

# Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 131 • Junio 2011



**Entrevista**

**Fernando Encinar**

Co-fundador y jefe de  
estudios de [Idealista.com](http://Idealista.com)

**Hoy...**

**La biomasa es el futuro**



limpieza en comunidades



conserjería en comunidades



conserjería de mantenimiento móvil



jardinería en comunidades



conserjería y vigilancia en garajes



la PRECISIÓN  
y la EFICACIA  
del TRABAJO  
en EQUIPO



reparaciones



mantenimiento de piscinas - socorristas

...EDIFICIOS QUE FUNCIONAN  
CON PRECISIÓN



suministros

www.comunalia.es



info@comunalia.es  
tel. 902 411 900

sistemas de seguridad C.C.T.V.



Editorial

## En formación, no todo vale

**El XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas** celebrado con todo éxito durante el primer fin de semana de junio en Segovia ha llenado multitud de páginas en los periódicos locales y regionales, pero si nos tenemos que quedar con un titular, ese es el publicado por el Norte de Castilla: "Los administradores abogan por formarse para mejorar servicios".

Sin duda alguna, la formación es la base para conseguir cualquier fin, en nuestro caso la mejora de los servicios que les prestamos a los ciudadanos. Pero no a cualquier precio. Últimamente se cuestiona, desde distintos ámbitos profesionales, la proliferación de cursos formativos que en tan sólo tres meses "posibilitan y capacitan" al alumnado para ejercer una profesión.

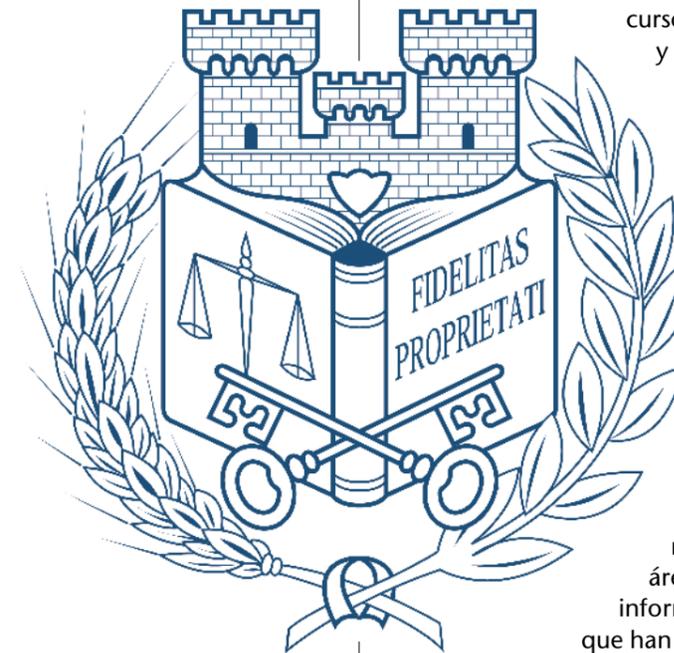
### No nos llevemos a engaño.

La prueba más elocuente del esfuerzo y dedicación que representa nuestra profesión la encontramos en el **Curso de Grado en Administración de Fincas** que imparte con éxito la Universidad de Alcalá de Henares. Si en 2010 se graduaron 24 alumnos (primera promoción), en la presente edición está previsto que se gradúen 48. Estudiantes que han tenido que superar, con no poco esfuerzo, los tres cursos académicos de que constan estos Estudios, más aún cuando el perfil del alumno es el de una persona trabajadora con cargas familiares.

El Curso de Grado en Administración de Fincas, del que ampliamos información en el interior de la revista, exige una formación muy amplia en cuatro áreas fundamentales: jurídica, económico-contable, informática y arquitectónica. De ahí que los alumnos que han dedicado tres años, y no tres meses, a su formación adquieran la preparación necesaria para enfrentarse con éxito a la complejidad de los asuntos que día a día motivan el ejercicio de la profesión -no nos cansaremos de decir, dura como pocas- de Administrador de Fincas.

Pero todo buen Curso que se precie, necesita de un Plan de estudios actualizado y acorde a la realidad del sector. En este sentido, las energías renovables, la rehabilitación, la protección de datos, la responsabilidad civil, los criterios de adopción de acuerdos en las Juntas de propietarios o el cumplimiento de las cambiantes obligaciones fiscales, son algunas de las materias impartidas por un profesorado altamente cualificado.

Los datos hablan por sí solos: las cuatro ediciones de estos Estudios han visto pasar un total de 160 estudiantes en su dos modalidades de presencial y online. Hablamos de profesionales que salen de las aulas de la Universidad plenamente capacitados para hacer más fácil la vida de los ciudadanos en el ámbito inmobiliario. Hablamos pues de administradores de fincas que, tras su colegiación, continuarán con un plan de formación permanente, diseñado por el Colegio de Madrid para que sus colegiados sean los más y mejor preparados. En formación, no todo vale.



Administración  
de FINCAS

300 COMUNIDADES EN MADRID  
100 COMUNIDADES EN TORREJÓN DE ARDOZ  
30 COMUNIDADES EN AJALVIR  
30 COMUNIDADES DEL I.V.I.M.A.



Plan  
**Protége-T**

Videovigilancia Subvencionada para Comunidades de Vecinos

\* EL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID Y PREVENT SECURITY SYSTEMS HAN FIRMADO EL PLAN PROTEGE-T, DOTADO CON UN FONDO ESPECIAL DE 600.000 € QUE BENEFICIARÁ A 300 COMUNIDADES.

**INFORME A SUS COMUNIDADES DE LAS AYUDAS, NO ESPERE A QUE SUFRAN ROBOS O ACTOS VANDÁLICOS.**

## Sumario

### 7-10 Nuestro Colegio

- XXX Junta General Ordinaria de Colegiados
- Jornada sobre las comunidades de propietarios y sus obligaciones en PRL
- Convenio con el Instituto de Práctica Empresarial (IPAI)
- Estudio de Grado en Administración de Fincas. 5ª Edición. Curso 2011/12
- Renovación del Acuerdo de Colaboración con Mutua de Propietarios
- IV Torneo de Dominó

### 12 El Consejo General

- Asamblea General de CEPI

### 14 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

### 17 Noticario

### 18 La Red

### 20-22 Entrevista

- Fernando Encinar, co-fundador, director de comunicación y jefe de estudios de Idealista.com

### 24-25 Nos interesa

- Cómo abrir la organización a la Red

### 26-28 Hoy...

- La biomasa es el futuro

### 30-31 Secretaría Técnica

- Los acuerdos no inscritos en el Registro de la Propiedad

### 32-39 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Enrique Fernández Ruiz
- David García Andrés
- Antonio Llamas Sandino

### 40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Ernesto José Muñoz Corral
- Andrés González Torres

### 49-50 Tiempo Libre

- Teatro, libros...

Foto portada: Una de las fuentes de la Plaza de España, en Madrid.

**Administración de FINCAS**



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Junio 2011 • Nº 131

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

CONSEJO DE REDACCIÓN  
Miguel Ángel Muñoz Flores  
Marcial Tarín Vela  
Ángel I. Mateo Martínez  
Apolonio Dorado Muñoz

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 9670 <http://www.cafmadrid.es>  
correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es

FOTOGRAFÍA Archidona

DISEÑO Y MAQUETACIÓN  
Alberto Pérez de Prado

IMPRESIÓN  
Grupo Marte

Depósito Legal: M-07003-1985

Nota: 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.

# Entre

## Mutua de Propietarios le da la bienvenida

Haga de los seguros de comunidades de propietarios una **unidad de negocio** más dentro de su actividad. Consolide unos ingresos fijos



- Colabore con nosotros como **agente** de la única aseguradora especializada en seguros para comunidades de propietarios
- La **gestión integrada online** le facilita hacer un seguimiento directo de los siniestros, a la vez que le permite contratar pólizas, ver recibos y acceder a toda la información
- **Trabajamos para usted.** Concéntrese en su relación con las comunidades mientras nosotros gestionamos todas sus pólizas y siniestros. Sus trámites más fáciles y rápidos

... además, al operar con **Mutua de Propietarios** disfrutará, entre otras ventajas, de:

 **Exclusivo seguro de accidentes para administradores de fincas, sus empleados y familiares**

 **Viaje de incentivos para agentes.**  
Participe y prepárese para viajar a destinos inolvidables

Infórmese en el **902 112 715** y conozca todos los beneficios de entrar en **Mutua de Propietarios**



**Mutua de Propietarios**

SEGUROS DESDE 1835  
Pioneros en seguros para edificios en España

Las comunidades de propietarios  
también son nuestra razón de ser

Teléfono de información exclusivo  
para administradores de fincas  
**902 112 715**  
administradordefincas@mutuadepropietarios.es  
www.mutuadepropietarios.es



### Nuestro Colegio

## XXX Junta General Ordinaria de Colegiados

**El pasado** 24 de mayo el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró la XXX Junta General Ordinaria de Colegiados en el Salón de Actos de Promo-Madrid.

La apertura de la Junta General corrió a cargo del presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, quien tras saludar a los asistentes, presentó los puntos del Orden del Día.

En primer lugar, **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del Colegio, sometió a aprobación de los asistentes el Acta de la XXIX Junta General, celebrada el 25 de mayo de 2010, siendo su contenido aprobado por mayoría.

A continuación, el secretario resumió el informe de actividades reali-

chos económicos acaecidos durante el ejercicio de 2010.

Las cuentas anuales del ejercicio, que comprenden la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, la memoria y el Informe de Auditoría (con calificación favorable), fueron aprobadas por unanimidad de la sala.

Luis de la Peña recordó que, al igual que en 2009, la memoria anual se ha redactado siguiendo las directrices de la Ley Ómnibus. Continuando con la contención de gastos del ejercicio anterior, prosigue la congelación de las asignaciones de los miembros de la Junta de Gobierno así como de las

Tras un emotivo recordatorio a todos los compañeros fallecidos durante 2010 y 2011, el presidente del Colegio resumió los distintos actos institucionales en los que ha participado en el transcurso de 2011. A destacar con las reuniones que ha mantenido con el director general de Política Económica del Gobierno, Juan Enrique Gradolph, para tratar sobre la necesidad de que la profesión de Administrador de Fincas sea una de las que deben figurar entre las de colegiación obligatoria dentro de la futura Ley de Servicios Profesionales. También, y en este sentido, las actuaciones que se están desarrollando para convencer a los decisivos políti-



De izquierda a derecha: Jaime Blanco, Ángel Ignacio Mateo, Miguel Ángel Muñoz, Luis de la Peña y Marcial Tarín.

zadas por las distintas Comisiones de Trabajo y Gabinete de Comunicación del Colegio. Dicho Informe de Secretaría fue aprobado por unanimidad de los colegiados asistentes.

El presidente informó pormenorizadamente de la sentencia núm. 720, de 7 de junio de 2010, recibida en el Colegio el pasado 10 de diciembre de 2010, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que desestima en parte el recurso interpuesto por el colegiado José Salvador Lacacy. No obstante, se ha interpuesto recurso de casación ante el Tribunal Supremo dejando la puerta abierta para la presentación de un recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional, en cumplimiento del acuerdo unánime de la Junta de Gobierno.

### Memoria de Tesorería

Siguiendo el Orden del Día, el tesorero del Colegio, **Luis de la Peña**, informó y sometió a su aprobación las cuentas anuales referidas a los he-

dietas por asistencia a Junta y Comisiones de Trabajo. Del mismo modo, y dadas las circunstancias económicas actuales, la **cuota mensual se mantiene en 38 euros mensuales, así como la cuota de incorporación colegial (285 euros) y la cuota por reingreso (53 euros)**. Sometido a la aprobación de los asistentes el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio de 2011, este fue aprobado por mayoría.

### Informe de presidencia

Antes de exponer Miguel Ángel Muñoz el informe que contiene las actividades y reuniones realizadas en el ejercicio en curso, un año más quiso agradecer la asistencia a la Junta a **Jaime Blanco**, presidente de Honor de la institución, que se dirigió a los colegiados para refrendar la importancia del Colegio como corporación profesional en constante relación con las Administraciones local, autonómica y nacional competentes.

cos de la necesidad de la continuación de la colegiación obligatoria.

El presidente del Colegio no quiso terminar su intervención sin reconocer el trabajo del gerente, **Ildefonso Martín**, y de la secretaria de Presidencia, **Rosa María Robledo**, empleados que por su compromiso, fidelidad y buen hacer para con el Colegio y la Profesión serán mercedamente reconocidos, antes de jubilarse, en la Cena de Hermandad que se celebrará el próximo 25 de noviembre. Entonces Ildefonso Martín recogerá la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" y Rosa María Robledo la distinción como Colegiada de Honor, menciones otorgadas por unanimidad de la Junta de Gobierno.

Para finalizar el Orden del Día, se sometió a votación por la Junta General de un **miembro de la Comisión de Recursos** por baja por jubilación en el Colegio del titular anterior. Por mayoría, resultó elegido Eduardo de la Sierra, por una duración de un año, pudiendo ser reelegido una sola vez.

# Jornada sobre las comunidades de propietarios y sus obligaciones en PRL

La **Fundación COAM** (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid) acogió el pasado **7 de abril** una jornada informativa sobre las obligaciones de las comunidades de propietarios en materia de Prevención de Riesgos Laborales (PRL).

Impartida por **Luis de la Riva**, arquitecto, técnico superior en prevención de riesgos laborales y profesor de Construcción de la E.T.S de Arquitectura de Madrid, la Jornada sirvió para acercar a los administradores de fincas, además de la normativa propia y las sanciones existentes por infracciones laborales, las figuras legales que puede adoptar una comunidad de propietarios.



Luis de la Riva.

## La comunidad como empresaria y titular del centro de trabajo

En primer lugar, la comunidad puede actuar como **empresaria en la relación laboral**. Entre las obligaciones que tiene la comunidad que adopta esta figura se encuentra la elaboración de un plan de PRL, que integra la Evaluación de Riesgos (características y acondicionamiento de los puestos de trabajo, y elección de equipos de trabajo) y la Planificación de la Actividad Preventiva (tener conocimiento de las situaciones de riesgos y actuar en consecuencia para eliminar o reducir estos riesgos). No obstante, la realización de

esta Actividad Preventiva aconseja por su complejidad la contratación de un Servicio de Prevención Ajeno.

También la comunidad puede adoptar la figura de **empresaria usuaria** si realiza un contrato con una empresa de trabajo temporal para la puesta a disposición de un trabajador (por ejemplo, un socorrista con la apertura de piscinas comunitarias).

Por último, la comunidad de propietarios puede actuar como **titular del centro de trabajo** (lo constituyen las zonas comunes del edificio o sitio donde se realiza el trabajo o actividad laboral). Por su capacidad de disposición y gestión del centro con trabajadores propios (portero, conserje...) o empresas concurrentes (empresa de jardinería, desinsecta-



ción...), la comunidad debe elaborar un Plan de PRL con información sobre los riesgos existentes en el centro de trabajo, las medidas preventivas y de emergencia. Por su parte, los empresarios concurrentes deberán cumplir con las instrucciones impartidas

por la comunidad y se lo trasladarán a sus trabajadores.

## Obligaciones de la CP cuando realiza obras en sus elementos comunes

Es sabido por todos que la comunidad de propietarios tiene la obligación de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios. Es por ello que cuando realiza obras en los elementos comunes puede actuar como promotora o como promotora-contratista (cuando contrata directamente trabajadores autónomos).

Dependiendo de si las obras de construcción a ejecutar necesitan proyecto o no, la PRL será diferente. Mientras que en obras con proyecto la comunidad debe elaborar el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo, y presentarlo junto con una comuni-

cación de apertura ante la autoridad competente, en obras sin proyecto no hay estudio de seguridad y salud pero sí una evaluación de riesgos que igualmente la comunidad debe presentar de forma conjunta con la comunicación de apertura.

## Convenio con el Instituto Profesional de Administración Inmobiliaria (IPAI)

El **Colegio** Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha suscrito un convenio con el Instituto Profesional de Administración Inmobiliaria (IPAI), que tiene por objeto la constitución de una Agrupación de empresas con el fin de gestionar de forma conjunta la formación de los trabajadores.

El Convenio, firmado por el presidente del Colegio, **Miguel Ángel**



**Muñoz**, y por el representante del IPAI, **Juan Rodríguez Baeza**, busca incentivar la participación del personal de los despachos de Administración de Fincas en los cursos organizados por el citado Instituto.

### El Convenio busca incentivar la participación del personal de los despachos de Administración de Fincas en los cursos

Para ello, IPAI bonificará a los administradores de fincas no sujetos al régimen general de la Seguridad Social por las inscripciones de personal de sus despachos.

## Estudio de Grado en Administración de Fincas • (5ª Edición • Curso 2011/12)

La **Universidad** de Alcalá de Henares abrirá el plazo para matricularse en el Curso 2011/12 del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas el próximo 25 de julio. No obstante, durante la **primera quincena del mes de julio (del 4 al 15)**, todas aquellas personas que tengan un interés profesional inmediato o directo en el ejercicio de la Administración de Fincas y quieran cursar es-

que es apto para la colegiación en cualquier colegio de administradores de fincas de España.

### Requisitos de acceso

La matriculación para el Curso 2011/12 contempla como requisitos de acceso disponer de una titulación académica de acceso a la Universidad o excepcionalmente, previa solicitud,



Entrega de diplomas Curso 2010/11.

**Periodo de matriculación: del 25 al 28 de julio**  
**Preinscripción: del 4 al 15 de julio**

te Estudio Propio, podrán realizar la preinscripción. Las plazas disponibles se adjudicarán por riguroso orden de recepción.

La superación de estos Estudios, que constan de **tres cursos académicos** (de octubre a junio), permite obtener un título oficial de dicha universidad

acreditar una experiencia laboral mínima de dos años en la Administración de Fincas.

El Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas puede cursarse a

través de la **modalidad presencial o íntegramente on line**, a través de la plataforma de e-learning "Blackboard Learning System". Las materias son impartidas por profesionales altamente cualificados provenientes del ejercicio profesional y de la Universidad (administradores de fincas, ejercientes, juristas, abogados, economistas, arquitectos e informáticos).

La Universidad de Alcalá de Henares concede becas de 1.000 euros por curso académico para trabajadores por cuenta ajena con más de 2 años de experiencia en la Administración de Fincas y becas completas o medias becas para los mejores expedientes de cada curso.

Más información: **Vicerrectorado de Postgrado y Educación Permanente**  
<http://www2.uah.es/administradoresdefincas>  
E-mail: [admon.fincas@uah.es](mailto:admon.fincas@uah.es)  
Tfno.: **918 856 861 / 4382**  
Horario: **L-V, de 10 a 14 h. y de 16 a 19 h.**

## Renovación del acuerdo de colaboración con Mutua de Propietarios

El **pasado** 19 de mayo el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid renovó el acuerdo de colaboración que tiene suscrito con la entidad aseguradora Mutua de Propietarios desde 2009.

En el marco de actualización de este convenio ambas instituciones presentan una serie de propuestas de colaboración.



De izquierda a derecha: **Salvador Jiménez, Javier Querol, Miguel Ángel Muñoz y Federico Alonso.**

### Compromiso entre las entidades

Por un lado, Mutua de Propietarios participará en jornadas o cursos de formación, así como en eventos lúdicos o de cualquier otra índole organizados por el Colegio.

Del mismo modo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas reconoce a Mutua de Propietarios como colaborador de referencia en materia de seguros generales, permitiendo a los colegiados comercializar como mediadores de seguros una serie de productos marca de la entidad (por ejemplo, multirriesgo de edificios, multirriesgo de hogar, seguro de impago de alquileres, etc.).

A la firma del acuerdo acudieron **Miguel Ángel Muñoz** y **Salvador Jiménez**, presidente y vocal del Colegio respectivamente, y **Javier Querol** y **Federico Alonso**, director Comercial y delegado zona centro de Mutua de Propietarios.

Para garantizar el buen desarrollo y evolución del Convenio firmado, se establecerán reuniones trimestrales entre la comisión creada al efecto por el Colegio y Mutua de Propietarios.



## IV Torneo de Dominó

El pasado 15 de Abril de 2011 el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró el IV Torneo de Dominó. Una cita ineludible que no quisieron perderse las más de 120 personas, entre jugadores e invitados, que se dieron cita en el Pabellón Ondarreta Fénix, en la Casa de Campo.

Esta IV edición fuese posible gracias a la participación de las empresas patrocinadoras CALORDOM Soluciones Energéticas para el Hogar, SERYMA Servicios Integrales, JESER Madrid Conserjería-Limpieza, ISTA Contadores de Agua, Edifit Eficiencia Energética, 3eITE Estudio de Arquitectura, ALC Alcantarillado Técnico, INTER POOLS Piscinas, AIDE Mantenimiento de Puertas Automáticas, GRUPO GTG Prevención de Riesgos Laborales y S.B.S Telecomunicaciones y la



colaboración de Almenibor, Mimudanza.es y Xantiamen.

### Trofeos

Durante las acreditaciones y entrega de regalos a los asistentes, se ofreció un cóctel-aperitivo donde pudieron degustarse los vinos de Príncipe de Viana, así como los productos de Conservas la Piedad



Sobre estas líneas, dos de los participantes mostrando sus trofeos.

y el aceite "Lectus" de Kel Grupo Alimentario.

Un total de 80 jugadores disputaron este IV Torneo de Dominó, que destacó, una vez más, por el buen ambiente que siempre caracteriza a este tipo de eventos promovidos por la Comisión de Relaciones Personales entre Colegiados del Colegio.

A la entrega de trofeos a los ganadores, también se realizó un sorteo de importantes regalos cedidos por los patrocinadores. Como agradecimiento al patrocinio del Torneo, el Colegio entregó a las empresas un trofeo conmemorativo del evento.

Por la tarde-noche, en un ambiente más relajado, la organización volvió a ofrecer a los invitados un cóctel junto con barra libre. Un fin de fiesta perfecto.

Foto de familia de los campeones del IV Torneo de Dominó.



### Clasificación

Campeones: **FUENSANTA SÁNCHEZ • MARISA SESE CUERVO**

Subcampeones: **FLORENTÍN ESTEBAN • ALDO FERNÁNDEZ**

Terceros clasificados: **JOSE MARÍA PÉREZ LÓPEZ • SALVADOR JIMÉNEZ HIDALGO**

Cuartos clasificados: **MIGUEL GARCÍA RAMOS • ANA Mª CENDÓN**

Campeones consolación: **Mª JOSÉ FERNÁNDEZ • ANTONIO GARCÍA**

Subcampeones consolación: **EVELIO GARCÍA HERVAS • ALFONSO LEÓN**

# GRUPOGTG



Profesionalidad  
Confianza  
Calidad  
Innovación

Formación  
Cualificación Profesional

Prevención  
de riesgos  
laborales



GRUPOGTG:  
"La solución eficaz."

Galileo, 23 - 28015 MADRID  
Tel. 91 448 47 02  
Fax: 91 591 66 85  
email: [gtg@gtgservicios.es](mailto:gtg@gtgservicios.es)  
[www.gtgservicios.es](http://www.gtgservicios.es)



## Asamblea General de CEPI

En la Asamblea General de CEPI (Consejo Europeo de Profesionales Inmobiliarias), celebrada en Berlín el día 25 de mayo de 2011, se ha analizado, como punto fundamental del Orden del Día, la creación de un carné profesional europeo para las profesiones inmobiliarias, con el que se busca facilitar la homologación de los títulos profesionales, fomentar la movilidad y la oferta de servicios transfronterizos.

En esta Asamblea General, a la que asistieron en representación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, su presidente Miguel Ángel Muñoz y el representante en CEPI Luis de Prado, se debatió un importante punto del Orden del Día, referido al carné profesional europeo para las profesiones inmobiliarias.

Las conversaciones que CEPI ha mantenido con la Comisión Europea demuestran que la elaboración de un carné que pudiera constituir una plusvalía para las diferentes profesiones y facilitar la homologación de los títulos, suscita tanto el interés de la Comisión como de las partes implicadas en su consecución.

Con la instauración del carné profesional, se busca facilitar la homologación de los títulos profesionales, fomentar la movilidad y la oferta de servicios transfronterizos,



Miguel Ángel Muñoz, presidente del CGCAFE, y Timo Multanen, presidente de CEPI. Foto: CGCAFE.

además de armonizar las normas y requisitos sobre una base paneuropea, sin olvidarnos de promover las normas de calidad de servicio más exigentes, al objeto de proteger y

garantizar, al máximo, los derechos de los consumidores.

En su Asamblea General, CEPI sostiene que hace falta una legislación que establezca y haga posible crear puntos de referencia, por lo que es indispensable que los Estados Miembros de la Unión Europea acepten la armonización de sus legislaciones nacionales o la creación de determinadas reglas de juego comunes a escala europea.

Tras las distintas intervenciones de los representantes de las organizaciones europeas que integran CEPI, el presidente, Timo Multanen, dio las gracias a los responsables de la organización y a los participantes por sus importantes aportaciones para que el futuro de los profesionales en Europa ocupe el lugar que les corresponde, como garantes, fundamentales, de la protección de los derechos de usuarios y consumidores.



### Implicaciones del carné profesional europeo

Facilitar la circulación de los profesionales inmobiliarios dentro de la UE.

Servir de prueba de calidad y experiencia, también en el ámbito nacional.

Ser un instrumento, sobre todo en los países donde la profesión no esté regulada, que justifique la formación y las competencias.

Posibilitar la concesión de un seguro de responsabilidad civil.

Convertirse en una herramienta de comercialización en el ámbito nacional y europeo.

Servir, si se llega a un acuerdo en cuanto al nivel, de plataforma común de hecho para la homologación de las titulaciones en los diferentes países europeos.

# SERVICIOS INTEGRALES A COMUNIDADES



## SERVICIO 24 HORAS



## 365 DÍAS AL AÑO



## TOTALMENTE GRATIS

Sin coste adicional para el cliente:

- Uniformidad de invierno y verano.
- Teléfono móvil permanente de servicio.
- Partes diarios de mantenimiento.
- Ratios de calidad trimestrales.
- 3 inspecciones semanales al centro de servicio.
- Mantenimiento de instalaciones, pequeñas reparaciones.
- Los mejores productos de limpieza para cualquier superficie de su Comunidad (mármol, aluminio, cristal, madera, etc.)
- Cámaras de vigilancia, monitores, quad videograbadora, disco duro\*
- Reloj de control para supervisión de instalaciones\*
- Limpieza de garajes con maquinaria industrial\*
- Abrillantado de portales con maquinaria industrial\*

\* Sujeto a condiciones de contratación

CONSERJERÍA

CONTROL DE ACCESOS

LIMPIADORAS

CRISTALEROS

JARDINEROS

MANTENIMIENTO

CUBEROS\*

Avda. Santa Eugenia, 29  
Local 5. 28031 Madrid  
Fax: 91.331.89.70  
servimar@grupopromar.es

91.301.32.55

## Sentencias

**Las obras ejecutadas en la fachada del local para la adaptación del mismo al negocio que en él se desarrolla no suponen una alteración de la fachada general del edificio**

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

TS, Sala Primera, de lo Civil, 65/2011, de 14 de febrero  
Recurso 297/2007. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.  
SP/SENT/543605

“.. La única cuestión objeto de controversia se centró en si las obras realizadas pueden perjudicar a otros propietarios, tal y como mantiene la comunidad, al provocar un impacto estético y visual intolerable en la fachada. La sentencia valora, que con anterioridad a las obras ejecutadas en la fachada por los demandados, el anterior propietario del local ya había remodelado el bajo del edificio, y considera, tras comparar la situación ya creada y la actual, que la alteración no ha sido desmesurada ni excesiva, en relación a lo que viene siendo habitual en el acondicionamiento de fachadas para la realización de actividades comerciales. Razón que ante el volumen del edificio, el contraste ornamental con el resto de la fachada no hace que el edificio pierda su sustantividad, al ser la parte afectada mínima en relación a la totalidad de la fachada. Además, los paneles con los que ha sido forrada la fachada, y cuyos llamativos colores son objeto de rechazo por la comunidad, no se han colocado en la zona inmediata a la puerta de entrada al edificio, al situarse, a un lado de la fachada la puerta de acceso al público del local, revistiéndose al otro lado con granito de color rosa, en consonancia con el revestimiento que ya existía...”.

## Consultas

**Número de votos en distintas propiedades compartidas**

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

SP/CONS/76368

Es doctrina consolidada que el propietario múltiple solo cuenta con un voto numérico y el problema que aquí se plantea es cómo considerar las situaciones donde una persona es copropietario, junto con otros, de varias propiedades.

Pues bien, nuestro criterio, respetando otros diferentes, es que deben contar tantos votos como propiedades, pues en otro caso sería como impedir a los otros

copropietarios ser tenidos en cuenta. Imaginemos que una persona es titular de un piso y, a la vez, de una plaza de aparcamiento en un garaje que pertenece a la misma comunidad, resultaría absurdo que el representante del mismo no pudiera votar porque algunos de sus comuneros lo son también de la comunidad general.

Naturalmente puede haber las excepciones que se quiera, cuando se hace para cometer fraude de ley, por ejemplo, pero en términos generales creemos aplicable nuestra postura, reconociendo que hasta el momento no hay jurisprudencia sobre el particular.

**Fallecimiento del titular y desconocimiento del nuevo propietario**

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

SP/CONS/76459

Que SEPIN conozca no se han producido problemas cuando se demanda a “la herencia yacente” o a los “herederos desconocidos”, sobre todo si la acción se dirige al mismo piso objeto del problema (deudas y necesidad de entrar para realizar obras de la comunidad) donde reside la hija y posible heredera, toda vez que se cumple con la previsión del art. 9.1 h) LPH que considera, a falta de otra comunicación, que el domicilio es la vivienda concreta y que, como se indica antes, está ocupada por la hija que posiblemente sea la heredera.

No obstante, es evidente que más seguridad se tendrá si previamente se lleva a cabo una diligencia preliminar al amparo del art. 256.1.1 LEC.

**Acuerdo genérico de junta para proceder judicialmente contra los deudores**

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

SP/CONS/77921

El citado acuerdo de la junta podría valer, con ciertas dudas, para reclamar a los morosos que pasen de 1.000 euros en los juicios ordinario o verbal, pero nunca en el proceso monitorio, pues el art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal exige claramente la aprobación exacta de la deuda y la notificación y requerimiento de pago al deudor, como requisito indispensable para que ello, en sí mismo y sin más, valga como prueba que permite incluso el embargo de bienes del deudor.

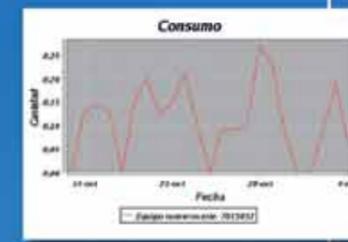
En definitiva, no vemos jurídicamente correcto que sea posible aprobar un acuerdo general en la Junta para reclamar a todos los propietarios que, en cualquier momento, superen una deuda de 1.000 euros, por lo menos si la reclamación se piensa realizar a través del monitorio.

Miramos por ti

## Leemos sus contadores todos los días

Mediante el nuevo sistema de lectura a distancia de contadores de ista, el administrador de fincas podrá:

- Disponer de datos de lectura y consumo diarios
- Decidir en qué fecha desea cerrar el periodo de cálculo de los recibos
- Imprimir recibos simulando el cierre en un día concreto, en base a datos de consumo reales (p.e. para inquilinos en viviendas en alquiler)
- Avisar de posibles fugas a sus clientes
- Ayudar a sus clientes mediante recomendaciones para el ahorro, según las características de su consumo
- Con un único sistema de radio, leer todos los contadores (agua fría, caliente, calefacción, incluso luz y gas)



Contador Agua Fría



Contador Agua Caliente



Contador de Calefacción



Módulo de Radio



Repartidor Costes Calefacción



Concentrador de Datos



Un sistema totalmente abierto, cualquier empresa del sector que lo desee podrá adquirir, instalar y disponer de la lectura de nuestros contadores fácilmente.

Tel.: 914 444 630

www.ista.es

Delegaciones en toda España

y por el medio ambiente

**ELIMINACIÓN  
OLORES  
DE COCINAS Y BAÑOS  
EN EDIFICIOS**

# LLEGA LA REVOLUCIÓN EN SISTEMAS DE VENTILACIÓN EN CHIMENEAS COMUNITARIAS

**SOLUCIONA  
PROBLEMAS  
DE TIRO O REVOCO  
EN CHIMENEAS  
(SHUNT)**

SupaVent es un novedoso extractor de aire, un aparato que, usado como remate dinámico en shunts, ayuda a la correcta evacuación de humos y olores. Utiliza la fuerza del viento y las diferencias de presión entre la entrada y la salida del conducto para girar y acelerar la evacuación de gases en chimeneas comunitarias.

<b>Metálicos</b>	<b>VS</b>	<b>SupaVent</b>
		
<b>Pesados</b> Giran con dificultad		<b>Ligero</b> giran con mínimo viento
		
<b>Se oxidan</b> producen ruido		<b>Extremadamente</b> silencioso
		
<b>Fabricados</b> en metal		<b>Fabricados en</b> policarbonato resistente
		
<b>Piezas soldadas</b> se desgastan		<b>Ensamblados</b> mediante presión
		
<b>Sin garantía</b>		<b>Garantía</b> 10 años
		
<b>Deslumbra y</b> molesta a vecinos		<b>Colores a elegir</b>
		



**CONTACTANOS**  
**91 463 45 51 · 609112712 · FAX: 91 479 17 95**  
 Cl. Costanilla de los olivos, 14 · 28011 MADRID  
 agh@aghventilacion.com www.aghventilacion.com

## Noticario

### Presentación del Plan de Instalación de Detectores de Presencia

El pasado 18 de mayo el consejero de Economía y Hacienda, Antonio Beteta, y el presidente de la Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid (APIEM), José Ruiz León, firmaron un acuerdo de colaboración con objeto de impulsar el Plan de Instalación de Detectores de Presencia en comunidades de propietarios. Este nuevo Plan, que promueve el fomento y ahorro energético, tiene como principal objetivo reducir el consumo de luz de las zonas comunes (a excepción de garajes) de los edificios de viviendas de la región mediante el empleo de detectores de presencia.

Esta medida contará con una dotación de 500.000 euros y **estará vigente hasta el 10 de octubre de 2012** o hasta que se agoten los fondos asignados al Plan.

#### Ayudas de 60 euros

El Plan de Instalación de Detectores de Presencia subvencionará las actuaciones que permitan una reducción del consumo de energía, al sustituir los pulsadores/interruptores convencionales en comunidades de propietarios por detectores de presencia con mayores niveles de eficiencia energética.

El consejero de Economía destacó que la instalación de estos dispositivos supone "un ahorro anual en el consumo de energía eléctrica de entre el 60% y el 80% en una instalación convencional tipo".

La cuantía de las ayudas ascenderá a 60 euros por detector de presencia instalado, **sin que ésta pueda superar el 30% del coste elegible (IVA no incluido), ni los 10.000 por edificio de viviendas.**



Para acceder a las ayudas, que gestionará la asociación APIEM, bastará con que la comunidad de propietarios acuda a un **instalador autorizado adherido al Plan**, que le hará un presupuesto y le informará sobre la posibilidad de acogerse al mismo, siendo en ese caso el instalador el encargado de tramitar la subvención.

El listado de los instaladores adheridos al Plan para tramitar las ayudas, así como toda la información sobre las ayudas se podrá consultar a través de la web [www.instaladetectores.com](http://www.instaladetectores.com) o de APIEM.



Arquitectura, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

Renovamos el pasado  
mantenemos el presente  
pensando en el futuro

**Grupo Ureka®**  
Empresas

Grupo de empresas dedicadas a ofrecer a sus clientes soluciones integrales en Arquitectura, ingeniería, rehabilitación, y mantenimiento de edificios.

**Jovi**  
rehabilitaciones

**pocerox**  
pocería

**hierral**  
hierro y aluminio

**IbaceI**  
sistemas de elevación

**tobras**  
instalaciones

**limarox**  
limpieza mantenimiento

Para más información pongase en contacto con nosotros.  
 Tlf. 902 108 068  
 fax. 902 110 645  
 www.grupoureka.com

## GOOGLE APPS: Google Calendario

Como continuación del anterior artículo donde hablamos de los servicios que brinda el Colegio a sus colegiados a través de las soluciones profesionales de Google Apps, fruto del acuerdo firmado con Recol Network, una de las herramientas es "Google Calendar" (calendario).

El calendario es una solución para organizarnos y planificar nuestro tiempo tanto personal como profesional. Por todos es conocida la importancia de la organización en nuestra profesión, sobre todo en el primer semestre de cada año, en el que para cuadrar las juntas ordinarias de liquidación de cuentas, las extraordinarias por obras, ITE, etc. y reuniones con juntas de gobierno o proveedores, nos las vemos y deseamos haciéndose imprescindible la utilización de algún sistema de calendario que nos permita no solo a mi, sino también a mis colaboradores saber los eventos futuros y tiempos "libres" de que disponemos.

### Soluciones de organización

La tendencia es buscar estas soluciones en programas estandarizados del mercado, por ejemplo la potente agenda de Outlook. Tecnológicamente hablando permite compatibilidad con dispositivos externos y además es capaz de avisarnos con anterioridad de los eventos, envía invitación a los convocados a una reunión. Al ser parte de la Suite de Microsoft está sincronizado con los contactos y sus hermanos Word, Excel, Access, PowerPoint, etc.

Esta solución es local porque aunque la agenda de Outlook es posible verla, actualizarla y modificarla desde internet con Windows Exchange Server, no es gratis y tiene un coste independientemente de las licencias, de unos 9€ por usuario y mes. Es importante calibrar las necesidades de utilización de la agenda de Outlook, ya que puedo sincronizarla con dispositivos como el móvil, puedo verla, modificarla y sincronizarla desde internet y además puedo suscribir a mis colaboradores de confianza para mantenerlos informados con la posibilidad de modificar dicho calendario; todo esto es posible con "Google Calendar".

### Sincronizar Outlook y Google Calendar

No hace mucho tiempo oí por parte de un responsable de Recol Network que Google Apps podría sustituir las prestaciones de un Exchange Server. Me pareció atrevida

dicha afirmación, aunque hoy puedo decir que al menos en parte creo que tiene razón. Las prestaciones del calendario de Google pasan desde poder crear varios calendarios, personal, profesional, deportes, hobbies, etc.; hacerlos públicos para que todo el mundo lo vea, muy adecuado para eventos internacionales; compartirlos con grupos cerrados de usuarios, como mis colaboradores, amigos, familia, equipo de fútbol, etc. Y los niveles de acceso pasan desde solo lectura, hasta con capacidad de modificar, añadir o borrar eventos. Se puede copiar anotaciones de un calendario o agenda a otra y naturalmente sincronizarla con Outlook para que en un tiempo configurable por el usuario ambas contengan los mismos datos.

Para ello deberemos descargar una aplicación llamada "Google Calendar Sync" desde la siguiente dirección [http://dl.google.com/googlecalendarsync/GoogleCalendarSync\\_Installer.exe](http://dl.google.com/googlecalendarsync/GoogleCalendarSync_Installer.exe). Existe un manual de ayuda con todas las dudas en esta otra dirección <http://www.google.com/support/calendar/>.

### El calendario es una solución para organizarnos y planificar nuestro tiempo laboral y personal

Lo que hace este programa es una sincronización de las agendas de Outlook y Google Calendar y viceversa, en un tiempo elegido por el usuario en la instalación. Para poderse poner en marcha, Google Calendar Sync tiene que estar funcionando, por lo que se debe configurar para que arranque en el inicio de Windows; si no es así siempre nos debemos de acordar de pinchar con el botón derecho del ratón sobre el icono creado en la parte inferior derecha de la barra de tareas de Windows y escoger la opción de "Sync". Las versiones de Outlook soportadas son 2003 y 2007 y los sistemas operativos, desde Windows XP hasta 7, pasando por Vista.

He dejado un poco al margen la utilización en concreto del calendario de Google por entenderla de menor importancia que la expuesta, pero para aquellos que estén interesados en la siguiente dirección encontrarán abundante ayuda: <https://sites.google.com/a/recolnetworks.com/google-apps/home>.





**HERGOY**

CERRAJEROS ESPECIALISTAS EN:  
Puertas corta-fuegos  
Instalación y mantenimiento  
de automatismos  
Fabricación y montaje de portones

TL. 91 643 80 81

Proveedor Oficial



www.hergoy.es  
cerrajeros@hergoy.es

ahorre

optimi  
zando

su

bien  
estarapueste  
por el  
líder

¿por qué no confiar en quien lo tiene TODO?

gestión de contadores de agua  
y energíamantenimiento e instalaciones  
térmicas

grupos de presión

nuestra



capacidad

es lo que nos

DIFERENCIA



KELSA  
ullastres

ullastres

Espinosa y  
Campuzano  
ullastres

c. Cristóbal Bordiú, 20 • 28003 Madrid  
T.: +34 91 559 68 07 • F.: +34 91 559 40 75

www.ullastres.com

## “Contar con el mejor administrador de fincas en una comunidad es un valor añadido a la hora de decidirse por un inmueble u otro”

Todos hemos oído hablar en alguna ocasión de *Idealista.com*, uno de los portales inmobiliarios más vistos a nivel mundial. Recientemente *Idealista* ha recogido el premio *Asprima-SIMA 2011* en la categoría de *Mejor Estrategia de Comunicación y Marketing en el Sector Inmobiliario*. Pero detrás de un gran proyecto, está la implicación y motivación de todo un equipo que día a día trabaja por ofrecer la información más cercana y veraz de todo lo que acontece en el sector. Entre ellos **Fernando Encinar**, co-fundador y jefe de estudios de *idealista.com*, que nos hablará a lo largo de esta entrevista sobre las realidades de un sector que hoy por hoy sigue dando mucho de qué hablar.

**¿Qué opina que el ministro de Fomento José Blanco esté intentando colocar el excedente de viviendas a fondos inversores y a potenciales compradores extranjeros?**

En un momento como el que estamos viviendo cualquier apoyo que reciba el sector inmobiliario español para lograr vender su stock de viviendas es positivo. Además en este tipo de encuentros es tan importante lo que cuentas como lo que te cuentan y seguro que el ministro Blanco habrá tenido información de primera mano que será de vital importancia no solo para el sector inmobiliario sino para la economía española.

**Esperanza Aguirre sorprendió el pasado mes de mayo, en plena campaña, con incluir en la política de vivienda regional la dación en pago para las nuevas hipotecas, ¿qué es lo primero que pensó cuando conoció esta medida finalmente descartada?**

En *idealista.com* explicamos, antes del anuncio de Esperanza Aguirre, nuestra postura sobre la dación en pago. La idea de que se puedan cancelar las hipotecas ya concedidas devolviendo la casa al banco es irresponsable y perjudica a todos aquellos que viven de alquiler y están pensando en comprarse un piso. Por decirlo de otro modo, si las hipotecas se pudiesen cancelar sim-



### Fernando Encinar

Co-fundador, director de comunicación y jefe de estudios de *Idealista.com*

plemente devolviendo la casa al banco, los que nunca compraron casa rescatarían a los que se endeudaron para comprar. Cautos salvando a arriesgados. Otra cosa es que se analice la idoneidad para las hipotecas que se firmen en un futuro, pero en ese caso es probable que el acceso al crédito se encareciera aún más de lo que lo está ahora.

**Previsiblemente, el candidato a la presidencia por el PP, Mariano Rajoy, propondrá también durante su campaña recuperar la desgravación fiscal por adquisición de vivienda, ¿cree que es la mejor opción para reactivar el sector?**

No creo que sea una buena idea. La desgravación por vivienda ha sido uno de los factores que más inflaron la burbuja inmobiliaria, por lo que recuperarla sería un síntoma de que no hemos aprendido de errores pasados en esta crisis que aún no hemos superado. Por otra parte, todos los organismos económicos internacionales (FMI, OCDE, Comisión Europea...) pidieron a España durante años que eliminase la desgravación fiscal por la distorsión que introduce en el mercado.

**Usted como inquilino desde hace más de 20 años, ¿considera -en palabras de Corredor- que el inquilino**

**es el más protegido de Europa? ¿Falla el contenido de la Ley de Arrendamientos Urbanos o la aplicación de la misma? ¿Cómo ve el futuro del alquiler en España?**

Las modificaciones recientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos han permitido una mayor protección del propietario, que unido a la aparición de entidades públicas que dan un plus de seguridad a los arrendadores, están provocando una mejoría de la situación del alquiler en España. Y hemos avanzado mucho en los últimos 10 años: en el 2000 apenas el 9% del parque de viviendas españolas se destinaba al alquiler; hoy día según datos de *idealista.com* estamos en torno al 15%-17%, y es probable que sigan subiendo aunque no creo que alcancemos niveles europeos o de capitales como Viena o Berlín, donde más del 80% de los habitantes viven de alquiler.

**Primero fue la Sociedad Pública de Alquiler mediando en el alquiler, después cajas y bancos se convirtieron en agencias inmobiliarias de la noche a la mañana, ahora el propio ministro de Fomento se encuentra capacitado para colocar viviendas en el extranjero...**

**¿La injerencia del Estado y de las entidades ha afectado a las agencias inmobiliarias a pie de calle?**

Sin duda hoy la mejor manera de comprar casa o alquilar es con agencia; tenemos en *idealista.com* experiencias diarias de que comprando a través de un profesional se consigue mejor precio y el comprador se ahorra un montón de gestiones. También la depuración que ha supuesto el desplome de la burbuja ha permitido un saneamiento del sector y hoy los profesionales son más sofisticados, están más preparados para dar un servicio más a la medida del cliente. No obstante, sigue habiendo mucha agencia poco cualificada y yo no pondría la mano en el fuego por aquellas agencias que no están usando internet o *idealista*; si una agencia no está aprovechando la fuerza de *idealista*... raro.

**¿Es mejor renegociar con el propietario o con las agencias inmobiliarias a la hora de interesarse por una vivienda? ¿Cuál es el margen de recorrido a la baja real que existe en el precio de la vivienda de segunda mano?**

Las agencias inmobiliarias se han convertido en el mejor aliado de todo aquél que está buscando comprar un piso, ya que actualmente son las que mejor conocen el mercado y por tanto presionan a los vendedores para que pongan sus viviendas a precios de mercado. No es difícil que un comprador consiga cerrar la compra de una casa con descuentos de dos dígitos si lo hace con agencia. Pero aún hay mucho recelo en la sociedad española sobre la labor de los profesionales inmobiliarios, y quizá parte de ese recelo sea debido a la explosión de agencias que nacieron al calor del boom; no todas fueron lo profesionales que se esperaba de ellas. Pero ahora se ha producido una depuración que está poniendo en valor a las agencias más profesionales, y sobre todo las que están en internet. Cada vez es más frecuente que un comprador desconfíe de una agencia si no la encuentra en la Red.

**Desde hace años los portales inmobiliarios online se han convertido en referentes del sector para la compraventa y alquiler de viviendas, pero también realizan sus propios informes estadísticos, ¿qué les diferencia de los realizados por los organismos oficiales?**

En *idealista.com* comenzamos a realizar nuestros informes de precios en 2001, cuando no había fuentes de información sobre evolución de precio de vivienda usada en España. En este tiempo los índices de *idealista* se han convertido en la referencia para la mayoría de medios nacionales e internacionales, y para organismos como el Banco de España o el FMI. Después de nosotros, se ha producido una explosión de informes: otros portales inmobiliarios, escuelas de negocios con cero conocimiento inmobiliario, consultoras... buscar el titular en un periódico es muy goloso pero hay una responsabilidad ética detrás de cada dato. La gente toma decisiones basadas en lo que oye, y los portavoces de las empresas que hacen estudios deberían ser extremadamente cautos con los datos que manejan y las afirmaciones que realizan; me escandaliza recordar cómo hace apenas un año algún “experto” de una prestigiosa escuela de negocios sentenció la bajada de precios y anunció a bombo y platillo que los precios ya no bajarían más... para seguir cayendo durante los siguientes 12 meses. Nadie recuerda los titulares ni quién los dijo pero muchos compradores confiaron en las declaraciones de este señor y compraron sin pararse a pensar qué experiencia tenía.

**¿Cree que es posible conocer estadísticas fiables de alquiler tal como ha propuesto realizar el Gobierno a través de la SPA y el INE?**

La Sociedad Pública de Alquiler viene realizando informes trimestrales de precio de alquiler junto a *idealista.com* desde hace más de un año y en este tiempo se han ▶



“La idea de que se puedan cancelar las hipotecas ya concedidas devolviendo la casa al banco es irresponsable”

► convertido en uno de los referentes para medios de comunicación e instituciones nacionales e internacionales. En el alquiler el precio ofrecido por idealista.com está bastante cercano al precio de cierre de la operación, ya que en el arrendamiento la negociación es menor, y por eso nuestros datos son consistentes y fiables.

**¿Hacia dónde cree que diversificarán sus servicios los portales para captar a ese nicho de mercado cada vez más reducido?**

En idealista.com estamos viviendo diariamente la tragedia que muchos profesionales inmobiliarios se encuentran al cerrar una operación y que ésta no sale porque al ir a pedir la hipoteca el comprador elige otra vivienda.

Por eso hemos creado idealista hipotecas (idealista.com/hipotecas) que ayudará a las agencias a conseguir que sus clientes cierren hipotecas sin tener que pasar por una sucursal bancaria. Es un servicio nuevo que estamos dando a conocer a nuestros clientes y que les ayudará a no perder operaciones.



**“La desgravación por vivienda ha sido uno de los factores que más inflaron la burbuja inmobiliaria”**

**¿Cómo valora la gestión del administrador de fincas profesional en el mercado inmobiliario?**

No inventamos la rueda al afirmar que contar con un buen administrador de fincas es imprescindible en cualquier comunidad. En este sentido, contar con el mejor profesional que lleve el día a día de las viviendas es un valor añadido a la hora de decidirse por un inmueble u otro.

**Una última reflexión, a la hora de vender una casa, ¿todo vale?**

En absoluto. Venimos de unos años en los que la venta de pisos era casi un despacho: no se cuidaba al cliente y parecía que se le hacía un favor. Ahora nos parece increíble pero era una realidad hace menos de cinco años. La crisis inmobiliaria y la aparición de portales como idealista.com, que ofrecen infinidad de herramientas para comparar y conocer las características reales de una vivienda, han provocado que el comprador esté más informado que nunca y las viviendas con precios fuera de mercado no tengan oportunidades reales de venta. ■

**SGS es la respuesta**

**OCA (Organismo de Control Autorizado)**

Unas instalaciones seguras son la tranquilidad para los usuarios y para el Administrador la garantía de tener a cubierto sus responsabilidades profesionales.

**Servicios de Inspección Reglamentaria (O.C.A.)**

- Ascensores (RAE).
- Calderas (RAP).
- Depósitos de Gasóleo (IPE).
- Depósitos de GLP (RGLP).
- Protección contra incendios (PCI).
- Reglamento de Instalaciones de gas.
- Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión (RD 842/2002).
- Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión. (Centros de Transformación).
- Revisión de máquinas y equipos de trabajo (RD 1215/97).
- Instalaciones Térmicas en edificios (RITE).

**Otros Servicios**

- Estudio de patología de edificios (estructuras, conductos de aire acondicionado, legionella, etc.).
- Peritaciones, informes, evaluación de presupuestos.
- Control de Calidad en obras, OCT.
- Tramitación de Licencias Urbanísticas en el Ayto. de Madrid.

SGS  
C/ Trespademe, 29 - Edificio Barajas I. 28042 Madrid  
(t) 91 313 80 00 - (f) 91 313 81 60  
www.sgs.es

WHEN YOU NEED TO BE SURE



Nuestros Servicios a su alcance  
91 313 80 94

**ALC**

tecnología

servicio

rapidez

medioambiente

calidad

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. General Fanjul, 2 B Fax:91 719 99 01

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

## Cómo abrir la organización a la Red

Con motivo de la celebración del Día Mundial de Internet el pasado 17 de mayo, Unión Profesional organizó la jornada "Abre tu organización a la Red" en Media-lab-Prado. Centrada en desarrollar el potencial de las nuevas tecnologías para "abrir" las instituciones a la sociedad, esta jornada contó con las intervenciones de Javier de la Cueva, abogado estudioso de las relaciones entre Derecho y Tecnología; Leila Nachawati, representante internacional de AERCO y colaboradora en Periodismo Humano; y José Esteban Mucientes, consultor freelance de Social Media y Social Media Manager en telecyl@you.

### Difundir en la red

Javier de la Cueva (twitter: @jdelacueva) comenzó su intervención explicando la normativa vigente en propiedad intelectual. Para ello, planteó los cuatro derechos inherentes a las obras y que corresponden al autor: el de copia, el de transformación

(por ejemplo, la traducción o las versiones cinematográficas), el de distribución y el de difusión. "En el tema de la propiedad intelectual se presenta una problemática que es *quién puede hacer qué*". De la Cueva ofreció alternativas para el ejercicio seguro de estos derechos en la Red.



Leila Nachawati, representante internacional de AERCO y colaboradora en Periodismo Humano.

Defensor y divulgador de las licencias Creative Commons, se detuvo en el abanico de posibilidades que éstas proponen; desde la modulación de la transformación o derivación de la

obra hasta los permisos comerciales, pasando por los *Share-alike* (también llamadas licencias Copyleft).

### Community managers y estrategia social

Por su parte, Leila Nachawati (@leila\_na) centró su discurso en la creación de comunidades y en la figura del *community manager*. "El valor de la comunidad está en las relaciones que en ella se generan", subrayó. Para que las comunidades existan, deben darse las condiciones adecuadas que posibiliten la conversación de sus componentes. Y es que "la comunicación debe ser transversal y empapar a la organización"; las redes sociales ofrecen esa oportunidad a organizaciones y pequeñas empresas, y la figura del *community manager* puede ayudar a que esto ocurra.

Tomando las palabras de Juan Freire, Nachawati definió al *community manager* como "la voz de la empresa en Internet y la voz de Internet

### "La comunicación debe empapar a la organización"

Leila Nachawati

hacia la empresa", enfatizando en sus funciones (centralizador de la información, vinculador, proyector de la imagen de tu organización en la Red) y no en el término en sí. También hizo hincapié en el cambio cultural necesario para que la comunicación 2.0 sea efectiva y las organizaciones vean productivo abrirse a la Red.

### Estrategia en redes sociales

Finalmente, José Esteban Mucientes (@mediotic) abordó en su intervención el reto de abrir la organización por medio de una estrategia en redes sociales. "Qué, dónde

y a quién es lo más importante a tener en cuenta a la hora de elaborar una estrategia", apuntó.

En sintonía con el cambio cultural analizado por Nachawati, afirmó que "para establecer una estrategia online hay que poner en valor a los que ya hacen comunicación en la organización". También ha de considerarse la utilidad de esa comunicación y el cómo desarrollamos esa estrategia. "Hay que valorar, dentro de espectro de redes sociales que existen (Facebook, Twitter, LinkedIn, Tuenti...), y elaborar una estrategia por medio de la observación, compartiendo, siendo útiles, midiendo... y adelantándonos".

Para finalizar y a modo de conclusión, podríamos decir que "las organizaciones son un contenedor de conocimiento, que lo aportan sus miembros", concluyó Mucientes. **¿Nos abrimos a la Red?**

## Cómo se contó la Jornada en Twitter

@UProfesional hashtag #AbreUP

"Somos el país del mundo con mayor número de licencias libres" • @jdelacueva

"Compartir conlleva construir red de relaciones que revierta en tu reputación, en tu prestigio y en la función social" • @jdelacueva

"El valor está en la participación y en la comunidad que se genera" • @leila\_na

"En las organizaciones el enfoque debe ser la visibilidad" • @mediotic

"Utilidad no solo para nuestra organización, sino también una utilidad que valga a terceros" • @mediotic



**GRUPO SERYMA**

Servicios Integrales

**SERYMA • Servicios 24 horas de Avisos de Reparación:**  
 Fontanería • Albañilería • Cerrajería • Pintura • Goteras  
 Les ofrecemos en cualquier servicio información detallada de la avería, presupuesto sin compromiso, reportaje fotográfico del seguimiento del servicio y nos encargamos de coordinar a los distintos profesionales hasta finalizar el siniestro.

**SERYMA • Plagas • Tratamientos Ambientales:**  
 Exterminación de Cucarachas • Ratones • Ratas  
 Mantenimiento • Análisis de Consumo de Agua  
 Prevención contra la Legionela • Análisis de Piscinas • Desinfección

C/ Baeza, 4 • Local • Telf.: 91 519 32 90 • [www.seryma.es](http://www.seryma.es)

Facilidades en accesibilidad para su comunidad de vecinos, su vivienda ó local público



**Valida**  
Sin barreras

PRESUPUESTO INMEDIATO | OFICINA TÉCNICA PROPIA  
 GARANTÍA DEL FABRICANTE DE 2 AÑOS | FACILIDADES DE PAGO  
 SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA | RECAMBIOS EN STOCK



LLÁMENOS GRATUITAMENTE: 900 414 000 | [info@validasinbarreras.com](mailto:info@validasinbarreras.com) | [www.validasinbarreras.com](http://www.validasinbarreras.com)

# La biomasa es el futuro

*La biomasa (pellets, hueso de aceituna, astillas...) contribuye de forma significativa a los principales logros de la política energética de la Comunidad de Madrid. La lucha contra el cambio climático a través de instalaciones libres de emisiones de CO<sub>2</sub>, ha encontrado en la biomasa un perfecto aliado por tratarse de un combustible no fósil, no contaminante, inagotable y de carácter nacional. Sobre esta fuente energética, de indudable potencial, giró la jornada que organizó el pasado 17 de mayo la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.*

**Inaugurada** por **Carlos López Jimeno**, director general de Industria, Energía y Minas de la CAM, la **Jornada sobre biomasa para usos térmicos** trató de acercar a los representantes de empresas de servicios energéticos, ingenieros y administradores de fincas

en la misma dirección. Para ello, el **IDAE** (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), cuya actividad se desarrolla en el ámbito de las energías renovables y el ahorro y eficiencia energética, creó el programa de financiación **Biomcasa** (dirigido a

ESEs "por cuanto busca el cumplimiento de la reglamentación medioambiental y en energías renovables, reducir la dependencia energética del exterior, minimizar los costes energéticos, mejorar la imagen y fomentar el empleo cualificado", afirmó Gosálvez.

Nos encontramos pues ante un gran potencial de mercado en servicios energéticos. Sin embargo y pese a que no hay una biomasa por la que se apueste desde los programas Biomcasa y Git, ésta siempre tiene que estar adaptada a la tecnología que se precise",

matizó el representante del IDAE. Para conocer cómo se produce y se distribuye la biomasa, **Ignacio Macicior**, vicepresidente de la **Asociación Nacional de Empresas Forestales**, presentó en la Jornada el funcionamiento de la Planta de Producción y Logística de biomasa (astillas y residuos forestales) de Lozoyuela (Madrid). Se trata de un proyecto piloto (financiado por el Ministerio de Medio Ambiente, entre otros organismos) que con un área de influencia de 41 municipios de tres comunidades autónomas abastece de energía a 640.000 familias gracias a una ca-



De izquierda a derecha: Pablo Gosálvez, del IDAE, Pedro A. García, técnico colaborador de la DGI y moderador de la mesa, Carlos López, director general de la DGI, Ignacio Macicior, vicepresidente de ASEMFO, y Juan Cabello, director general de Calordom.

asistentes, las bondades de un recurso energético todavía poco conocido. Las posibilidades caloríficas que ofrece la biomasa son de especial importancia en una Comunidad que se caracteriza por su alta dependencia energética (97%), y en donde una cuarta parte de la energía generada va a parar al sector residencial.

## Impulso de las ESEs

Pero para que la implantación de la biomasa sea una realidad en España, es necesario, por no decir prioritario, que las empresas de servicios energéticos para usos térmicos avancen

ESEs –Empresas de Servicios Energéticos– habilitadas) y más recientemente el denominado **Git** (enfocado a grandes ESEs).

**Pablo Gosálvez**, representante del IDAE para la divulgación de estas líneas de trabajo, reconoció que la apuesta por las ESEs es clave, "pues el consumidor energético necesita cumplir unos requisitos normativos, mejorar su imagen de negocio, reducir el coste energético, independizarse energéticamente de los fósiles y delegar la gestión energética evitando riesgos y asegurando resultados". España, como estado, también necesita de las

pacidad máxima de producción de 4.000 toneladas/año.

Pero, ¿por qué biomasa y no otro combustible para desarrollar este proyecto? Las claves nos la dio el propio Macicior: "por obligación (España tiene un objetivo de producción de un 20% para 2020, su cuota en 2005 fue de un 8,7%), por precio (su coste no depende de conflictos geopolíticos), porque necesitamos generar empleo y, fundamentalmente, por economía (nuestro país tiene un problema importante de déficit comercial)". Resumiendo, el precio de la biomasa no es un inconveniente para colocarla en el mercado (de hecho tiene precios inferiores al de gasoil, por ejemplo), sino que nos encontramos con un problema de demanda. "Existen suministradores de biomasa, pero faltan consumidores", precisó Macicior.

La confianza del consumidor hay que encontrarla en la calidad del producto. Por ello, **Marcos Martín**, responsable de Relaciones Internacionales de **AVEBIOM (Asociación Española de Valoración Energética de la Biomasa)**, presentó el sistema de pellets ENplus a los asistentes. No es más que un sistema de certificación basado en la norma EN 14961-2 que busca "una enorme simplificación en el comercio unificando las marcas y una mayor calidad en la producción sin que ello suponga necesariamente un aumento de los costes", añadió Martín. Para 2014, se espera que España tenga cuatro millones de toneladas de ENplus certificadas.

## Utilización de la biomasa en el sector doméstico

Clarificada la importancia de la calidad del producto en el proceso productivo de la biomasa, su utilización energética en el sector doméstico se

## Calentarse con huesos de aceitunas

Es tiempo de cambios. También para las comunidades de propietarios. Se aproxima el verano, una época propicia para efectuar reparaciones necesarias en los servicios centrales de calefacción y ACS (Agua Caliente Sanitaria).

También, y pese a la envergadura de la obra, es el momento idóneo para llevar a cabo la transformación de salas de calderas. Durante los meses de verano residen menos personas en el edificio, con lo que se evitan perjuicios y molestias a los vecinos derivados de los ruidos, escombros, etc.

Pero no todas las energías utilizadas en instalaciones térmicas de ACS, calefacción y refrigeración de edificios residenciales son sostenibles. Evolucionar a combustibles baratos autóctonos, aunque precisen de equipos sofisticados y de gestión avanzada, es el modelo a seguir. **¿Se imaginan poder calentarse con pellets, astillas y residuos forestales, huesos de aceituna, pepitas de uva e incluso cáscaras de arroz, de girasol y almendra?** Pues ya miles de familias disfrutan de estos combustibles en su hogar.

Y es que la biomasa, recurso energético que engloba las anteriores posibilidades de combustión, es una de las alternativas ecológicas que más potencial tiene en España. No en vano, el 50% de las comunidades de propietarios madrileñas que deciden renovar su instalación de calderas de carbón optan por un sistema más eficiente, limpio y no fósil, como es la biomasa, en detrimento de otras fuentes de energía o combustibles fósiles como el gasóleo, gas natural...

No obstante, pese a ser un producto homogéneo y disponer en cantidad de ella, la implantación de la biomasa en España todavía está muy lejos de alcanzar la experiencia de otros países europeos, como Austria, donde las calderas de biomasa en climatización doméstica sobrepasan en número a las calderas de combustibles fósiles existentes.

Para entender mejor el potencial de esta novedosa fuente de energía, inagotable, sin impacto ambiental, visitamos una **mancomunidad compuesta por 104 viviendas (distribuidas en cuatro portales) de 100 metros cuadrados ubicada en Móstoles**.

Esta mancomunidad decidió en 2010 transformar la sala de calderas de carbón que durante casi 30 años había proporcionado energía a todas las viviendas por otra instalación que utilizase un combustible menos contaminante, la biomasa, concretamente el hueso de aceituna.

La empresa especializada en diseñar y adaptar las instalaciones de calderas de biomasa en esta mancomunidad, Calordom, optó por el hueso de aceituna (...)

Leer más: <http://bit.ly/kPJhym>

Por Juanjo Bueno • Blog sobre administración de fincas "De puertas adentro" [pisos.com](http://pisos.com)



Sala de calderas de biomasa de una comunidad ubicada en la calle Simón Hernández, en Móstoles.



Sala de calderas de biomasa de la comunidad de propietarios de la calle Puerto Rico, 22, en Madrid.



► (poder calorífico, humedad, etc.), la cantidad de combustible disponible (consumos a realizar, tipo de almacenamiento de la biomasa, preparación, sistema de transporte de combustible hasta la caldera, sistema de introducción en la misma -por tornillo sin-fin, pulverizador, etc.-), diseño de la caldera, predicción de las emisiones de CO<sub>2</sub>, Nox, partículas... esperadas, entre otros aspectos que condicionan el diseño de la caldera". En el sector residencial, el tipo de caldera pirotubular es normalmente utilizado para residuos de madera, hueso de aceituna o cáscaras de frutos secos.



Juan Cabello, director general de Calordom, presentó ejemplos prácticos y reales de implantación de sistemas de calefacción con biomasa. Desde que en 2002 esta empresa iniciara la comercialización de las primeras calderas, 12.000 familias se han beneficiado de las

**"Nos encontramos ante un gran potencial de mercado en servicios energéticos"**

**Pablo Gosálvez**

mayor conciencia medioambiental, un ahorro de 5.500 euros anuales.

Finalmente, y para explicar el aprovechamiento auto-sostenible de la biomasa en el Grupo de Agroenergética de la ETS de Ingenieros Agrónomos de la Universidad Politécnica de Madrid para usos térmicos, acudió a la Jornada la profesora María Dolores Curt. Un interesante proyecto que tiene por objeto demostrar la posibilidad de lograr la auto-sostenibilidad de una explotación agrícola en lo que respecta a sus necesidades de climatización (calor y refrigeración) utilizando para ello los campos de cultivo anexos a las instalaciones del GA-UPM.

La Jornada, que contó con una gran asistencia de público profesional, aportó la visión de todas las partes implicadas en el sector energético y ejemplos prácticos de instalaciones en funcionamiento. El futuro es la biomasa. ■

ventajas que la utilización de la biomasa reporta en las comunidades de propietarios. La comunidad de la calle Puerto Rico, 22, en Madrid capital, lo sabe muy bien. Este edificio, compuesto por 18 viviendas, optó por sustituir su antigua instalación por una caldera de biomasa utilizando como combustible hueso de aceituna. Su decisión les ha reportado, además de confort y una

**antideslizante GOMGÖM**  
...la solución para caídas y resbalones

**ANTIDESLIZANTE PARA BAÑERAS, PISCINAS, VESTUARIOS, RAMPAS DE ACCESO, ESCALERAS...**

Tratamiento líquido, transparente e inocuo  
**Garantizado para 2 años**

**EVITE RESBALONES Y ACCIDENTES**

**¡El ocio no está reñido con la seguridad y la Ley!**

Antideslizantes **GOMGOM** una solución eficaz testada. Cumpla con la norma NLT-175/88, ajustando los pisos, a la normativa legal vigente sobre suelos deslizantes.

**La Ley obliga a tener los suelos antideslizantes en lugares públicos y privados.**

**¡Cumpla con la Ley en su comunidad y supere las inspecciones!**

**GRUPO KICHY**  
**CAMOR S.L.**  
ANTIDESLIZANTES GUADALAJARA

Haga su pedido en: [www.grupokichy.es](http://www.grupokichy.es) y Telf.: **633 488 779**

**CONTADORES DE AGUA**

- LECTURA DE CONTADORES
- EMISION DE FACTURACIONES
- CONTADORES VIA RADIO
- EVAPORIMETROS
- 4
- CALORIMETROS
- CALCULO DE COSTES ENERGETICOS
- ARCHIVO INTERFACE PARA INCORPORACIÓN DE DATOS
- VENTA DE CONTADORES

En más de 40 años de existencia la innovación al mejor precio ha sido nuestra bandera.

Nueva gama de Repartidores de Costes para el control del gasto individual de calefacción.

Un grupo humano de profesionales altamente cualificados a su disposición

**CUENTA CON NOSOTROS**

OFICINAS CENTRALES: AVDA. MANZANARES 196 28026 MADRID info@gomezcontadores.com  
 TELF: 902 095 096 FAX: 902 095 097

**DELEGACIONES**

<b>Aragón:</b> Marqués de Alameda, 25 50007 Zaragoza Tel. 902 095 094 Fax 916 278 724 Aragón-Navarra-La Rioja - Cataluña aragon@gomezcontadores.com	<b>Bilbao:</b> Orive, N° 52 Lonja 8 Dcha. 48015 Bilbao Tel. 944 010 314 Fax 944 010 314 Bilbao infobilbao@gomezcontadores.com	<b>Burgos:</b> Victoria, 17 Of. 803 09004 Burgos Tel. 947 652 572 Fax 947 652 572 Burgos - Soría burgos@gomezcontadores.com	<b>Ourense:</b> Doctor Marañón, N° 13 32004 Ourense Tel. 902 095 096 Fax 902 095 097 Galicia galicia@gomezcontadores.com	<b>Oviedo:</b> Alejandro Casona, 30 33013 Oviedo - Asturias Tel. 984 201 570 Fax 943 334 112 Asturias-León asturias@gomezcontadores.com	<b>San Sebastián:</b> Plategi Bidea N°12 Of. G-12 20018 San Sebastián-Guzúkoa Tel. 943 330 093 Fax 943 334 112 País Vasco - Cantabria - Navarra aragonts@gomezcontadores.com	<b>Valladolid:</b> Paseo 5 47012 Valladolid Tel. 902 095 096 Fax 902 095 097 Valladolid-Palencia - Zamora Salamanca-Segovia-Avila valladolid@gomezcontadores.com
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Los acuerdos no inscritos en el Registro de la Propiedad

El artículo del número anterior versaba sobre los acuerdos que modifican el sistema de reparto de gastos establecido en la comunidad. No siempre que se adoptan este tipo de acuerdos que constituyen una modificación del Título Constitutivo o los Estatutos se inscriben posteriormente en el Registro de la Propiedad.

Por ello, adoptados estos acuerdos, la comunidad puede tomar dos posiciones:

1.- Elevar el acuerdo a Escritura Pública ante Notario para lo cual deberá acreditarse que el acuerdo se ha adoptado por la mayoría exigida en el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, por unanidad.

Posteriormente, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.- No inscribir el acuerdo en el Registro.

La validez del acuerdo no depende de su posterior inscripción toda vez que nuestro sistema registral no obliga a la inscripción de los acuerdos aunque les otorga el efecto de la fe pública registral.

### Vinculación de terceros adquirentes

¿Cómo vinculan a los nuevos adquirentes estos acuerdos cuando no se han inscrito en el Registro de la Propiedad?

A este respecto, el artículo 5 de la LPH establece que "El Título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución".

En consecuencia, aunque la comunidad adopte un acuerdo que modifique las disposiciones del Título o Estatutos, para que este acuerdo vincule a futuros adquirentes será necesario que se eleve a Escritura Pública notarial y proceder a su posterior inscripción notarial.

Si no se cumplieran estos requisitos, con la finalidad de evitar una indefensión jurídica del nuevo comprador que adquiere una propiedad en base a la situación jurídica descrita en el Título o Estatutos inscritos, este acuerdo solo vinculará a los propietarios que otorgaron su consentimiento y votaron a favor del acuerdo.

### Jurisprudencia

Las siguientes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado ratifican lo anteriormente señalado:

#### Resolución de 23 de julio de 2005:

"(...) Tratándose de modificar los estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras per-

sonas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros

### Aunque no sea obligatorio, es aconsejable inscribir en el Registro de la Propiedad los acuerdos que modifican el Título o Estatutos de la comunidad de propietarios

no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria)(...)"

#### Resolución de 22 de septiembre de 2009:

"(...) Según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), tratándose de modificar el título constitutivo de un régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de-

batidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del mencionado título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, pretenden acceder al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria)".

Por lo tanto, si se han producido transmisiones posteriores a la fecha de la adopción del acuerdo, para poder inscribirlo ahora, será necesario que sea ratificado incluyendo a los actuales propietarios.

En consecuencia, para que este tipo de acuerdos vinculen a los nuevos adquirentes será necesario que éstos muestren su conformidad de forma expresa al acuerdo adoptado votando a favor del mismo, que quede constancia de dicha modificación en el contrato de compraventa o se muestren conformes con las cuentas y presupuestos con un sistema de reparto de gastos diferente al previsto en el Título o Estatutos.

## Líder en: Restauración y Rehabilitación de Edificios

Durante 40 años al servicio de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

- N Mano de obra cualificada.
- N Precios competitivos para Comunidades y Propietarios.
- N Restauración y Rehabilitación de todo tipo de edificios, incluidos los de Calificación Integral.
- N En colaboración con la Comunidad de Madrid para el embellecimiento de los edificios de cualquier zona de Madrid.
- N Responsabilidad Civil.
- N Riesgos Laborales de Seguridad e Higiene.
- N Relación de obras ejecutadas.

C/ Alejandro Rodríguez, 26 • 28039 Madrid  
Tel: 91 450 26 48 / 91 450 27 29 • Fax 91 311 62 11  
[www.nevadofachadas.com](http://www.nevadofachadas.com)

EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1480

TECNISAT®

TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarria, 50 (Locales 3 y 4)  
28029 MADRID  
Telfs: 913 864 599 - 913 861 023  
913 167 380 - 913 768 696  
(10 canales de comunicación a su servicio)  
Fax: 913 863 968  
Web: [www.tecnisat.com](http://www.tecnisat.com)  
[www.tecnisat.es](http://www.tecnisat.es)  
E-mail: [tecnisat@tecnisat.com](mailto:tecnisat@tecnisat.com)

TEGUI

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- ADAPTACIONES AL SATÉLITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC.
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN OFICIAL DE LA PLATAFORMA DE TV: DIGITAL+, CANAL+
- TV INTERACTIVA, DOMÓTICA E INTERNET POR SATÉLITE
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - [www.tecnisat.com](http://www.tecnisat.com)

## Puesta a punto de los sistemas de refrigeración comunitarios



Por José Porrás Aguilera  
Ingeniero Industrial

### Operaciones de mantenimiento y puesta en marcha

Las principales operaciones que se deben de realizar al comienzo de la campaña son las siguientes:

Para las unidades exteriores de los **sistemas agua-aire** son:

- Limpieza de las baterías exteriores.
- Revisión de la carga de refrigerante.
- Comprobación de niveles de aceite de los compresores.
- Inspección visual de posibles fugas de fluido o deterioros de equipos.

Para las unidades exteriores de los **sistemas agua-agua**:

- Análisis y comprobación de equipos anti-legionela.
- Limpieza y desinfección de la torre de refrigeración.
- Comprobación de rodamientos, correas de los ventiladores.
- Verificación de los dispositivos de pulverización.
- Verificación de la bomba de recirculación del agua de refrigeración.

Asimismo, en las unidades interiores se deberán tener en cuenta las siguientes revisiones:

- Limpieza o sustitución de filtros.
- Comprobación de la eficacia térmica de la unidad.
- Verificación de los sistemas de regulación y control de temperatura.

La preparación y revisión de los sistemas de refrigeración antes del comienzo de la campaña de verano dotará a la instalación de una mayor seguridad del servicio y una mejora del rendimiento energético obteniendo las máximas ventajas de la instalación, sin olvidar el tratamiento de legionela en los sistemas de condensación abiertos.

**Dentro** de poco comienza la temporada de verano siendo necesaria la puesta a punto de las instalaciones de refrigeración de comunidades y edificios.

Previa a su puesta en marcha se realizan un conjunto de operaciones necesarias para asegurar un elevado rendimiento energético, la seguridad del servicio y defensa del medio ambiente durante el funcionamiento de la instalación.

Esta revisión de los equipos permitirá prepararlos para su uso en las mejores condiciones de operación, descartan-

do posibles fallos y consiguiendo que trabajen de la forma más eficiente y segura. Por otro lado, el tratamiento de los sistemas de legionela es de gran importancia disponerlos en perfecto estado al inicio de la temporada.

### Sistemas de refrigeración en comunidades

En función de la tipología se pueden clasificar en los siguientes sistemas:

**Sistemas aire-aire:** donde la distribución del frío a las viviendas se hace con aire mediante conductos desde la enfriadora, y el circuito condensador refrigera por aire mediante ventiladores. Este sistema se utiliza muy poco en instalaciones residenciales debido a la complejidad de distribuir el frío por conductos a cada vivienda.

**Sistemas agua-aire:** la distribución del frío a las viviendas se realiza mediante tuberías usando como fluido agua hasta las unidades terminales de cada vivienda, y el circuito condensador refrigera por aire mediante ventiladores.

**Sistemas agua-agua:** la distribución del frío a las viviendas se realiza mediante tuberías usando como fluido agua hasta las unidades terminales de cada vivienda, y el circuito condensador refrigera por agua mediante torre de refrigeración.



El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) fija los requisitos mínimos de eficiencia energética que deben cumplir las instalaciones térmicas de los edificios nuevos y existentes, y un procedimiento de inspección periódica de los sistemas de aire acondicionado. La **instruc-**



ahorra tu energía

**ALTAIS** Sistemas

Ley de Protección de Datos  
Servicios especializados en Comunidades de Propietarios

Asesoramiento gratuito para los Administradores de Fincas.

Todo lo necesario para cumplir con los requisitos, obligaciones y procedimientos que impone la LOPD.

Tlf: 911290087 | www.altais.es | buzón@altais.es

Miembro de la Asociación Española para la Calidad



Empresa registrada en el Catálogo de Empresas y Soluciones de Seguridad TIC



### ¿Por qué gastar más energía de la que necesitas?

Utilizando sólo la imprescindible consigues los mejores resultados. Ahorra tu energía. Disfruta, con **REMICA**, del mejor sistema de **CALEFACCIÓN CENTRAL**, sin derramas. Con la posibilidad, de que tu recibo se vea reducido.

- Más confort.
- Menos gastos en consumo.
- Máximo respeto por el medio ambiente.
- SIN DERRAMAS.

## La contratación de una obra en una comunidad de propietarios



Por Enrique Fernández Ruiz  
Arquitecto técnico. Asesor de  
Arquitectura del CAF de Madrid

### Solicitud de presupuestos

En cualquiera de los casos anteriores, una vez tengamos definidos perfectamente las obras, será el momento de solicitar presupuestos a las diversas empresas, indicando a todas ellas que se ajusten escrupulosamente a lo especificado en dicha memoria. Lo más adecuado sería solicitar un mínimo de cuatro presupuestos, y no más de ocho o 10 ofertas. Con ello, podremos conocer el precio cierto de mercado para la realización de los trabajos.

Una vez recibidas las ofertas, éstas se deberían abrir en una reunión de la Comisión de Obras de la comunidad. Si bien, es importante la realización posterior de unos cuadros comparativos de las mismas, donde deberá estudiarse que todas ellas se han ajustado correctamente a la memoria facilitada. En dichos cuadros, se pondrán

de manifiesto las diferencias entre los diversos presupuestos, partida a partida, quedando en evidencia los precios excesivamente altos o bajos, que por algún motivo, no se ajustan a los precios razonables de mercado. Sobre dichas partidas, queda a criterio de la Comisión de Obras si se solicita una revisión de las mismas a las empresas o si se rechazan las ofertas que las contienen.

Así mismo, será importante solicitar a las empresas las referencias de los

En la última reunión de la comunidad de propietarios se ha tomado la decisión de realizar obras en la finca. Desde ese momento, se generan una serie de labores adicionales para el administrador de la finca, las cuales, en muchos casos, no son competencia del mismo, adquiriendo unas responsabilidades que no le corresponden. Por todo ello, vamos a dar una serie de pautas a seguir, con objeto de facilitar esta labor.

Como paso previo, y aunque no es el caso de este artículo, sería conveniente saber el tipo de licencia que se requiere solicitar. Podemos saberlo de forma muy rápida, a través de la página [www.madrid.es](http://www.madrid.es), en la cual hay un apartado dentro de "Urbanismo e infraestructuras > licencias urbanísticas", denominado "Le ayudamos a realizar su solicitud". Nos pedirá que introduzcamos la dirección y la clase de obra a realizar, indicándonos a continuación el tipo de procedimiento y los requerimientos del mismo.

Hemos empezado por este punto, dado que, si el procedimiento requiere la redacción de un proyecto por un

técnico cualificado, éste será el paso previo imprescindible para la contratación de la obra. En ese proyecto deberán quedar perfectamente reflejados los trabajos a realizar, definidos en su memoria, así como el pliego de prescripciones técnicas, mediciones y presupuesto, y planos. Así mismo, en el Estudio de Seguridad y Salud deberán quedar definidas las medidas de seguridad mínimas en las obras de

### El paso previo para la contratación de una obra es determinar el tipo de licencia que se requiere solicitar

construcción, según el RD 1627/97.

En el caso de no ser necesaria la elaboración del proyecto, se deberá realizar una relación pormenorizada de las obras a realizar, incluyendo las mediciones de dichos trabajos. Debemos tener en cuenta que, a mayor detalle en dicha relación, menores serán los problemas posteriores durante la ejecución de los trabajos. Por este motivo, se recomienda que dicho guion sea elaborado por un profesional conocedor de los trabajos necesarios a realizar.



**JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

**SERVICIOS EXCLUSIVOS**  
PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

- Contrato de Colaboración Mercantil como Auxiliar Externo.
- Proyectos de seguros con las aseguradoras más importantes en formato fácil para comparativa.
  - Asesoramiento y Tramitación de siniestros con acceso on-line para quienes lo desean.
- Pólizas exclusivas de Salud, Incapacidad Temporal por accidente y enfermedad, Seguro de Vida, Hogar, Oficina, Responsabilidad Civil Profesional, Protección Jurídica Profesional.
  - Precios y Garantías exclusivas en las pólizas de Comunidades.
  - Colocación de riesgos agravados.

Experimenta la ventaja de tener un proveedor único de seguros, experto y con amplio Portfolio de aseguradoras, departamento propio de siniestros y con atención personalizada. **¿Quieres ahorrarte tiempo y dinero?**

**¡¡ Contacta con nosotros !!**

**Garantía de mejor precio a condiciones iguales**

**JOSE SILVA Correduría de Seguros** • Don Quijote, 15 y Hernani, 36 • 28020 Madrid  
www.josilva.com • Tlf. 915.353.009 - 915.334.308 • Fax. 915.537.086 • josilva@josilva.com

últimos trabajos realizados similares a los ofertados, lo cual nos dará una imagen de la experiencia de la constructora licitadora.

### Financiación de la obra

Un punto muy importante a la hora de tomar una decisión, será conocer la forma de pago de los trabajos. La posible financiación de las obras facilitará el pago de las mismas a una comunidad de propietarios que, generalmente, dispone de escasos recursos y que, en la mayoría de los casos, terminará en el abono de derramas, incómodas para los propietarios.

Independientemente del punto anterior, debemos tener en cuenta una medida de presión eficaz para poder requerir que los trabajos se terminen de forma adecuada: la prolongación de dichos pagos. Así mismo, independientemente de la garantía de la obra, la **prolongación de pagos de obra**, facilitará que la empresa acuda en caso de la aparición de vicios ocultos, repastos, remates o funciona-

mientos no adecuados de las instalaciones realizadas.

Se deberá solicitar previamente a la contratación un **seguro de responsabilidad civil** de cuantía suficiente para poder hacer frente a los siniestros que pudieran suceder en el transcurso de las obras.

Conocidos todos estos puntos de cada una de las empresas, se dispondrá de criterios suficientes para poder adjudicar las obras en cuestión, mediante acuerdo de la Comisión de Obras, y su posterior elevación a la Junta General de Propietarios, en su caso.

### Contrato de obra

Una vez conocida dicha empresa, se deberá elaborar un **contrato de obra**, en el cual deberán quedar reflejados todos los puntos anteriores, así como el presupuesto detallado de las obras.

Comenzamos este artículo, conociendo el tipo de licencia y la necesidad o no de proyecto. En el caso de tener que contratar a un técnico para la realización del mismo, se puede

y debe incluir la realización de todo este proceso de contratación, eximiendo al administrador del trabajo descrito y de las posibles responsabilidades inherentes al mismo. En el caso de no ser necesario el proyecto, sigue siendo conveniente la contratación del técnico por los mismos motivos. Hay que tener en cuenta que posteriormente a la contratación, el paso siguiente es la ejecución de las obras, y alguien deberá supervisar dichos trabajos, analizar las certificaciones de obra y dar por finalizadas las mismas.

La comunidad de propietarios debe concienciarse de esta necesidad. El administrador deberá poner sobre la mesa que no es competencia suya el conocimiento de criterios técnicos para la elaboración de estos trabajos. La asunción de estas labores, en el caso de surgir problemas, puede implicar responsabilidades, requeridas tanto por la propia comunidad como por las diversas Administraciones Públicas.



**multi  
integra**

✓ Rehabilitación y reformas    ✓ Inspección técnica de edificios  
✓ Gestión de siniestros    ✓ Mantenimientos









**Soluciones Inmediatas**

Siempre al servicio del **Administrador de Fincas**

www.multi-integra.com

24h.  
 902 532 933

## Cómo afectará la futura Certificación de Eficiencia Energética en los edificios



Por David García Andrés

Ingeniero Consultor  
Miembro de ATECYR

El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, publicado en el BOE el 31 de enero de 2007, traspone parcialmente la Directiva Europea 2002/91/CE, de 16 diciembre de 2002, referente a la eficiencia energética de los edificios, estableciendo el procedimiento básico para la certificación energética de inmuebles de nueva construcción.

El ámbito de aplicación se reduce a edificios de nueva construcción y edificios reformados o rehabilitados si la superficie útil es superior a 1.000 m<sup>2</sup> y se renueva más del 25 % de sus cerramientos.

A finales de 2010 únicamente se había definido el procedimiento para edificios nuevos o rehabilitación integral y

solo algunas Comunidades Autónomas han habilitado el registro. Ninguna ha puesto en marcha el procedimiento de certificación por lo que la implantación del sistema se limita a presentar el certificado de la evaluación que sale de la aplicación del programa CALENER. La situación de la Certificación de Eficiencia Energética para edificios existentes no es mucho mejor. Queda claro que lleva cierto retraso de aplicación en España ya que debía de estar en vigor desde el 1 de enero de 2009 por medio de un Real Decreto.

Ese futuro Real Decreto para edificios existentes, de aprobación inminente según distintas fuentes del sector, establecerá las condiciones para la reali-

zación de certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes con el fin de promover edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía mediante la información objetiva que obligatoriamente se ha de proporcionar a los compradores y usuarios sobre sus características energéticas que permita valorar y comparar sus pretensiones.

### Plazos máximos

Según el Proyecto de Real Decreto existente, los plazos máximos para la obtención del certificado de eficiencia energética de los edificios destinados a vivienda, en función de la potencia térmica P instalada, serían los siguientes:

- Cuando su potencia térmica nominal instalada en generación de calor o frío sea  $P > 1.000$  kW en instalaciones centralizadas: antes de 3 años desde la finalización del período transitorio.
- Cuando su potencia térmica nominal instalada en generación de calor o frío esté comprendida entre 1.000

kW  $> P > 400$  kW en instalaciones centralizadas: antes de 5 años desde la finalización del período transitorio.

• Para el resto de los casos: cuando se alquile, venda o transmita desde la finalización del período transitorio.

A la espera de que por fin aparezca este Real Decreto, el Parlamento Europeo ya ha aprobado la Directiva 2010/31/UE de Eficiencia Energética de los Edificios (revisión de la Directiva 2002/91/CE) el 18 de mayo de 2010.

### Proyecto de Ley

Por otro lado, el Ministerio de Fomento anunció recientemente (febrero de 2011) que el Gobierno aprobará próximamente un Proyecto de Ley de Calidad y Sostenibilidad.

Esta Ley reforzará los contenidos de la Ley de Economía Sostenible y ofrecerá instrumentos que facilitarán la gestión y la cooperación entre administraciones para la rehabilitación de edificios e introducirá facilidades para la financiación de las mismas, así como la regulación básica en relación con la calidad de las edificaciones.

Entre las novedades del proyecto el Ministerio avanzó que se introducirá la obligación de la inspección técnica de edificios de uso residencial que tengan más de 40 años y que se ubiquen en municipios de más de 25.000 habitantes. Esto se hará

determinando una regulación básica estatal para la inspección técnica de edificios, que fijará también que la inspección tendrá una periodicidad mínima no superior a 15 años. Además, se habilitará que se incluya la certificación de la eficiencia energética de las viviendas, tal y como exigirá la Ley de Economía Sostenible, para las edificaciones existentes que se pongan en venta o alquiler.

### Contenido del CEE

El futuro Certificado de Eficiencia Energética de edificios existentes permitirá que el comprador o inquilino de una vivienda o edificio disponga

### El Proyecto de Ley de Calidad y Sostenibilidad incluye la obligación de pasar la ITE a edificios con más de 40 años

de un documento legal que incluirá información objetiva de la eficiencia energética del mismo:

- Consumo en kWh/m<sup>2</sup> para los servicios energéticos de calefacción, refrigeración y ACS.
- Calificación de eficiencia energética (escala de A a G).
- Listado de medidas recomendadas que mejorarán la calificación energética del edificio en uno o dos niveles.
- Indicación de la normativa ener-

gética que le era de aplicación en el momento de su construcción.

• Indicación del procedimiento reconocido para obtener la calificación de eficiencia energética.

• Descripción de las características energéticas del edificio.

Desde la prudencia necesaria a la hora de hacer predicciones, se supone que esto conllevará un coste para los propietarios de las viviendas puesto que tendrán que encargar a un técnico cualificado el desarrollo y elaboración del Certificado de Eficiencia Energética del edificio existente. Es difícil aventurar los costes del técnico competente. Tampoco se conoce a día de hoy si las Comunidades Autónomas im-

pondrán algún tipo de tasa como ocurre en otros países de la Unión Europea que ya tienen implementada esta normativa. Lo que sí se sabe es que el IDAE adjudicó en mayo de 2009 a dos grupos licitadores dife-

rentes el desarrollo de las herramientas para el procedimiento simplificado de Certificación de Eficiencia Energética de edificios existentes. Aparentemente después de dos años de adjudicación, estas herramientas ya deben estar preparadas pero la Administración Central no termina de sacar adelante el Proyecto de Real Decreto pertinente que dé contenido, forma y estructura a la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios existentes.

# LASSER

Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico

<p><b>antenas LASSER</b></p> <p>ANTENA TV VIDEO-PORTERO TELEDISTRIBUCIÓN SONORIZACIÓN DOMÓTICA</p>	<p><b>seguridad LASSER</b></p> <p>SISTEMAS DE ALARMA CCTV CONTROL DE COESO C.R.A. SISTEMAS ANTI-HURTO</p>	<p><b>clima LASSER</b></p> <p>SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN: - Split / Multisplit - Conductos - Cassel</p>
<p>ZONA ESTE Gerardo Diego 8. 28806 ALCALÁ DE HENARES</p>	<p>ZONA SUR Violeta Parra 6. 28918 LEGANÉS</p>	<p><b>CENTRAL</b> Miguel Fleta 9. 28037 MADRID</p>
<p>ZONA OESTE Santander 8. 28231 LAS ROZAS</p>	<p>ZONA NORTE Rio Tormes 34. Nave 36 28110 ALGETE</p>	

antenaslasser@antenaslasser.com    Tel.: 91 327 11 11    www.antenaslasser.com

level

REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE

## ASCENSORES

INSPECCIONES PERIÓDICAS (ACTAS DE INDUSTRIA)

INSTALACIÓN DE NUEVOS APARATOS EN

### COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

VISITE NUESTRA WEB: [levelascensores.com](http://levelascensores.com)

Electromecánicas LEVEL, S.L.

Nº. RCAE-283

C/. Puerto de Béjar, 22 – 28045 (Madrid)

(Empresa Conservadora de ASCENSORES Registrada)

**Tfno.: 914 358 981**

Email: [level@levelascensores.com](mailto:level@levelascensores.com)

## Esferas de actuación de la PRL en una comunidad de propietarios



Por Antonio Llamas Sandino

Médico Especialista en Medicina del Trabajo. Técnico Superior y Auditor en PRL

La Ley de Prevención de Riesgos Laborales nos “obsequia” con un cuestionable “café para todos”: las necesidades de actuación preventiva de las empresas son prácticamente idénticas en una empresa de construcción y en un pequeño establecimiento comercial, o en una comunidad de propietarios. Lo único que varía es la envergadura y coste de las actuaciones, siendo las semejanzas infinitamente mayores que las diferencias.

Recordemos que la Ley se basa en un principio emanado de la normativa europea, que en esencia dice que “las empresas son responsables de hacer todo lo posible para evitar accidentes de trabajo y enfermedades profesionales”.

Desde este prisma, la comunidad de propietarios no es diferente a cualquier empresa: es responsable de hacer todo lo posible para evitar los accidentes de los empleados en sus instalaciones, tanto si se trata de un trabajador contratado directamente, como si se trata de una subcontrata. (Art. 24. Ley 31/95).

### La actuación preventiva en las comunidades

En este sentido, las cuatro esferas de actuación de una comunidad de propietarios son:

- **Esfera Básica:** Elaboración del Plan de Prevención, Evaluación de Riesgos y Planificación de la Acción

Preventiva. Se le aplica a la comunidad los mismos preceptos que a cualquier otra persona jurídica, entre otras razones porque no está expresamente exenta, ya que cualquier

### La comunidad de propietarios no es diferente a cualquier empresa en cuanto a la PRL

actividad preventiva debe comenzar con la Evaluación de Riesgos. Y es que en la inmensa mayoría de Centros de Trabajo existen situaciones de riesgo laboral y por tanto han de eliminarse o al menos reducirse el riesgo, y para ello debe existir una Planificación.

**Pizarras J Bernardos**

Rehabilitación de cubiertas de pizarra

Rehabilitación fachada ventilada en piedra natural

<b>REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS</b>	<b>MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS</b>	<b>REHABILITACIÓN EN PIEDRA NATURAL</b>
SUSTITUCIÓN DE CUBIERTAS (Pizarra, teja, etc.)	INSPECCIONES PERIÓDICAS	FACHADAS PEGADAS
REHABILITACIÓN INTEGRAL (Soporte, aislamiento, cobertura)	REPOSICIÓN DE MATERIALES	FACHADAS VENTILADAS
REPARACIONES PUNTUALES (Goteras, desprendimientos, etc.)	LIMPIEZA DE CANALONES	SOLADOS Y CHAPADOS
		MUROS DE MAMPOSTERÍA
		PIEDRA GENERAL

Oficina y Exposición • PI Europolis • Calle Viena, 4 • 28230 Las Rozas (Madrid)  
Teléfonos: 91.636.30.37 • 91.637.28.14 • Fax: 91.636.05.71  
www.piedranatural.es

Además, el desarrollo reglamentario del concepto Plan de Prevención define con mayor claridad la necesidad de que las actuaciones preventivas no sean esporádicas, sino continuadas e integradas en las actividades normales de la empresa.

- **Esfera de Lugares de Trabajo:** el Centro de Trabajo debe cumplir con las especificaciones del RD 486/97, ya que va a ser utilizado por trabajadores, aun cuando no sean de la propia comunidad de propietarios.

- **Esfera de Coordinación de Actividades Empresariales:** debe existir una comunicación periódica con las empresas cuyos trabajadores puedan prestar servicio en la comunidad de propietarios, conforme al art. 24 de la Ley 31/95 y el R.D 171/2004, así como un Intercambio de Información de Riesgos Laborales, Medidas de Evacuación y Emergencia.

- **Esfera formativa:** Uno de los objetivos más importantes en la Gestión de la Prevención es el cambio de conductas, buscando la implantación de comportamientos más adecuados en el colectivo de los trabajadores. Para ello, es necesario persuadir al trabajador, y la única manera de hacerlo es a través de las acciones formativas. La formación

permite conseguir la interiorización de comportamientos adecuados, a través de mensajes directos, imágenes, ejemplos y otras técnicas docentes, orientadas a persuadir al trabajador de que la mejor manera de trabajar es aquella que garantiza su seguridad y salud.

### Servicio de Prevención Ajeno

Como es lógico, estas actuaciones deben ser realizadas por el empresario, en este caso por la comunidad de propietarios, quien no puede delegar su responsabilidad de llevarlas a cabo, pero que debe ser asesorada por aquellos técnicos que reúnan la capacitación adecuada, los denominados técnicos de Prevención de Riesgos Laborales.

La actual normativa no permite libertad a la empresa para elegir la modalidad de actuación de dichos técnicos, sino que limita las posibilidades en función de una serie de parámetros, entre ellos el número de trabajadores existentes, así como la peligrosidad de la actividad.

En el caso de las comunidades de propietarios, la normativa limita en la práctica a una única modalidad, que es la contratación de un Servi-

cio de Prevención Ajeno, puesto que las otras opciones existentes en la normativa (contratación de Técnicos de Prevención) parece claramente desaconsejable, al ser de un coste infinitamente mayor.

Por tanto, el papel del administrador de fincas en relación a la PRL no sería diferente al de la mayoría de las actuaciones que se llevan a cabo en la práctica. Es decir, informar a las comunidades de propietarios de su deber de actuación preventiva, siguiendo lo analizado en párrafos

### La normativa sobre PRL aconseja la contratación de un Servicio de Prevención Ajeno

anteriores, la elección del proveedor más adecuado, y la supervisión de la actuación de éste. En otras palabras, el administrador de fincas ayuda a la comunidad de propietarios no sólo a evitar accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, tanto de trabajadores propios como subcontratados directamente o a través de una empresa de servicios, sino que va a prevenir importantes sanciones administrativas, civiles, e incluso penales para su comunidad de propietarios.

TEL 91 110 9754  
www.teys.es

**TEYS**  
TÉCNICAS DE INGENIERÍA Y SUPERVISIÓN S.L.

- ✓ Mantenimiento de salas de calderas
- ✓ Plan Renove de Salas de Calderas
- ✓ Mantenimiento integral (agua, incendios, electricidad...)
- ✓ Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)
- ✓ Control y tratamiento de Legionella
- ✓ Legalización de Instalaciones

TUV Rheinland CERT ISO 9001

Comunidad Madrid  
Castilla-La Mancha  
Castilla y León

## La medida cautelar civil de devolución de documentos retenidos por el administrador de fincas



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

La errónea liberalización de la legislación en materia de servicios está llevando a una merma de la calidad en la prestación de servicios que puede acabar, y de suyo así es, perjudicando a los clientes receptores de estos servicios al incorporarse a su prestación personas sin ninguna cualificación ni formación. La apuesta por la exigente colegiación se erige así como un signo distintivo de aquellos que demuestran que están integrados en un Colegio que responde frente al cliente con una garantía de presunción de su alta cualificación, mientras que el no colegiado, antes llamado "intruso", se ofrece en esta prestación de servicios sin ninguna garantía o entidad que responda ante el cliente por una posible mala prestación de servicios.

Ante ello, cuando las comunidades de propietarios son conscientes de que encargaron erróneamente su llevanza de la gestión a un no colegiado se dan cuenta de la situación y optan por encargarla a un colegiado que pueda responder de su gestión al ofrecerle las garantías de su cuali-

ficación profesional. Sin embargo, ante estos casos tan repetitivos que se dan de profesionales no colegiados que ofrecen sus servicios y no aceptan el cese de su actividad, son cada vez mayores los supuestos en los que se niegan a facilitar la entrada del nuevo profesional contratado y no les facilitan la documentación del cliente. Ante ello el profesional administrador colegiado se encuentra en dificultades para llevar a cabo su trabajo porque no dispone de listado de propietarios, de la situación contable de la comunidad, o cualquier documento indispensable para realizar su trabajo.

### Obligación de entrega de documentación

Pero, ¿qué se puede hacer en estos supuestos y cómo se puede compeler al profesional cesado a que entregue esta documentación? En algunos casos la retiene porque el cese en una junta extraordinaria viene acompañado por la negativa al pago

de los salarios mensuales que cubren la anualidad al basarse la comunidad en la existencia de justa causa para el cese, lo que no es compartido por el cesado y retiene, por ello, la documentación. Sin embargo, esto no es admisible porque lo que tiene que hacer, en su caso, es reclamar judicialmente estas cantidades a las que él entiende que tiene derecho. No obstante, esta posición no puede eternizarse y el problema surge ante esta negativa.

Por ello, en estos casos el consejo se centraría en postular una reclamación

### La jurisprudencia entiende que la comunidad debe acreditar de forma previa la urgencia de la adopción de la medida cautelar

civil con condena de hacer del art. 709 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o entregar, acompañado de una solicitud de medida cautelar de entrega de la documentación. Cierto es que la sentencia al final podría condenar al cesado a entregar la documentación, pero ¿cuándo se podría tardar en llegar a esa sentencia firme civil al tratarse de casos que difícilmente admiten la ejecución provisional? Así pues, el consejo más práctico sería acudir a solicitar conjuntamente con la demanda, o antes de ella por la vía del art. 730.2 LEC, la adopción del

juez de la medida de que se requiera al demandado para que entregue la documentación de la comunidad y que él esté a las resultas del pleito en su reclamación dineraria para ver si al final el juez acuerda indemnizarle por los daños y perjuicios, en el caso de que los hubiere, porque la comunidad podría demostrar en ese pleito que ha habido "justa causa" para el cese.

### Solicitud de medida cautelar

Lo importante es poder concretar que la comunidad tiene adecuada la vía de la medida cautelar para obtener de inmediato la documentación, y está perfectamente justificada la misma, ya que sabido es que la jurisprudencia ha entendido que para que pueda "anticiparse" el contenido de la sentencia, - que es en lo que se traducen las medidas cautelares-, debe acreditarse de forma previa la urgencia de la adopción de la medida. La LEC en el art. 730 prevé para este tipo de

casos que quien reclama una medida pueda obtener una satisfacción de su derecho de forma inmediata y ello requiere que se justifique ante el juez la urgencia de una medida que por sí misma así lo está. En efecto, pocas medidas pueden ser consideradas tan urgentes como lo es la exigente devolución de una documentación que el administrador de fincas nuevo necesita para poder llevar a cabo su trabajo y para ello no hace falta esperar a la sentencia, sino que esta adopción de medidas cautelares salva la situación de urgencia que es inherente a este tipo de casos.

### Peligro de mora procesal

Lo que debe probar la comunidad de propietarios al momento de presentar la solicitud de medida cautelar es que se cumple el presupuesto del art. 728 LEC, es decir, lo que se denomina el peligro de la mora procesal que quiere decir que se alegue al juez que de retrasarse la decisión final se

derivarán daños y perjuicios de difícil cuantificación al poder quedar inactiva la gestión de la comunidad si no se dispone de los documentos de gestión de la comunidad de propietarios. Bajo esta premisa es evidente que la urgencia está perfectamente justificada, ya que de nada serviría que al cabo de diez meses o un año se acordara la entrega de la documentación cuando la comunidad habría estado todo este tiempo sin disponer de documentos esenciales para su gestión. Por ello, en estos casos se aconseja el uso de estas medidas que ya están llevando a cabo algunas comunidades a través de sus administradores de fincas colegiados. Las comunidades ponen su confianza en un administrador de fincas colegiado al darse cuenta del riesgo de encargar la gestión de su comunidad a personas sin cualificación reconocida y probada y exigir la entrega judicial de la documentación por medio de estas medidas cautelares que recomendamos.

# Grupo NORMA

SERVICIOS A COMUNIDADES

<b>NORMAVISION</b> Antenas - Porteros Electricidad Seguridad	<b>POZO-NOR</b> Desatracos Obras de pocería Fontanería	<b>SERVINOR</b> Cerrajería Puertas - Ventanas Mobiliario Urbano	<b>VIBAR</b> Serv. de Limpiezas Moquetas Graffitis	<b>MADRISER</b> Conserjería Aux. de Servicios Mto. de Portales	<b>VASIDAN</b> Pintura de edificios Solados - Alicatados Albañilería
-----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

C/ Virgen de la Alegría, 11 - 28027 Madrid | 91 404 82 95 | www.gruponorma.com

## ROLLORE PORTIS

Grupo Zardoya Otis

### El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos

Rollore Portis le asegura un asesoramiento profesional y personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, a la vez que una instalación y mantenimiento realizada por profesionales adecuadamente preparados y con la experiencia y capacitación necesaria.

**Delegación Madrid Norte**  
C/ Villacastín 25  
28034 (Madrid)  
T. 91 567 04 66  
F. 91 567 04 90

**Delegación Madrid Sur**  
C/ Sindicalismo 32  
Polig. Ind. Los Olivos  
28906 Getafe (Madrid)  
T. 91 684 56 50  
F. 91 696 24 88

**Información General**  
M. portis@portis.com  
Defensor del cliente  
T. 900 101 385  
M. rollore-portis.defensa@dotis.com  
www.portis.es

## La temporalidad del arrendamiento de fincas urbanas



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

**El concepto** y los requisitos del contrato de arrendamiento de fincas urbanas están recogidos en el Código Civil, norma a veces olvidada pero que resulta necesario tener presente en algunas ocasiones, entre ellas, cuando de vigencia del contrato se trata.

En su **art. 1543 del Código Civil** define y perfila el arrendamiento de fincas (cosas) al decir que en este "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". De manera que la temporalidad, el tiempo determinado, es una característica esencial del contrato locativo. Todo contrato de esta naturaleza debe tener establecida una duración concreta, la previsión del tiempo que dura desde que se inicia la vigencia del mismo hasta su fin.

Sin embargo en el ordenamiento jurídico español existe una legislación específica para los arrendamientos de fincas urbanas que en base al principio de especialidad de las normas prevalece sobre el citado Código Civil, con la apreciable seña de tener aplicación en todo el territorio nacional. Esta normativa especial supuso la intervención de la Administración en un ámbito privado que se reconocía por el principio de igualdad de partes y de autonomía privada, de libertad de pactos. Y aquella invasión tuvo como primordial exponente el aspecto tuitivo de una de las partes del alquiler, concretamente del arrendatario, con gran incidencia en la duración del contrato que fue mediatizado por el **Texto Refundido de 1964**.

Hoy día la normativa especial del arrendamiento de fincas urbanas fundamentalmente la constituye la **Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU94)**, norma que introdujo un drástico cambio en materia de duración de los arrendamientos al mantener la libertad de pactos sobre la misma, aunque vedando todo intento de duraciones indefinidas o interminables en observancia de la esencial temporalidad del contrato según prevé el Código Civil.

Frente a la regulación especial anterior, la vigente LAU94 respeta la autonomía de la voluntad de las partes para pactar la duración del contrato. Ciertamente en el alquiler de viviendas la Ley contiene algunas garantías favorables al arrendatario respecto de una duración mínima que le ofrezca estabilidad y seguridad. Pero lo importante es que las partes pueden pactar la duración del contrato que consideren oportuna. Y el pacto sobre la duración del con-

trato puede tener tanta importancia que es conveniente que a la hora de suscribir un contrato se tenga debido conocimiento de la materia. El dominio de la duración del arrendamiento conlleva ventajas de todo orden.

Aquí una nota. En el arrendamiento de viviendas deben tenerse presentes las singularidades que sobre duración mínima y prórroga trienal contemplan los **arts. 9 y 10 LAU94**.

**2º. Prórrogas convencionales.-** Cabe que las partes pacten algún sistema de prórrogas del contrato (prórrogas fruto de acuerdo o convenio) de aplicación una vez llegada la fecha del término de la duración

**¿Cuánto dura la prórroga de la tácita reconducción?** La respuesta está en el **art. 1581 del Código Civil**. Así, la duración de este tipo de prórroga será igual al modo en que se ha fijado la renta (y no a la forma de su pago). Es decir, si en el contrato se ha establecido que la renta es de 12.000 euros anuales, la prórroga por tácita reconducción, una vez vencida la vigencia del contrato, lo será por años (aunque la renta se pague mensualmente). Esta es la razón por la que es recomendable que en los contratos la renta se fije por meses (ejemplo: "la renta de este contrato es de 600 euros mensua-

**En el arrendamiento de viviendas hay que tener en cuenta las singularidades que sobre duración mínima y prórroga trienal contemplan los arts. 9 y 10 LAU94**

### Duración del contrato

Cuando de futuros contratos de alquiler se trata resulta que está en nuestras manos disponer en gran medida de su vigencia o plazo de duración. Motivos relacionados con el momento en que el arrendador puede recuperar la posesión de la finca determinan numerosas negociaciones y contratos.

Por ello detengámonos en algunas ideas relativas a la duración del contrato que también debieran presidir su negociación:

**1º. Pacto expreso sobre la duración del contrato.-** En todo contrato debiera introducirse un pacto concreto y expreso sobre la duración. Ha de evitarse toda estipulación de las partes sobre una duración indefinida o indeterminada. Lo aconsejable es que el contrato de manera clara diga cuál es la fecha de inicio de su vigencia y la de su finalización (ejemplo, el contrato inicia su vigencia el 4 de abril de 2011 y su duración será hasta el 30 de noviembre de 2011).

inicialmente estipulada por las partes (ejemplo: una vez llegado el término del contrato éste se prorrogará, si no lo denuncia ninguna de las partes, durante seis meses).

**3º. Tácita reconducción.-** La institución de la tácita reconducción está contemplada en el **art. 1566 del Código Civil**, y supone que a la extinción del contrato por expiración de su plazo de vigencia aquél se prorrogará si el arrendatario continúa disfrutando el uso de la finca, salvo que el arrendador le manifieste su voluntad de no querer la continuación del arrendamiento. Opera de modo automático.

les"), lo que tiene la ventaja de que de tener lugar la tácita reconducción lo será por plazos de un mes.

**4º. Exclusión de la tácita reconducción.-** Es válido el pacto de las partes mediante el que excluyen la aplicación de la tácita reconducción. El contrato finalizará el día del término de la vigencia inicialmente pactada o del de cualquiera de sus prórrogas convencionales.

El contrato una vez firmado tiene vida. Admite alteraciones posteriores por mutuo acuerdo de las partes. Y, por tanto, cabe que durante su vigencia las partes pacten nuevas estipulaciones sobre su duración.

# CUERDAS S.L.

## TRABAJOS DE ALTURA

- FACHADAS Y PATIOS
- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIO
- PROYECTOS ITE, CUBIERTAS, PINTURA, PIEDRAS, CABLEADOS
- MONTAJES Y TRABAJOS DE DIFICULTAD

C/ Chantada, 20 local 1 - 28029 MADRID  
C.I.F.: B.82242470  
www.cuerdas.es • e-mail: cuerdas@cuerdas.es

Tel.: 91 731 96 14  
Fax: 91 740 54 28

IMPLANTACIÓN Y CERTIFICACIÓN  
ISO 9001:2000  
Gestión de Calidad  
ISO 14001:2004  
Gestión Ambiental  
OHSAS 18001:2007  
Prevención riesgos laborales




Hasta 10 años de garantía






## CONTROL DE PLAGAS

## DESINSECTACION

## DES RATIZACION



ECOLOGICO  
SEGURO  
EFICAZ

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.000 comunidades confían en nuestros servicios.
- Diagnóstico de situación sin coste ni compromiso.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Detalle del estado de las instalaciones en cada servicio.
- Informes anuales de servicios y pagos.
- Garantía por escrito y sistema de calidad certificado por AENOR.



¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

San Romualdo, 12-14  
28037 MADRID

Fax: 91 327 19 55  
www.profinal.es

91 304 02 02

## La publicación de datos de morosos en el tablón de anuncios: reciente sentencia de la Audiencia Nacional



Por Ernesto José Muñoz Corral

Abogado especialista en protección de datos

en protección de datos, hemos tenido ocasión de defender.

### Antecedentes

El asunto tuvo su origen en la denuncia presentada ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) por un vecino (a la sazón presidente saliente de la comunidad de propietarios) porque sus datos de morosidad habían sido publicados en el tablón de anuncios sin que concurrieran los presupuestos legales que habilitarían para ello.

Tras el desarrollo del correspondiente procedimiento administrativo sancionador, la AEPD impuso a la comunidad de propietarios una multa de 6.000 €, considerando que aquella había infringido su deber de secreto, puesto que la información publicada resultaba visible para cualquier persona que accediese al portal del edificio. A lo largo del

Entre las dificultades que los administradores de fincas encuentran en el desempeño de sus tareas profesionales, destacan en los últimos tiempos los problemas prácticos que se derivan de la aplicación a las comunidades de propietarios de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD).

Y, en este ámbito, uno de los temas que más dudas ha suscitado es el de si resulta conforme con la LOPD la publicación de los datos de propie-

tarios morosos en el tablón de anuncios de las comunidades.

Dado que este es un tema recurrente, ya tratado en anteriores nú-

### El uso torticero de la LOPD no debería recibir el menor amparo por parte de los organismos públicos dedicados a velar por su cumplimiento

meros de esta publicación, en esta ocasión nos detendremos en uno de los casos más recientes que, como despacho de abogados especializado

# REMBER

70 AÑOS DE EXPERIENCIA TÉCNICA - 10.000 OBRAS



**REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**  
Eliminamos los problemas desde su origen

- Productos de máxima calidad.
- Personal especializado.
- Tecnología adecuada.
- Alto ritmo de trabajo.
- Máxima seguridad:  
Andamios alemanes RUX HD 1000 CEE  
Equipos Auxiliares según normativa.  
Comprobada solvencia.  
Seguro de responsabilidad civil.

Premio del Excmo. Ayuntamiento de Madrid a la Mejor Restauración.

Premio Nacional de Restauración. Premis FAD d'Arquitectura i Restauració.

Premio de Arquitectura "Hispania Nostra" de la CEOE.

Medalla de oro "Europa Nostra".

Premio del Fomento a las Artes Decorativas (FAD), dos ocasiones.

CERTIFICADO DE CALIDAD



C/ Reyes Magos, 14-18 . 28009 Madrid

www.rember.es • Tel. 91 433 34 44 • Fax 91 433 50 60

procedimiento, el denunciante aportó varias fotografías en las que aparecía un tablón de anuncios cerrado con llave en cuyo interior podía verse un listado que incluía sus datos de morosidad. De la fecha de las sucesivas fotografías, podía deducirse que el listado había permanecido publicado durante varios meses.

El asunto llegó a nuestras manos cuando la sanción de la AEPD ya era firme en vía administrativa, por lo que sólo pudimos asumir la defensa legal de la comunidad de propietarios en el correspondiente recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional.

Durante la preparación del recurso, se descubrió que existían dos copias de la llave del tablón de anuncios y que, cuando el presidente saliente (el propio denunciante) cesó en su cargo, sólo había entregado una de ellas. La otra copia había desaparecido. Por tanto, podía ponerse en duda que, efectivamente, el listado de morosos hubiese sido publicado por la comunidad. Cualquier persona con acceso a la llave desaparecida pudo haberlo hecho, incluido el propio denunciante. Además, del contenido de algunas de las Actas de las Juntas de Propietarios podía

deducirse la existencia de rencillas personales entre el presidente saliente y el entrante, por lo que no era descabellado concluir que la denuncia podía venir motivada más por el enfrentamiento entre ambos que por la verdadera voluntad del denunciante de que se protegieran sus datos.

### Posición de la Audiencia Nacional

La Audiencia Nacional, acogiendo nuestra tesis, anuló la sanción de la AEPD por considerar no probado que el listado de morosos efectivamente hubiese sido colocado por la comu-

### La Audiencia Nacional anuló la sanción por considerar no probado que el listado de morosos hubiese sido colocado por la comunidad

nidad. Mas aún cuando el propio denunciante era la última persona conocida que tuvo en su poder la copia de la llave extraviada y pudo perfectamente manipular las pruebas fotográficas, colocando el listado de morosos en el tablón de anuncios antes de efectuar cada fotografía y retirándolo a continuación.

Pero lo más relevante de la sentencia es la conclusión que la Audiencia

Nacional hace en relación con el uso torcido de la LOPD que se está efectuando en algunos ámbitos; entre ellos, el de las relaciones vecinales.

No puede ser más contundente la resolución cuando dice que "La importancia y trascendencia de la normativa de protección de datos y la relevancia de los derechos constitucionales que se encuentran en juego aconsejan que no se pongan al servicio de rencillas particulares, que deben solventarse en ámbitos distintos y que deben tener relevancia sólo en el ámbito doméstico que le es propio, y no en un ámbito como el jurisdiccional. La seriedad que conlleva el ejercicio de la potestad sancionadora aconseja que se pongan en marcha los mecanismos administrativos y jurisdiccionales correspondientes sólo cuando se suponga que se

ha producido una verdadera violación del derecho fundamental a la protección de datos. Y tal circunstancia no concurre en el caso presente".

Importante lección la ofrecida aquí por la Audiencia Nacional, que, colocando a cada uno en su sitio, ratifica que el uso torticero de la LOPD no debería recibir el menor amparo por parte de los organismos públicos dedicados a velar por su cumplimiento.

# GOTERAS

## IMPERMEABILIZACIONES REFORMAS EN GENERAL



• TEJADOS • TERRAZAS • CUBIERTAS  
• FACHADAS • BAÑOS

TECNICAS INNOVADORAS

# 91 778 04 25

www.perjosa.es

# AVISO

## CAMPAÑA DE RENOVACIÓN DE PORTERO AUTOMÁTICO POR VIDEOPORTERO DIGITAL EN COLOR EN TODA LA COMUNIDAD DE MADRID



**130 €**  
por vecino  
I.V.A no incluido

- VERÁS QUIÉN TE LLAMA
- SIN OBRAS
- SIN CAMBIAR CABLEADO

# 900 500 501

LLAMADA GRATUITA • [www.tggrupo.com](http://www.tggrupo.com)

Condiciones de la promoción disponibles en nuestra web: [www.tggrupo.com/videoportero](http://www.tggrupo.com/videoportero)



C/ Santa Leonor, 15-17. Edificio TG  
(Semiesquina C/ Alcalá, 470)  
28037 - Madrid

91 327 04 10\*

Antenas de TV (TDT) y de satélite  
Porteros y videoporteros  
Sonido ambiental  
Telefonía y redes  
Megafonía  
Control de accesos y presencia  
Domótica. Videovigilancia  
Circuito Cerrado de TV  
Alarmas contra robo  
Electricidad. Pararrayos



TG GRUPO  
Empresa Certificada  
SGI 2199023

DISTRIBUIDOR E INSTALADOR

**DIGITAL+**

Colaboración

## El nuevo Reglamento de ICT es ya una realidad



Por Andrés González Torres

Especialista en Telecomunicaciones y sistemas de seguridad

Lo que adelantamos hace algunos meses ya es un hecho. El día 1 de abril se publicó en el BOE el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Nuevo Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT) para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

No obstante, este Real Decreto prevé una coexistencia con el que deroga, el Real Decreto 401/2003. De este modo los proyectos técnicos que se presenten para solicitar la licencia de obras en el plazo de seis meses contados a partir de la en-

**El RD 346/2011 prevé una coexistencia con el que deroga, el Real Decreto 401/2003**

trada en vigor del nuevo reglamento y, aquéllos otros que se hayan presentado pero no ejecutados, podrán regirse por las disposiciones contenidas en los anexos del Real Decreto 401/2003.

El ámbito de aplicación sigue siendo el mismo, edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, ya sean de uso residencial o no y de nueva construcción o no, pero que estén o deban acogerse al régimen de propiedad horizon-

tal. También edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

### Impulso a las tareas de mantenimiento

Como confirmábamos en anteriores números, la nueva norma introduce novedades con respecto a la legislación anterior, entre ellas la creación de la categoría F dentro del Registro de Empresas Instaladoras de Telecomunicación, la posibilidad de realizar todos los trámites administrativos ligados a las ICT de forma telemática o el desarrollo de infraestructuras que permitan la evolución del «hogar digital».

Asimismo, el nuevo reglamento favorece y promueve el alargamiento de la vida útil de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, impulsando el desarrollo de las tareas de mantenimiento necesarias para que las mismas permanezcan en todo momento en perfecto estado de funcionamiento.

El hecho de que un edificio disponga de mantenimiento de cualquier servicio de telecomunicaciones (antena colectiva, portero automático,...) permite que el servicio de asistencia técnica sea rápido y eficaz, el técnico antes de acudir a solucionar la avería ya dispone de toda la informa-

ción. También influye en el ahorro económico que esto puede suponer para el cliente.

### Implantación de la fibra óptica y el cable coaxial

En lo que respecta a la infraestructura adicional en los edificios, se incluye la implantación de la fibra óptica y el cable coaxial, que permitirá que los usuarios puedan contratar los servicios de la telefonía, banda ancha y televisión.

Los operadores de telecomunicaciones están iniciando el despliegue de nuevas infraestructuras de acceso rápido y ultrarrápido a internet y fomentando el despliegue de las redes NGA (redes de nueva generación), capaces de proporcionar velocidades superiores a los 100 Mbits por segundo. Esto, va en consonancia con los objetivos marcados por la Agenda Digital Europea con el fin de conseguir que la fibra óptica llegue a la mayoría de los hogares europeos.

Con este nuevo reglamento de ICT, como ya dijimos, nace la figura de "Empresa Instaladora, Integradora y Mantenedora de Servicios de Telecomunicaciones".

Desde el ministerio se pretende que seamos pioneros en cuanto al acceso a las nuevas tecnologías ultrarrápidas, como en su momento fue el caso de la implantación de la TDT, frente al resto de países europeos.



C/ Gonzalo T. Ballester, 1- P.10  
28521 Rivas Vaciamadrid  
91 499 50 71 [bysama@bysama.com](mailto:bysama@bysama.com)  
Más información en: [www.bysama.com](http://www.bysama.com)

- △ Diagnóstico de situación y presupuesto sin coste
- △ Confirmación previa a cada servicio
- △ Tratamientos garantizados por escrito
- △ Atención personalizada, directa con respuesta inmediata
- △ Asesora y documenta todos los servicios prestados

Por todo ello, **DESCUBRIRÁ** a una **EMPRESA CERCANA** que ofrece **SOLUCIONES** a **PRECIOS COMPETITIVOS**.

Empresa autorizada en la C.A.M con el nº AS/S- 41. y en la C.C.M con el nº S- 28146- G

# IV TORNEO DE DOMINÓ

Colegio de Administradores de Fincas de Madrid

HAN PATROCINADO

HAN COLABORADO



**calordom**  
Soluciones energéticas para el hogar  
www.calordom.es



**aide**  
SOLUCIONES  
www.puertasaide.es



**INTER POOLS PISCINAS**  
www.inter-pools.com



**ALC**  
ALCANTARILLADO TÉCNICO, S.L.  
www.alcantarilladotecnico.es



**GRUPOGTG**  
www.gtgservicios.es



**S. B. S.**  
TELECOMUNICACIONES  
www.sbstelec.es



Almenibar



Bodegas Príncipe de Viana



Mimudanza.es



La Piedad



**SERYMA S. L.**  
Servicios Integrales Mantenimiento de Fincas  
www.seryma.es



**JESER MADRID**  
CONSERJERIA-LIMPIEZA-JARDINERIA  
www.jesermadrid.com



**3e**  
I T E  
www.3eite.com



**Edifit**  
Eficiencia Energética  
www.edifit.es



**ista**  
www.ista.es



**FFG**  
Eventos & Congresos  
www.ffgeventosycongresos.es  
ffernandezg@ffg.com  
Tfno.: 608 702 101

Tiempo Libre

## Teatro

### “La gran depresión”

Llega a la cartelera una comedia teatral de mujeres sobre la búsqueda de la felicidad, el amor, el fracaso, la soledad, los hombres, la madurez, los autoengaños, la autosuperación y el abandono.

Esta obra escrita y dirigida por Dunia Ayaso y Félix Sabroso cuenta con dos excepcionales actrices, Bibiana Fernández y Loles León. En *La gran depresión* las dos chicas Almodóvar dan vida a Manuela y Marta, dos mujeres entradas en los 50 que se encuentran después de que el tiempo y las circunstancias separaran su estrecha amistad. A través de divertidos diálogos, conocemos que Manuela siempre descuidó su vida sentimental en favor de su carrera e independencia, mientras que Marta utilizó su atractivo para rodearse de hombres po-

derosos que le hicieran la vida más fácil. Una comedia de recuerdos que reflexiona sobre la soledad y la búsqueda de la felicidad. La función se sitúa en el reencuentro de estas dos eternas amigas-



Loles León.



Bibiana Fernández.

enemigas, justo cuando Marta, tras su quinto fracaso matrimonial, se intenta suicidar. Manuela, siempre al pie del cañón acude como siempre al rescate de su vieja amiga.

Las dos mujeres, juntas tras años de separación, revisarán sus vidas, sus fracasos y sus soledades, mostrando, en mordaces y divertidos diálogos, sus miedos, sus sabidurías y sus contradicciones.

Se trata de un acontecimiento teatral único ya que por primera vez, estas dos actrices de renombre se suben juntas a un escenario, en un encuentro exclusivo y en un momento de madurez profesional y personal que se convierte en uno de los principales atractivos de esta obra. Se representará hasta finales de agosto en el Teatro Infanta Isabel en Madrid.

POCERIA
91 463 37 66
POCERIA



## ACOMETIDAS G. & C.

NUESTRA DIFERENCIA NO SON SOLO LOS PRECIOS

 <p><b>CAMARAS ROBOTIZADAS DE TV</b></p>	<p><b>VEHICULOS INDUSTRIALES DESATASCOS LIMPIEZAS</b></p> 
DESPLAZAMIENTO 70 € HORA DE TRABAJO 70 €	DESPLAZAMIENTO 60 € HORA DE TRABAJO 60 €

C/ Carlos Fuentes, 27 - 28047 Madrid

e-mail: correo@gestionyconservacion.com

### Comunidades de propietarios y prevención de riesgos laborales

**Miguel Ángel San Alberto**  
Editorial Vision Libros



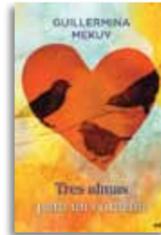
**El responsable** de la dirección de programas del IPAI (Instituto Profesional de Administración Inmobiliaria), **Miguel Ángel San Alberto**, nos introduce con esta obra en el complejo ámbito de la prevención de riesgos laborales aplicada a las comunidades de propietarios.

Como dice su compañero, Juan Rodríguez Baeza, en la presentación, *Comunidades de propietarios y prevención de riesgos laborales* es un manual completo, bien organizado en su contenido, y de carácter práctico, que, a lo largo de cuatro capítulos, explica todo lo que hay que saber sobre esta ciencia. Los cuadros y esquemas que contiene la obra ayudan a una lectura ágil y clara, nada fácil al tratar un tema tan espinoso como es la prevención de riesgos laborales en las comunidades de propietarios, entendidas estas como una tipología especial de empresa.

Así pues, Miguel Ángel San Alberto, licenciado en Ciencias Químicas, MBA en Gestión Internacional de Empresas y Máster en Prevención de Riesgos Laborales, nos presenta un libro de consulta que no debería faltar en ningún despacho de Administración de Fincas.

### Tres almas para un corazón

**Guillermina Mekuy**  
Editorial Martínez Roca



**Guillermina Mekuy** es la autora de *Tres almas para un corazón*, una obra clave para acercarse a la cultura africana y a su manera de entender la poligamia como forma de unidad familiar.

Esta novela, basada en personas y hechos reales, narra tres historias cercanas, sensibles sobre la poligamia, un tema tabú en algunas sociedades y, en otras algo cotidiano. Sus protagonistas son tres mujeres, Melba, una mujer que desde niña ya tenía su destino marcado, Zulema, una joven que provenía de una familia pobre y sin recursos y, Aysha, una mujer culta y preparada que estudió periodismo en La Soborna en París. Las tres tienen en común su unión matrimonial con el mismo hombre.

Con apenas veinte años, Guillermina Mekuy, nacida en Guinea Ecuatorial, publicó su primera novela "El llanto de la perra", a la que siguió "Las tres vírgenes de Santo Tomás", con la cual se reafirmó como gran escritora tanto en el panorama literario nacional como internacional. Actualmente ocupa el cargo de Secretaria de Estado del Gobierno de Guinea Ecuatorial.

### Las noches de las mil y una noches

**Naguib Mahfuz**  
Editorial Martínez Roca



**El Premio** Nobel de Literatura de 1998, **Naguib Mahfuz**, utiliza como punto de partida el extraordinario relato de *Las mil y una noche* para comenzar su obra *Las noches de las mil y una noches*.

En esta novela, el autor mezcla en un tiempo imaginario los fantasmas de la corrupción, el fanatismo religioso, las inmensas injusticias del poder, así como los conflictos que tiene en su interior el Islam. No exenta de moraleja, Mahfuz también cuenta la transformación del sultán, un hombre que siendo al principio mezquino y déspota, se va convirtiendo poco a poco a través de los distintos relatos, en una persona buena y arrepentida de los actos que ha cometido. Una bella parábola de cómo un hombre de corazón tan duro, es capaz de cambiar por medio del arrepentimiento y conseguir el perdón.

Naguib Mahfuz ha publicado más de treinta obras, entre novelas y relatos, algunas de las cuales han sido adaptadas al cine, teatro y a la televisión. Nació en Gamaliyyah, en el barrio antiguo de El Cairo, se le considera el "padre" de la prosa árabe contemporánea.

## El gas natural, valor añadido a las nuevas viviendas

Ofrecer una vivienda equipada con gas natural, significa que su comprador dispondrá del mejor confort en el hogar, económico y respetuoso con el medio ambiente.

En la promoción y venta de las nuevas edificaciones, el gas natural se convierte en un importante argumento, ya que es valorado muy positivamente en el momento de la decisión de compra.

Mediante el asesoramiento personalizado de los especialistas de Gas Natural, sus proyectos tomarán forma de manera eficiente, tanto en los aspectos técnicos como económicos.

Su promoción merece estar equipada con gas natural: la energía del siglo XXI.

Para más información, llámenos al  
**902 212 211**  
o entre en [www.gasnatural.com](http://www.gasnatural.com)



- Mantenimiento de jardines.
- Podas y siegas.
- Tratamientos fitosanitarios.
- Sistemas de riego: instalación y mantenimiento.
- Jardinería en general.
- Decoración de portales tanto en plantas naturales como artificiales.

Los colegiados tendrían un trato preferente, con un acceso más rápido a nuestros servicios, así como bonificación del 5%.

Avda. Marqués de Corbera, 60  
E-mail: [l.cuadrado@mi.madridtel.es](mailto:l.cuadrado@mi.madridtel.es)

28017 Madrid

Tels.: 91 530 88 40 y 91 405 22 98

1

a su servicio



Suba su **calidad de vida**  
al máximo nivel