POR BENJAMÍN ECEIZA
SECRETARIO DEL
CAFMADRID

Hace 15 meses, en uno de los múltiples y necesarios cursos de formación que se organizan desde el Consejo General de Colegios de Administradores (CGCAFE), surgió una idea alocada: ¿por qué no llevamos nuestro logo de administradores de fincas colegiados a los más alto que jamás se haya llevado? Y como toda idea alocada, tuvo sus inmediatos seguidores.

Ese fue el origen de la maravillosa aventura que culminó el pasado 15 de diciembre y que, durante 16 días, llevó a un grupo de intrépidos #AFCo-legiados a descubrir Nepal y a ascender, no sólo hasta el Campo Base del Everest (5.364 metros), sino más alto aún, pues logramos llegar a la cima del Kalapathar, ubicada a 5.644 metros. El viaje lo iniciamos con los lógicos nervios de quien va a lo desconocido, y sobre todo a un lugar mítico, lleno de historias que nos contaron nuestros abuelos, y que permanecen en nuestro imaginario de niños, el Campo Base de Everest. Quién no ha soñado con estar en ese lugar inhóspito, al que tan sólo llegan escaladores experimentados tras una larga preparación no sólo física, por la dureza del recorrido y las condiciones climáticas extremas (se llegaron a alcanzar los -18° C), sino sobre todo mental, por el continuo debate entre continuar o desistir.



Pero enseguida nos atrapó la magia del país, el caos de Katmandú, y la proeza de lograr nuestro reto. A medida que nos íbamos acercando a nuestro objetivo, iba aumentando la confianza en nosotros mismos, a pesar de las lógicas incidencias personales que nos iban surgiendo. Aunque pretendíamos llegar únicamente al Campo Base, pues se dice que aproximadamente un tercio de los que intentan ascender a la cima, no pueden hacerlo por diversas circunstancias, nosotros llegamos a reducir esa estadística.

En todo caso, logramos los objetivos marcados. Unos integrantes del equipo llegamos

▲ **Grupo de administradores de fincas colegiados que vivieron la aventura.**

a la cima más alta prevista y otros al Campo Base. Fueron tres valientes los que lograron ambos retos.

Si algo nos ha enseñado este maravilloso reto es que los atajos no son el camino, y sí la paciencia, la persistencia y el trabajo bien preparado. Como dijo uno de los miembros de la expedición, “una buena preparación no te asegura el éxito, pero una mala preparación, sí te garantiza el fracaso”. Y esto es extrapolable a nuestro día a día como administradores de fincas colegiados.

Paso lento, pero seguro, es como lograremos la consecución de cuantos retos nos proponamos en nuestra vida, y si en alguna ocasión, la inercia de nuestro día a día nos lleva a acelerar nuestro ritmo y entrar en una espiral de nervios, como los ratones en su rueda, siempre debemos recordar las palabras que, continuamente, nos repetían nuestros experimentados guías, sin los cuales, no hubiéramos llegado tan alto como hemos llegado... bistare, bistare.

Gracias Nepal por tantas enseñanzas y no dudes que volveremos a vernos.

**PRIMERO
GRACIAS
POR TERNOS EN
CUENTA**

**CONTADORES
DE AGUA
LECTURA Y MANTENIMIENTO**

**REPARTIDORES
DE COSTES
PARA CALEFACCIÓN CENTRAL**

SERVICIOS AL ADMINISTRADOR

**FACTURACIÓN INDIVIDUALIZADA
DE SUS CLIENTES**

OFICINA VIRTUAL



**CLIMATIZACIÓN Y
REFRIGERACIÓN**
Salón Internacional de Aire Acondicionado,
Calefacción, Ventilación, Frío Industrial y Comercial
International HVAC&R Exhibition

**26 Feb./
1 Mar.
2019
MADRID**



**Visítenos
en el stand
4D07
Pabellón 4**

www.cr.ifema.es

**Todo en Contadores de Agua, Energía y Repartidores
de Costes para Calefacción Central**

www.contadorescastilla.com

Tel.: **91 407 82 37**

C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid
info@contadorescastilla.com





NUEVAS INSTALACIONES, SERVICIOS O MEJORAS

Consulta

Impugnación de los acuerdos que aprueban obras como necesarias cuando el propietario considera que son mejoras

SP/CONS/87368

Publicación: www.sepin.es - Propiedad Horizontal

Respuesta

Si la pretensión del propietario disidente es no pagar determinadas obras al considerar aplicable el art. 17.4 LPH, art. 11 antes de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013, es decir, que por el simple hecho de que el importe de estas supere las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, entendiendo que las realizadas en la fachada del edificio, que tiene 30 años, consistentes en la sustitución de las barandillas, no son de conservación, sino de mejora, ya que se podrían haber lijado y pintado estos elementos en lugar de sustituirlos o haber cambiado solo aquellos que estuvieran muy deteriorados, nuestro criterio es que deberá impugnar judicialmente el acuerdo, a tenor de las reglas del art. 18, y serán los dictámenes periciales los que pueden inclinar la balanza a un lado u otro. Hay que tener en cuenta que, si la Junta de Propietarios, mediante acuerdo de la mayoría, ha determinado que estas fueran las obras de reparación necesaria y no de mejora, es decir, si la comunidad, ha obviado completamente la expresión de "mejora", con independencia del importe de las mismas, es esta la que no le ha conferido este carácter, de tal forma que, si hay disidentes, no tendrán otra opción, como hemos expuesto que la impugnación judicial, ya que, desde luego, el criterio individual no se impone a la valoración de una mayoría. Ahora bien, caso distinto sería si el propio acuerdo decide que se trata de una mejora, en este caso, bastará con ser disidente para no estar obligado al pago de los gastos que se generen. Aunque siempre habrá de estar al supuesto específico, a este respecto, existe jurisprudencia a favor y en contra.



Sentencia

A favor de la necesidad de impugnación

Que el comunero considere que las obras aprobadas por la comunidad son de mejora y no necesarias no le exime de contribuir a los gastos
AP Guipúzcoa, Sec. 3.ª, 41/2015, de 3 de marzo
Recurso 3004/2015. Ponente: María del Carmen Bildarraz Alzuri.
SP/SENT/812083

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal
"... En lo que hace al caso, la discrepancia de la parte actora con la voluntad comunitaria mayoritaria conformada con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, al respecto de la naturaleza y carácter de las obras acordadas, entendiendo que las obras acordadas son obras de mejora y que por tanto no queda vinculado a su pago con arreglo al art. 11.2 LPH, no le permite eludir la eficacia jurídica de los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios de 16-4-2012 y en definitiva que es lo que subyace en la presente litis su obligación contributiva con arreglo a su cuota de participación en elementos comunes".



editorial jurídica
sepin

Ahorrá un 20% en su calefacción... y si no, le devolvemos el dinero*

Instale nuestros repartidores de costes y válvulas termostáticas en su radiador.

*Consulte las condiciones de la oferta.



1
Válvulas
termostáticas



2
Repartidor
de costes doprimo®

3
Detentor

¡GARANTIZADO!
Y si no, le devolvemos
el dinero*.



ista Metering Services España, S.A.

Tel: +34 917 01 24 83 • Email: comercial@ista.es

Consulte su oficina más próxima en www.ista.es/oficinas





LOS DRONES

CONQUISTAN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Los drones, vehículos capaces de volar, ser dirigidos y controlados a distancia, sin necesidad de ser pilotados físicamente en su interior, son buenos aliados del sector de la construcción por las facilidades y posibilidades que ofrecen. Entre otros, un mejor control y seguimiento de la obra, servicios de topografía y cartografía o mantenimiento del edificio. Permiten ver las zonas de construcción de una forma diferente, tomar medidas más precisas, calcular superficies, volúmenes, fotografiar la zona, parámetros topográficos como líneas de nivel. Además, nos posibilitan comparar el estado real del terreno con los planos; se puede detectar desviaciones, problemas de alineamiento entre otros pudiendo ahorrar costes o crear modelos en 3D.

En el sector inmobiliario se facilita el marketing gracias a los videos y fotografías que permiten crear un montaje de las vistas de los edificios, zonas verdes, comercios, entorno, servicios... Toda esta información en un solo vistazo.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Los drones permiten acceder fácilmente a lugares altos y peligrosos, para examinar el edificio, sin grúas, andamios... Volar por el tejado o fachadas en busca de cualquier desperfecto sin riesgos profesionales. Para ello, están equipados con una cámara digital térmica para poder encargarse tanto de la inspección técnica como del mantenimiento de estos edificios, inspeccionar el tendido eléctrico, comprobar paneles solares o posibilitar la detección de fugas de agua. Incluso las imágenes térmicas en tiempo real permiten ver el estado de las infraestructuras de forma sencilla. El sistema Iris, ideado por una compañía española, y dirigido a empresas de construcción y servicios, utiliza el dron para el seguimiento de fallos en infraestructuras, construcción, inspecciones predictivas y estudios de eficiencia energética en todos los sectores. Con la información que obtiene ofrece la posibilidad de realizar informes gráficos en alta resolución con fotografías y vídeos, seguir y geolocalizar anomalías por GPS y mapas de superficies en 3D para su análisis dimensional. Esta tecnología Iris ha sido presentada en el Ayuntamiento de Madrid, y aplicada en algunas obras, entre las que se encuentra la construcción del viaducto sobre el río Tajo en el embalse de Alcántara.

Branco Bajalica S.L.

C/ Dr Julio González Villasante, 6. 28491 Navacerrada (Madrid)



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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- FUMIGACIONES Y SANEAMIENTO DE JARDINES
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACION DE RIEGO Y DRENAJE
- TRATAMIENTO DE PLAGA Y ENFERMEDADES
- INSTALACION DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- 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.PODAMADRID.ES**

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



DESTOCONADO



¿Puedo aparcar COCHE Y MOTO en mi plaza de garaje? ¿Qué ocurre en caso de siniestro?



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS DEL
CAF MADRID

Las plazas de garaje tienen unas dimensiones mínimas establecidas en los planes de urbanismo o normativas municipales, que en el caso de Madrid se plasma en el art.7.5.10. Plaza de aparcamiento (N-2) del PGOU. Si el propietario, usuario o inquilino, dentro de esas dimensiones, utiliza la plaza para estacionar varios vehículos sin invadir zonas comunes o suponiendo un riesgo para la seguridad, la comunidad de propietarios no podrá limitar el uso de la misma. Sin embargo, el uso de las plazas de garaje por más de un vehículo sí puede suponer un agravamiento del riesgo para la compañía de seguros y la correspondiente aplicación de la regla proporcional o incluso la exclusión del siniestro, si en el cuestionario-solicitud de seguro se omite tal uso múltiple. Todas las pólizas de seguros, sin excepción alguna, en sus condiciones generales, establecen la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa y legislación vigente en referencia a Incendios, Responsabilidad Civil y Daños. Por tanto, su incumplimiento permite a las aseguradoras no atender los daños por dichos siniestros, siempre y cuando pueda demostrar dicha vulneración. Es habitual asimismo la posible agravación de riesgo que supone para la compañía de seguros la estancia de otros objetos como

caravana, embarcación, remolque u otros enseres como armarios, cajas, leña, cartones o latas, depositados en las plazas de lo que no es conocedora la aseguradora, ni figura en las condiciones particulares o especiales del contrato de seguros. En caso de siniestro cabe la aplicación de una regla proporcional, de equidad o la exclusión total del siniestro, atendiendo a su origen. Por dicho motivo salvo indicación expresa en póliza de un número de vehículos mayor, la aseguradora acepta el riesgo atendiendo a lo que establece la legalidad o los Estatutos por metro cuadrado y los vehículos por plaza dentro de sus límites, por supuesto excluidos enseres.

BAJO ESTAS PREMISAS, ¿QUÉ OCURRE SI DEBIDO A UN INCENDIO EN EL CUARTO DE CONTADORES SE VEN AFECTADAS CUATRO PLAZAS DE GARAJE CON SEIS VEHÍCULOS Y ENSERES PERSONALES?

La aseguradora, en caso de tener contratada la garantía de Incendio y Responsabilidad Civil en la que se contemple a los copropietarios como terceros de forma expresa, procederá a la tasación de todos los daños e indemnizará una cantidad menor, después de aplicar la regla proporcional o de equidad, según corresponda a una o a las dos, si el informe pericial determina la existencia de una agravación por la acumulación de vehículos.



¿Y SI EL ORIGEN DEL INCENDIO SE PRODUCE EN UNA MOTO DENTRO DE UNA PLAZA EN LA QUE TAMBIÉN HAY UN COCHE ESTACIONADO, DEL MISMO PROPIETARIO Y DAÑANDO A OTROS VEHÍCULOS DE TERCEROS?

En este caso el siniestro estaría cubierto por la póliza obligatoria de Responsabilidad Civil de la motocicleta, siempre y cuando sea considerado un “hecho de la circulación” tal como establece el Reglamento del Seguro Obligatorio de Responsabilidad Civil en la Circulación de Vehículos a Motor, excluyendo el otro vehículo del mismo propietario de la plaza al no tratarse de un tercero. Si no tuviese tal consideración por estar aparcado y sin movimiento el vehículo causante, el propietario tendrá que hacer frente a los daños.

En caso de carecer del seguro obligatorio en vigor, será el propietario del vehículo el responsable directo, aunque el Consorcio de Compensación de Seguros se haría cargo inicialmente de los daños y posteriormente repercutirá los mismos contra el propietario del vehículo iniciador del siniestro.

¿Y SI EL ORIGEN DEL INCENDIO SE ENCUENTRA EN LOS ENSERES U OBJETOS DEPOSITADOS EN LA PLAZA?

En este caso el responsable sería el propietario de los mismos. Cabe la posibilidad de que su seguro de hogar le proporcione amparo jurídico para organizar su defensa o incluso aporte cobertura para los daños, si así queda estipulado en la póliza de forma expresa. El seguro de la Comunidad de Propietarios hará frente a los daños en los elementos comunes y ejercerá la acción de reclamación al causante por la cantidad indemnizada.

Cabe recordar que, según el PGOU, los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares, a la estancia de vehículos. Por lo tanto, no está contemplada en dicha normativa el almacenamiento de enseres, muebles, materiales inflamables o peligrosos, etc. Por todo ello, desde la Asesoría de Seguros recomendamos plasmar en estatutos las condiciones de uso de garaje e instar a todos los propietarios a cumplir con la normativa legal mediante aviso en tablón de anuncios, acuerdo en acta o circulares.

En caso de aparcar varios vehículos que éstos cuenten siempre con el seguro obligatorio en vigor y evitar el uso de las plazas para enseres, especialmente de carácter inflamable. Si la comunidad de propietarios desea y consiente el uso de las plazas para varios vehículos, en el seguro del edificio es necesario hacerlo constar mediante condición particular o especial y abonar la sobreprima correspondiente.

ALFREDO SANZ CORMA

PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE LA
ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA

*“Sin el administrador
de fincas será imposible
que se consolide el sector
de la rehabilitación
energética de edificios”*

SE CUMPLE UN AÑO DESDE QUE ALFREDO SANZ CORMA SUSTITUYESE EN LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE) A JOSÉ ANTONIO OTERO QUIEN HABÍA PERMANECIDO EN EL CARGO MÁS DE 30 AÑOS. A LO LARGO DE LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, SANZ CORMA HA SIDO TESTIGO DE EXCEPCIÓN DE LOS CAMBIOS QUE SE ESTÁN PRODUCIENDO EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN Y CÓMO ASPECTOS COMO LA SOSTENIBILIDAD, LA EFICIENCIA ENERGÉTICA O LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS SE HAN CONVERTIDO EN FUNDAMENTALES. PARA EL PRESIDENTE DEL CGATE, “LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS ES Y SERÁ COMPLETAMENTE FUNDAMENTAL PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS”. EN ESTA ENTREVISTA NOS CUENTA SU VISIÓN SOBRE EL SECTOR, SUS RETOS Y SUS PRÓXIMOS PROYECTOS.

Juanjo Bueno



¿Desde que asumiera la presidencia del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España, hace ahora un año, cómo cree que ha evolucionado el sector de la construcción en todo este tiempo?

La verdad que mi primer año al frente del Consejo General ha coincidido con un periodo en el que empezamos a vislumbrar una mejora del sector con un aumento de la inversión y un mayor empleo estable y de calidad.

Además, vemos que el sector no sólo mejora en cantidad, sino también en calidad con profesionales, más preparados y formados para hacer mejores edificios, y promotores y constructores más concienciados de aspectos clave como la sostenibilidad y la eficiencia energética.

Durante el primer semestre de 2019 se prevé la publicación del nuevo Código Técnico de la Edificación (CTE), ¿cómo afectará a la construcción de edificios desde el punto de vista energético?

Vamos a ver una mejora sustancial en los edificios y en sus consumos energéticos, que a su vez redundará también en el confort y la salud de sus habitantes. Además, la reducción de costes energéticos afectará directamente a la capacidad de ahorro de las familias.

Sin embargo, no podemos olvidar que nos estamos moviendo en un entorno de entre 80.000 y 90.000 viviendas construidas anualmente, que gracias al CTE serán de muy alta calidad pero que es un número claramente insuficiente para cumplir con los objetivos marcados a nivel nacional e internacional, como los Acuerdos de París.

Es imprescindible actuar sobre el parque edificado y los 25 millones de viviendas existentes, de las cuales más de la mitad están obsoletas y presentan grandes carencias en eficiencia energética y por ende en la salud y el confort de las personas que viven en ellas.

La eliminación de barreras arquitectónicas sigue siendo una asignatura pendiente en España. Como profesionales que estáis en contacto diario con este tipo de obras, ¿cuáles son los principales problemas técnicos que surgen en los edificios residenciales?

El tema más recurrente y por el que más consultas se reciben en los Colegios Profesionales es el del ascensor. Todavía hay un gran número de viviendas en nuestro país que no cuentan con él.

Tampoco podemos olvidar otras barreras arquitectónicas como escalones en los accesos a los portales, espacios insuficientes para el acceso de sillas de ruedas o botoneras y telefonillos mal situados que dificultan el



“SÓLO EL ADMINISTRADOR DE FINCAS PUEDE VERTER OPINIONES CUALIFICADAS SOBRE LAS NECESIDADES E INQUIETUDES DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS A LA HORA DE EMPRENDER INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS”

acceso de personas con cualquier tipo de discapacidad.

Recientemente el CGATE ha publicado, junto con la Fundación Once, una guía para gestionar la accesibilidad en comunidades de propietarios, ¿qué novedades plantea?

Con esta guía abordamos tres ideas clave: aquellos supuestos en los que las comunidades de propietarios están obligadas por la normativa a gestionar estas obras, la recomendación de buscar técnicos cualificados y competentes para llevar a cabo las mismas y la posibilidad de encontrar el mejor asesoramiento en los Colegios Profesionales de Arquitectos Técnicos de cada provincia.

¿Dónde se encuentra la delgada línea que diferencia a los arquitectos técnicos de los ingenieros de la edificación?

La Arquitectura Técnica es la profesión regulada en España. Desde Bolonia y el Espacio Europeo de Educación Superior (EES), el mapa de titulaciones universitarias y su estructura ha cambiado. Parece increíble que diez años después, haya aún reductos que intenten ignorarlo. El Ingeniero de Edificación es un graduado habilitado para ejercer la profesión de Arquitecto Técnico, como otros graduados que han cursado estudios superiores que habilitan para el ejercicio de nuestra profesión. Alrededor de esto se ha generado un debate ficticio y una conflictividad, que esperamos por bien del consumidor que se desvanezca ante la falta de solidez en la argumentación.

¿Cuáles serán los principales retos en el sector de la construcción en 2019?

Son muchos y variados. Nosotros destacamos la incorporación de las nuevas tecnologías que nos permitirán conseguir mejores edificios con menos recursos. No nos olvidamos de la formación para todos los agentes intervinientes en el sector de la edificación para que puedan utilizar eficazmente estos nuevos sistemas y soluciones.



“ES IMPRESCINDIBLE ACTUAR SOBRE EL PARQUE EDIFICADO Y LOS 25 MILLONES DE VIVIENDAS EXISTENTES, DE LAS CUALES MÁS DE LA MITAD ESTÁN OBSOLETAS Y PRESENTAN GRANDES CARENCIAS EN EFICIENCIA ENERGÉTICA”

Y, por supuesto, la generalización de la economía circular en el sector de la edificación con una adecuada gestión de los recursos será fundamental para nuestra profesión, para el sector y una parte importantísima de la lucha contra el cambio climático.

Coinciden los expertos en pensar que a la rehabilitación le queda todavía mucho camino por recorrer, ¿seguirá siendo por mucho más tiempo la hermana pobre del sector?

Esperemos que no. Hoy mismo he conocido las conclusiones del último informe del Grupo de Trabajo por la Rehabilitación (GTR) que habla sobre el desfase entre los compromisos adquiridos por España en su lucha contra el cambio climático y las cifras reales de rehabilitaciones energéticas en nuestro país. Los datos son muy reveladores: cada año se deberían rehabilitar energéticamente 250.000 viviendas y apenas se llega a las 25.000. Esperamos que más pronto que tarde se invierta la tendencia.

¿Cómo pueden los administradores de fincas ayudar en la divulgación técnica de aquellas actuaciones que afectan en el ámbito de las comunidades de propietarios?

Es una figura fundamental e imprescindible en el proceso de la rehabilitación con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad en edificios residenciales. Sólo el administrador de fincas conoce la verdadera dificultad que conlleva el trato con las comunidades y sólo ellos pueden verter opiniones cualificadas sobre las necesidades e inquietudes de los propietarios de viviendas a la hora de emprender una intervención de estas características en sus hogares.

Por supuesto, todos ellos pueden contar con la colaboración del Consejo General de la Arquitectura Técnica y de sus profesionales para solventar sus dudas técnicas o normativas.

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



UN NUEVO CONCEPTO DE
SERVICIO AL ADMINISTRADOR:

**El Servicio
Integral**

GESTIONAMOS SOLUCIONES

PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES • FORMACIÓN • ITE Y IEE
SERVICIOS AUXILIARES • INSPECCIONES REGLAMENTARIAS (BT) • EFICIENCIA ENERGÉTICA
PISCINAS • LOPD • SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

GRUPO GTG





La solución definitiva
a los problemas de humedad

- ♦ **grupo humetek** investiga constantemente para ofrecer a sus clientes los materiales y herramientas más eficaces y respetuosos con el medioambiente en la **erradicación de las principales patologías de humedad**.
- ♦ Nuestro departamento técnico realiza un **diagnóstico gratuito y sin compromiso**.
- ♦ Humetek ha realizado **más de 3.000 tratamientos** antihumedad hasta la fecha en territorio nacional, que ya gozan de nuestras **garantías de hasta 30 años**.



CONDENSACIÓN

Exceso de humedad ambiental en la vivienda, consecuencia de los aislamientos actuales y de una escasa renovación del aire. Provoca insalubridad por la aparición de moho en las paredes, malos olores, etc.



FILTRACIÓN

Humedad generada en muros y paredes soterradas, por filtración del terreno exterior, como consecuencia de una deficiente impermeabilización, mala construcción o falta de drenajes.



CAPILARIDAD

Humedad ascensional producida por la combinación del nivel freático y defectos en la construcción. El muro absorbe el agua del terreno provocando un remonte capilar.

Solicite su
**diagnóstico gratuito
y sin compromiso**

www.humetek.com

**ATENCIÓN
AL CLIENTE**
900 22 10 42

Síguenos en:



A FONDO

POLÍTICAS PÚBLICAS DE REHABILITACIÓN ¿SON EFECTIVAS?

EL GRUPO DE TRABAJO POR LA REHABILITACIÓN, FORMADO POR UN COMITÉ DE EXPERTOS INDEPENDIENTE, HA PRESENTADO SU ÚLTIMO INFORME DEDICADO, EN ESTA OCASIÓN, A LAS CIUDADES.

Bajo el título “Por un cambio en las políticas públicas de fomento de la rehabilitación residencial. Los municipios, pieza clave en un marco de cooperación institucional”, el informe alerta del grave desfase entre los compromisos de rehabilitación asumidos por España para luchar contra el cambio climático y la realidad de la actividad rehabilitadora en nuestro país.

Una de las conclusiones de este trabajo elaborado, entre otros, por Albert Cuchí, profesor titular de la Universidad Politécnica de Cataluña y Jordi Mas, teniente de alcaldesa de Urbanismo y Vivienda de Santa Coloma de Gramanet, es que cada año se deberían rehabilitar energéticamente 250.000 viviendas y apenas se llega a las 25.000.

El informe GTR-Ciudades, coeditado por el Green Building Council España y la Fundación CONAMA, propone que el fomento de la Rehabilitación se convierta en una política pública

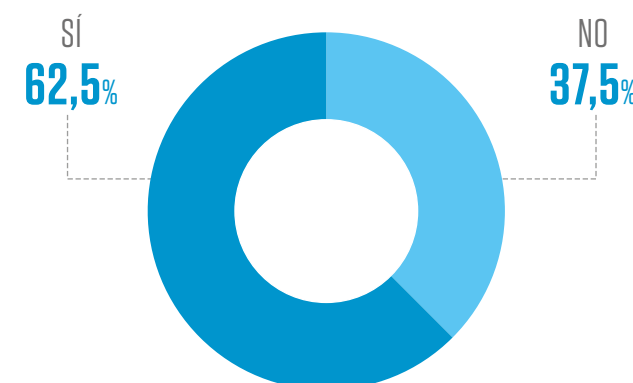
que ponga de acuerdo a las diferentes administraciones. “Tenemos que reconocer que la rehabilitación de edificios en nuestro país sigue siendo una asignatura pendiente. Desde el sector público se ha considerado tradicionalmente que la rehabilitación es una actividad de interés privado, derivada del deber de conservación que la legislación vincula al de propiedad, y por el que se ha velado muy tímidamente desde las administraciones. El resultado está a la vista. El ritmo rehabilitador es muy escaso y de seguir así no podremos cumplir con los compromisos adquiridos con Europa”, explica Cuchí.

NUEVO PLAN DE REHABILITACIÓN

Además, el documento propone una nueva Estrategia de Rehabilitación que se impulse mediante un Plan Estatal de Rehabilitación dotado con recursos procedentes de los Ministerios de Fomento y de Transición Ecológica, con la participación de las CCAA y que tenga como objeto

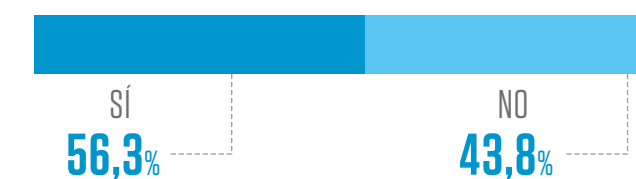
• MARCO NORMATIVO

¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanzas o Normativas Urbanísticas o de Edificación propias relacionadas con la Rehabilitación?



Fuente: Informe GTR-Ciudades

¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanza o Normativa ITE o IEE?

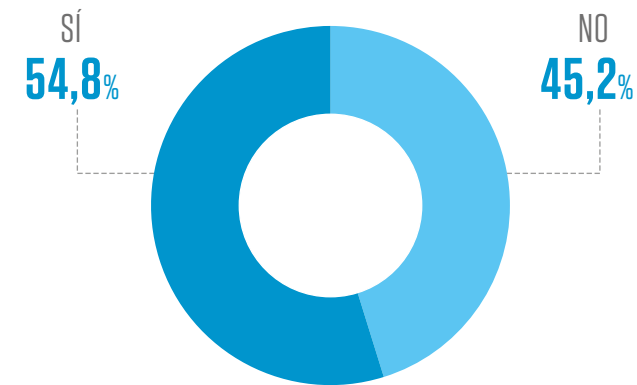


¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanza o Normativa sobre Eficiencia Energética?



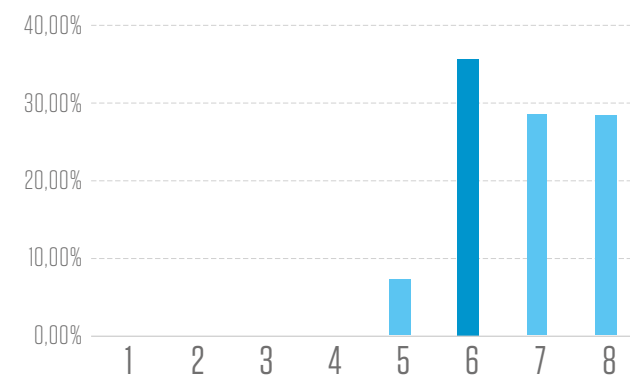
MARCO NORMATIVO

¿Se ha revisado alguna normativa urbanística o de edificación para favorecer la rehabilitación?

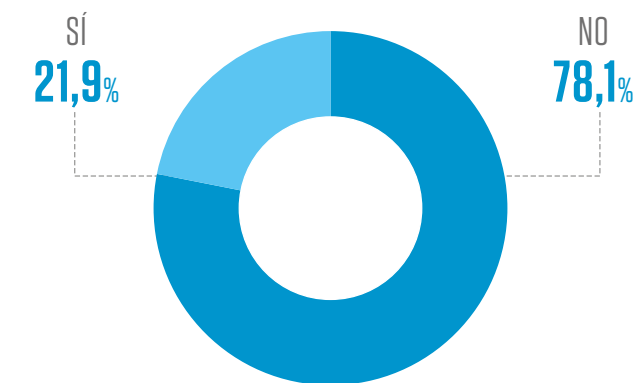


En caso afirmativo, valore su utilidad en la promoción de la rehabilitación.

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario.

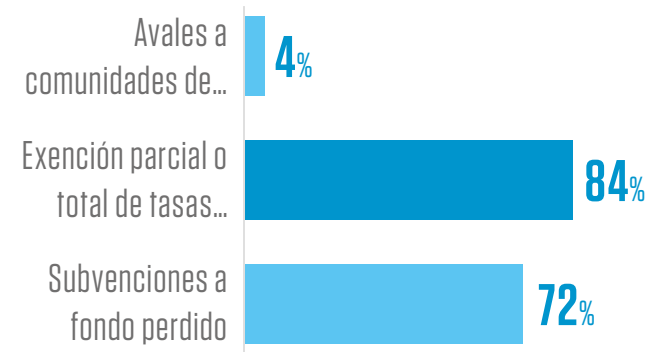


¿Dispone el Ayuntamiento de normativa sobre ayudas económicas propias a la rehabilitación?



En caso afirmativo ¿podría indicarnos el tipo de ayudas de las que dispone el Ayuntamiento?

Indique de entre las opciones planteadas todas aquellas que esta desarrollando.



principal empoderar a los municipios para que estos, desde la proximidad y el conocimiento de la realidad urbana, impulsen procesos de rehabilitación energética apoyando a las comunidades de propietarios.

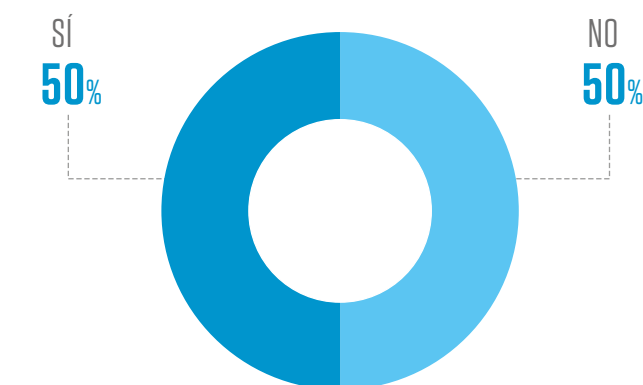
Singularmente se propone incidir con más énfasis en los entornos más vulnerables económicamente. De esta manera no solo se evitarán emisiones de CO₂, sino que, además, se creará empleo en el sector verde y se luchará a su vez contra la pobreza energética y la segregación urbana. “La falta de diagnóstico, desde el sector público, del estado del parque edificado, y de cómo están evolucionando esconden una punzante realidad de segregación urbana y un agravamiento del proceso de degradación de

muchos barrios”, piensa, por su parte, Jordi Mas.

El texto también sugiere que se supere la cultura de la subvención y que se impulsen otros instrumentos de apoyo a las comunidades de propietarios con mayor implicación del sector público en la planificación, gestión y financiación de los procesos rehabilitadores. Gracias a estas y otras medidas, se posibilitará el cumplimiento de los Compromisos Internacionales de lucha contra el cambio climático y la pobreza energética, la reducción de las desigualdades urbanas, la mejora de la salud y de la calidad de vida de la ciudadanía con viviendas más confortables y accesibles y la creación de empleo en un sector intensivo en mano de obra e imposible de deslocalizar.

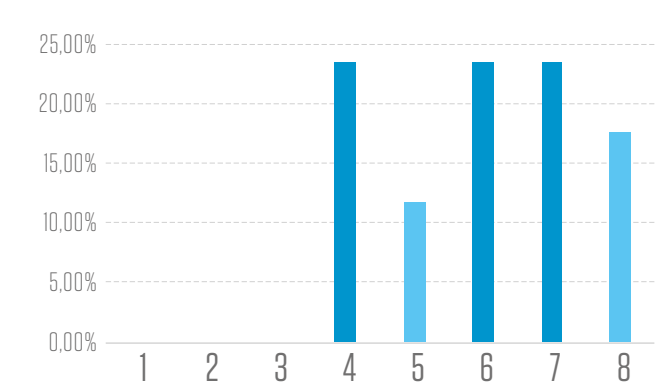
ESTRATEGIA

¿Dispone el Ayuntamiento de un Plan o Proyecto estratégico de rehabilitación y/o regeneración urbana?

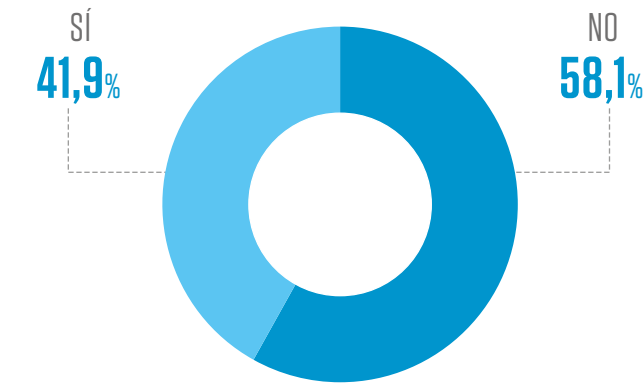


En caso de disponer de Plan o Programa de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana.

Valore su utilidad en la promoción de la rehabilitación siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario.

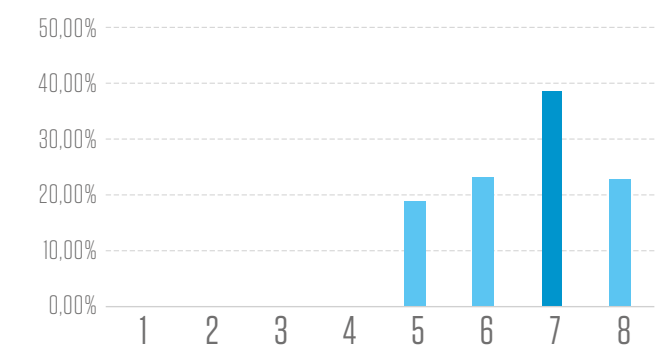


¿Dispone el Ayuntamiento de información propia elaborada sobre el parque edificado y su potencial de rehabilitación, más allá de los Censos de Viviendas del 2001 y 2011?



En caso de disponer de información propia, vinculada a la estrategia de rehabilitación, ¿podría valorar su utilidad en la promoción de la rehabilitación?

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario.



Por último, GTR-Ciudades defiende que la inversión pública arrastrará un volumen de inversión privada suficiente para que los retornos en forma de impuestos compensen el presupuesto público invertido inicialmente.

El objetivo es llegar a rehabilitar 250.000 viviendas al año, y se estima un coste medio por vivienda de 15.000 euros, por lo que se llegaría a generar una inversión anual de 3.750 millones de euros.

El retorno fiscal no afecto a destinos finalistas, llegaría al 30% de esta cifra, desglosado de la siguiente manera: IVA (21%), Impuesto sobre Sociedades (3%), IRPF sobre remuneración asalariados (5%) e impuestos netos sobre consumos intermedios (1%).

Por lo tanto, expone el informe, el Estado estaría poniendo en marcha un plan que le generaría unos ingresos potenciales de 1.125 millones de euros anuales.

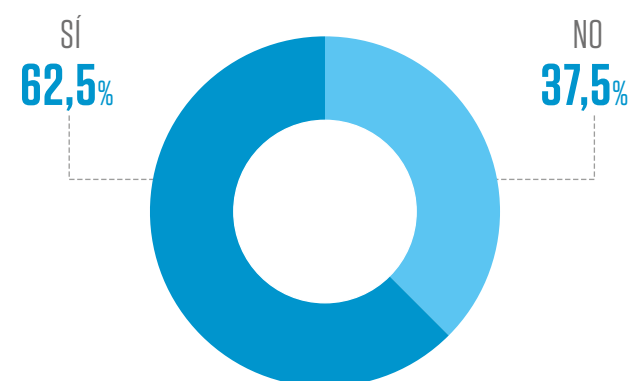
ENCUESTA SOBRE LA ACCIÓN DE REHABILITACIÓN MUNICIPAL

Este estudio es de interés también para aquellos municipios que quieran impulsar la rehabilitación energética de viviendas en el marco de los objetivos de la nueva Agenda Urbana.

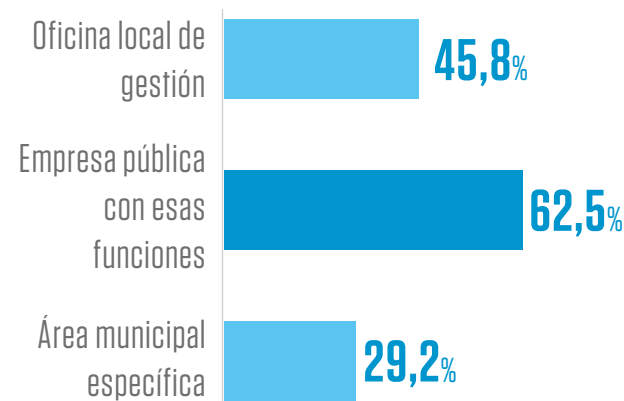
Para ello, el informe incorpora una “Encuesta sobre la acción de rehabilitación municipal”, que tiene como objetivo disponer de información fiable sobre el compromiso por parte de

GESTIÓN

¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanzas o Normativas Urbanísticas o de Edificación propias relacionadas con la rehabilitación?

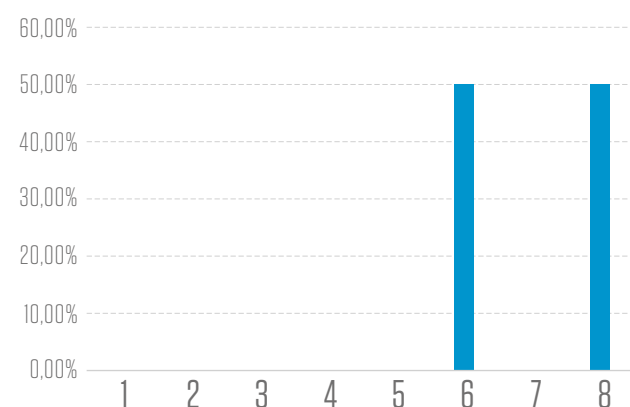


En caso de disponer de mecanismos de gestión, ¿puede indicar si se trata de alguno de estos?

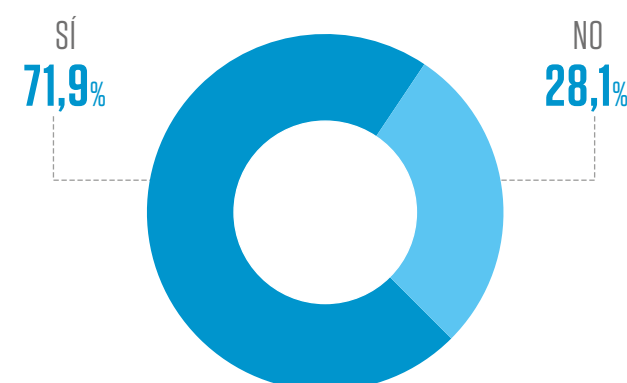


¿Podría valorar su utilidad en la promoción de la rehabilitación?

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario.



¿Dispone el Ayuntamiento de algún o algunos ámbitos delimitados para el fomento de la rehabilitación y/o regeneración urbana de los mismos?



los diferentes municipios españoles en lo que a rehabilitación se refiere.

El 50% de los municipios de más de 500.000 habitantes han respondido a la encuesta, representando al 71% de la población.

Sobre esta muestra, y analizando las respuestas recibidas enfocadas a la estrategia, marco normativo, gestión y sensibilización, el estudio arroja las siguientes conclusiones:

- El 50% de los municipios manifiesta disponer de un Plan o Programa estratégico de rehabilitación y/o regeneración urbana.
- Menos del 40% dispone de ordenanzas urbanísticas relacionadas con la rehabilitación, siendo la ITE la más frecuente.
- Tan solo un 20% de los ayuntamientos ha puesto en marcha alguna de las iniciativas previstas en la Ley de las 3R o del posterior RD

7/2015 (Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) como la delimitación de ámbitos o la creación de instrumentos de planeamientos específicos.

- En el ámbito de la gestión, el 75% de los consistorios dispone de algún mecanismo de gestión para el fomento de la rehabilitación, siendo los más habituales una empresa pública con esas funciones y una oficina local de gestión.
- El 60% de los municipios promueve mecanismos de participación y gobernanza para la promoción de la rehabilitación.

Con todo, todavía existen barreras que dificultan el impulso de la rehabilitación. Fundamentalmente las referidas a la complejidad y temporalidad de las ayudas, la dificultad en la gestión de las operaciones, y la falta de mecanismos de la financiación privada.

Pequeños cambios, grandes mejoras.

Con thyssenkrupp podrás incorporar pequeñas mejoras en tu ascensor de forma sencilla, rápida y asequible.

T: 901020909
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES



¿QUIÉN DEBE MANTENER LAS INSTALACIONES PRIVATIVAS EN UNA ZONA COMÚN DEL EDIFICIO?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Señala la Ley de Propiedad Horizontal en su art.7.1 que el propietario de un piso o local podrá modificar sus elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios sin menoscabar, entre otros, la estructura general del edificio, así como su configuración o estado exterior. Sin embargo, la necesidad de dotar a la vivienda de una mayor comodidad en muchas ocasiones implica la ejecución de una serie de obras que afectan directamente a elementos, servicios o instalaciones comunes del edificio. Tal es el caso de la instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada o cubierta del edificio o cerramientos de terrazas. Pese a que este tipo de instalaciones conlleva la alteración de la configuración originaria del edificio, no siempre el propietario solicita el consentimiento previo de la junta antes de proceder a ejecutar la obra. En cuanto al mantenimiento de las instalaciones que tienen un carácter privativo pero que se encuentran ubicadas en zona común, es importante tener en cuenta que el propietario

responde de su buen estado de conservación, así como de los daños y perjuicios ocasionados en defecto de aquél.

Pero ¿qué ocurre cuando la comunidad debe realizar obras en una zona común en la que se encuentran instalaciones privativas? ¿Quién debe asumir el sobrecoste que conlleva tanto la retirada como su reposición cuando es imprescindible para poder ejecutar las obras?

Para evitar este tipo de situaciones en las que el propietario pretende que sea la comunidad la que asuma el gasto tanto de la retirada como reposición de sus instalaciones condicionando su consentimiento a que la comunidad le asegure que correrá con los gastos, es aconsejable que se adopte las siguientes soluciones:

-Si el propietario solicita la autorización de la junta para proceder a la instalación en zona comunitaria, la junta podrá concederle el permiso dejando claro y, constando así en el acta, que asumirá la obligación de su conservación y mantenimiento o, en su defecto, de los daños y perjuicios causados así como el sobrecoste en caso de que fuese necesario proceder a su retirada para ejecutar obras comunitarias.

-Si el propietario ha realizado la instalación sin autorización de la junta, es aconsejable que se adopte un acuerdo al respecto en el que se concrete la responsabilidad en el pago de los gastos bien a cargo de la comunidad o del propietario directamente afectado.



¿Y si **renovar la caldera centralizada** es la pieza que necesita tu comunidad para **ahorrar**?

gasconfort



Naturgy

Naturgy te ofrece **Gasconfort**, un servicio que permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un **30%* de ahorro**.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente**.

> Para ti

Facilidad de trámites.

Un único interlocutor.

> Para tu comunidad

Hasta 100% de financiación.

Ahorro desde el primer día.

Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.naturgy.es/gasconfort

atencionsoluciones@naturgy.com



¿QUÉ PODEMOS HACER PARA REDUCIR EL COSTE DEL CONSUMO ENERGÉTICO DE LOS EDIFICIOS?



VÍCTOR RODRÍGUEZ
GERENTE EN
COMERCIALIZACIÓN
DE ENERGÍA

Estamos en un periodo en el que los costes de energía -ya sea el gas natural, el gasóleo o la electricidad- han incrementado notablemente sobre años anteriores. Estas subidas de precios responden a diversos factores y, probablemente, si consultamos a varios expertos o compañías tendrán opiniones distintas sobre cuáles han sido los motivos. No obstante, la gran mayoría estará de acuerdo en que dichos factores (aspectos geopolíticos, por ejemplo) escapan de nuestro ámbito de actuación y poco o nada podemos hacer para influir en ellos.



Pero hay otras acciones que podemos llevar a cabo (o, mejor dicho, estaríamos obligados a llevar a cabo) para reducir este coste energético de nuestros edificios, ya que lo que nos debería importar no es si “el barril de petróleo sube o baja”, sino cuál va a ser el coste que vamos a pagar por el servicio y cuál es el nivel de confort que necesitamos.

Evidentemente, la energía más barata es aquella que no se consume, pero no a costa de reducir nuestro confort, sino de utilizar todas las tecnologías y servicios que se encuentran a nuestro alcance, y de contratar el tipo de energía más eficiente al precio más económico posible. Las medidas que más van a reducir el coste energético del edificio son la utilización del gas natural (mucho más eficiente y económico que el gasóleo), la instalación de calderas de condensación y repartidores de costes, el uso de la telegestión, y un buen servicio de mantenimiento preventivo y correctivo.

A estas medidas deberemos añadir un contrato de suministro de energía, que se adapte a las necesidades de la comunidad de propietarios, al menor coste posible. Para ello, conviene seguir ciertas pautas que, si bien no nos pueden asegurar que siempre tengamos el mejor precio (debido a la volatilidad de los mercados), nos pueden ayudar a acercarnos a ese objetivo:

- Unificar vencimientos de varias fincas para negociar un volumen de compra superior.
- Negociar en aquellos meses en los que la demanda energética es menor y, por tanto, se aprecia una caída de precios.
- Aprovechar determinados índices de precios para negociar contratos a medio plazo, (por ejemplo, 3 años).
- Cerrar los contratos a un precio fijo para protegernos de las fluctuaciones del mercado.

Las comunidades de propietarios también deberían valorar si, además del suministro de energía comunitario, podrían agrupar en la negociación los suministros de gas y electricidad de cada uno de los vecinos, de tal manera que se beneficien de un mayor volumen de compra. Este tipo de empresas son las Empresas de Servicios Energéticos (ESEs) que con su experiencia y visión tienen como única misión lograr la satisfacción y el confort de los usuarios con el menor coste económico y energético.

Te garantizamos el máximo AHORRO

- Ahorros garantizados y certificados por una entidad independiente
- Instalaciones eficientes a coste cero, SIN DERRAMAS
- Gestionamos todas las subvenciones existentes de forma GRATUITA
- Garantía de confort en las viviendas
- Reforma energética integral

PRECIO MÍNIMO GARANTIZADO
EXCLUSIVO PARA CLIENTES DE CAF MADRID

SISTEMAS DE RENOVACIÓN DE FORJADOS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

Los forjados de los edificios son los elementos horizontales planos que nos sirven de suelo y techo en las superficies construidas. Dichos elementos están compuestos de tres elementos principales: las viguetas que se apoyan en las vigas o muros

de carga, las bovedillas de relleno colocadas entre las viguetas, y la capa de compresión, la cual realiza el reparto de cargas aplicadas sobre el forjado, transmitiéndolas a las viguetas. Como puede comprobarse, los elementos resistentes del forjado son las viguetas y la capa de compresión. Las bovedillas no tienen ninguna función resistente, siendo elementos que sirven de encofrado perdido para la ejecución del forjado, generando una superficie plana en la parte inferior del mismo. Las viguetas pueden ser de diversos materiales, siendo las más usuales las formadas por perfiles metálicos, madera, hormigón armado o piezas de cerámica armadas.

En los edificios pueden presentarse patologías en los forjados del edificio. Las humedades generadas en las viviendas a lo largo de los años pueden producir alteraciones en las viguetas que forman los forjados, bien por pudrición en el caso de elementos de madera, o bien, por oxidación, en el caso de perfiles metálicos o armado de elementos de hormigón. Asimismo, las plagas de insectos pueden dañar vigas de madera, haciendo que la sección de trabajo quede muy reducida.

Ante estas patologías, se puede actuar de diversas formas. La más común sería sustituir

Gas Natural **Gasóleo y Propano** **Electricidad**

gashogar
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 - Bajo B - 28003 Madrid
Tel. 900 102 045 (gratuito)
gashogar@gashogar.info
www.gashogar.info



el forjado mediante la demolición del mismo, o bien, de forma menos agresiva, mediante la sustitución de los elementos dañados.

ALUMINOSIS

Desde los años 90, y debido a los problemas de aluminosis que afectaron a las estructuras realizadas con hormigón con cemento aluminoso, las cuales con el tiempo se disgregaban y perdían su resistencia, surgieron nuevas formas de renovación de forjados. Estas soluciones consistían en la colocación de un elemento metálico, longitudinal, con forma de "U", que abrazaba la vigueta afectada. Estas piezas se realizaban de chapa de acero inoxidable o galvanizado, las cuales estaban dimensionadas de forma que la sección y forma de la mencionada chapa, fuera resistente, siendo capaz de soportar los esfuerzos aplicados a la vigueta. Una vez colocado el mencionado elemento metálico, abrazando la vigueta, se rellenaban los huecos existentes en los laterales de la misma, con la aplicación de un hormigón de árido fino y consistencia fluida. Se debe garantizar que el espacio existente entre la vigueta del forjado y la nueva pieza metálica colocada quede totalmente relleno para

que la vigueta antigua descanse totalmente sobre el nuevo elemento fabricado. En el caso de producirse el colapso de una vigueta reforzada, el esfuerzo de esta será asumido por el nuevo elemento construido. Esta solución inicialmente pensada para los forjados afectados por aluminosis, poco a poco se fue extendiéndose, utilizándose hoy en día para el refuerzo de forjados de viguetas de madera o metálicas que se encuentren afectadas, con pérdidas de resistencia. Las principales ventajas de este tipo de refuerzo residen en la facilidad del montaje y ejecución, la rapidez, y en la escasa agresividad de los trabajos a realizar en el forjado, evitando la sustitución del forjado existente, lo cual general la inhabilitación de las dos viviendas afectadas, superior e inferior. Esta solución afecta única y exclusivamente a la vivienda inferior, efectuando todos los trabajos desde la parte inferior del forjado. Este tipo de soluciones están desarrollados por patentes determinadas, las cuales tienen perfectamente estudiados los perfiles y materiales a utilizar. Es imprescindible el seguimiento estricto de las prescripciones técnicas facilitadas por el fabricante del sistema.

ADIÓS AL IMPUESTO AL SOL



PABLO GARCÍA
INGENIERO TÉCNICO
INDUSTRIAL Y ASESOR
INDUSTRIAL DEL CAFMADRID

Parece poco coherente que un país rico en un recurso gratuito como el sol no pudiera usar esa riqueza para producir una energía más barata que beneficiase a sus ciudadanos. Hasta ahora no sólo no se potenciaba el autoconsumo sino que además se penalizaba mediante impuestos y trabas técnicas. Hay que tener en cuenta que un aumento en el autoconsumo mediante placas solares

fotovoltaicas implicaría una reducción en la demanda de otro tipo de energías no renovables con la consecuente reducción de precios en la energía convencional y una reducción de emisiones de gases contaminantes a la atmósfera con lo que ello conlleva.

Para corregir esta situación el pasado 6 de octubre se publicó en el BOE el **Real Decreto Ley 15/2018 de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores**. Entre los diferentes temas que se tratan aparece la eliminación del impuesto al sol, un cargo que no sólo se imponía al autoconsumidor por la energía generada y consumida en su propia instalación, sino que también implicaba una serie de medidas técnicas y legales que impedían el autoconsumo generalizado de los usuarios.

En dicho Real Decreto se establecen tres principios fundamentales sobre el autoconsumo:

- Se reconoce el derecho a autoconsumir energía eléctrica sin cargos. Hasta ahora la energía producida se debía vender a la compañía suministradora para comprarla posteriormente con los cargos asociados referidos anteriormente.
- Se reconoce el derecho al autoconsumo compartido por parte de varios consumidores. Hasta ahora cada instalación estaba

asociada a un único usuario.

- Se introduce el principio de simplificación administrativa y técnica, especialmente para las instalaciones de pequeña potencia. A partir de ahora las comunidades de propietarios que quieran reducir los gastos por consumo de energía y mejorar las emisiones de contaminantes lo tienen más fácil. Pueden realizar una instalación de autoconsumo mediante placas solares fotovoltaicas ya que, además de haberse simplificado el papeleo, el Real Decreto establece lo siguiente:

- Las instalaciones domésticas y todas aquellas que no vayan a verter energía a la red ya no tienen que pedir permiso a la compañía eléctrica para conectarse.
- Las Comunidades Autónomas podrán llevar un control de las instalaciones exigiendo sólo la documentación técnica ordinaria con lo que se elimina la obligación de darse de alta en el Registro de Autoconsumo.

- La energía autoconsumida de origen renovable, cogeneración o residuos estará exenta de todo tipo de cargos y peajes.

También se ha eliminado la obligación de que la instalación se ubique en el mismo edificio. Además, se elimina la limitación de que la potencia de los paneles tenga que ser menor que la potencia de consumo, con lo cual se podría llegar a alcanzar el autoconsumo sin aporte energético exterior.

Y, por último, se racionalizan las terribles sanciones por incumplimientos, ya que dichas sanciones nunca podrán ser superiores al 10% de la facturación anual.



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

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

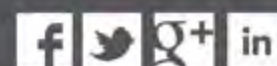
Instalación y Mantenimiento en
Empresas, Comunidades y Hogares

ADÁPTATE

al nuevo RIPC

Solicita presupuesto GRATIS

Expertos en P.C. Incendio en Comunidades



www.grupolasser.com

900 321 111

¿TIENE EL TRABAJADOR DERECHO A PERCIBIR CESTA DE NAVIDAD?



CARMEN JIMÉNEZ
ABOGADA Y ASESORA
LABORAL DEL
CAFMADRID

Para determinar si procede la percepción de la cesta de Navidad hay que saber diferenciar en si esta se considera un regalo como mero acto de



liberalidad del empresario o, por el contrario, adquiere el tratamiento de condición más beneficiosa. Para que se considere como condición más beneficiosa la jurisprudencia exige varios requisitos:

- Que suponga una ventaja o un beneficio social que supere a los establecidos en las fuentes legales o convencionales de regulación de la relación contractual de trabajo.
- La mejora debe poseer un objeto lícito.
- Debe existir una voluntad inequívoca de su concesión por el empresario.

Es este último punto el más complicado de discernir y que obliga a los tribunales a usar técnicas presuntivas en su apreciación. Y ello porque es necesario o bien que exista un pacto expreso entre el empresario y los trabajadores o bien un consentimiento implícito de unos y otros en la implantación de la medida. Es condición más beneficiosa, por ejemplo, si aparece recogida en la propia oferta de empleo ya que así forma parte del propio contrato de trabajo. No lo es, por el contrario, cuando la empresa se compromete a estudiar o decidir cada año su concesión o mantenimiento. Por otro lado, la mera persistencia en el tiempo no crea una condición más beneficio-

sa, sino que para que exista esa persistencia debe estar unida a una inequívoca voluntad de la empresa de conceder un beneficio que sobrepase las exigencias de las normas legales o convencionales.

En la práctica, el asunto es confuso porque la realidad siempre supera las previsiones legales y es necesario valorar el caso concreto siendo crucial que la ventaja voluntad del empresario forme parte del núcleo obligacional y esté integrada en el contrato de trabajo. En conclusión, si no se trata de una condición más beneficiosa la empresa puede suprimir la cesta de Navidad en cualquier momento.

Si por el contrario, cumple los requisitos para constituir una condición más beneficiosa, deberá cumplirse en sus propios términos como cualquier otra cláusula del contrato de trabajo. En este punto, cabe recordar la sentencia de la Audiencia Nacional de 17 de julio de 2017, que establece que no se puede condicionar la entrega de la cesta de Navidad a que las condiciones económicas de la empresa lo permitan sin fijar ni concretar tales condiciones ya que se trata de un pacto nulo por estar sujeto a la exclusiva voluntad de la empresa.

ECOEficiencia ENERGÉTICA EN EDIFICIOS



AUTOCONSUMO FOTOVOLTAICO
COMUNITARIO PARA EDIFICIOS



REFORMAS INTEGRALES DE
SALAS DE CALDERAS DE EDIFICIOS

EMPRESA DE SERVICIOS ENERGÉTICOS
www.enerpal.com

Teléfono – 979 745 042 – 979 706 483

Email – enerpalespana@enerpal.com

En el mercado encontrarás tantas
pólizas como colores...



91 535 30 09
www.josilva.com
josilva@josilva.com
www.segurocomparador.es



Deje que nuestros **expertos en seguros para comunidades de propietarios** las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.



¿PUEDE CERRARSE CON LLAVE LA PUERTA DEL PORTAL?



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
PROFESOR DE LA
UNIVERSIDAD REY
JUAN CARLOS

La puerta del portal es un elemento común conforme al art. 396 del Código Civil. El portal se define como la parte de un edificio que linda con la vía pública a través del cual se entra y se sale de aquel por todas las personas (SAP Madrid de 16 de abril de 1999). De este modo, se considera el portal del edificio elemento común del mismo correspondiendo a los copropietarios el pleno dominio del mismo (SAP Málaga de 20 julio de 1998). Ahora bien, además de un elemento común, también constituye el acceso al inmueble y, por tanto, constituye un punto clave en el recorrido de evacuación del edificio en caso de incendio. Esta razón hace que la seguridad de los habitantes de la comunidad prime sobre otros derechos o situaciones. Así, el hecho de que el acceso del edificio se esté realizando de manera indiscriminada y sin control, o exista peligro de robos, daños o molestias en las viviendas privativas, no puede anteponerse a la seguridad del edificio como requisito básico de la edificación. De ahí que la puerta del portal no pueda estar provista de una llave de apertura o cierre tradicional, distinta del sistema de apertura o cierre automático desde el interior del edificio o desde los pisos o locales.

El Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) establece en su Documento Básico "DB SI" sobre Seguridad en caso de Incendio que, a lo largo de todo recorrido de evacuación, se cumplirá la condición de que las puertas de salida sean fácilmente operables. Asimismo, se señala que es necesario que los mecanismos de apertura de las puertas supongan el menor riesgo posible para la circulación de los ocupantes. Conforme al punto 3 del Documento de Apoyo al Documento Básico Seguridad en Caso de Incendio (DA DB-SI / 4) antes citado, el espacio interior del edificio debe estar comunicado con la red viaria mediante elementos practicables de cierre válidos para la evacuación, lo que no se cumple cuando su estado de apertura no esté garantizado en todo momento durante la actividad. Igual exigencia se desprende del art. 19 del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003, de 13 de marzo), relativo a las puertas de las instalaciones generales del edificio.

Si la puerta de acceso y salida a la calle, como puerta situada en un recorrido de evacuación de incendios, se encuentra cerrada con llave en el momento de un siniestro, nos encontraríamos ante una infracción muy grave de la normativa en materia de protección contra incendios.

De otra parte, por las razones ya expuestas, el propietario o usuario del inmueble que hubiera cerrado con llave la puerta impidiendo la evacuación, obstaculizando la salida a la calle de personas no provistas en ese momento, por la urgencia, de la llave, será responsable, exclusivamente, de todas las indemnizaciones derivadas del siniestro, así como de las derivadas de las lesiones o fallecimiento de personas por dicho motivo.



LECTURA Y ALQUILER
DE CONTADORES DE AGUA DESDE
0,70€/mes

techem

Gracias a TECHEM cada vecino paga por lo que consume.

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

Oferta válida hasta el 31 de marzo de 2019. Consulta condiciones.

Solicite presupuesto sin compromiso.

917374890 - info@techem.es



¿LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS SERÁ EFECTIVA?



ADOLFO CALVO-PARRA Y NEBRÁ
ABOGADO

Los acuerdos suscritos entre el partido del Gobierno y Podemos, sobre arrendamientos urbanos, en el marco del anteproyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2019, una vez más demuestra el oportunismo del partido de turno del Gobierno para legislar sobre una materia que requiere un profundo debate en las Cámaras Legislativas por la repercusión en la sociedad española.

El pasado viernes 14 de diciembre de 2018, el Consejo de Ministros aprobó un Real-Decreto Ley, ya publicado en el BOE.

Una de las modificaciones propuestas en la LAU radica en la modificación del plazo de duración de los contratos de arrendamientos de uso para viviendas, prolongando desde los tres años actuales a cinco para aquellos contratos suscritos entre particulares y hasta

siete años para los supuestos en que la arrendadora sea una entidad jurídica. Considero que la prolongación de la duración del plazo del contrato de arrendamiento, inducirá sobre todo a la entidades jurídicas, y por supuesto a los particulares, a elevar el precio del arrendamiento, con el objetivo claro de garantizar las rentabilidades de la propiedad de la vivienda durante el transcurso de la vida del contrato, produciéndose el efecto contrario pretendido por el Gobierno, que supuestamente busca una reducción o al menos la congelación del importe de las rentas pactadas en los contratos, perjudicando, en todo caso, al sufrido arrendatario que acude al mercado del alquiler, porque sus ingresos económicos no le permiten acudir a la compra de la vivienda.

Otra de las novedades es que se amplía el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años, conforme a la redacción originaria de la LAU de 1995, lo cual en mi opinión es un claro retroceso respecto a una legislación ampliamente superada.

También se observa una limitación de las garantías adicionales a la fianza; hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración. Dicha limitación me parece correcta, por cuanto entre la fianza ordinaria y las garantías adicionales se pueden alcanzar tres meses de renta, que para el ciudadano que acude al mercado de alquiler, en muchas ocasiones le supone un obstáculo importante.

También se incluye que se modifica la LAU para facilitar la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un



mismo contrato de arrendamiento. Una idea, en principio interesante. Asimismo, en el texto legal se excluyen, en la aplicación de la LAU, a los arrendamientos turísticos remitiéndose su regulación a la normativa sectorial que resulte aplicable. Es importante, y muy interesante la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la suscripción de los contratos de arren-

damientos de vivienda, para uso estable y permanente, de tal forma que se reducirán las cargas fiscales que gravan la suscripción de un contrato de vivienda habitual. Del mismo modo, se modifica la regulación del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), introduciendo medidas que favorecerán el mercado de alquiler de vivienda, que no afectará en modo alguno a los propietarios particulares o societarios de viviendas en arrendamientos.

5 AÑOS

El plazo de duración de los contratos de uso para viviendas, se prolonga desde los tres años actuales a cinco para aquellos contratos suscritos entre particulares.



PROFESIONALES A SU SERVICIO

C/ La Granja, 86 – 2ªPlanta
28108-Polig. Inds. Alcobendas (Madrid)
Tfno: 91 484 14 52
Email: info@libraserviciosauxiliares.es

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

www.libraserviciosauxiliares.es

CONSERJES

AUXILIARES Y CONTROLADORES

SISTEMAS DE CONTROL

JARDINERÍA

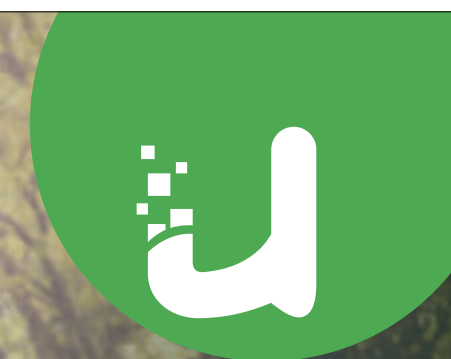
LIMPIEZA

Empresa clasificada L-6-D N° 73737

Podríamos contarte que somos una empresa que cubre y soluciona **todas las necesidades de Obra, Rehabilitación y Conservación**

Que tenemos más de **15 años de experiencia**

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



Grupo Ureka



91 813 36 35
www.grupoureka.com

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

¿PUEDEN VOTAR LOS MOROSOS UTILIZANDO REPRESENTACIONES DE COMUNEROS?



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

La privación del voto al moroso está configurada en la LPH como una sanción a quien no atiende con sus obligaciones con la comunidad ayudando al pago de los gastos comunes. Pero ante esta sanción se está detectando la fórmula de algunos comuneros que no pagan de buscar representaciones de comuneros que sí lo han hecho para pedirles su representación y poder votar con ella. Sin embargo, ante esta vía debemos mantener que ello no es posible legalmente. ¿Por qué? El moroso está privado de voto, ya sea votando él o votando por otros. De poder votar por otros que han pagado se daría la corruptela de que los comuneros podrían no pagar y buscar representaciones de otros que han pagado para votar ellos. Si el moroso pudiera votar por representación se vendría abajo la

sanción de la privación del voto del moroso. Quien no paga no puede votar, tanto quiera votar él como si lo hace como representante, porque, al fin y al cabo, si lo hace como representante de otro que ha pagado quien vota es el moroso, no el representado, no pudiendo este utilizar el cauce del moroso para votar. Por ello, los morosos no pueden votar utilizando el voto por representación de otros comuneros que han pagado sus cuotas y a los que el comunero ha conseguido su representación para acudir a la junta. Esa representación tiene efectos limitados porque el representado no podrá votar porque está concediendo un derecho de voto a quien no puede votar que es el comunero moroso que tiene por ley (art. 15 LPH) la privación del derecho de voto. Y en este sentido, el comunero que no acude a la junta y confiere su representación podría haber votado si hubiera ido él a la junta, o hubiera entregado la representación a un comunero que está al día en sus obligaciones de pago. Al conceder su representación a un moroso no podrá votar ya que quien es el vehículo transmisor de su voto no puede hacerlo, y por ello queda impedido de votar tanto el representado (aunque podría hacerlo si fuera él), como el moroso que acude a la junta, que no recupera su derecho a votar por llevar representaciones de comuneros que sí podrían votar. Si se permitiera votar a los morosos por representación el sentido del art. 15 LPH se viene abajo absolutamente. Sería un fraude de ley. En caso contrario, los morosos irían a las juntas y votarían sin problemas con una sola representación, y ello debe estar vetado porque la representación no confiere el derecho de voto, ya que ello solo ocurrirá si el representante puede votar, ya que si está impedido de ese derecho no lo adquiere por la representación del comunero cumplidor.



ullastres
desde 1912
Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS

AHORRE E INDIVIDUALICE INSTALANDO REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN CON ULLASTRES



Somos la empresa que **gestiona íntegramente** los sistemas de calefacción de la finca

- Instalación de equipos individuales
- Adaptación y regulación de instalaciones centralizadas
- Lectura de repartidores de costes y liquidación individualizada de consumos
- Estudio y control de tarifas de consumo
- Asesoramiento energético
- Información y atención al cliente



REPARTIDORES
DE COSTES
VÍA RADIO



CONTADORES
DE AGUA
VÍA RADIO



GESTIÓN DE
CONSUMOS



AUDITORÍAS
ENERGÉTICAS



EQUILIBRADO
HIDRAULICO

...

www.ullastres.com

91 726 49 10



VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL: ¿ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DE MI PAREJA SI EL PISO ES MÍO?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

La media de edad para contraer matrimonio cada vez se retrasa más en nuestro país. No es extraño que uno de los novios cuente, antes de contraer nupcias, con una vivienda en propiedad que adquirió por su cuenta para independizarse de sus padres. Lo habitual será que los futuros esposos fijen su domicilio conyugal en ese piso, cuya titularidad ostenta en exclusiva uno de los cónyuges. Pasado un tiempo, de plantearse la venta del inmueble, podría pensarse que tal decisión compete únicamente al esposo propietario. Pero, ¿es posible venderla sin el consentimiento de ambos cónyuges? Nuestro ordenamiento jurídico confiere con carácter general una especial protección a la vivienda habitual. En el ámbito familiar, existen además ciertos límites a la facultad de disponer sobre los derechos relativos a la vivienda habitual. De este modo, si la vivienda es ganancial o se adquirió en proindiviso se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges para venderla. Si la vivienda, por el contrario, es privativa de uno de los esposos también será necesario que ambos den su plácet. La venta de la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, siendo el titular de los mismos únicamente uno de los

esposos, requiere el consentimiento de ambos cónyuges, o la autorización judicial, a tenor de lo establecido en el art. 1.320 del Código Civil. Lo primero, en todo caso, será determinar si la vivienda que se pretende transmitir es o no la habitual de los cónyuges, cuestión que no siempre resulta fácil dado que no existe una definición precisa en nuestra legislación. Además, debe tenerse en cuenta que el citado precepto legal será aplicable normalmente cuando no exista una situación de crisis matrimonial, pues de lo contrario normalmente entrará en juego el art. 96 relativo al uso de la vivienda en caso de separación o divorcio. La Dirección General de Registros y Notariado considera que el art. 1.320 cc implica un límite a la libertad de disposición del cónyuge titular exclusivo de la vivienda familiar, que se justifica por la protección de los intereses familiares que la legislación considera superiores a los individuales de cada cónyuge. El TS, en diversos pronunciamientos, ha interpretado el invocado precepto legal como una norma de protección de la vivienda familiar. Una parte de la doctrina considera que en el fondo de la norma se encuentra el principio de igualdad, que se proyecta tanto en el consenso para la elección de la vivienda como en el control de ambos cónyuges para su conservación. No en vano, el consentimiento del cónyuge no titular de la vivienda se suma a los tradicionales presupuestos de la validez contractual para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual, y su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión.



Si la vivienda es privativa de uno de los esposos también será necesario que ambos den su plácet.

¡SI EL CONTADOR DE AGUA DE LA COMUNIDAD O URBANIZACIÓN QUE USTED ADMINISTRA LO LEE EL PORTERO O EL VIGILANTE ESTE ANUNCIO ES PARA USTED!

Asociación española de empresas lectoras de Contadores y Energía



Contrate **empresas especializadas del sector** con experiencia acreditada en el servicio de lectura de contadores a un **precio muy competitivo**

Servicios que prestan las empresas **miembros de Apecae:**

- ✓ **Venta, Instalación y Lectura de contadores de agua fría y caliente**, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Carta de Preaviso** para leer los contadores convencionales
- ✓ **Emisión y envío de liquidaciones de consumos** en diversos soportes físico o electrónico compatible con los programas de los Administradores de Fincas
- ✓ **Venta, instalación y Lectura de contadores de calefacción** y repartidores de costes, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Atención personalizada**
- ✓ Oficina de **atención al usuario**
- ✓ Recepción de **lecturas 24 horas**
- ✓ **Consumos estimados** a los pisos donde no se haya podido obtener la lectura
- ✓ Listados de **consumos e incidencias**



PLAZO DE DURACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ENCUENTRA EN TÁCITA RECONDUCCIÓN



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo declara, en sentencia de 26 de septiembre de 2018, cuál es el plazo de duración de un contrato de arrendamiento de finca urbana que se encuentra en tácita reconducción y en el cual se ha fijado una renta anual pagadera por meses. La arrendadora reclama un importe de 47.268,85 € a la arrendataria como indemnización por haber desistido unilateralmente y de forma anticipada incumpliendo el plazo de preaviso de seis meses previsto en el contrato. Es un contrato de arrendamiento de local celebrado en el año 1979, cuyo plazo de duración legal había expirado el 31 de diciembre de 2009, por mor de previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la LAU para los contratos asimilados a local de negocio suscritos con anterioridad a 9 de mayo de 1985, y que a la finalización de dicho plazo de duración, y por la aquiescencia tácita de las partes, se había renovado por tácita reconducción en virtud de lo dispuesto en el art. 1.566 del Código Civil. La parte actora sostiene que el plazo de duración del contrato que se había renovado por tácita reconducción es de un año, y que se había ido renovando hasta la fecha por sucesivos plazos anuales, en virtud de lo dispuesto en el art. 1581 del CC y, por consiguiente, si la arrendataria resolvía de forma anticipada el contrato debía indemnizar al arrendador conforme a lo dispuesto en el contrato para el caso de resolución anticipada del mismo. La parte demandada se opuso a dicha recla-



mación dineraria, ya que considera que el plazo de duración del contrato renovado por tácita reconducción es de un mes en tanto que se pactó que la renta se pagaba mensualmente, por lo que el contrato se había estado renovando por plazos mensuales (no anuales), y por tanto, el arrendatario podía resolver el contrato en cualquier momento, es decir, de mes a mes, sin que pueda operar la cláusula de indemnización por desistimiento sin respetar el plazo de preaviso de los seis meses contenida en el contrato. Del tenor literal del texto legal se infiere que lo relevante a efectos de determinar la duración de un contrato que se ha renovado por tácita reconducción es determinar cuál es el plazo de fijación de la renta contractual, es decir, por qué período temporal se fijó la renta en el contrato: por un período anual (12.000 € anuales), por un período mensual (1.000 € mensuales), o por un período diario (33,33 € diarios). Las dudas interpretativas surgen cuándo existe una discrepancia entre la forma de pactar la renta y su forma de pago, como es el caso que nos ocupa, pactándose, por ejemplo, como en el presente caso, una renta anual que se pagará por plazos mensuales y no anuales. La tesis jurisprudencial mayoritaria (que ahora ha sido confirmada por la Sala Primera del Tribunal Supremo) entiende que lo relevante a efectos del plazo de duración de la tácita reconducción es cómo se ha fijado la renta, con independencia de cómo se haya pactado la periodicidad de su pago (SAP Madrid, Sec. 14ª, de 19 de enero de 1998; SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 4ª, de 23 de septiembre de 2002;

SAP Sevilla, Sec. 2ª, de 27 de febrero de 2009; SAP Barcelona, Sec. 13ª, de 12 de julio de 2011; SAP Barcelona, Sec. 4ª, de 18 de junio de 2012). En sentido contrario, se ha pronunciado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa

Cruz de Tenerife, Sec. 4ª, de 18 de abril de 2007, y la SAP Guadalajara, de 20 de julio de 2007. Esta tesis minoritaria fue la acogida en el presente caso por el Juzgado de Primera Instancia nº32 de Barcelona en su Sentencia de 14 de mayo de 2014, la cual fue revocada por al Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 4ª. Si bien el Alto Tribunal se había pronunciando en ocasiones anteriores (SSTS, de 14 de junio de 1984, de 9 de abril de 1985, y de 21 de febrero de 1985) sobre la tácita reconducción, lo había hecho de forma muy tangencial y sin analizar con profundidad cómo debe interpretarse el art. 1581 del CC, en estos casos. Podemos terminar el artículo haciéndonos varias preguntas que quedan sin resolver. ¿Qué plazo tendría la tácita reconducción si en el contrato de arrendamiento se hubiera pactado un plazo de “meses” pero luego la renta se hubiera fijado con carácter anual? ¿Qué plazo tendría la tácita reconducción cuándo hay una contradicción en el propio texto del contrato sobre la forma de fijar la renta, ya que primero se establece que la renta es anual – en la carátula del contrato – y más adelante – en las condiciones anexas del contrato – se establece que la renta es mensual?

calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

ALC

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.
Avda. General Fariol, 2 B Fax 91 719 99 01
E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es
www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



LOS MOLESTOS VECINOS DEL NIDO Y EL FRAC



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Golondrinas, aviones, vencejos y cigüeñas blancas son aves que habitan el entorno urbano. Destruimos sus nidos porque molestan o porque queremos pintar la fachada, sin sospechar que al hacerlo incurrimos en un delito ambiental penado con hasta dos años de cárcel.

“La riqueza y abundancia de aves está considerada como un indicador directo del estado de los ecosistemas y su nivel de conservación. Lo que es bueno para las aves, es bueno para nosotros y por ello es importante cuidarlas”, señala la responsable de Biodiversidad Urbana de SEO Birdlife, Beatriz Sánchez.

Las especies más afectadas por este problema en entornos urbanos son el avión común, la golondrina común, los vencejos común y pálido y la cigüeña blanca. Los aviones y las golondrinas construyen sus nidos con barro en aleros, esquinas o porches, mientras que los vencejos usan grietas y rendijas en las paredes de los edificios para instalarse. La destrucción de nidos, la pérdida de hábitat adecuado para la nidificación, el uso de insecticidas que matan a sus presas o la escasez de barro

son factores que conducen a su progresiva desaparición.

Ante el declive de las poblaciones, Sánchez insiste en la necesidad de cumplir la normativa ambiental, “que ofrece protección estricta a sus pollos, nidos y huevos en todo el Estado”. Se refiere a leyes europeas, nacionales y convenios internacionales (Directiva Europea de Aves, Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, Convenio de Berna). Estas aves, además, están incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE). Estas normas prohíben dar muerte, dañar, molestar o inquietar intencionadamente a todos los animales silvestres (art. 54.5 Ley 42/2007). En el caso de golondrinas, aviones y vencejos, al estar en el LESRPE, está prohibida la destrucción o deterioro de sus nidos, vivares y lugares de reproducción, invernada o reposo, en cualquier fase de su ciclo biológico (art. 57.1 de la Ley 42/2007). En Madrid, el art. 14 de la Ley 2/91 de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid prohíbe “dar muerte, dañar, molestar, inquietar, la captura en vivo, la perturbación de los espacios de recuperación, cría, muda, invernada, reposo, etc.” de especies protegidas. Por otra parte, el Código Penal establece en su art. 334 una pena de prisión de hasta dos años para quien dé caza a estas aves, las destruya o realice actividades que impidan o dificulten su reproducción o migración.

Antes de incurrir en un delito ambiental, si en la comunidad de propietarios se considera imperiosa la necesidad de eliminar los nidos, es preciso solicitar autorización administrativa ante la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, que la otorgará “de manera excepcional, de forma justificada y únicamente si no existe una alternativa satisfactoria”, señala Sánchez. Adicionalmente, el órgano competente ordenará respetar el periodo de cría y, si realmente fuera necesario retirar el nido, “deben ofrecerse alternativas viables para la nidificación”.



Centralice la gestión de instalaciones y consumos de sus fincas con ullastres



Simplifique su gestión de fincas y ahorre

- Ahorre** tiempo de gestión.
- Hable** con un único interlocutor.
- Solucione** incidencias con mayor **agilidad**.
- Alargue la vida** de las instalaciones.
- Simplifique** la gestión de instalaciones y consumos.
- Controle** de manera eficiente el consumo.



REPARTIDORES
DE COSTES
VÍA RADIO



CONTADORES
DE AGUA
VÍA RADIO



GESTIÓN DE
CONSUMOS



SALAS DE
CALDERAS



INSTALACIÓN
SOLAR



GRUPO DE
PRESIÓN DE
AGUA



www.ullastres.com

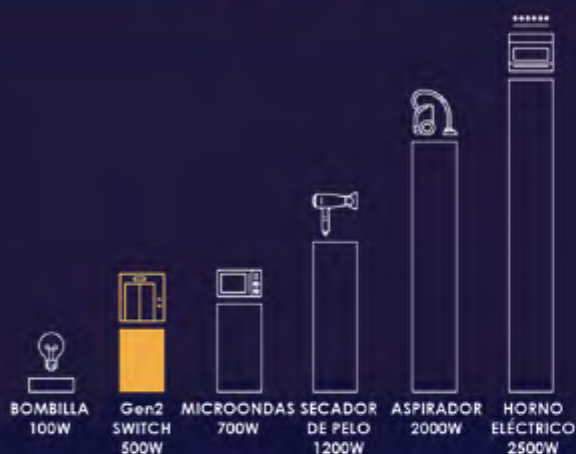
91 726 49 10



Nunca se logró tanto con tan poco

Ascensor

GEN²
Switch



Sólo precisa 500W
de potencia

Funciona con corriente
monofásica

Autonomía de más de
100 viajes en caso
de corte eléctrico

Regenera energía

OTIS

Made to move you

www.otis.com

901 24 00 24

